



**ANKARA ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ  
TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI**

**EMLAK VERGİSİNE YÖNELİK OLARAK BİNALARIN  
MEVCUT SINIFLANDIRMA SİSTEMİ VE SORUNLARI İLE  
BELEDİYELERİN EMLAK VERGİSİ SİSTEMİNİN İYİLEŞTİRİLMESİNE  
YÖNELİK YENİ SINIFLAMA SİSTEMİNİN GELİŞTİRİLMESİ VE  
GÜNCELLEME GEREKLİLİĞİ**

**ANKARA  
2015**

**EMLAK VERGİSİNE YÖNELİK OLARAK BİNALARIN  
MEVCUT SINIFLANDIRMA SİSTEMİ VE SORUNLARI İLE  
BELEDİYELERİN EMLAK VERGİSİ SİSTEMİNİN İYİLEŞTİRİLMESİNE  
YÖNELİK YENİ SINIFLAMA SİSTEMİNİN GELİŞTİRİLMESİ VE  
GÜNCELLEME GEREKLİLİĞİ**

**EMLAK VERGİSİNE YÖNELİK OLARAK BİNALARIN  
MEVCUT SINIFLANDIRMA SİSTEMİ VE SORUNLARI İLE BELEDİYELERİN  
EMLAK VERGİSİ SİSTEMİNİN İYİLEŞTİRİLMESİNE YÖNELİK YENİ SINIFLAMA  
SİSTEMİNİN GELİŞTİRİLMESİ VE GÜNCELLEME GEREKLİLİĞİ**

**Prof. Dr. Harun Tanrıvermiş – Taşınmaz Değerleme ve Geliştirme Uzmanı**  
*Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Başkanı*

**Prof. Dr. Metin Arslan – Yapı Bilgisi ve Maliyet Analizleri Uzmanı**  
*Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı*

**Dr. Yeşim Aliefendioğlu – Taşınmaz Değerleme ve Geliştirme Uzmanı**  
*Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı*

**Dr. Berrin Çakmaklı – Yapı Bilgisi ve Maliyet Analizleri Uzmanı**  
*Ortadoğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü*

**Salih Demirkaya – Taşınmaz Geliştirme Uzmanı**  
*Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı*

**Emrullah Töremen – Emlak Vergisi Uzmanı**  
*Maliye Bakanlığı Gelir Politikası Genel Müdürlüğü Daire Başkanı*

**Leman Ardoğan – Mimar**  
*Türkiye Mimar ve Mühendis Odaları Birliği Mimarlar Odası Genel Merkezi*

**Muteber Osmanpaşaoğlu – Mimar**  
*Türkiye Mimar ve Mühendis Odaları Birliği Mimarlar Odası Genel Merkezi*

**Asım Elmas – İnşaat Mühendisi**  
*Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü*

**Asiye Özbek – İnşaat Mühendisi**  
*Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü*

**İlhami Söğütdelen – Emlak Vergisi Şefi**  
*Sincan Belediye Başkanlığı Mali Hizmetler Müdürlüğü*

**Alim Çiçekli – Taşınmaz Geliştirme Uzmanı**  
*Sincan Belediye Başkanlığı Mali Hizmetler Müdürlüğü*

**ANKÜR EĞİTİM HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ**

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                                                   | Sayfa No  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. BİNA VERGİSİNE YÖNELİK SORUNLARIN TANIMLANMASI VE YAKLAŞIMLAR                                                  | 1         |
| 2. BİNALARIN EMLAK VERGİSİ SINIFLARININ TESPİTİNE İLİŞKİN ARAŞTIRMA GEREKSİNİMİ                                   | 6         |
| 3. EMLAK VERGİSİNE YÖNELİK BİNA SINIFLAMA SİSTEMİ MEVZUATININ GÖZDEN GEÇİRİLMESİ VE DEĞERLENDİRİLMESİ             | 10        |
| 4. BİNA SINIFLAMASINDA MEVCUT DURUM VE DEĞERLENDİRME                                                              | 12        |
| 5. EMLAK VERGİSİ BİNA SINIFLAMA SİSTEMİNİN GÜNCELLENMESİNE YÖNELİK ÇALIŞMALARIN SONUÇLARI                         | 16        |
| 6. YENİ SINIFLAMA SİSTEMİNİN UYGULAMA SÜRECİNE İLİŞKİN BAŞLICA ÖNERİLER VE UYGULAMA BAŞARISININ DEĞERLENDİRİLMESİ | 18        |
| 6.1. Bina İnşaat Sınıfları İle Uygulama Sürecinin Analizleri                                                      | 19        |
| 6.2. Önerilen Yeni Sınıflama Sisteminin Etkileri ve Orta Vadeli Plan Hedefleri ile İlişkisi                       | 23        |
| <b>EKLER</b>                                                                                                      | <b>26</b> |
| <b>Ek Çizelge 1.</b> 1982 Yılında Düzenlenen Bina İnşaat Sınıflarının Tespitine Dair Cetvel                       | 27        |
| <b>Ek Çizelge 2.</b> 2015 Yılı İçin Binaların Metrekare Normal İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvel         | 28        |
| <b>Ek Çizelge 3.</b> Binalar İçin Emlak Vergisi Bildirim Formu                                                    | 36        |
| <b>Ek Çizelge 4.</b> Araştırma Sonuçlarına Göre Yeniden Düzenlenen Bina İnşaat Sınıflarının Tespitine Dair Cetvel | 37        |
| <b>Ek Çizelge 5.</b> Bina İnşaat Sınıfı Belirleme Yöntemleri, Karar Sayıları Ve Kararları                         | 40        |

## 1. BİNA VERGİSİNE YÖNELİK SORUNLARIN TANIMLANMASI VE YAKLAŞIMLAR

Emlak vergisi, servet üzerinden alınan vergiler içinde en eski ve hemen hemen her ülkede uygulanan, kişilerin vergi ödeme gücünün bir göstergesi olarak kabul edilen bina, arsa ve arazi gibi taşınmazların vergilendirilmesine imkan veren niteliğe sahiptir. Emlak vergisinde temel tartışma konusunun emlak vergisine esas değerin tespiti ve vergi oranları konusunda yaşandığı görülmektedir. Birçok ülkede emlak vergisine esas arsa ve arazi değerlerinin takdirine yönelik olarak kamu kesiminde farklı örgütlenme modelleri ve uygulamanın benimsendiği dikkati çekmektedir<sup>1</sup>. Arazi ve arsaların vergi amaçlı değerlendirme çalışmalarında olduğu gibi, binaların vergi değerlerinin tespitinde kullanılan yöntemler ile uygulama aşamalarında önemli sorunların yaşandığı ve özellikle büyük kentlerde binaların vergiye esas değerlerinin takdirinin hem emlak vergisi, hem de katma değer vergisi ve harçlar yönünden sorunlara neden olduğu dikkati çekmektedir<sup>2</sup>.

Türkiye’de emlak vergisine esas teşkil eden arazi ve arsa değerlerinin takdiri ve güncellenmesine ilişkin yaklaşımların genel olarak kabul görmüş değerlendirme standartlarının oldukça gerisinde bulunduğu ve bu alanda uluslararası eğilimlere uygun olarak yeni düzenleme ve kurumsal yapılanma gerekliliğinin zorunlu olduğu bilinmektedir. Öncelikle taşınmazların emlak vergi değerinin takdirine yönelik mevcut yasal düzenlemeler (1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu, Emlak Vergi Değerinin Takdirine İlişkin Tüzük ve İç Genelgeler) incelendiği zaman; yasal düzenlemelerin “emlak vergi değeri yönünden çelişen tanımları barındırdığı ve değişen ölçütlerin tespitinin de farklılık gösterdiği, ancak değerlendirme açısından yapılan işlemin 1319 Sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 19710 yılından bu yana önemli bir değişim ve gelişim göstermediği” ortaya çıkmaktadır.

1319 Sayılı Kanuna göre bina vergisinin matrahı, binanın bu kanun hükümlerine göre tespit olunan vergi değeri olup, bu değere sabit istihsal tesisatına ait değerlerin ilave edilmemesi gerekmektedir (Md.7). Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerinin Takdirine İlişkin Tüzük (Resmi Gazete, Tarihi: 15.3.1972, Sayı: 14129) hükümlerine göre **vergi değeri; emlak vergisi mevzuuna giren bina, arsa ve arazinin rayiç bedeli olup, rayiç bedel, bina, arsa ve arazinin beyan**

---

<sup>1</sup> Birçok ülkede son 40 yılda vergiye esas değer takdiri yapmak üzere kurulmuş kamu idareleri oluşturulmuştur. Örneğin, ABD’de Gelir İdaresi’ne bağlı Değerleme Komitesi (Department of Revenue; Valuation Committee), İngiltere’de Kamu Değerleme Kurumu (Valuation Office Agency) ve Almanya’da Değerleme Komitesi (Valuation Committee) bunların başında gelmektedir. Artan servet ve emlak değerlerinin bir kısmının rasyonel vergi yoluyla kamuya kazandırılması, birçok ülkede gelir idaresinin temel hedeflerinden biri olmuştur.

<sup>2</sup> Özellikle Katma Değer Vergisi Kanununda yapılan değişiklik ile binalarda katma değer vergisinin brüt alan ve değer (emlak vergi değeri) üzerinden tespit edilmesi, özellikle kurumsal gayrimenkul şirketleri yönünden yoğun eleştiri konusu yapılmak ve artan vergi yükünün doğrudan tüketiciye yansıtıldığı gözlenmektedir.

**tarihindeki normal alım satım bedeli olarak tespit edilecektir (Md.2). Gerek arazi ve arsaların takdir edilen emlak vergisi beyan değerleri, gerekse binaların vergi değerlerinin rayiç bedel veya normal alım-satım değeri (piyasa değeri) ile büyük ölçüde uyumsuz olduğu ve takdir edilen ve kesinleşen değerlerin gerçekçi olmadığı bilinmektedir.** Özellikle yüksek gelirli hanelerin ikamet ettikleri ve yüksek değerli taşınmazların maliklerinin ödedikleri düşük düzeydeki vergi yükü, vergi adaleti yönünden sorunlara yol açmaktadır. Diğer yandan birçok ilçede arazi ve arsaların emlak vergisi beyan değerlerinin, söz konusu taşınmazların piyasa değerlerine oranı ortalama olarak % 20 ile % 40 arasında değişim göstermekte ve bu yapı hem yerel yönetimler açısından, hem de katma değer vergisi, tapu harcı ve emlak vergi değerine dayalı diğer gelirler bakımından merkezi idare yönünden önemli bir gelir kaybına neden olmaktadır<sup>3</sup>.

Değerlemede binaların normal alım-satım bedeli, emsal binanın normal alım-satım bedeline göre, mümkün olmaması halinde maliyet bedeline göre ve bunun mümkün olmaması halinde ortalama gelir değerinin tespit edilmesi gerekmektedir (Md.16). Vergi değerinin emsal bina bedeline göre takdirinde vergi değerleri; kullanılış tarzı, inşaat nevi ve sınıfı ile Tüzük'ün 7. maddesinde belirtilen diğer özellikleri bakımından aynı vasıftaki binanın normal alım-satım bedeli olarak takdir edilmesi gerekecektir (Md.17). Belirtilen değerlendirme ölçütlerine göre belediye tarafından ilçe sınırları içinde mahalle, cadde ve sokak düzeylerinde binaların vergi değerlerinin analiz edilmesi veya belirtilen değerlendirme çalışmalarının ilçe belediyeleri tarafından re'sen yapılması genellikle mümkün olamamaktadır. Binaların vergi değerlerinin normal alım-satım değeri ile gelir çarpanları (kira-değer ilişkisi) gibi yöntemlerle takdir edilmesine yönelik veri altyapısı zaman içinde vergi daireleri ve belediyelerde tesis edilememiştir.

Kullanımının kolay olması ve uygulama birliğinin sağlanması bakımından bina vergi değerinin maliyet bedeli yoluyla tespiti tercih edilmektedir. Özellikle vergi değerinin emsal bina bedeline göre takdirinin mümkün olmaması halinde, normal alım-satım bedeli, maliyet yöntemine göre takdir edilmekte ve binanın hesaplanan maliyet bedeline binanın inşa edildiği arsanın normal alım satım değeri ilave edilmektedir. Maliyet bedelinin saptanmasında beyan tarihindeki fiyatlar esas alınmakta ve geçmiş yıllar için normal inşaat maliyet bedeli üzerinden yıpranma bedeli nispetinde indirim yapılmaktadır (Md.19). İnşaat maliyet bedeli, binanın dıştan dışa yüzölçümü ile

---

<sup>3</sup> Ankara Üniversitesi ile Sincan Belediyesi ve Selçuklu Belediyesi arasında akdedilen işbirliği protokolleri kapsamında ilçe sınırları içinde mahalle ve daha alt yerleşim yerleri ölçeğinde vergi değerlerinin araştırılması işi ülkemizde ilk defa gerçekleştirilmiştir. Esasen kurumlar arasında yapılan protokol ülkemizde vergi esaslı değerlendirme çalışmalarının kurumsal organizasyonunun yeniden düzenlenmesine yönelik çalışmalar için altlık veya model teşkil etmektedir. İki ilçede yapılan çalışmaların sonuçları, önceki **bildirim** dönemlerinde takdir edilen arazi ve arsa değerlerinin piyasa koşullarına oranla oldukça düşük düzeyde kaldığını ortaya koymaktadır.

metrekare normal inşaat maliyet bedelinin çarpılması yoluyla bulunmakta (Md.20) ve binanın eklenti<sup>4</sup> veya müştemilatına binanın brüt alanı ve maliyet bedelinin tespit edilmesine özel önem verilmektedir.

Binaların vergi değerlerinin tespitinde kullanılan yöntemler ve özellikle binaların maliyete dayalı değerlemesine esas teşkil eden yapı sınıfı, yapının türü, brüt yapı alanı, yapının fiili kullanım durumu ve ruhsatta tanımlanan kullanım durumu ile yapıya dönüşmüş arsa ve arazilerin cins tashihlerinin zamanında yapılması gibi temel vergileme ilkeleri, her il ve ilçede farklı biçimde ele alınmakta ve ülke genelinde uygulama birliğinin sağlanmadığı görülmektedir. Tüzük ile inceleme yetkisine sahip memurlar, mükelleflerden taşınmazın genel durumu ve kullanılış tarzına ilişkin bilgiler ile kira veya hasılat tutarı gibi değer tespiti için gerekli olacak bilgileri isteyebileceği (Md.3) ve muhtarlar, ihtiyar kurulları, meslek kuruluşları, belediyeler, resmi ve yarı resmi diğer kuruluşlarla gerçek ve tüzel kişilerin; inceleme yetkisine sahip memurlarının belirtilen hususlara ilişkin olarak istedikleri bilgileri vermek zorunda oldukları (Md.4) mevzuatta açıkça vurgulanmış olmasına karşın, uygulamada bu yönde yeterli çalışma yapılmadan sadece proje müellifi ve/veya malikin ruhsat aşamasındaki bildirimi üzerinden vergi değerinin maliyete dayalı tespitinin yapıldığı görülmektedir. Halbuki gerek 1319 Sayılı Kanun hükümleri, gerekse Tüzük açısından belediyelerin sınırları içinde eski ve yeni yapıları inceleme yetkisine sahip memurları aracılığıyla tek tek yerinde inceleme yetkisinin olduğu ve söz konusu memurların vergi değeri takdir edilecek bina, arsa ve araziye gezip görebilecekleri, ancak, çalışma saatleri dışında veya tatil günlerinde bina, arsa ve arazileri fiilen kullananların muvafakatı alınmadan gezme ve inceleme işleminin yapılamayacağı ve binaların gezilmesi sırasında ev halkına rahatsız verilmemesine özen gösterilmesi gerektiği (Md.4) hüküm altına alınmıştır.

Türkiye’de bütün belediyelerde binaların vergi değerlerinin belirlenmesinde genel olarak birçok değer etmeninin (konum, yerel piyasa özellikleri, kullanım durumu, kira geliri, çarpan katsayıları gibi) gözardı edildiği, normal alım-satım değeri ve gelir değeri gibi yöntemlere dayalı olarak bağımsız bölümlerin değerlendirilmesi normalleştirilmesi yerine bina normal maliyet bedeli, arsa payı değeri, binanın yıllık yıpranma oranı ve asansör/kalorifer gibi donatıların olup olmamasına göre maliyet yöntemine göre değerlemenin yapıldığı görülmektedir. Arsa ve arazi

---

<sup>4</sup> 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre anagayrimenkul ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, bu Kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine bağımsız bölüm ve bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlere eklenti adı verilmektedir (Md.2/a). Eklenti anlamını taşıyan müştemilat, anataşınmaza yapılan ve ayrı bir işlevi bulunan bölüm, yapı veya eklentiler için kullanılır. Örneğin, konuttan ayrı inşa edilen depo, ardiye, kömürlük, avlu, ahır, bahçe, balkon ve taraça gibi yerler müştemilat olarak nitelendirilir. Eklenti, konut veya benzeri yapıların kullanılış amaçlarından herhangi birini tamamlayan diğer yapılar veya yerler şeklinde de tanımlanabilir. Müştemilatı kullanma hakkı, ilgili konut sahibine aittir.

değerlerinin takdiri, il ve ilçelerde kurulan takdir komisyonları tarafından mahalle düzeylerinde cadde ve sokaklara göre belirlenen asgari ölçüdeki değer veya en düşük birim satış değerine dayalı olarak yapılmaktadır. Asgari ölçüdeki arsa birim değerleri, cadde ve sokak ölçeği, arsa sayılacak parsellenmemiş araziler ile değer yönünden farklı bölgeler ölçeği, en düşük arazi birim değerleri ise il ya da ilçe ölçeğinde arazilerin cinsi (kıraç, taban ve sulak) dikkate alınarak ortaya konulmaktadır. Kısaca açıklanan hükümlere göre ülkemizde vergi değerinin belirlenmesinde iki temel bileşenin kullanıldığı görülmektedir. Bunlardan ilki arsa ve araziler için en düşük birim değerler ve ikincisi ise bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri olmaktadır.

Birim değerlerden bina metrekare normal inşaat maliyetleri uygulamada çok fazla eleştiri ve tartışma konusu oluşturmamakta, esas tartışma ve eleştiri konusu ve sorun odağı kentlerdeki arazi, arsa ve bina arsa paylarının değerinden kaynaklanmaktadır<sup>5</sup>. Diğer bir sorun ise, takdir komisyonlarında görevli olan üyelerin nitelikleri, mesleki yeterlilikleri ile arsa ve arazi birim değerlerinin takdirine yönelik olarak 1319 Sayılı Kanun ile 213 sayılı Vergi Usul Kanununda tanımlanan ölçütlerin kullanımına yönelik veri altyapısı oluşturulamamış ve yerel yönetimlerde yeterli sayıda nitelikli işgücü de istihdam edilememiştir. Açıklanan belirsizlikler ve sorunlar, emlak vergisi uygulamasında olumsuz sonuçların ortaya çıkmasını ve özellikle vergide eşitsizlikleri de beraberinde getirmektedir<sup>6</sup>. Esasen emlak vergisine esas olan değerın tespit aşamasında uygulayıcılar veya idareden kaynaklanan sorunların büyük kısmı; vergiyi toplamakla görevli belediyeler ile Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nden kaynaklanmaktadır. Proje geliştirme, onay, kat irtifakı ve iskan aşamalarında binaların brüt ve net alanlarının rasyonel olarak belirlenip kat mülkiyeti kütüğüne işlenmemiş olması, arsa payı dağıtımının bağımsız bölümlerin değerler ve yüzölçümleri ile orantılı olmaması, cins değişikliklerinin zamanında yapılmaması, binaların kira ve gelirlerine ilişkin veri tabanının oluşturulamamış olması ve maliyet bedellerinin gerçekçi olmaması gibi sorunların yoğunluğu, bina vergi değerlerinin rasyonel biçimde takdirine olanak vermemektedir. İdareden kaynaklanan sorunlar arasında anılan iki kuruma ek olarak, emlak vergisinin konusunu oluşturan binalara ilişkin metrekare normal inşaat maliyet bedellerinin tespit aşamasında görevli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Maliye Bakanlığı uygulamalarına ilişkin sorunlar ilk sırada gelmektedir. Özellikle bina vergi değerinin hesabında kullanılan temel veri, 213 Sayılı Kanunun mükerrer 49. maddesi uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Maliye Bakanlığı

---

<sup>5</sup>E.Öner, Emlak Vergisinde Matrah Tespit Usullerindeki Gelişmeler, Kamu Maliyesindeki Yeni Yaklaşımlar, Seçkin Yayınevi, 2006, Ankara, s.230.

<sup>6</sup>Demir, Kadastro'nun Mali Boyutu, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Kadastro Kongresi, 22-24 Mayıs 2006, Ankara.



tarafından her yıl için belirlenen “bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri”, aşağıda detaylı şekilde açıklandığı üzere normal veya standart inşaat maliyet bedeli olmaktan uzak görülmektedir.

Maliyet bedellerine ilişkin cetveller binaların kullanım türleri, taşıyıcı sistemleri, inşaat türleri ve inşaat sınıflarına dayalı olarak belirlenmektedir. İlgili bakanlıklarca belirlenen bina metrekare normal inşaat maliyet bedellerinin hesaplanma yöntemine ilişkin olarak yeterli bilgi bulunmamaktadır<sup>7</sup>. Bununla birlikte belirlenen değerlerin piyasa şartlarını tam olarak yansıtmadığı, piyasada oluşan maliyetlerin genellikle altında kaldığı açıktır. Ayrıca emlak vergisine konu binalara ilişkin bina metrekare normal inşaat maliyet bedellerini belirlemekle görevli olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Maliye Bakanlığı’nın bu bedeli piyasa şartlarını da dikkate alarak belirlemesi, emlak vergisinin konusunu teşkil eden binaların gerçek değerinin tespiti açısından temel parametreyi teşkil edecektir<sup>8</sup>.

Binaların inşa edildikleri malzemeler dikkate alınmaksızın karada ve su üzerindeki sabit inşaatın hepsini kapsayacağı, ancak, yüzer havuzlar, sair yüzer yapılar, çadırlar ve nakil vasıtalarına takılıp çekilebilen seyyar evler ile benzerlerinin bina sayılmayacağı 1319 Sayılı Kanunun 2. maddesinde açıkça ifade edilmiştir<sup>9</sup>. Madde hükmüne göre inşaatın bünyesine giren madde ve malzemenin mahiyeti herhangi bir önem arz etmemekte ve yapılar taş, demir, tahta, kerpiç ve benzeri hangi malzemeden yapılmış olursa olsun bina sayılmaktadır. Bununla birlikte binanın net maliyet bedelinin (yeniden üretim maliyeti – birikmiş amortisman) tespitinde kullanılan yıpranma payları çizelgesinin oluşturulmasında inşaatın nevi ile yapı malzemesinin dikkate alınmış olduğu gözden uzak tutulmamalıdır. İnceleme sonuçlarına göre binanın emlak vergisinin konusuna girip girmediğinin tespitinde, binanın arza ne suretle bağlı olduğu, yer altında veya üzerinde bulunduğu gibi hususların tespitine gerek kalmamakta, binanın karada, denizde veya gölde inşa edilmiş olması, emlak vergisinin konusunu teşkil etmesi bakımından önem taşımamaktadır.

Bina vergi değeri, binanın inşaat maliyet bedeli ile bu binanın birlikte kullanıldığı arsa veya arsa payının değerinin toplamından oluşur. Bu anlamda bina vergisi; dört yılda bir takdir edilen,

---

<sup>7</sup>V. Çağdaş, Türkiye İçin Bir Emlak Vergi Sistemi Tasarım Modeli Önerisi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, 2007, İstanbul, s.91.

<sup>8</sup>C.Hacıköylü ve F.Heper, Emlak Vergisinde Matrah Tespitine İlişkin Sorunlar ve Çözüm Önerileri, Maliye Dergisi Sayı: 158 (Ocak-Haziran 2010): 1-14.

<sup>9</sup>3194 sayılı İmar Kanununa göre yapı; karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesisler ve bina ise; kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar olarak tanımlanmıştır (Md.5). 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununda yapı tanımı yapılmamış iken, bina tanımına yer verilmiştir. Buna göre bina tabiri; 1319 Sayılı Kanuna göre yapıldığı madde ne olursa olsun, gerek karada gerek su üzerindeki sabit inşaatın hepsini kapsar. Bu kanunun uygulanmasında Vergi Usul Kanununda yazılı bina mütemmimleri de bina ile birlikte nazara alınır. Yüzer havuzlar, sair yüzer yapılar, çadırlar ve nakil vasıtalarına takılıp çekilebilen seyyar evler ve benzerleri bina sayılmaz.

asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri ile her yıl yeniden belirlenen bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri esas alınarak tarh edilmektedir. Arsa ve arazi niteliğindeki taşınmazların vergi değeri ise, arsa veya arazi oluşuna göre ayrı ayrı hesaplanmaktadır. Arsa ve arazilerle ilgili olarak her dört yılda bir asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değer takdiri yapılmaktadır. Takdirin yapıldığı yılı takip eden ikinci yıldan itibaren vergi değeri, bir önceki yıl vergi değerinin aynı yıla ait yeniden değerlendirme oranının yarısı üzerinden veya Bakanlar Kurulunca yeniden değerlendirme oranı üzerinden artırılması suretiyle tespit edilmektedir.

Ekonomik, sosyal ve çevresel koşullar yönünden taşınmazın türüne göre değerinin rasyonel biçimde takdir edilmesi, emlak vergisi uygulamasının temel sorun alanı olup, bu sorun vergi adaletinin sağlanması bakımından temel teşkil etmektedir. İlke olarak taşınmazın değeri, şehirden şehre, köyden köye ve hatta binadan binaya değişmekte olup, aynı şehrin bazı semtleri, mahalle, cadde ve sokaklarında taşınmazın değerinde zaman içinde düşme olurken, bazı semtlerinde oldukça yüksek derecede yüksek değer artışının gözlenmesi kaçınılmaz olmaktadır<sup>10</sup>. Ancak incelenen ilçe ve mahallelerde mevcut ve yeni binaların vergiye esas sınıfları ve doğal olarak emlak vergi değerlerinin tespit edilmesi sırasında her binanın spesifik özelliklerinin dikkate alınmadığı ve yapılan genel sınıflamanın da önemli vergi adaletsizliğine neden olduğu gözlenmiştir. Mevcut vergi adaletsizliği ve özellikle yerel ve merkezi yönetimlerin artan vergi gelir kayıplarının asgari düzeye çekilmesine hizmet etmek amacı ile gerek emlak vergisine esas arazi ve arsa değerlerinin takdiri, gerekse emlak vergisine esas bina sınıflama sistemi ve mevcut bina arzının vergi yönünden sınıflarının sağlıklı biçimde tespitine yönelik kapsamlı araştırma yapılması gerektiği açıkça ortaya çıkmıştır. Belirtilen amaçla oluşturulan araştırma ekibi tarafından yapılan çalışmaların sonuçları kısaca aşağıda özetlenmiştir:

## **2. BİNALARIN EMLAK VERGİSİ SINIFLARININ TESPİTİNE İLİŞKİN ARAŞTIRMA GEREKSİNİMİ**

Ankara Üniversitesi Rektörlüğü ile Sincan Belediyesi arasında Ocak 2013 tarihinde akdedilen işbirliği protokolü kapsamında öncelikle ilçe sınırları içindeki bütün mahallelerde cadde ve sokak ile değer bakımından farklılık gösteren bölge ve ada ölçeğinde 2014 yılı ve izleyen yıllar için arsa ve arazilerin emlak vergisine esas değerleri araştırılmış olup, bu çalışmanın olumlu

---

<sup>10</sup>H.Tanrıvermiş, Taşınmaz Değerlemede Gelir Çarpanları Yaklaşımı ve Türkiye’de Kentsel ve Kırsal Taşınmaz Değerleme Uygulamalarında Kullanım Olanakları, Vergi Sorunları Dergisi, Sayı:241 (2008):106-148, İstanbul; H.Tanrıvermiş ve Y.Aliefendioğlu, Yapı Değerlemesinin Teorik Esasları ve Uygulamaları: Türkiye’de Kamulaştırma, Emlak Vergisi ve İmar Düzenlemeleri Yönünden Bir İnceleme, Türk Kooperatifçilik Kurumu, Üçüncü Sektör Kooperatifçilik, Cilt (2008):43, Sayı:4:88-111, Ankara; M. Blackledge, Introducing Property Valuation, Routledge Taylor & Francis Group, 2009, New York, USA.

sonuçlarının olduğu aradan geçen bir yıl içinde müşahade edilmiştir<sup>11</sup>. Öncelikle Mart 2014 tarihinden sonra uygulamaya giren 6360 Sayılı Kanuna göre tüzel kişiliği kaldırılan ve doğal olarak mahalleye dönüşen 30 büyükşehirin sınırları içindeki köylerde (5216 sayılı Kanunla 2004 yılında köyden mahalleye dönüşen yerler dahil), 2464 Sayılı Kanuna göre alınması gereken vergi, harç ve katılım paylarının 5 yıl süre ile alınmaması gerekecektir. 6360 Sayılı Kanuna göre Sincan İlçesi'nde 28 mahalledeki taşınmaz maliklerinin, Mart 2014 tarihinden itibaren beş yıl süre ile (2019 yılına kadar) emlak vergisinden muaf oldukları dikkate alındığı zaman, 2014 yılında Sincan Belediyesinin muafiyetten dolayı 6.204.999,63 TL gelir kaybının olduğu tahmin edilmiştir. Bu kaybın olmaması halinde 2014 yılında emlak vergisi tarhının 32.205.890 TL olması gerekecek olup, bu tutarın 2013 yılındaki tarhiyat tutarına (23.095.710 TL) oranla 1,90 kat daha yüksek olduğu tespit edilmiştir. Tarh eden emlak vergisi gelirindeki artışa ilave olarak 2013 yılında ilçede vergi tahsilat oranı % 75,94 iken, 2014 yılında tahsilat oranının % 80,10 olarak gerçekleştiği ve tahsilat oranında gerileme yerine artışın olduğu vurgulanmalıdır.

Araştırma sonuçlarının paydaşlarla tartışılması ve farklı kesimlerin görüşlerinin alınması amacı ile 11 Şubat 2014 tarihinde Sincan Belediyesi Başkanlığı ve Ankara Üniversitesi Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı tarafından *“Emlak Vergisi Sorunları ve Çözümleri Sempozyumu”* düzenlenmiştir. Gerek alan çalışmasının sonuçları, gerekse sempozyumda sunulan bildiriler ve kurum görüşleri dikkate alındığı zaman, arsa ve arazilerin vergiye esas değerlerinin tespitindeki sorunların yanında binaların sınıflarının da rasyonel olarak belirlenmediği, toplumun orta ve alt gelir gruplu kesimlerinin yaşadığı mahallelerde bina sınıflarının tespitinde sorunların asgari düzeyde olduğu ve orta üstü ve yüksek gelirli grupların yaşadıkları yerleşim yerlerindeki bina varlığının ise genellikle olması gereken sınıfları yerine daha alt sınıflarda yer aldıkları ve hatta birçok yeni yerleşim yerinde cins tashihlerinin dahi yapılmadığı saptanmıştır.

Gerek sempozyum sonuçları, gerekse daha sonra gerçekleştirilen değerlendirme çalıştayında; emlak vergisi konusunda ikincil mevzuatla kısa sürede çözüme kavuşturulabileceği düşünülen hususlar üzerinde durulmuş, özellikle bina vergisine ilişkin olarak Maliye Bakanlığı'nca Genel Tebliğ niteliğinde 1982 yılında Resmi Gazetede yayımlanan ve günümüz inşaat teknolojisine ve konfor anlayışıyla uyumlu olmadığı sonucuna ulaşılan *“Bina İnşaat Sınıflarının Tespite Dair Cetvelin”* güncellenmesi konusunda genel kanaat ortaya çıkmıştır. Anılan Cetvelin güncellenmesi konusunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Gelir İdaresi Başkanlığı, Sincan Belediyesi,

---

<sup>11</sup>Harun Tanrıvermiş, Yeşim Aliefendioğlu, Günay Erpul, Ali Uğur Özcan, Metin Arslan, Buket Gülsüm İşlek, Metin Kamil Erdoğan, Toygun Atasoy ve Mehmet Oğuz Öndağ, Ankara İli Sincan İlçesi'nde 2014 Yılı ve İzleyen Yıllar İçin Arsa ve Arazilerin Emlak Vergisi Değerlerinin Araştırılması, ANKÜR Eğitim Hizmetleri Anonim Şirketi, Haziran 2013, Ankara.

TMMOB Mimarlar Odası temsilcileri ile farklı üniversitelerden öğretim üyeleri ve uzmanların katıldığı çalışma grubu oluşturulmuştur.

Sempozyum sonuçları dikkate alınarak konu ile ilgili bütün kamu ve özel kurumların yöneticileri ziyaret edilmiş ve katılımcı yaklaşımla binaların emlak vergisine esas sınıflarının tespitine yönelik çalışmanın yapılması ve uygulanabilirliğinin değerlendirilmesi sürecine geçilmiştir. Özellikle ülke düzeyinde uygulanabilirliğin sağlanması açısından emlak vergisine esas düzenlemelerin ve uygulama sürecinin detaylı bir şekilde incelemesi ve daha sonra mevcut bina vergisi sınıflama sisteminin sorunlarının tespiti yapılmış olup, araştırma grubunun anılan çalışmalarına aşağıdaki kurumlardan görevlendirilen uzmanların katılımı ile gerçekleştirilmiştir:

|                                 |       |
|---------------------------------|-------|
| MB Gelir İdaresi Başkanlığı     | 1 üye |
| ÇŞB Yapı İşleri Genel Müdürlüğü | 2 üye |
| TMMOB Mimarlar Odası            | 2 üye |
| Sincan Belediyesi               | 2 üye |
| Ankara Üniversitesi             | 7 üye |
| Gazi Üniversitesi               | 1 üye |
| Ortadoğu Teknik Üniversitesi    | 2 üye |

olmak üzere 17 uzman ve öğretim üyesinden oluşan bir komisyon kurulmuştur. Farklı akademik ve uygulama alanlarını temsil eden üyelerden oluşan komisyon tarafından; mevcut düzenlemeler, uygulamalar, yapım teknolojilerinde görülen gelişmeler, mevcut yapı stokunun durumu, sosyal ve ekonomik gelişmeler ve yeni konfor anlayışları gibi somut ve soyut olguları da değerlendirerek güncelleme çalışmaları yapılmıştır. Gerek alan çalışmaları, gerekse araştırma sonuçları değerlendirme toplantıları ve sempozyumlarda arsa ve arazilerin vergi değerlerinin takdirine ilişkin temel sorunlar yanında binaların da emlak vergisine esas sınıflarının tespitine yönelik sorunların yaşamsal öneme sahip olduğu gözlenmiş ve emlak vergisine esas bina sınıflama esaslarının yeniden belirlenmesine ilişkin olarak konu ile ilgili uzman kişi ve kurumlarla işbirliği içinde çalışma yapılması zorunluluğu ortaya çıkmıştır.

5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 16'ncı maddesine göre hazırlanan Orta Vadeli Mali Plan (2015-2017)'da açıkça; *«yerel yönetimlerin mali imkanlarını güçlendirmek için kentsel rantların değerlendirilmesi ve emlak vergisi dahil olmak üzere öz gelirlerinin artırılması ve bu gelirlerin genel vergi sistemi ile uyumunu sağlayacak mevzuat düzenlemelerinin yapılması*

*çalışmalarına devam edilecektir»* hükmü yer almış ve ulusal plan hedefleri açıkça araştırma grubu tarafından yapılan çalışmaların ulusal düzeyde uygulamaya taşınması açısından gerekli olacak yasal çerçeveyi oluşturmuştur (TC Resmi Gazete Tarih: 11.10.2014). Özellikle 2014 yılından sonraki dönemde kent veya şehir rantının değerlendirilmesi ve kamuya kazandırılması, emlak vergisi sisteminin iyileştirilmesi, gayrimenkul değer artış kazancının ölçülmesi ve etkin olarak vergilenmesi, harcamalara katılım paylarının yeniden düzenlenmesi ve harca esas değerın tespiti konuları sıklıkla farklı düzeylerde tartışma konusu yapılmaktadır.

Farklı kurumlardan seçilmiş katılımcılardan oluşan araştırma grubu tarafından hazırlanan çalışmaların değerlendirilmesi ve uygulanabilirliğinin farklı kişi ve kurumlarca değerlendirilmesi amacı ile 10 Mart 2015 tarihinde Ankara Üniversitesi ve Sincan Belediyesi tarafından “Emlak Vergisi Bina Sınıflama Sistemi Çalıştayı” gerçekleştirilmiş olup, çalıştaya farklı kamu idarelerinin yönetici ve uzmanları (Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı, Gelir Politikası Genel Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü, Türkiye Belediyeler Birliği, seçilmiş ilçe belediyeleri) ile akademisyenler ve uzmanlar katılmış ve katılımcılarca araştırma sonuçları; uygulanabilirlik ve olası etkileri yönlerinden değerlendirilmiştir. Araştırma grubunun hazırladığı emlak vergisinde vergi değerinin hesabında dikkate alınması gereken Bina İnşaat Sınıflarının Tespitine ilişkin Cetveli günümüzde kullanılan yapı malzemeleri bakımından güncellenmiş taslağının tartışılması neticesinde bu çalışmanın yapılan eleştiri ve katkılar da dikkate alınarak gözden geçirilmesi sağlanmıştır. Araştırma sonuçlarına ilişkin olarak gerek çalıştayda sözlü, gerekse yazılı görüş belirten uzmanlarla 10 Nisan 2015 tarihinde Ankara Üniversitesi’nde değerlendirme toplantısı yapılmış olup, bu toplantıda son şekli verilmiş olan gerekçeli raporun Sincan Belediyesi, Maliye Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve diğer görevli/yetkili kurumlara gereği için proje yönetimi tarafından sunulmasında genel toplum yararının olduğu mütalaa edilmiştir.

Araştırma sonuçlarının kamu kurumlarında kabul görmesi ve ikincil düzenleme ile uygulamaya konulması ile emlak vergisine esas teşkil eden bina sınıflarının tespitinin güncellenmesi, yeni inşa edilen yapıların sınıflandırmasından kaynaklanan vergi adaletsizliklerinin giderilmesi, özellikle bina vergisinin adil, objektif ve uygulanabilir olma imkanına kavuşması, ayrıca güncellenen sınıflandırma sistemi ve bu sisteme dayalı olarak üretilen cetvellerin kayıt altına alınarak, doğrudan yapı sınıfları ve vergi değerlerini tespiti imkan veren karar destek sistemlerinin geliştirilerek sistemin otomasyona dönüştürülmesi yoluyla inşaatı tamamlanan yeni yapıların kullanım ruhsatı (yapı kullanım izin belgesi) alımı aşamasında belediyelerin emlak vergisi sistemine uyumlulaştırılmış belge ve bilgilerin girileceği veritabanının oluşturulması için hazırlanan cetvel ve bu cetvelin kullanımının olası sonuçları detaylı olarak irdelenmiştir.

### 3. EMLAK VERGİSİNE YÖNELİK BİNA SINIFLAMA SİSTEMİ MEVZUATININ GÖZDEN GEÇİRİLMESİ VE DEĞERLENDİRİLMESİ

Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'ün 7. maddesinde; *“binaların vergi değerleri; kullanılış tarzı, inşaatın nevi ve sınıfına göre takdir olunur”* hükmü yer almaktadır. Ayrıca “binaların vergi değerlerinin takdirinde başka özelliklerinin de göz önünde bulundurulması gerektiği” ifadesine yer verilmektedir. Binaların vergi değerlerinin takdirinde dikkate alınan;

- İşyerleri ve meskûn yerler ile park, bahçe, okul gibi tesislere uzaklık ve yakınlığı ve ulaştırma durumu,

- Bulunduğu meydan, sahil, cadde ve sokak itibarıyla mevkii,
- Su, elektrik, havagazı ve kanalizasyon gibi belediye hizmetlerinin mevcut olup olmadığı,
- Büyüklüğü, kat sayısı, oda, hol, banyo gibi iç bölümlerinin sayısı,
- İç bölümleri yönünden kullanılabilirlik durumu,
- Ön ve arka cephede bulunması,
- Mamurluk derecesi,
- Asansör, kalorifer ve klima tesisatı bulunup bulunmadığı,
- Müştemilatı,
- Manzara görme durumu

gibi niteliklerinin dikkate alınması gerekmektedir. Özellikle binaların *vergi değerinin takdirinde binada mevcut olan mobilya vesair eşya ile sabit istihsal tesislerin dikkate alınmaksızın değer tespitinin yapılması gerektiği* vurgulanmıştır.

Tüzük'ün 8. maddesinde binalar **kullanılış tarzlarına göre**; (1)konutlar, (2) işyerleri ve (3) özellik gösteren diğer yapılar olmak üzere üç gruba ayrılmıştır. Bununla birlikte bu sayı Binaların Metrekare Normal İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele İlişkin Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğlerinde 23 grup olarak sınıflanmıştır. Diğer taraftan Tüzük'ün 9. maddesinde taşıyıcı sistemleri esas alınmak suretiyle binalar **inşaat nevilerine göre**;

- 1 - Çelik karkas,
- 2 - Betonarme karkas,
- 3 - Yığma kâgir,
- 4 - Yığma yarı kâgir,

- 5 - Ahşap,
- 6 - Taş duvarlı (çamur harçlı),
- 7 - Gecekondur tarz ve vafında,
- 8 - Kerpiç ve diğér basit binalar

olarak sekiz gruba ayrılmıştır. Yapısal nitelikleri belirlemeye yönelik olarak Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değérlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'ün 10. maddesinde binalar **inşaat sınıflarına göre**;

- 1 - Lüks inşaat,
- 2 - Birinci sınıf inşaat,
- 3 - İkinci sınıf inşaat,
- 4 - Üçüncü sınıf inşaat,
- 5 - Basit inşaat

olmak üzere beş gruba ayrılmış olup, ***“bu sınıflama, binanın yapılış tarzı, işçiliğı, çeşitli kısımlarında kullanılan malzemenin cinsi, kalitesi ve benzeri hususlar nazara alınarak yapılır. İnşaat sınıflarının tayinine esas alınacak nitelikler Maliye Bakanlığınca tespit ve ilan olunur ”*** biçimindeki düzenleme çerçevesinde yapılmaktadır.

Binaların vergi değérlerinin belirlenmesinde esas alınan **Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değérlerinin Takdirine İlişkin Tüzük** kapsamında açıklanan kriterlere göre hazırlanan ve 15.12.1982 tarih ve 17899 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Bina Sınıflarının Tespitine Dair Cetvel (Ek Çizelge 1) ile binaların; ***lüks inşaat, birinci sınıf inşaat, ikinci sınıf inşaat, üçüncü sınıf inşaat ve basit inşaat*** olarak beş grupta sınıflamasının yapılacağı ve her bir binanın söz konusu sınıflardan hangisinde yer alacağına karar vermede binanın;

- ✓ Dış duvar,
- ✓ Çatı örtüsü,
- ✓ Tavan,
- ✓ İç duvarlar,
- ✓ Taban (döşeme),
- ✓ Merdivenler,
- ✓ Pencereleler,
- ✓ Kapılar,

- ✓ Banyove WC,
- ✓ Isıtma sistemleri

gibi inşaat aksamının malzeme ve işçilik nitelikleri üzerinden değerlendirme yapılması öngörülmektedir. Bu değerlendirmede; lüks inşaat sınıflamasından basit inşaat sınıfına doğru giderken malzeme ve işçilik nitelikleri azalmakta ve dolayısı ile yapı bütünü nitelik yönünden alt sınıflara düşmektedir. Buna ilave olarak özellikle ısıtma sistemi kriterinde **lüks inşaat**ta “*klima tesisatlı, şömineli ve devamlı sıcak sulu*” gibi donatılar mevcut iken, kademe kademe basit inşaat kadar söz konusu donatıların tür ve nitelikleri azaltılarak ve **basit inşaat**ta “*ocaklı ve sobalı*” gibi donatıya indirgenerek önemli bir konfor kaybı söz konusu olmaktadır.

**Orta Vadeli Program (2015-2017)**'da yer alan yerel yönetimlerin öz gelirlerinin artırılması ve emlak vergisi sisteminin etkinliğinin artırılması hedefine ulaşılabilmesi için öncelikle emlak vergisine arsa ve arazi değerlendirme sisteminin tesisi ve ikinci olarak da emlak vergisine yönelik bina sınıflama sisteminin geliştirilmesi zorunluluğu bulunmaktadır. Çalışmada 1980'li yıllardan bu yana kullanılan ve büyük ölçüde geçerliliğini yitirmiş olan emlak vergisine yönelik bina sınıflama sisteminin yeniden gözden geçirilmesi ve temel sınıflama sisteminin geliştirilmesine yönelik yeni parametrelerin ortaya konulması ve çalışma sonuçlarının ilgili kamu otoritesi tarafından uygulamaya konulması halinde yerel yönetimlerde uygulanabilirliği analiz edilmiştir. İlke olarak vergileme amacına yönelik bina sınıflama sisteminin, inşaat malzemeleri ve yapım teknolojisindeki gelişmelere uygun olarak periyodik aralıklarla yenilenmesi ve yeni sınıflama sistemine göre belediyelerin emlak vergisi veritabanının güncellenmesi ve bu yolla belediyelerde öz gelir kayıpları ve tapuda harç geliri kayıplarının asgari düzeye çekilmesi mümkün olacaktır.

#### **4. BİNA SINIFLAMASINDA MEVCUT DURUM VE DEĞERLENDİRME**

Mevcut durumda kullanılan 27/08/2014 gün ve 29101 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 64Seri Nolu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği'nde yer alan 2015 Yılı İçin Binaların Metrekare Normal İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvel incelendiğinde binaların **kullanılış tarzına göre**;

- 1) Fabrika ve İmalathane Binaları
- 2) Sosyal Tesis Binaları
- 3) Otel Binaları
- 4) Sinema - Tiyatro Binaları
- 5) Hastahane - Klinik Binaları



- 6) Banka - Sigorta Binaları
- 7) İdare Binaları
- 8) Benzin İstasyonu, Yıkama ve Yağlama Binaları
- 9) Yeraltı Garajları
- 10) Müstakil Garajlar
- 11) Çok Katlı Garajlar
- 12) Yurt Binaları
- 13) Okul Binaları
- 14) Yüzme Havuzları
- 15) Banyo ve Hamamlar
- 16) Pazar ve Fuar Yerlerindeki Yapılar
- 17) Soğuk Hava Depoları
- 18) Kurutma Yerleri
- 19) Silolar
- 20) Transformatör Binaları
- 21) Diğer Ticarethane ve İşyerleri
- 22) Mesken Binaları
- 23) Özellik Arz eden Binalar

şeklinde 23 gruba ayrıldığı görülmektedir (Ek Çizelge 2). Belirtilen kullanım sınıflarının her biri için **inşaat nevilerine göre;**

- 1 - Çelik karkas,
- 2 - Betonarme karkas,
- 3 - Yığma kâgir,
- 4 - Yığma yarı kâgir,
- 5 - Ahşap,
- 6 - Taş duvarlı (çamur harçlı),

7 - Gecekondu tarz ve vasfında

8 - Kerpiç ve diğer basit binalar

olarak sekiz grupta toplanmıştır.

Yukarıda açıklandığı üzere kullanım tarzına göre 23 gruba ve inşaat nevilerine göre 8 gruba ayrılan binalar inşaat sınıflarına göre;

1 - Lüks inşaat,

2 - Birinci sınıf inşaat,

3 - İkinci sınıf inşaat,

4 - Üçüncü sınıf inşaat,

5 - Basit inşaat

şeklinde beş nitelik sınıflamasına tabi tutularak her grup için 2015 yılında uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri her yıl, Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından tespit edilerek yürürlüğe konulmaktadır. Tebliğ ekinde yer alan cetvelde belirtilen tutarlarda öngörülmüştür (Ek Çizelge 2).

Binalarda emlak vergisi takdiri sürecine ilişkin mevzuat ve uygulama yukarıda özetle açıklanmıştır. Emlak vergisi değerlerinin belirlenmesine yönelik uygulamada öncelikle binaların kullanım tarzlarının tespit edilmesi için 23 kullanım türünden biri ve inşaat nevilerinin tespiti için de 8 taşıyıcı sistemden birinin seçilmesi şeklinde işlem yapılmaktadır. İnşaat sınıflarının belirlenmesinde Ek Çizelge 1’de yer alan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzüğe göre bina inşaat sınıfları çizelgesinden her bir sınıf için;

1. Dış duvar,
2. Çatı örtüsü,
3. Tavan,
4. İç duvarlar,
5. Taban (döşeme),
6. Merdivenler,
7. Pencereler,
8. Kapılar,
9. Banyo-tuvalet,
10. Isıtma sistemleri

gibi on adet inşaat aksamının genelde kaplama, örtü ve donatı niteliğinde olan unsurlarının incelenerek inşaat sınıfına karar verilmesi gerekmektedir.

Belediyelerde kullanılan Emlak Vergisi Bildirim (Bina) Formunun (Ek Çizelge 3) vergilendirme ile ilgili bölümünün 8. satırında yer alan **İnşaatın Sınıfı**(lüks inşaat, birinci sınıf inşaat, ikinci sınıf inşaat, üçüncü sınıf inşaat ve basit inşaat gibi) bildirimini yapılırken, Tüzük'te yer alan bina sınıflarının tespitine ilişkin cetvel esas alınmaktadır. Bu bakımdan söz konusu cetvel içeriğinin güncelliği büyük önem taşımaktadır.

Mevcut düzenlemede yer alan ve yukarıda açıklanan temel eksikliklerin, binaların vergileme sürecinde vergi adaleti ve objektif bina değerinin takdiri konusunda tereddütlere yol açtığı vurgulanmalıdır. Özellikle bina sınıflarının bildiriminde önemli ölçüde yanlışların olduğu ve seçilmiş az sayıdaki ilçe belediyesi ve özellikle Sincan Belediyesi sınırları içinde 2014 yılı emlak vergisine esas arazi ve arsa değerlerinin tespitinin yapılması ile binaların vergiye esas sınıflarının tespitine yönelik odak grup çalışmasının sonuçlarından açıkça gözlenmiştir.

**Alan araştırması, odak grup çalışması ve örnek olay analizlerinin sonuçları ile mevzuat ve uygulamalara ilişkin analiz ve değerlendirme sonuçları özet olarak aşağıdaki gibi sıralanabilir:**

- Binalar için emlak vergisi değerlerinin belirlenmesine esas teşkil eden düzenlemelerin günümüz şartlarında uygulanabilirliğine ilişkin incelemenin sonuçlarına göre; **Bina İnşaat Sınıflarının Tespitine Dair Cetvel** (Ek Çizelge 1)'in birinci satırında yer alan bina sınıflarının (lüks, birinci, ikinci, üçüncü ve basit inşaat) ve birinci sütununda yer alan inşaat aksamalarının(dış duvar, çatı örtüsü, tavan, iç duvarlar, taban (döşeme), merdivenler, pencereler, kapılar, banyo-tuvalet, ısıtma sistemleri) yeniden gözden geçirilmesinin zorunlu olduğu saptanmıştır.

- **Bina inşaat sınıflarına karar vermede genellikle** örtü, kaplama ve donatı niteliğinde olan imalatların malzemelerinin önemli bir kısmının (basit konstrüksiyon, mozaik ve marley gibi) güncel olarak kullanılmadığı ve/veya çizelgede öngörülen bina sınıfında kullanılmadığı pilot mahallerde yapılan alan çalışması ve belediyelerin veritabanının incelemesine dayalı olarak ortaya konulmuştur.

- Hayat standartları ve konfor anlayışındaki gelişmelere paralel olarak günümüzde binanın lüks, birinci sınıf, ikinci sınıf ve üçüncü sınıf gibi gruplara ayrılmasında değişimin olduğu görülmekte olup, bu durum mevcut yapı stokunda ve özellikle yeni bina inşaatlarında açıkça fark edilmektedir.

- Yapı üretim teknolojilerindeki gelişmeler ve rasyonelleşme sürecine paralel; binalarda otomasyon, güvenlik kontrolleri, klima sistemleri, giydirme cepheler ve asma tavanlar gibi uygulamaların giderek yaygınlaştığı saptanmış olup, bunların mevcut cetvele göre bina sınıflamada etkisinin olmadığı açıkça ortaya çıkmıştır.

- Geçmişte kullanılan malzemeler ve uygulanan yapım yöntemleri ile üretilen yapıların **kullanış tarzı, inşaatın nevi ve sınıfına** dayalı olarak yapılan bina sınıflamasına yönelik düzenlemenin, ilke ve teknik yönlerden belediyelerde uygulama güçlüklerine neden olduğu tespit edilmiştir. Örneğin, inşaat nevelerine göre yapılan sınıflamada yer alan; ahşap yapılar (ahşap yığma ve ahşap karkas gibi),taş duvarlı (çamur harçlı), gecekondular ve vassında, kerpiç ve diğer basit binaların sınıflandırmalarının gözden geçirilerek emlak vergisi alanlarında bulunma durumlarına göre güncellenmesinin zorunlu olduğu açıktır.

- Emlak Vergisi Matrah Olacak Vergi Değerinin Takdirine İlişkin Tüzük'ün 20. maddesinde “Hesaplanan metrekare normal inşaat bedeline, ilan olunan bedelde nazara alınmamış ise, kalorifer veya klima için % 8 ve asansör için % 6 oranında ilave yapılır” hükmü gereği Emlak Vergisi Bildirim (Bina)Formunun 17. satırında “kaloriferin olup olmadığı” seçeneği yer almaktadır(Ek Çizelge 3).Bina sınıflarının tespitine ilişkin cetvelin 10. satırında ise “kaloriferli” seçeneği yer almakta olup, bu durum bina değerinin tespitinde mükerrer değerlendirme yapılmasına neden olmaktadır (Ek Çizelge 4). Ancak binanın kaloriferli olup olmadığı seçeneğinin Emlak Vergisi Bildirim (Bina) Formundan çıkarılması, söz konusu husus Tüzük'te yer alması nedeni ile kısa dönemde uygulama yönünden pratik fayda sağlamayacağı vurgulanmalıdır. Esasen köklü değişiklik için mutlaka Kanun ve Tüzük değişikliğinin birlikte yapılması gerektiği vurgulanmalıdır.

- Araştırma sonuçlarına göre katılımcı bir yaklaşımla hazırlanan cetvelin uygulamasının yeni yapılar ve eski yapılar bakımından kolaylaştırılması açısından otomasyona özel önem verilmesi ve konu ile ilgili olarak özellikle Türkiye Belediyeler Birliği, Maliye Bakanlığı ve İçişleri Bakanlığı tarafından hazırlanacak paket programın bütün belediyelerin bilgi sistemine entegre olacak biçimde hazırlanması, Orta Vadeli Plan hedeflerine ulaşma açısından yaşamsal öneme sahip bulunmaktadır.

## **5. EMLAK VERGİSİ BİNA SINIFLAMA SİSTEMİNİN GÜNCELLENMESİNE YÖNELİK ÇALIŞMALARIN SONUÇLARI**

Emlak vergisine esas teşkil eden düzenlemelerin güncellenmesi ile öncelikle yeni yapıların ve ikinci aşamada ise mevcut yapı stokunun yeniden sınıflandırılması uygun olacaktır. Yapı kullanım izin belgesi sistemi ile emlak vergisi sistemine esas bina sınıflamasının entegre edilmesi

halinde, yeni yapıların bu çalışmada ortaya konulan ilkelere göre sınıflaması fazla emek ve çaba harcanmadan yapılabilecektir. Bununla birlikte mevcut yapı stokunda sınıflandırmalardan kaynaklanan vergi adaletsizliklerinin giderilerek daha adil ve objektif vergilendirme imkânının oluşması sağlanabilir. Güncelleme yapılması ile bina sınıflandırma sistemi ve bu sisteme dayalı olarak üretilen cetvellere uygun olarak yeni ve mevcut binaların kayıt edilerek doğrudan yapı sınıf ve vergi değerini tayin edebilen karar destek sistemleri geliştirilerek sistemin otomasyona dönüştürülmesi sureti ile inşaatı tamamlanan yeni yapıların kullanım ruhsatı (yapı kullanım izin belgesi) alımı sırasında sisteme doğrudan kayıt edilmesine imkân sağlanabilir.

**Kurulması ve gerekçeleri yukarıda açıklanan araştırma grubunca yapılan çalışmalara dayalı olarak bütün ilçe belediyelerinde uygulanma gerekliliği de dikkate alınarak güncellenen bina sınıflama araştırmasının sonuçları, gerekçeli olarak aşağıda özet olarak sunulmuştur:**

- Resmi Gazetede 15.12.1982 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren **Bina İnşaat Sınıflarının Tespitine Dair Cetvel** (Ek Çizelge 1)'in birinci (**İnşaat Sınıfı**)sətirında yer alan **beş adet** inşaat sınıfının (lüks inşaat, birinci sınıf inşaat, ikinci sınıf inşaat, üçüncü sınıf inşaat ve basit inşaat) tartışılması sürecinde; söz konusu sınıflamanın **Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'ün** 10. maddesinde yer aldığı, dolayısıyla bu sınıflandırmada değişiklik yapılabilmesi için Tüzük değişikliği gerektiği, diğer taraftan mevcut sınıflamanın güncel değerlendirmeler bağlamında da uygun olabileceği kanaatine varılarak cetvelin bu satırının **Lüks İnşaat, Birinci Sınıf İnşaat, İkinci Sınıf İnşaat, Üçüncü Sınıf İnşaat ve Basit İnşaat** olarak aynen kalmasının kısa vadede sonuç almak bakımından daha uygun olacağı düşünülmüştür.

- **Bina İnşaat Sınıflarının Tespitine Dair Cetvel** (Ek Çizelge 1)'in birinci (**İnşaat Aksamı**) sütununda yer alan **on adet** inşaat aksamının cetvelde sıralandığı halde **Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük** üzerinde bir hüküm olarak yer almadığı görülmektedir. Dolayısı ile cetvelde yer alan inşaat aksamlarının tartışması daha serbest olarak yapılmıştır. Öncelikle Emlak Vergisi Matrah Olacak Vergi Değerinin Takdirine İlişkin Tüzük'ün 20. maddesinde “Hesaplanan metrekare normal inşaat bedeline, ilan olunan bedelde nazara alınmamış ise, kalorifer veya klima için % 8 ve asansör için %6 oranında ilave yapılır” hükmünün bir sonucu olarak **Emlak Vergisi Bildirimi**(Bina) (Ek Çizelge 3) formunun 17. Satırında yer alan “Kaloriferli olup olmadığı” bildirimi ile kaloriferli binalarda bu bildirimden kaynaklanan vergi artışının Bina İnşaat Sınıflarının Tespitine Dair Cetvel'in son satırında Birinci Sınıf inşaatlar için yer alan “Isıtma” bildirimi ile ilişkisi ve vergilendirmeye yansıyabilecek sonuçları tartışılmıştır. Bu tartışma sonucunda 10. satır olan bu satırın “Isıtma ve Soğutma Sistemi” olarak düzeltilmesi ve

Tüzük'te yer alan anılan hükmün gözden geçirilmesi sürecinde mükerrer işlem olmaması için önlem alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

- Artan yaşam standardından kaynaklanan yeni gereksinimlerin, gelişen yapım teknolojileri ve konfor anlayışlarından kaynaklanan beklentilerin binalarda yeni donanımların yapılmasına neden olduğu görülmektedir. Bu çerçevede yapılan araştırma ve değerlendirmeler neticesinde **Bina İnşaat Sınıflarının Tespitine Dair Cetvel'in** birinci (**İnşaat Aksamı**) sütununa 11. satır olarak **otomasyon veya güvenlik sistemleri** satırının eklenmesinin uygun olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

- Yapılan değerlendirmeler sonucunda, bina inşaat sınıflarının belirlenmesinde; inşaat aksamlarının örtü, kaplama ve/veya donanımlarının günümüz yapı teknolojilerine göre ve mevcut yapı stokunun niteliklerine göre neler olması gerektiği belirlenerek de verilen güncel **Bina İnşaat Sınıflarının Tespitine Dair Cetvel** (Ek Çizelge 4) oluşturulmuştur.

- Çalışma dönemi boyunca araştırma grubu tarafından farklı haftalarda asgari 5 saat süreli olmak üzere toplam 14 çalışma oturumu gerçekleştirilmiştir. Her bir oturumdan sonra varılan sonuçların grup üyelerine gönderilmesi ve üyelerin çevrelerinden aldıkları destek ve eleştirileri bir hafta sonra yeni oturumda değerlendirip tartışmalara kaynak olarak getirmesi sonucunda çalışmalara devam edilmiştir. Ayrıca **Bina İnşaat Sınıflarının Tespitine Dair Taslak Cetvel'in** her üye tarafından beşer malik/mükellef tarafından kullanılarak değerlendirme yapılmaları sağlanmış ve sonuçlar tekrar tartışılarak **Bina İnşaat Sınıflarının Tespitine Dair Taslak Cetvel'in** son şekline karar verilmiştir (Ek Çizelge 4). Cetvelin hazırlanmasında hem konu ile ilgili teknik ve bilimsel esaslar, hem de bütün ilçe belediyelerinde uygulanabilirlik birlikte dikkate alınmıştır.

## **6. YENİ SINIFLAMA SİSTEMİNİN UYGULAMA SÜRECİNE İLİŞKİN BAŞLICA ÖNERİLER VE UYGULAMA BAŞARISININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

Yapı sınıflarını belirlemeye yönelik olarak güncellenen Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzüğe göre bina inşaat sınıfları (Ek Çizelge 4) esas alınarak iki şekilde uygulama yapılabilir. Birincisinde emlak vergisine tabii mevcut yapı stokunda yer alan yapılar tek tek incelenerek mevcut yapı sınıfları belirlenebilir veya mükelleflere vergi değerini yeni duruma göre bildirmeleri için yasal zorunluluk getirilebilir. İkincisinde ise inşası tamamlanan yapı kullanım izin belgesi almak durumuna gelen yeni yapılara uygulanabilir. Yeni yapılara uygulamada kolay ve sürdürülebilir bir uygulama yapılabilmesi için, Ek Çizelge 4'de yer alan parametrelere dayalı olarak sayısal bir yazılım hazırlanması zorunlu görülmektedir. Özellikle ilçe düzeylerinde yeni yapıların emlak vergisine esas sınıflamada karar desteği sağlayacak olan bu yazılımın pilot uygulamaları yapıldıktan sonra yaygınlaştırılması uygun olacaktır.

Araştırma sonuçlarına göre yeni yapılar için belirlenen emlak vergisine esas inşaat sınıfının Yapı Kullanım İzin Belgesinde uygun bir satıra işlenmesi uygun bir yaklaşım olarak mütalaa edilmiştir. Bu durumda yeni inşa edilen yapıların emlak vergisine esas sınıfları yapı üretim sürecinin sorumluları ve/veya kontrol (yapı denetim) yetkililerince objektif olarak belirlenmiş olacaktır. Bu yolla vergi ve harçlara ilişkin tereddütler ortadan kalkarak adil ve objektif ölçütlerle karar verme imkânları oluşacaktır. Bunun yanı sıra, ilgili belediyelerde yapı kullanma izin belgesini düzenleyen birimler ile mali hizmet birimleri arasında bilgi paylaşımının online olarak sağlanması ile emlak vergisine esas olacak inşaat sınıfının tespitinin kolaylaştırılabileceği vurgulanmalıdır.

### 6.1. Bina İnşaat Sınıfları İle Uygulama Sürecinin Analizleri

Binanın emlak vergisi değeri açısından **Lüks İnşaat, Birinci Sınıf İnşaat, İkinci Sınıf İnşaat, Üçüncü Sınıf İnşaat ve Basit İnşaat** sınıflarından hangisinde yer aldığına karar vermede; **Dış Duvarlar, Çatı Örtüsü, Tavan, İç Duvarlar, Taban (Döşeme), Merdivenler, Pencereleler, Kapılar, Banyo ve Tuvalet, Isıtma ve Soğutma Sistemi, Otomasyon veya Güvenlik Sistemleri** gibi bina aksamalarının Ek Çizelge 4’de yer alan malzemelerden hangisi ile inşa edildiği belirleyici karar faktörü olarak değerlendirilmektedir.

Karar noktasına gelindiğinde; yatayda beş adet (Lüks İnşaat, Birinci Sınıf İnşaat, İkinci Sınıf İnşaat, Üçüncü Sınıf İnşaat, Basit İnşaat) bina inşaat sınıfı bağımsız değişken olarak, düşeyde ise onbir adet inşaat aksamı (Dış Duvarlar, Çatı Örtüsü, Tavan, İç Duvarlar, Taban (Döşeme), Merdivenler, Pencereleler, Kapılar, Banyo ve Tuvalet, Isıtma ve Soğutma Sistemi, Otomasyon veya Güvenlik Sistemleri) bağımlı değişken olarak işlem görmüş olacaktır. Emlak vergisine esas bina inşaat sınıfını belirlemek durumunda olan kullanıcı tarafından çizelgede yer alan inşaat aksamı malzemesine göre işaretlenen inşaat aksamı sınıfı ve her bir inşaat aksamında biriken tekerrür sayısının dağılımı binanın inşaat sınıfını belirleyen altlığı oluşturmaktadır.

Dış Duvarlar, Çatı Örtüsü, Tavan, İç Duvarlar, Taban (Döşeme), Merdivenler, Pencereleler, Kapılar, Banyo ve Tuvalet, Isıtma ve Soğutma Sistemi, Otomasyon ve Güvenlik Sistemleri olarak çizelgede verilen bina aksamaları yapıldıkları malzemeleri yönünden Lüks İnşaat, Birinci Sınıf İnşaat, İkinci Sınıf İnşaat, Üçüncü Sınıf İnşaat ve Basit İnşaat olarak görülen farklı inşaat sınıflarında olabilmektedir. Bu bakımdan bir binanın hangi inşaat sınıfında yer alacağı kararı daha karmaşık hale gelmektedir. Bu nedenle 30 adet muhtemel karmaşık senaryo üretilerek **ağırlıksız yöntem I, ağırlıklı yöntem II ve ağırlıklı yöntem III** olmak üzere üç farklı alternatif yöntem geliştirilmiş ve bu üç yöntemin uygulanması için **Yazılım I, Yazılım II ve Yazılım III** olmak üzere üç alternatif yazılım geliştirilmiştir. Bu yazılımlar kullanılarak bina inşaat sınıfları belirlenmiş ve sonuçlar tartışılarak

objektif karar verilmesinde hangi yöntemin etkili ve objektif olduğuna karar verilmiştir (Ek Çizelge 5).

**Bina inşaat sınıfının tespitine yönelik olarak geliştirilen yöntemler ile bunların temel özelliklerine ilişkin değerlendirme özet olarak aşağıda sunulmuştur:**

**1. Ağırlıksız Yöntem I:** Bina inşaat sınıflarından (Lüks İnşaat, Birinci Sınıf İnşaat, İkinci Sınıf İnşaat, Üçüncü Sınıf İnşaat, Basit İnşaat) herhangi birine farklı ağırlık çarpanı tayin edilmemiş ve inşaat aksamlarının bu sınıflardan almış olduğu tekerrür sayıları karar faktörü olarak kullanılarak bir yazılım hazırlanmıştır (**Yazılım I**). Binanın emlak vergisine esas olarak hangi inşaat sınıfında yer aldığına karar verilmesinde, Ek Çizelge 5’de verilen alternatif senaryolar üzerinden değerlendirmeler yapılarak aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır:

a. İnşaat aksamının tekerrür sayılarının iki farklı inşaat sınıfında yer alması durumunda (6-5, 5-6, 1-10 gibi); en çok tekerrür sayısını alan inşaat sınıfı bina inşaat sınıfı olarak belirlenmiştir. Toplam inşaat aksamının 11 olması nedeni ile eşit durum söz konusu olmamaktadır (Ek Çizelge 5).

b. İnşaat aksamının tekerrür sayılarının ikiden çok inşaat sınıfında yer alması durumunda (3-6-2, 5-3-3, 5-4-2, 6-3-2, 7-1-3, 2-2-7, 1-3-7, 1-1-1-8, 3-1-4-3, 3-4-1-1-2, 1-4-2-2-2 gibi); en çok tekerrür sayısını alan inşaat sınıfı bina inşaat sınıfı olarak belirlenmiştir (Ek Çizelge 5).

c. İnşaat aksamının tekerrür sayılarının üç inşaat sınıfında yer alması ve kenar sayıların eşit olması durumunda (5-1-5, 4-3-4 gibi): ortada yer alan inşaat sınıfı bina inşaat sınıfı olarak belirlenmiştir (Ek Çizelge 5).

d. İnşaat aksamının tekerrür sayılarının üç inşaat sınıfında yer alması ve iki inşaat sınıfında eşit tekerrür sayısı olması ve diğer sayıların bunlardan küçük olması durumunda (4-4-3, 5-5-1 gibi): eşit sayılardan eşitliği bozan diğer sayıdan tarafta olan sayının bulunduğu inşaat sınıfı bina inşaat sınıfı olarak belirlenmiştir (Ek Çizelge 5).

e. İnşaat aksamının tekerrür sayılarının dört inşaat sınıfında yer alması ve iki inşaat sınıfında eşit tekerrür sayısı olması ve diğer sayıların bunlardan küçük olması durumunda (2-4-4-1 gibi): eşit sayılardan eşitliği bozan diğer sayılardan büyüğü tarafında olan sayının bulunduğu inşaat sınıfı bina inşaat sınıfı olarak belirlenmiştir (Ek Çizelge 5).

f. İnşaat aksamının tekerrür sayılarının dört inşaat sınıfında yer alması ve üç inşaat sınıfında eşit tekerrür sayısı olması ve diğer sayının bunlardan küçük olması durumunda (3-3-3-2, 2-3-3-3 gibi): eşit sayılardan eşitliği bozan diğer sayılardan büyüğü tarafında olan sayının bulunduğu inşaat sınıfı bina inşaat sınıfı olarak belirlenmiştir (Ek Çizelge 5).



g. İnşaat aksamının tekerrür sayılarının çok az ihtimal olmakla beraber beş inşaat sınıfında yer alması ve üç inşaat sınıfında eşit tekerrür sayısı olması ve diğer sayıların bunlardan küçük olması durumunda (1-3-3-3-1, 1-1-3-3-3 gibi): eşit sayıların her iki tarafı toplamı birbirine eşit ise ortada olan sayı, eğer eşit değil ise eşitliği bozan büyük sayıdan tarafta olan sayı, bina inşaat sınıfı olarak esas alınmıştır (Ek Çizelge 5).

Açıklanan yöntemle işlem yapan **yazılım I**'in 30 farklı senaryo için verdiği bina inşaat sınıfı kararları diğer iki yazılımın kararları ile karşılaştırılarak tartışılmıştır.

**2. Ağırlıklı Yöntem II:** Bina inşaat sınıflarından (Lüks İnşaat, Birinci Sınıf İnşaat, İkinci Sınıf İnşaat, Üçüncü Sınıf İnşaat ve Basit İnşaat) her birine malzeme ve yapım maliyetleri farklılıkları gözetilerek lüks İnşaat sınıfından başlamak üzere Basit İnşaat sınıfına doğru sırasıyla 100, 90, 80, 70, 60 şeklinde ağırlıklar tayin edilmiştir. İnşaat sınıflarında yer alan inşaat aksamalarının tekerrür sayılarının çarpanı durumunda olan bu ağırlık değerlerinin ağırlıklı toplamalarının inşaat aksamı sayısı olan 11 sayısına bölünmesiyle binanın emlak vergisine esas inşaat sınıfının belirlenmesinde **bina sınıfı karar sayısı** olarak kullanılmıştır. Bina sınıfı karar sayısı ile karar verirken **karar aralıkları**; Lüks İnşaat için 100-95, Birinci Sınıf İnşaat için 94-85, İkinci Sınıf İnşaat 84-75, Üçüncü Sınıf İnşaat 74-65 ve Basit İnşaat için 64- olarak kabul edilmiştir. Bu yöntemle göre işlem yapan **yazılım II** hazırlanmış ve 30 farklı senaryo için verdiği bina inşaat sınıfı kararları diğer iki yazılımın kararları ile karşılaştırılarak tartışılmıştır (Ek Çizelge 5).

**3. Ağırlıklı Yöntem III:** Bina inşaat sınıflarından (Lüks İnşaat, Birinci Sınıf İnşaat, İkinci Sınıf İnşaat, Üçüncü Sınıf İnşaat ve Basit İnşaat) her birine malzeme ve yapım maliyetleri farklılıkları gözetilerek lüks İnşaat sınıfından başlamak üzere Basit İnşaat sınıfına doğru sırasıyla 100, 80, 60, 40, 20 şeklinde ağırlıklar tayin edilmiştir. İnşaat sınıflarında yer alan inşaat aksamalarının tekerrür sayılarının çarpanı durumunda olan bu ağırlık değerlerinin ağırlıklı toplamalarının inşaat aksamı sayısı olan 11 sayısına bölünmesiyle binanın emlak vergisine esas inşaat sınıfının belirlenmesinde **bina sınıfı karar sayısı** olarak kullanılmıştır. Bina sınıfı karar değeri ile karar verirken **karar aralıkları**; Lüks İnşaat için 100-90, Birinci Sınıf İnşaat için 89-70, İkinci Sınıf İnşaat 69-50, Üçüncü Sınıf İnşaat 49-30 ve Basit İnşaat için 29- olarak kabul edilmiştir. Bu yöntemle göre işlem yapan **yazılım III** hazırlanmış ve 30 farklı senaryo için verdiği bina inşaat sınıfı kararları diğer iki yazılımın kararları ile karşılaştırılarak tartışılmıştır (Ek Çizelge 5).

Her üç yöntem için hazırlanan yazılımlar (**Yazılım I, Yazılım II ve Yazılım III**) inşaat aksamalarının tek tek inşa edildiği malzemelerin hangi inşaat sınıfında yer aldığının işaretlenmesi ile sürecin devam ettirilmesine olanak vermekte ve sonuç olarak binanın hangi inşaat sınıfında

olduğuna karar verebilmek için aksamların kayıt edilen sınıflarının istatistiğine dayalı bir işlem gerçekleştirilmiş olmakta ve bina sınıflarının tespitine ilişkin olası bütün tartişma ve sorunların da başından çözüm bulmasına altlık teşkil edilebilmektedir.

Bina inşaat sınıfı tespitine ilişkin geliştirilen yöntemlerin sonuçları arasında önemli ölçüde uyum olmakla beraber; ağırlıklı yöntemlerin (Ağırlıklı Yöntem II, Ağırlıklı Yöntem III) inşaat sınıfı kararları arasında anlamlı bir farklılığın görülmediği, **Ağırlıksız Yöntem I** ile ağırlıklı yöntemler (**Ağırlıklı Yöntem II, Ağırlıklı Yöntem III**) arasında oluşturulan 17 senaryonun sonuçları yönünden aynı bina inşaat sınıfı kararına ulaşıldığı ve kalan 13 senaryoda ise farklı bina inşaat sınıfı sonucuna ulaşıldığı vurgulanmalıdır. Ağırlıksız Yöntem I ile yapılan işlemin sonuçlarına göre; 13 adet farklı karardan 7 adet bina inşaat sınıfı bir üst sınıf şeklinde mükellefin aleyhinde belirlenmiş iken, kalan 5 adedi bir alt sınıftan belirlenerek mükellefin lehinde sonuçlanmıştır (Ek izelge 5).

Ağırlıksız Yöntem I için hazırlanan Yazılım I’de karar destek sistemi geliştirilirken sayıların büyüklüğünün yanı sıra nadiren görülebilecek karmaşık senaryolar için sayıların sınıflara göre oluşturduğu dağılım geometrisinin inşaat sınıfı kararını duruma göre bazen pozitif bazen de negatif yönde etkileyebileceği kanaati oluşmuştur. Bu durum sayıların inşaat sınıflarına göre dağılımının gözlemlenerek manuel olarak değerlendirilmesinde de açıkça görülmektedir. Dolayısı ile bu yöntemde her şart için objektif sonuç alınamayacağı ve sürdürülebilir kullanım imkanı sağılamayacağı kanaati oluşmuştur.

Ağırlıklı yöntemlerin (**Ağırlıklı Yöntem II, Ağırlıklı Yöntem III**) karşılaştırmalı analizinden yöntemler arasında anlamlı bir farklılık görülmemekle beraber Ağırlıklı Yöntem II’nin aralıklarının 10 olarak tayin edilmesi lüks inşaat sınıfına doğru % 10’luk bir tercih kayması sağılayacağı dşnlmekle beraber, inşaat aksamı adedi olan 11 sayısına bölünerek karar verilmesi ile oluşan karar aralıklarının (100-95, 94-85, 84-75, 74-65, 64-) esasında ortalamadan çok önemli sapmalara neden olmadığı görülmektedir. Dolayısı ile bu yöntemle karmaşık durumlarda daha objektif bina inşaat sınıfı kararı alınabilmektedir.

Sonuç olarak binanın emlak vergisi değerı açısından lüks inşaat, birinci sınıf inşaat, ikinci sınıf inşaat, üçüncü sınıf inşaat ve basit inşaat sınıflarından hangisinde yer aldığına karar vermede; dış duvarlar, çatı örtüsü, tavan, i duvarlar, taban (döşeme), merdivenler, pencereler, kapılar, banyo ve tuvalet, ısıtma ve soğutma sistemi, otomasyon veya güvenlik sistemleri gibi bina aksamlarının farklı senaryoları üç ayrı yöntemle (Ağırlıksız Yöntem I, Ağırlıklı Yöntem II, Ağırlıklı Yöntem III) analiz edilmiş ve Ağırlıklı Yöntem II yönteminin daha objektif ve kullanılabılır olduğu kanaatine varılmıştır. Dolayısı ile bu yöntemler için hazırlanan ve çalışma ekinde sunulan (Yazılım I,

Yazılım II, Yazılım III,) üç yazılımdan Yazılım II (Yöntem II)'nin kullanılması uygun görülmüştür. Ekli yazılımlarda verilen formatın belediyelerin imar-yapı denetim-mali işler işlerde kullanılan veritabanına entegre edilmesi ve bu amaçla ara yazılımların yapılmasına gereksinim olacaktır.

## **6.2. Önerilen Yeni Sınıflama Sisteminin Etkileri ve Orta Vadeli Plan Hedefleri ile İlişkisi**

Araştırma sonuçlarının bir bütün olarak değerlendirilmesi neticesinde; ülke genelinde emlak vergisi ve özel olarak bina sınıflama sisteminin iyileştirilmesi bakımından öncelikle 1319 Sayılı Kanun ve Tüzük hükümlerinin gözden geçirilmesi ve gelişmiş ülkelerdeki gibi yeni yapılanma modelinin uygulamaya konulmasının zorunluluğu kendisini göstermektedir. Bununla birlikte kısa vadede binanın emlak vergisi değeri açısından lüks inşaat, birinci sınıf inşaat, ikinci sınıf inşaat, üçüncü sınıf inşaat ve basit inşaat gibi beş sınıftan hangisinde yer alması gerektiğine ilişkin çalışmanın yapılmasının uygun olacağı, anılan beş sınıfın açıkça Tüzük hükümleri arasında yer aldığı ve Tüzük değişikliğinin uzun zaman alması nedeni ile Tebliğ değişikliği yapılarak mevcut bina sınıflama cetvelinin yenilenmesinin daha kolay yapılabileceği vurgulanmalıdır.

Araştırma sonuçlarına göre katılımcı bir yaklaşımla ortaya konulan yeni sınıflama sisteminde bir binanın hangi sınıfta yer alacağına karar vermede; dış duvarlar, çatı örtüsü, tavan, iç duvarlar, taban (döşeme), merdivenler, pencereler, kapılar, banyo ve tuvalet, ısıtma ve soğutma sistemi, otomasyon veya güvenlik sistemleri gibi bina aksamalarının dikkate alınması gerektiği ve geliştirilen farklı senaryolar ve pilot uygulama sonuçlarına göre söz konusu aksamlara verilen puanların ağırlıklı ortalamasına dayalı yöntemin (Ağırlıklandırılmış Yöntem II)uygulama sonuçlarının daha objektif ve kullanılabilir olduğu ortaya konulmuştur. Buna uygun olarak hazırlanan ve çalışma ekinde sunulan üç farklı yazılımdan (Yazılım I, Yazılım II, Yazılım III,) Yazılım II (Yöntem II)'nin kullanılması ve buna uygun olarak belediyelerin veritabanında değişiklik yapmaları ile uygulama sonucunda büyük başarı sağlanmasının mümkün olacağı tespit edilmiştir.

Önerilen yeni bina sınıflama sisteminin kullanılması halinde; (i) öncelikle yeni yapılarda sınıfların rasyonel tespiti için ruhsat ve bildirim aşamalarında yeni geliştirilen formlar ve sınıflama ölçütlerinin kullanılması, (ii) ikinci el konutların el değiştirmesinde malikin bildirim vererek sınıf değiştirmesi ve (iii) yasal değişiklik yapılarak eski bina maliklerinin bildirim davet edilmesi veya takdir dönemlerinden önce belediyelerce yerinde tespit yapılması zorunlu olacaktır. Konu ile ilgili yargı kararları ve Tüzük hükümleri birlikte değerlendirildiği zaman; belediyelerin araştırma yaparak mevcut ve yeni binalarda sınıf değiştirebileceği açıkça ortaya çıkmaktadır. Pilot uygulama sonuçlarına göre önerilen yeni bina sınıflama sisteminin kullanılması halinde; yeni sınıflama cins değişikliği yapılmamış binalarda 1,5-2,0 kat ve bina olarak bildirim yapılmış yerlerde en fazla 1,5

kat vergi artışına imkan sağlanabileceği, orta ve orta altı gelir grubu yerine orta üstü ve yüksek gelirlielerin kullandıkları konut ve işyerlerinin vergisinde artış olacağı ve kentlerin eski yerleşimlerdeki binalarda sınıf değişikliğinin olmayacağı ortaya çıkmıştır.

Sonuç olarak yeni bina sınıflama sistemi kentlerde bina stokunun niteliğini tanımlama imkanı verecek ve servetin değerlendirilmesine altlık teşkil edecek olup, geliştirilen sınıflama sisteminin benimsenmesi ile bina vergilemesinde adaletin sağlanacağı ve vergileme ilkelerine uygun bina sınıflamasının yapılabileceği tespit edilmiştir. Ancak yeni bina sınıflama sisteminin kullanılabilmesi için; öncelikle katılımcı bir yaklaşımla geliştirilen mevcut sınıflama sisteminin uygulamaya konulması, konu ile ilgili Tebliğ ile Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından yeni düzenleme yapılmasının gerekli olduğu vurgulanmalıdır. Belirtilen idari işlemin tesis edilmesi ile 1982 yılında yürürlüğe giren ve o tarihten bu yana güncellenmesi yapılmamış olan *“Bina İnşaat Sınıflarının Tespitine Dair Cetvel”* daha sağlıklı ve günün koşullarına uygun olarak düzenlenmiş olacaktır. Çağın yaşam standartları ve konfor anlayışındaki değişime paralel olarak yapı üretim teknolojilerinde hızlı gelişme olmakta ve doğal olarak kişilerin binalarda otomasyon, güvenlik kontrolleri, klima sistemleri, sürdürülebilirliğe ilişkin donatılar, giydirme cepheler, asma tavanlar ve iç donanımına ilişkin talepleri ve beklentileri de zamanla değişmektedir. Doğal olarak bu eğilim günümüzden 33 yıl öncesine ait olan malzeme ve yaklaşımla binaların sınıflamasının rasyonel olarak yapılmasına olanak vermemektedir. Bu gelişme mevcut bina sınıflama sistemine ilişkin cetveldeki donatı ve malzemelerin bir kısmının günümüzde kullanılmaması, kullanılanların bir kısmının da ilgili sınıfı ifade etmemesi ve bununla birlikte yeni kullanılan bazı donatı ve malzemelerin mevcut Cetvelde yer almaması, inşaat sınıflarının tespitini hem güçleştirmiş, hem de gerçek sınıfın belirlenmesinde yanılgılara sebep olmuştur.

Açıklanan gerekçelerle mevcut bina sınıflama cetvelinin yerine hazırlanan yeni cetvelin konulması ve tebliğ değişikliği ile güncellemenin yapılması ile kentlerin yakın çevresindeki yeni yapı stoku ile ticari taşınmazların rasyonel olarak sınıf tespitinin yapılması ve başta ilçe belediyeleri olmak üzere idarenin emlak vergisi gelir kaybının asgari düzeye çekilmesi zorunludur. Toplumun bütün kesimlerinin davet edildiği sempozyum ve çalıştaylarla nihai biçimine dönüştürülen araştırma sonuçları ve bina inşaat sınıflarının tespitine ilişkin cetvelin ilgili kurumlarca benimsenmesi ve güncellenmesi yoluyla hem vergi adaleti sağlanabilecek, hem de emlak vergisi sisteminin etkinleştirilmesi yoluyla Orta Vadeli Plan hedefine ulaşılması da mümkün olabilecektir. Bunun da ötesinde belediyelerce bütün yapı arzına ilişkin sınıflamanın yasal düzenlemelerle gözden geçirilmesi sağlanmalı ve yeni yapılara ilişkin olarak elektronik bildirim dahil birçok konuda yenilik yapılmasında genel kamu yararının olacağı vurgulanmalıdır. Diğer yandan belediyelerde

mevcut numarataj ile emlak vergisi, yapı denetim, tapu, ulusal adres veritabanı ve diğer mevcut veritabanlarında bir bağımsız bölüme ilişkin kapı ve içkapı numaralarının teke indirgenmesi ve inşaat endüstrisindeki gelişme ile uyumlu vergileme sisteminin tesis edilmesi de zorunlu olacaktır.

# EKLER

**Ek Çizelge 1. 1982 Yılında Düzenlenen Bina İnşaat Sınıflarının Tespitine Dair Cetvel**

| İnşaat Aksamı         | Lüks İnşaat                                                                                                                                    | Birinci Sınıf İnşaat                                                                               | İkinci Sınıf İnşaat                                                                               | Üçüncü Sınıf İnşaat                                                                                                  | Basit İnşaat                                                   |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Dış Duvarlar</b>   | Mermer, çini, bakır kaplamalı.                                                                                                                 | Tabii (traverten vb.) ve suni taş, kaliteli ahşap ve metal kaplamalı.                              | Tarak siva, ahşap kaplamalı.                                                                      | Normal çimentolu siva, serpm, basit ahşap ve basit metal kaplamalı.                                                  | Sivasız veya çamur sıvalı.                                     |
| <b>Çatı Örtüsü</b>    | Bakır ve kurşun kaplamalı, ısı yalıtımlı.                                                                                                      | Isı yalıtımlı ve alüminyum kaplamalı çatı, ısı ve su yalıtımlı teras.                              | Marsilya tipi kiremit, galvanize sac veya bitüm emdirilmiş plak kaplamalı (ondulin, eternit vb.). | Basit konstrüksiyon (iskelet) üzerine kiremit.                                                                       | Basit ahşap, saz ve benzeri.                                   |
| <b>Tavan</b>          | 2 den fazla odası gizli ışıklandırma, ses tecritli asma tavan (sert ağaç, alüminyum, alçı vb.).                                                | Püskürtme sıvalı, 1 veya 2 odası ahşap kaplama veya düz alçı sıvalı.                               | Sade düz satıh siva üzerine alçı korniş.                                                          | Sade düz satıhlı siva.                                                                                               | Çeşitli basit malzeme ile gayrifenni kaplama.                  |
| <b>İç Duvarlar</b>    | 2 den fazla odası ısı ve ses yalıtımlı sert ağaç kaplama.                                                                                      | 2 den fazla odası yağlı boya, yıkanır kağıt ve benzeri madde ile kaplama.                          | 1 veya 2 odası plastik veya kağıtlı boya, kağıt kaplama.                                          | Kireç harçlı siva ve kireç badana.                                                                                   | Çamur siva ve badana.                                          |
| <b>Taban (Döşeme)</b> | 2 den fazla odası mermer ve benzeri tabii taş, ahşap parke, halı kaplama.                                                                      | 1 veya 2 odası suni mermer, seramik, ahşap parke, halı kaplamalı.                                  | Karo mozaik, renkli düz mozaik marley ve benzeri.                                                 | Düz mozaik, şap, basit ahşap kaplama.                                                                                | Toprak, çok basit tahta ve diğer gayrifenni malzeme kaplamalı. |
| <b>Merdivenler</b>    | Tabii taş kaplamalı, işlemeli demir ve sert ağaç korkuluklu ve küpeşteli.                                                                      | Suni taş kaplamalı, iyi vasıflı demir ve sert ağaç korkuluklu ve küpeşteli.                        | Renkli mozaik kaplamalı, sert ağaç ve demir korkuluklu.                                           | Şap veya düz mozaik kaplamalı ve demir korkuluklu.                                                                   | Basit tahta veya taş basamak, korkuluksuz.                     |
| <b>Pencereler</b>     | Metal ve sert ağaç doğramalı, özel vasıflı camlı, tabii taş parapetli ve pancurlu                                                              | Metal ve sert ağaç doğrama, normal camlı, suni taş parapetli pancurlu                              | Normal ahşap doğrama, normal cam ve renkli mozaik, parapetli                                      | Basit ahşap doğrama, düz mozaik parapetli.                                                                           | Basit tahta çerçevesi ve basit camlı ve gayrifenni malzemeli.  |
| <b>Kapılar</b>        | Masif sert ağaç kasalı ve kanatlı, kapitone kaplamalı, işlemeli metal kasa ve kanatlı, özel cam kanatlı ve özel aksamı (otomatik kontrol vb.). | Sert ağaç kaplamalı kasa ve kanatlı, metal kasa kanatlı.                                           | Ahşap presli ve basit metal.                                                                      | Kasası çam kereste, doğrama basit pres, maun boyalı veya yağlı boya, giriş kapıları tablalı, basit masif veya demir. | Gayrifenni malzemeli.                                          |
| <b>Banyo ve WC</b>    | Mermer ve benzeri tabii taş kaplamalı, lüks veya özel imal edilmiş küvet, çift lavabo, klozet ve benzeri aksamı banyo, aynı vasıflarda WC.     | Sırlı ve dekoratif seramik kaplamalı, kaliteli küvet lavabo, klozetli banyo ve aynı vasıflarda WC. | Kaliteli fayans kaplamalı, normal kaliteli küvet, lavabo ve klozetli banyo, aynı vasıflarda WC.   | Mozaik, fayans kaplamalı, küvetsiz, klozetsiz banyo ve aynı vasıflarda WC.                                           | Basit WC'li yıkanma yeri.                                      |
| <b>Isıtma</b>         | Klima tesisatlı (soğuk, sıcak), şömineli, devamlı sıcak sulu.                                                                                  | Kaloriferli, şömineli, devamlı sıcak sulu.                                                         | Kaloriferli, sıcak sulu.                                                                          | Kaloriferli, sobalı.                                                                                                 | Ocaklı veya sobalı.                                            |

**Ek Çizelge 2. 2015 Yılı İçin Binaların Metrekare Normal İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvel**

| BİNALAR                                                     | ÇELİK KARKAS BİNA |        |               | BETONARME KARKAS |        |               | YIĞMA KAGİR BİNA |        |               | YIĞMA YARI KAGİR BİNA |        |               | AĞAÇ 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.          |
| <b>1) FABRİKA VE İMALATHANE BİNALARİ</b>                    |                   |        |               |                  |        |               |                  |        |               |                       |        |               |              |        |               |                  |        |               |                     |        |               |                     |        |               |
| A) LÜKS İNŞ.                                                | -                 | -      | -             | -                | -      | -             | -                | -      | -             | -                     | -      | -             | -            | -      | -             | -                | -      | -             | -                   | -      | -             | -                   | -      | -             |
| B) 1. SINIF İNŞ.                                            | 705,85            | 785,39 | <b>745,62</b> | 582,07           | 639,53 | <b>610,80</b> | 399,34           | 489,23 | <b>444,29</b> | -                     | -      | -             | -            | -      | -             | -                | -      | -             | -                   | -      | -             | -                   | -      | -             |
| C) 2. SINIF İNŞ.                                            | 443,56            | 487,01 | <b>465,29</b> | 372,80           | 389,05 | <b>380,93</b> | 236,51           | 285,85 | <b>261,18</b> | -                     | -      | -             | -            | -      | -             | -                | -      | -             | -                   | -      | -             | -                   | -      | -             |
| D) 3. SINIF İNŞ.                                            | 333,04            | 377,23 | <b>355,14</b> | 263,03           | 282,94 | <b>272,99</b> | 145,91           | 190,84 | <b>168,38</b> | 108,28                | 132,60 | <b>120,44</b> | 163,57       | 206,30 | <b>184,94</b> | 117,88           | 144,41 | <b>131,15</b> | 119,32              | 125,26 | <b>122,29</b> | 91,34               | 117,88 | <b>104,61</b> |
| E) BASİT                                                    | 189,36            | 207,02 | <b>198,19</b> | 147,36           | 179,74 | <b>163,55</b> | 78,10            | 94,33  | <b>86,22</b>  | 59,69                 | 78,10  | <b>68,90</b>  | 106,10       | 107,58 | <b>106,84</b> | 67,77            | 83,99  | <b>75,88</b>  | 55,99               | 65,55  | <b>60,77</b>  | 43,47               | 45,66  | <b>44,57</b>  |
| <b>2) FABRİKA VE İMALATHANE BİNASI, SOSYAL BİNALARİ VS.</b> |                   |        |               |                  |        |               |                  |        |               |                       |        |               |              |        |               |                  |        |               |                     |        |               |                     |        |               |
| A) LÜKS İNŞ.                                                | -                 | -      | -             | -                | -      | -             | -                | -      | -             | -                     | -      | -             | -            | -      | -             | -                | -      | -             | -                   | -      | -             | -                   | -      | -             |
| B) 1. SINIF İNŞ.                                            | 705,85            | 785,39 | <b>745,62</b> | 582,07           | 639,53 | <b>610,80</b> | 399,34           | 489,23 | <b>444,29</b> | -                     | -      | -             | -            | -      | -             | -                | -      | -             | -                   | -      | -             | -                   | -      | -             |
| C) 2. SINIF İNŞ.                                            | 443,56            | 487,01 | <b>465,29</b> | 372,80           | 389,05 | <b>380,93</b> | 236,51           | 285,85 | <b>261,18</b> | -                     | -      | -             | -            | -      | -             | -                | -      | -             | -                   | -      | -             | -                   | -      | -             |
| D) 3. SINIF İNŞ.                                            | 333,04            | 377,23 | <b>355,14</b> | 263,03           | 282,94 | <b>272,99</b> | 145,91           | 190,84 | <b>168,38</b> | 108,28                | 132,60 | <b>120,44</b> | 163,57       | 206,30 | <b>184,94</b> | 117,88           | 144,41 | <b>131,15</b> | 91,34               | 117,88 | <b>104,61</b> | 75,93               | 91,34  | <b>83,64</b>  |
| E) BASİT                                                    | 189,36            | 207,02 | <b>198,19</b> | 147,36           | 179,74 | <b>163,55</b> | 78,10            | 94,33  | <b>86,22</b>  | 59,69                 | 78,10  | <b>68,90</b>  | 106,10       | 109,78 | <b>107,94</b> | 67,77            | 83,99  | <b>75,88</b>  | 43,47               | 53,01  | <b>48,24</b>  | 31,66               | 43,47  | <b>37,57</b>  |



| 3) OTEL BİNALARI               |          |          |          |          |          |          |          |          |          |        |          |          |          |          |          |          |          |          |       |       |       |       |       |       |
|--------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| A) LÜKS İNŞ.                   | 1.754,26 | 1.883,95 | 1.819,11 | 1.466,19 | 1.592,90 | 1.529,55 | 1.289,35 | 1.416,82 | 1.353,09 | 921,71 | 1.041,80 | 981,76   | 1.547,24 | 1.651,12 | 1.599,18 | 1.265,81 | 1.403,56 | 1.334,69 | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| B) 1. SINIF İNŞ.               | 1.262,84 | 1.363,78 | 1.313,31 | 1.019,70 | 1.119,90 | 1.069,80 | 894,44   | 951,18   | 922,81   | 660,14 | 699,93   | 680,04   | 1.032,98 | 1.153,07 | 1.093,03 | 873,82   | 974,01   | 923,92   | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| C) 2. SINIF İNŞ.               | 850,25   | 912,89   | 881,57   | 681,53   | 723,52   | 702,53   | 551,84   | 626,25   | 589,05   | 423,67 | 442,81   | 433,24   | 681,53   | 764,78   | 723,16   | 544,48   | 601,94   | 573,21   | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| D) 3. SINIF İNŞ.               | 662,37   | 729,41   | 695,89   | 474,45   | 534,89   | 504,67   | 360,29   | 428,82   | 394,56   | 297,66 | 317,56   | 307,61   | 489,94   | 569,53   | 529,74   | 344,78   | 412,60   | 378,69   | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| E) BASİT                       | -        | -        | -        | -        | -        | -        | 94,33    | 115,66   | 105,00   | 69,99  | 91,34    | 80,67    | 176,84   | 221,77   | 199,31   | 112,75   | 135,57   | 124,16   | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| 4) SİNEMA - TİYATRO BİNALARI   |          |          |          |          |          |          |          |          |          |        |          |          |          |          |          |          |          |          |       |       |       |       |       |       |
| A) LÜKS İNŞ.                   | 1.957,87 | 2.102,64 | 2.030,26 | 1.587,02 | 1.693,10 | 1.640,06 | 1.439,01 | 1.581,27 | 1.510,14 | 983,47 | 1.133,14 | 1.058,31 | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| B) 1. SINIF İNŞ.               | 1.409,42 | 1.522,08 | 1.465,75 | 1.138,05 | 1.180,83 | 1.159,44 | 998,26   | 1061,57  | 1029,92  | 736,76 | 781,16   | 758,96   | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| C) 2. SINIF İNŞ.               | 948,94   | 1018,86  | 983,90   | 760,64   | 807,50   | 784,07   | 615,90   | 698,94   | 657,42   | 472,84 | 494,22   | 483,53   | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| D) 3. SINIF İNŞ.               | 739,25   | 814,10   | 776,68   | 529,52   | 596,96   | 563,24   | 402,11   | 478,61   | 440,36   | 332,21 | 354,41   | 343,31   | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| E) BASİT                       | -        | -        | -        | -        | -        | -        | 101,97   | 122,53   | 112,25   | 63,32  | 75,64    | 69,48    | -        | -        | -        | 83,87    | 111,84   | 97,86    | 57,57 | 70,73 | 64,15 | 43,57 | 55,06 | 49,32 |
| 5) HASTAHANE - KLİNİK BİNALARI |          |          |          |          |          |          |          |          |          |        |          |          |          |          |          |          |          |          |       |       |       |       |       |       |
| A) LÜKS İNŞ.                   | 1.863,66 | 1.987,37 | 1.925,52 | 1.497,82 | 1.602,96 | 1.550,39 | 1.235,35 | 1.359,06 | 1.297,21 | 934,91 | 1.072,78 | 1.003,85 | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| B) 1. SINIF İNŞ.               | 1.335,21 | 1.438,60 | 1.386,91 | 1.078,05 | 1.122,24 | 1.100,15 | 941,99   | 1.005,61 | 973,80   | 696,32 | 738,72   | 717,52   | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| C) 2. SINIF İNŞ.               | 900,44   | 964,09   | 932,27   | 715,77   | 762,61   | 739,19   | 583,19   | 661,85   | 622,52   | 447,11 | 466,58   | 456,85   | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| D) 3. SINIF İNŞ.               | 700,75   | 770,56   | 735,66   | 501,88   | 568,19   | 535,04   | 381,76   | 452,43   | 417,10   | 315,45 | 339,33   | 327,39   | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| E) BASİT                       | -        | -        | -        | -        | -        | -        | 93,66    | 113,14   | 103,40   | 59,20  | 71,57    | 65,39    | -        | -        | -        | 63,58    | 100,75   | 82,17    | 54,77 | 63,58 | 59,18 | 43,33 | 55,70 | 49,52 |

| 6) BANKA - SİGORTA BİNALARI                     |          |          |          |          |          |          |          |          |          |        |          |          |        |        |        |        |        |        |       |        |        |       |       |       |
|-------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|--------|----------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|--------|-------|-------|-------|
| A) LÜKS İNŞ.                                    | 1.879,57 | 2.153,88 | 2.016,73 | 1.523,54 | 1.625,39 | 1.574,47 | 1.116,22 | 1.252,80 | 1.184,51 | 944,13 | 1.087,81 | 1.015,97 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -      | -      | -     | -     | -     |
| B) 1. SINIF İNŞ.                                | 1.353,04 | 1.461,18 | 1.407,11 | 991,48   | 1.092,53 | 1.042,01 | 774,39   | 884,12   | 829,26   | 622,04 | 714,43   | 668,24   | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -      | -      | -     | -     | -     |
| C) 2. SINIF İNŞ.                                | 910,98   | 978,11   | 944,55   | 670,97   | 730,21   | 700,59   | 468,13   | 569,94   | 519,04   | 397,88 | 468,12   | 433,00   | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -      | -      | -     | -     | -     |
| D) 3. SINIF İNŞ.                                | 709,68   | 738,09   | 723,89   | 459,45   | 507,57   | 483,51   | 319,70   | 389,16   | 354,43   | 295,20 | 330,76   | 312,98   | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -      | -      | -     | -     | -     |
| E) BASİT                                        | 230,52   | 250,24   | 240,38   | 123,94   | 169,74   | 146,84   | 97,86    | 117,64   | 107,75   | 75,00  | 97,86    | 86,43    | 107,36 | 128,68 | 118,02 | 80,52  | 107,36 | 93,94  | 68,68 | 80,52  | 74,60  | 48,93 | 56,79 | 52,86 |
| 7) İDARE BİNALARI                               |          |          |          |          |          |          |          |          |          |        |          |          |        |        |        |        |        |        |       |        |        |       |       |       |
| A) LÜKS İNŞ.                                    | 1.517,02 | 1.615,75 | 1.566,39 | 1.030,01 | 1.133,15 | 1.081,58 | 808,98   | 921,71   | 865,35   | 596,06 | 779,52   | 687,79   | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -      | -      | -     | -     | -     |
| B) 1. SINIF İNŞ.                                | 935,70   | 1.024,12 | 979,91   | 705,85   | 785,39   | 745,62   | 540,80   | 615,93   | 578,37   | 438,37 | 506,91   | 472,64   | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -      | -      | -     | -     | -     |
| C) 2. SINIF İNŞ.                                | 596,80   | 635,86   | 616,33   | 466,35   | 487,01   | 476,68   | 363,21   | 389,05   | 376,13   | 240,17 | 302,80   | 271,49   | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -      | -      | -     | -     | -     |
| D) 3. SINIF İNŞ.                                | 418,45   | 473,73   | 446,09   | 318,29   | 377,23   | 347,76   | 256,40   | 282,94   | 269,67   | 150,29 | 198,22   | 174,26   | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -      | -      | -     | -     | -     |
| E) BASİT                                        | 189,36   | 230,62   | 209,99   | 112,75   | 138,52   | 125,64   | 59,69    | 78,10    | 68,90    | 59,69  | 78,10    | 68,90    | 106,10 | 109,78 | 107,94 | 67,77  | 83,99  | 75,88  | 55,99 | 65,55  | 60,77  | 36,12 | 45,66 | 40,89 |
| 8) BENZİN İSTASYONU, YIKAMA VE YAĞLAMA BİNALARI |          |          |          |          |          |          |          |          |          |        |          |          |        |        |        |        |        |        |       |        |        |       |       |       |
| A) LÜKS İNŞ.                                    | 1.433,76 | 1.538,88 | 1.486,32 | 1.104,95 | 1.215,60 | 1.160,28 | 867,83   | 988,79   | 928,31   | -      | -        | -        | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -      | -      | -     | -     | -     |
| B) 1. SINIF İNŞ.                                | 964,25   | 1.057,52 | 1.010,89 | 757,21   | 842,55   | 799,88   | 547,72   | 660,75   | 604,24   | -      | -        | -        | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -      | -      | -     | -     | -     |
| C) 2. SINIF İNŞ.                                | 591,99   | 665,49   | 628,74   | 468,69   | 522,42   | 495,56   | 331,17   | 398,35   | 364,76   | -      | -        | -        | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -      | -      | -     | -     | -     |
| D) 3. SINIF İNŞ.                                | 406,26   | 448,92   | 427,59   | 282,16   | 340,67   | 311,42   | 161,23   | 216,58   | 188,91   | 116,17 | 142,26   | 129,22   | 161,23 | 221,30 | 191,27 | 126,46 | 154,95 | 140,71 | 81,42 | 126,46 | 103,94 | 61,66 | 81,42 | 71,54 |
| E) BASİT                                        | 150,20   | 192,81   | 171,51   | 107,48   | 148,60   | 128,04   | 83,78    | 101,21   | 92,50    | 64,02  | 83,78    | 73,90    | 90,11  | 98,01  | 94,06  | 56,87  | 90,11  | 73,49  | 46,64 | 56,87  | 51,76  | 33,99 | 46,64 | 40,32 |

| 9) YERALTI GARAJLARI   |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |       |       |       |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|
| A) LÜKS İNŞ.           | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -     | -     |
| B) 1. SINIF İNŞ.       | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -     | -     |
| C) 2. SINIF İNŞ.       | 664,26 | 763,91 | 714,09 | 482,90 | 594,30 | 538,60 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -     | -     |
| D) 3. SINIF İNŞ.       | 474,45 | 530,49 | 502,47 | 333,04 | 401,56 | 367,30 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -     | -     |
| E) BASİT               | 189,36 | 230,62 | 209,99 | 147,36 | 189,36 | 168,36 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | 37,57  | 50,12  | 43,85  | 25,75  | 31,66  | 28,71  | 19,53 | 24,69 | 22,11 |
| 10) MÜSTAKİL GARAJLAR  |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |       |       |       |
| A) LÜKS İNŞ.           | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -     | -     |
| B) 1. SINIF İNŞ.       | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -     | -     |
| C) 2. SINIF İNŞ.       | 395,05 | 446,12 | 420,59 | 313,17 | 383,91 | 348,54 | 175,84 | 195,29 | 185,57 | 171,44 | 212,16 | 191,80 | 232,25 | 290,86 | 261,56 | 186,24 | 229,35 | 207,80 | 113,87 | 165,04 | 139,46 | -     | -     | -     |
| D) 3. SINIF İNŞ.       | 282,18 | 333,04 | 307,61 | 200,77 | 246,11 | 223,44 | 131,14 | 138,52 | 134,83 | 108,28 | 132,60 | 120,44 | 163,57 | 206,30 | 184,94 | 117,88 | 145,17 | 131,53 | 75,93  | 117,88 | 96,91  | 67,77 | 75,93 | 71,85 |
| E) BASİT               | 147,36 | 179,74 | 163,55 | 112,75 | 138,52 | 125,64 | 44,93  | 55,99  | 50,46  | 59,69  | 78,10  | 68,90  | 67,77  | 83,99  | 75,88  | 67,77  | 83,99  | 75,88  | 36,12  | 45,66  | 40,89  | 31,66 | 43,47 | 37,57 |
| 11) ÇOK KATLI GARAJLAR |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |       |       |       |
| A) LÜKS İNŞ.           | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -     | -     |
| B) 1. SINIF İNŞ.       | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -     | -     |
| C) 2. SINIF İNŞ.       | 751,90 | 821,03 | 786,47 | 530,19 | 610,99 | 570,59 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -     | -     |
| D) 3. SINIF İNŞ.       | 515,01 | 543,71 | 529,36 | 378,71 | 418,45 | 398,58 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -     | -     |
| E) BASİT               | 233,55 | 275,52 | 254,54 | 147,36 | 189,36 | 168,36 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -     | -     |

| 12) YURT BİNALARI   |        |         |         |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |       |        |       |       |       |       |
|---------------------|--------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|
| A) LÜKS İNŞ.        | -      | -       | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -      | -     | -     | -     | -     |
| B) 1. SINIF İNŞ.    | -      | -       | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -      | -     | -     | -     | -     |
| C) 2. SINIF İNŞ.    | 568,08 | 627,72  | 597,90  | 366,83 | 442,95 | 404,89 | 307,62 | 367,80 | 337,71 | 307,68 | 353,67 | 330,68 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -      | -     | -     | -     | -     |
| D) 3. SINIF İNŞ.    | 378,71 | 418,45  | 398,58  | 282,18 | 333,04 | 307,61 | 246,11 | 282,94 | 264,53 | 256,40 | 282,94 | 269,67 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -      | -     | -     | -     | -     |
| E) BASİT            | 189,36 | 230,62  | 209,99  | 83,99  | 109,78 | 96,89  | 59,69  | 78,10  | 68,90  | 49,35  | 59,69  | 54,52  | 106,10 | 120,09 | 113,10 | 67,77  | 83,99  | 75,88  | 53,01 | 83,99  | 68,50 | 31,66 | 43,47 | 37,57 |
| 13) OKUL BİNALARI   |        |         |         |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |       |        |       |       |       |       |
| A) LÜKS İNŞ.        | -      | -       | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -      | -     | -     | -     | -     |
| B) 1. SINIF İNŞ.    | -      | -       | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -      | -     | -     | -     | -     |
| C) 2. SINIF İNŞ.    | 666,62 | 726,08  | 696,35  | 413,79 | 490,40 | 452,10 | 328,78 | 353,67 | 341,23 | 277,49 | 344,55 | 311,02 | 249,94 | 306,73 | 278,34 | 188,59 | 231,08 | 209,84 | -     | -      | -     | -     | -     | -     |
| D) 3. SINIF İNŞ.    | 459,74 | 511,34  | 485,54  | 318,29 | 377,23 | 347,76 | 263,03 | 282,94 | 272,99 | 198,22 | 246,11 | 222,17 | 217,35 | 266,72 | 242,04 | 117,88 | 144,41 | 131,15 | 75,93 | 117,88 | 96,91 | 67,77 | 75,93 | 71,85 |
| E) BASİT            | 189,36 | 207,02  | 198,19  | 94,33  | 109,78 | 102,06 | 60,06  | 78,10  | 69,08  | 78,83  | 83,26  | 81,05  | 86,93  | 104,61 | 95,77  | 67,77  | 83,99  | 75,88  | 45,66 | 53,01  | 49,34 | 31,66 | 43,47 | 37,57 |
| 14) YÜZME HAVUZLARI |        |         |         |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |       |        |       |       |       |       |
| A) LÜKS İNŞ.        | -      | -       | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -      | -     | -     | -     | -     |
| B) 1. SINIF İNŞ.    | 954,71 | 1085,61 | 1020,16 | 635,77 | 703,94 | 669,86 | 354,74 | 455,33 | 405,04 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -      | -     | -     | -     | -     |
| C) 2. SINIF İNŞ.    | 551,84 | 620,36  | 586,10  | 385,32 | 414,06 | 399,69 | 236,51 | 303,57 | 270,04 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -      | -     | -     | -     | -     |
| D) 3. SINIF İNŞ.    | 400,80 | 459,74  | 430,27  | 246,11 | 282,94 | 264,53 | 115,66 | 150,29 | 132,98 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -      | -     | -     | -     | -     |
| E) BASİT            | -      | -       | -       | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -     | -      | -     | -     | -     | -     |

| 15) BANYO ve HAMAMLAR                  |          |          |          |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |   |   |   |   |   |   |
|----------------------------------------|----------|----------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---|---|---|---|---|---|
| A) LÜKS İNŞ.                           | -        | -        | -        | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | - | - | - | - | - | - |
| B) 1. SINIF İNŞ.                       | 1.358,61 | 1.472,09 | 1.415,35 | 692,59 | 761,83 | 727,21 | 516,47 | 615,93 | 566,20 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | - | - | - | - | - | - |
| C) 2. SINIF İNŞ.                       | 860,56   | 933,51   | 897,04   | 436,91 | 487,01 | 461,96 | 361,00 | 389,05 | 375,03 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | - | - | - | - | - | - |
| D) 3. SINIF İNŞ.                       | 642,47   | 688,88   | 665,68   | 263,03 | 317,56 | 290,30 | 194,49 | 246,11 | 220,30 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | - | - | - | - | - | - |
| E) BASİT                               | -        | -        | -        | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | - | - | - | - | - | - |
| 16) PAZAR ve FUAR YERLERİNDEKİ YAPILAR |          |          |          |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |   |   |   |   |   |   |
| A) LÜKS İNŞ.                           | -        | -        | -        | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | - | - | - | - | - | - |
| B) 1. SINIF İNŞ.                       | -        | -        | -        | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | - | - | - | - | - | - |
| C) 2. SINIF İNŞ.                       | -        | -        | -        | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | - | - | - | - | - | - |
| D) 3. SINIF İNŞ.                       | 318,29   | 377,23   | 347,76   | 205,55 | 259,35 | 232,45 | 172,40 | 190,84 | 181,62 | 132,60 | 150,29 | 141,45 | 187,87 | 206,30 | 197,09 | 117,88 | 144,41 | 131,15 | - | - | - | - | - | - |
| E) BASİT                               | 207,02   | 242,38   | 224,70   | 94,33  | 109,78 | 102,06 | 78,10  | 94,33  | 86,22  | 59,69  | 78,10  | 68,90  | 106,10 | 120,09 | 113,10 | 67,77  | 83,99  | 75,88  | - | - | - | - | - | - |
| 17) SOĞUK HAVA DEPOLARI                |          |          |          |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |   |   |   |   |   |   |
| A) LÜKS İNŞ.                           | -        | -        | -        | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | - | - | - | - | - | - |
| B) 1. SINIF İNŞ.                       | -        | -        | -        | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | - | - | - | - | - | - |
| C) 2. SINIF İNŞ.                       | 519,11   | 573,64   | 546,38   | 372,33 | 439,43 | 405,88 | 337,69 | 411,63 | 374,66 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | - | - | - | - | - | - |
| D) 3. SINIF İNŞ.                       | 378,71   | 418,45   | 398,58   | 282,18 | 333,04 | 307,61 | 201,89 | 246,11 | 224,00 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | - | - | - | - | - | - |
| E) BASİT                               | 147,36   | 189,36   | 168,36   | 127,46 | 147,36 | 137,41 | 78,10  | 94,33  | 86,22  | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | - | - | - | - | - | - |
|                                        |          |          |          |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |   |   |   |   |   |   |

| 18) KURUTMA YERLERİ        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A) LÜKS İNŞ.               | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| B) 1. SINIF İNŞ.           | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| C) 2. SINIF İNŞ.           | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| D) 3. SINIF İNŞ.           | 377,23 | 401,56 | 389,40 | 205,55 | 259,35 | 232,45 | 172,40 | 190,84 | 181,62 | 131,14 | 138,52 | 134,83 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| E) BASİT                   | 207,02 | 242,38 | 224,70 | 83,26  | 100,21 | 91,74  | 78,83  | 83,26  | 81,05  | 49,35  | 59,69  | 54,52  | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 19) SİLOLAR                |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| A) LÜKS İNŞ.               | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| B) 1. SINIF İNŞ.           | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| C) 2. SINIF İNŞ.           | 860,56 | 933,51 | 897,04 | 466,35 | 537,83 | 502,09 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| D) 3. SINIF İNŞ.           | 666,79 | 722,77 | 694,78 | 333,04 | 377,23 | 355,14 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| E) BASİT                   | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 20) TRANSFORMATÖR BİNALARI |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| A) LÜKS İNŞ.               | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| B) 1. SINIF İNŞ.           | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| C) 2. SINIF İNŞ.           | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| D) 3. SINIF İNŞ.           | 427,34 | 481,09 | 454,22 | 233,55 | 283,65 | 258,60 | 117,88 | 137,03 | 127,46 | 98,72  | 103,15 | 100,94 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| E) BASİT                   | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

| 21) DİĞER TİCARETHANE ve İŞYERLERİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |          |          |          |          |          |        |          |          |        |        |        |          |          |          |        |        |        |       |        |        |       |       |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|--------|----------|----------|--------|--------|--------|----------|----------|----------|--------|--------|--------|-------|--------|--------|-------|-------|-------|
| A) LÜKS İNŞ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1.879,57                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2.018,53 | 1.949,05 | 1.252,80 | 1.381,46 | 1.317,13 | 987,55 | 1.116,22 | 1.051,89 | 756,27 | 892,00 | 824,14 | 1.364,88 | 1.503,83 | 1.434,36 | -      | -      | -      | -     | -      | -      | -     | -     | -     |
| B) 1. SINIF İNŞ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1.285,14                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1.380,65 | 1.332,90 | 884,12   | 958,32   | 921,22   | 622,04 | 749,92   | 685,98   | 382,85 | 489,42 | 436,14 | 963,05   | 1.043,58 | 1.003,32 | -      | -      | -      | -     | -      | -      | -     | -     | -     |
| C) 2. SINIF İNŞ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 861,24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 946,52   | 903,88   | 570,75   | 591,25   | 581,00   | 369,41 | 454,70   | 412,06   | 214,69 | 271,57 | 243,13 | 620,46   | 644,95   | 632,71   | -      | -      | -      | -     | -      | -      | -     | -     | -     |
| D) 3. SINIF İNŞ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 576,26                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 644,11   | 610,19   | 386,04   | 459,45   | 422,75   | 248,64 | 300,78   | 274,71   | 146,82 | 183,94 | 165,38 | 420,75   | 499,66   | 460,21   | -      | -      | -      | -     | -      | -      | -     | -     | -     |
| E) BASİT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 250,24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 274,72   | 262,48   | 131,81   | 169,74   | 150,78   | 97,86  | 117,64   | 107,75   | 75,00  | 97,86  | 86,43  | 101,08   | 128,68   | 114,88   | 80,52  | 107,36 | 93,94  | 68,68 | 80,52  | 74,60  | 41,83 | 52,87 | 47,35 |
| 22) MESKEN BİNALARI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |          |          |          |          |          |        |          |          |        |        |        |          |          |          |        |        |        |       |        |        |       |       |       |
| A) LÜKS İNŞ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1.941,30                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2.070,19 | 2.005,75 | 1.151,53 | 1.292,35 | 1.221,94 | 944,44 | 973,87   | 959,16   | -      | -      | -      | 1.538,11 | 1.695,49 | 1.616,80 | -      | -      | -      | -     | -      | -      | -     | -     | -     |
| B) 1. SINIF İNŞ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1.283,14                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1.384,39 | 1.333,77 | 727,22   | 798,97   | 763,10   | 604,76 | 637,87   | 621,32   | 398,56 | 417,89 | 408,23 | 989,53   | 1.111,49 | 1.050,51 | -      | -      | -      | -     | -      | -      | -     | -     | -     |
| C) 2. SINIF İNŞ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 851,47                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 937,96   | 894,72   | 465,73   | 553,21   | 509,47   | 395,78 | 414,23   | 405,01   | 280,77 | 285,37 | 283,07 | 638,82   | 731,79   | 685,31   | -      | -      | -      | -     | -      | -      | -     | -     | -     |
| D) 3. SINIF İNŞ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 574,39                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 638,82   | 606,61   | 328,60   | 393,02   | 360,81   | 295,48 | 307,47   | 301,48   | 197,91 | 201,58 | 199,75 | 333,23   | 353,48   | 343,36   | 165,66 | 204,34 | 185,00 | 94,84 | 147,27 | 121,06 | -     | -     | -     |
| E) BASİT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 236,57                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 288,10   | 262,34   | 167,50   | 236,57   | 202,04   | 93,89  | 97,56    | 95,73    | 93,89  | 97,56  | 95,73  | 108,62   | 130,68   | 119,65   | 66,24  | 104,94 | 85,59  | 57,06 | 66,24  | 61,65  | 45,13 | 57,06 | 51,10 |
| 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 DİKKATE ALINIR. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |          |          |          |          |          |        |          |          |        |        |        |          |          |          |        |        |        |       |        |        |       |       |       |
| HAFİF PREFABRİK BİNALAR, YIĞMA YARI KAGİR 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.) |          |          |          |          |          |        |          |          |        |        |        |          |          |          |        |        |        |       |        |        |       |       |       |

### Ek Çizelge 3. Binalar İçin Emlak Vergisi Bildirim Formu

| <b>EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ (BİNA)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                           |                       |                  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------|--|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | YILI: .....                                                                                                                                                               |                       |                  |  |
| BELEDİYE BAŞKANLIĞINA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Bildirim Veriliş Nedeni                                                                                                                                                   |                       |                  |  |
| İL-İLÇE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | İlk İktisap <input type="checkbox"/> Değişiklik <input type="checkbox"/>                                                                                                  |                       |                  |  |
| MÜKELLEFİN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Vergi Kimlik No. ....                                                                                                                                                     | 2                     | Telefon No. .... |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | (T.C. Vatandaşı Olan Gerçek Kişilerde T.C. Kimlik Numarası Yazılacaktır.)                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                           | (Alan Kodu) (Telefon) |                  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Emlak Vergisi Sicil No. ....                                                                                                                                              | 4                     | Faks No. ....    |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | (Alan Kodu) (Faks)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                           |                       |                  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Soyadı (Unvanı) .....                                                                                                                                                     |                       |                  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Adı .....                                                                                                                                                                 |                       |                  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Adresi                                                                                                                                                                    |                       |                  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;">Cadde .... Sokak ....</div> <div style="width: 45%;">Kapı No. .... Daire No. ....</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;">İlçe Adı .... İl Adı ....</div> <div style="width: 45%;">Posta Kodu ....</div> </div> |                                                                                                                                                                           |                       |                  |  |
| 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | e-posta adresi .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                           |                       |                  |  |
| <b>BİNA BİLDİRİMİ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                           |                       |                  |  |
| BİNAYA AİT BİLGİLER                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | I. BİNA                                                                                                                                                                   | II. BİNA              | III. BİNA        |  |
| ADRES BİLGİLERİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Bulunduğu Köy veya Mahallenin Adı                                                                                                                                         |                       |                  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Cadde veya Sokağı (Değer Bakımından Farklı Bölgede ise Bölgenin Adı)                                                                                                      |                       |                  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Kapı ve Daire No                                                                                                                                                          |                       |                  |  |
| TAPU BİLGİLERİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <div style="display: flex;"> <div style="width: 15%;">Tapuda Kayıtlı Olduğu</div> <div style="width: 25%;"> Pafta No<br/>Ada/ Parsel No<br/>Cilt/ Sahife No </div> </div> |                       |                  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Bina Arsasının Alanı (m <sup>2</sup> )                                                                                                                                    |                       |                  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Binaya Ait Arsa Payının Oranı ve Metrekaresi                                                                                                                              |                       |                  |  |
| VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | İnşaatın Türü (Çelik-Betonarme Karkas, Yığma-Yarı Yığma, Ahşap, Taş Duvarlı-Çamur Harçlı, Gecekondü, Basit)                                                               |                       |                  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | İnşaatın Sınıfı (Lüks, Birinci, İkinci, Üçüncü, Basit)                                                                                                                    |                       |                  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Kullanış Şekli (Mesken, İşyeri, Depo, Fabrika, Hastane, Okul vb.)                                                                                                         |                       |                  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | İnşaatın Bitim Tarihi                                                                                                                                                     |                       |                  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | İktisap Tarihi                                                                                                                                                            |                       |                  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Kısıtlılık Hali Varsa Başlangıç Tarihi                                                                                                                                    |                       |                  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Varsa Muafiyetin Başlangıç Yılı ve Uygulama Süresi                                                                                                                        |                       |                  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 14                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | İndirimli Vergi Uygulaması                                                                                                                                                |                       |                  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Bina Hisseliyse Hisse Oranı                                                                                                                                               |                       |                  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 16                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Binanın Dıştan Dışa Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) (Hisseli ise Hisseye İsalet Eden Yüzölçümü)                                                                               |                       |                  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 17                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Kaloriferli Olup Olmadığı                                                                                                                                                 |                       |                  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Asansörlü Olup Olmadığı                                                                                                                                                   |                       |                  |  |
| Bildirim Hangi Sıfatla Verildiği                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Mükellef <input type="checkbox"/> Kanuni Temsilcisi/Vekili <input type="checkbox"/>                                                                                       |                       |                  |  |
| Adı - Soyadı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Vergi Kimlik No. ....                                                                                                                                                     |                       |                  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | (T.C. Vatandaşı Olan Gerçek Kişilerde T.C. Kimlik Numarası Yazılacaktır.)                                                                                                 |                       |                  |  |
| İmza                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Tarih ...../...../.....                                                                                                                                                   |                       |                  |  |
| <p>NOT: 1-Elbirliği (iştirak halinde) mülkiyette müşterek imzalı tek bildirim verildiğinde mükelleflerin tamamını gösterir bir liste bildirim eklenecek ve mükelleflerin tamamı bildirimi imza edeceklerdir.</p> <p>2- Paylı (müşterek) mülkiyette her hissedarın kendi hissesini ayrı bildirim ile bildirmesi gerekir.</p> <p>3- Belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan binalar için de bildirim verilmesi gerekir.</p> <p>4- Aynı çatı altındaki birden çok bağımsız birim ve dairelerin her biri ayrı ayrı bildirilecektir.</p> <p>5- Bir mükellefe ait bina birimlerinin bildirimine bir bildirimin yetmemesi halinde yeterli kadar bildirim doldurularak birbirine iliştilir.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                           |                       |                  |  |



**Ek Çizelge 4. Araştırma Sonuçlarına Göre Yeniden Düzenlenen Bina İnşaat Sınıflarının Tespitine Dair Cetvel**

| <b>İnşaat Aksamı</b> | <b>Lüks İnşaat</b>                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Birinci Sınıf İnşaat</b>                                                                                                                                                                                    | <b>İkinci Sınıf İnşaat</b>                                                                                                                                                                                           | <b>Üçüncü Sınıf İnşaat</b>                                                                                                                                                                             | <b>Basit İnşaat</b>                                                                                                                                                                          |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dış Duvarlar</b>  | <b>En az bir cephesi;</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mekanik sistemli giydirme cephe (Cam, seramik, granit, kompakt laminant, kompozit levha vb. yüzeyli),</li> <li>• Granit mermer kaplama,</li> <li>• Masif ahşap yalı baskı kaplama</li> </ul> | Mermer traverten kaplama,<br>Seramik - Çini kaplama,<br>Doğal taş kaplama,<br>Çimento esaslı panel kaplama,<br>Ahşap panel kaplama                                                                             | Suni taş kaplama,<br>Cam mozaik kaplama,<br>PVC yalı baskı (Siding) kaplama,<br>Püskürtme ve/veya serpme sıvalı,<br>Mineral esaslı son kat sıvalı,<br>Taraklı düz sıvalı, boyalı                                     | Mozaik sıvalı,<br>Düz kum sıvalı, boyalı                                                                                                                                                               | Toprak sıvalı (Bitkisel lifli ya da düz çamur sıvalı),<br>Sıvasız düz yüzeyler                                                                                                               |
| <b>Çatı Örtüsü</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bakır ve/veya kurşun,</li> <li>• Polikarbon ışıklıklı,</li> <li>• Yeşil çatı</li> <li>• Granit, mermer kaplamalı teras çatı</li> </ul>                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sandviç panel,</li> <li>• Metal ve alüminyum kenetli sac</li> <li>• Seramik kaplamalı teras çatı</li> </ul>                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Trapez sac</li> <li>• Lifli çimento levha oluklu/düz</li> <li>• Suni mermer, taş kaplamalı teras çatı</li> </ul>                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kiremit</li> <li>• Bitüm esaslı (shingle) levha,</li> <li>• PVC ve polyester esaslı levha</li> <li>• Üzerinde gezilmeyen çakıl serilmiş teras çatı</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Basit ahşap çatılı,</li> <li>• Bitkisel örtülü (Saz ve benzeri),</li> <li>• Sıkıştırılmış killi toprak dam,</li> <li>• Ahşap yonga levha</li> </ul> |
| <b>Tavan</b>         | <b>En az 3 odası veya tamamı;</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Asma tavan (ahşap, alçı panel, metal panel, taş yünü panel, alüminyum ve PVC profilli kaplama)</li> <li>• Kartonpiyerli, spot aydınlatmalı</li> </ul>                                | <b>2 odası;</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Asma tavan (ahşap, alçı panel, metal panel, taş yünü panel, alüminyum ve PVC profilli kaplama)</li> <li>• Kartonpiyerli, spot aydınlatmalı</li> </ul> | <b>1 odası;</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Asma tavan (ahşap, alçıpanel, metal panel, taşyünü panel, alüminyum ve PVC profilli kaplama)</li> </ul> <b>Tamamı;</b><br>Alçı perdah sıvalı, kartonpiyerli | Düz kum ince sıvalı, boyalı                                                                                                                                                                            | Basit kum sıvalı,<br>Basit malzeme ile standart dışı tavan kaplaması,<br>Sıvasız                                                                                                             |

| <b>İnşaat Aksamı</b>  | <b>Lüks İnşaat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Birinci Sınıf İnşaat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>İkinci Sınıf İnşaat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Üçüncü Sınıf İnşaat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Basit İnşaat</b>                                                                                       |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>İç Duvarlar</b>    | <b>En az 3 odasının duvarı veya tamamı;</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Masif ahşap lambri ve diğer ahşap kaplamalı,</li> <li>Nitelikli (kaliteli) kâğıt kaplamalı,</li> </ul> <b>En az 1 duvarı veya tamamı;</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vitraylı ve/veya aynalı, Doğal taş, tuğla kaplama</li> </ul> | <b>2 odasının duvarı;</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Masif ahşap lambri ve diğer ahşap kaplamalı,</li> <li>Lif levha ve yonga levha gibi ahşap ürünlerinden yüzeyi ahşap kaplı, yüzeyi laminant kaplı, yüzeyi sentetik reçine kaplı levhalarla kaplamalı, Cam tuğla örgülü</li> </ul> | Normal kâğıt kaplamalı, Alçı perdahlı sıva üzeri boyalı,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | İnce sıva üzeri boyalı veya badanalı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Killi toprak sıvalı, Basit kum kaba sıvalı, Sıvasız                                                       |
| <b>Taban (Döşeme)</b> | <b>En az 2 odası veya tamamı;</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Granit (Porselen) seramik,</li> <li>Granit,</li> <li>Nitelikli (kaliteli) mermer,</li> <li>Nitelikli (kaliteli) masif ahşap parke,</li> <li>Lamine parke kaplamalı</li> </ul>                                                                           | <b>1 odası;</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Granit (Porselen) seramik,</li> <li>Granit,</li> <li>Nitelikli (kaliteli) mermer,</li> <li>Nitelikli (kaliteli) masif ahşap parke,</li> <li>Lamine parke, kaplamalı</li> </ul>                                                             | <b>En az 2 odası veya tamamı;</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ahşap rabıta,</li> <li>Nitelikli (kaliteli) PVC ve benzeri,</li> <li>Paledyen ve benzeri nitelikli (kaliteli) kaplama,</li> <li>Şap üzeri nitelikli (kaliteli) halı kaplama ve benzeri tekstil,</li> <li>Seramik,</li> <li>Nitelikli (kaliteli) epoksi kaplama</li> <li>Suni mermer</li> </ul> | <b>1 odası:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ahşap rabıta,</li> <li>Nitelikli (kaliteli) PVC ve benzeri,</li> <li>Paledyen ve benzeri nitelikli (kaliteli) kaplama,</li> <li>Şap üzeri nitelikli (kaliteli) halı kaplama ve benzeri tekstil,</li> </ul> <b>Tamamı:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Laminant,</li> <li>Mozaik, karo mozaik,</li> <li>Marley ve benzeri</li> </ul> | Şap, Tesviye betonu, Sıkıştırılmış toprak, Kör döşeme (Basit tahta kaplama) Standart dışı taban kaplaması |
| <b>Merdivenler</b>    | Nitelikli (kaliteli) mermer kaplamalı<br>Granit kaplamalı,<br>Masif sert ağaç basamaklı ve/veya kaplamalı,<br>Cam basamaklı,<br>Paslanmaz çelik / pirinç vb. taşıyıcılı ve cam korkuluklu / küpeşteli,<br>Nitelikli (kaliteli) ahşap korkuluklu / küpeşteli                                                                      | Mermer kaplamalı,<br>Granit seramik kaplamalı,<br>Çelik ferforje (boyalı) korkuluklu                                                                                                                                                                                                              | Doğal taş,<br>Suni mermer kaplamalı,<br>Alüminyum taşıyıcılı ve elemanlı korkuluklu,<br>Çelik (boyalı) taşıyıcılı, ahşap küpeşteli ve korkuluklu                                                                                                                                                                                                                        | Halı kaplamalı,<br>Dökme mozaik,<br>Karo mozaik kaplamalı,<br>Düz çelik (boyalı) profilli korkuluklu                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Beton, kaplamasız,<br>Basit ahşap taşıyıcılı,<br>Basit ahşap veya demir korkuluklu                        |

| <b>İnşaat Aksamı</b>                      | <b>Lüks İnşaat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Birinci Sınıf İnşaat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>İkinci Sınıf İnşaat</b>                                                                                                                                                                                               | <b>Üçüncü Sınıf İnşaat</b>                                                                                                     | <b>Basit İnşaat</b>                                                                                                   |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Pencereler</b>                         | Ahşap – Isı yalıtımlı Sert ağaç vernikli veya cilalı<br>Metal – Isı yalıtımlı paslanmaz çelik, alüminyum, pirinç<br>Otomatik kontrollü ahşap panjurlu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Ahşap – Isı yalıtımlı 1. Sınıf Çam vernikli veya cilalı<br>Metal – Isı yalıtımlı paslanmaz çelik, alüminyum,<br>Isı yalıtımlı PVC (tekstürlü, renkli, desenli),<br>Ahşap panjurlu                                                                                                                                                                                                       | Ahşap – Isı yalıtımlı 2. Sınıf Çam boyalı<br>Metal – Isı yalıtımlı alüminyum, Isı yalıtımlı PVC (düz renkli), Alüminyum veya PVC panjurlu                                                                                | Ahşap – 3. Sınıf ahşap boyalı PVC panjurlu                                                                                     | Basit ahşap çerçevesi, Düz camlı veya camsız plastik, Standart dışı malzemeli                                         |
| <b>Kapılar</b>                            | Masif sert ağaç vernikli veya cilalı, Paslanmaz çelik / Pirinç<br>Özel cam göbekli, motifli, vitraylı<br>Özel aksamli, fotoselli(otomatik kontrollü) cam kapılar<br>Paslanmaz çelik taşıyıcılı cam kapı                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1. Sınıf Sarıçam vernikli veya cilalı, Alüminyum,<br>Desenli cam göbekli (buzlu cam, renkli cam),<br>Özel aksamli cam kapılar                                                                                                                                                                                                                                                           | 2. sınıf ahşap, boyalı,<br>Düz cam göbekli hazır pres kapı                                                                                                                                                               | 3. Sınıf ahşap, boyalı,<br>Basit demir doğramalı boyalı, Normal hazır pres kapı                                                | Standart dışı malzemeli                                                                                               |
| <b>Banyo ve Tuvalet</b>                   | <b>Kaplaması</b><br>• Granit<br>• Granit (Porselen) seramik,<br>• Nitelikli (kaliteli) mermer,<br>• Özel duvar kâğıdı kaplamalı<br><b>Donanımı</b><br>• Jakuzili,<br>• Saunali,<br>• Nitelikli (kaliteli) mobilyalı, aynalı, nitelikli (kaliteli) camlı, mobilya lavabolu,<br>• Küvetli ve/veya duşakabinli,<br>• Otomatik kontrollü ve nitelikli (kaliteli) pisuarlı, bideli, klozetli ve/veya alaturka tuvaletli,<br><b>Adedi</b><br>3 veya daha çok banyolu ve/veya WC'li | Kaplaması<br>• Granit<br>• Granit (Porselen) seramik,<br>• Nitelikli (kaliteli) mermer,<br>• Özel duvar kâğıdı,<br>• Özel su geçirmeyen laminant kaplamalı<br>Donanımı<br>• Mobilya dolaplı, aynalı, nitelikli (kaliteli) camlı, mobilya lavabolu,<br>• Küvetli ve/veya duşakabinli,<br>• Nitelikli (kaliteli) klozetli ve/veya alaturka tuvaletli,<br>Adedi<br>2 banyolu ve/veya WC'li | Kaplaması<br>• Nitelikli (kaliteli) mermer,<br>• Nitelikli (kaliteli) seramik kaplamalı<br>Donanımı<br>• Dolaplı, aynalı, ayaklı lavabolu<br>• Duş tekneli ve/veya duşakabinli,<br>• Klozetli ve/veya alaturka tuvaletli | Kaplaması<br>• Mermer,<br>• Seramik kaplamalı<br>Donanımı<br>• Duş tekneli, lavabolu,<br>• Klozetli ve/veya alaturka tuvaletli | Kaplaması<br>• Şap veya mozaik kaplamalı<br>Donanımı<br>• Basit yıkanma yeri<br>• Klozetli ve/veya alaturka tuvaletli |
| <b>Isıtma ve Soğutma Sistemi</b>          | İklimlendirme sistemli, Şömineli                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Klima sistemli (Isıtma ve soğutma kontrollü)<br>Şömineli                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Merkezi kalorifer sistemli<br>24 saat sıcak sulu                                                                                                                                                                         | Kombi sistemli                                                                                                                 | Sobalı ve/veya ocaklı                                                                                                 |
| <b>Otomasyon veya Güvenlik Sistemleri</b> | Akıllı veya uzman sistemler ile otomasyon sistemlerinin merkezi yönetilmesi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Uzaktan yönetilebilen otomasyon sistemleri ile her türlü elektrik, mekanik sistemlerin kontrolü                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Görüntüleme sistemli otomatik ana giriş kontrolü                                                                                                                                                                         | Otomatik ana giriş kontrolü                                                                                                    | Otomasyon yok                                                                                                         |

**Ek Çizelge 5. Bina İnşaat Sınıfı Belirleme Yöntemleri, Karar Sayıları ve Kararları**

| Açıklama<br>Paragraf No | Senaryo<br>No | Bina İnşaat Sınıfları |                  |                 |                 |                 | Karar Sayıları         |                         | Yöntemler ve Bina İnşaat Sınıfı Kararları |                          |                            |
|-------------------------|---------------|-----------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------|-------------------------|-------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|
|                         |               | Lüks                  | Birinci<br>Sınıf | İkinci<br>Sınıf | Üçüncü<br>Sınıf | Basit<br>İnşaat | Ağırlıklı<br>Yöntem II | Ağırlıklı<br>Yöntem III | Ağırlıksız<br>Yöntem I*                   | Ağırlıklı<br>Yöntem II** | Ağırlıklı<br>Yöntem III*** |
| <b>a</b>                | <b>1</b>      | 6                     | 5                |                 |                 |                 | 95,45                  | 90,90                   | L                                         | <b>L</b>                 | <b>L</b>                   |
|                         | <b>2</b>      | 5                     | 6                |                 |                 |                 | 94,54                  | 89,09                   | B                                         | <b>1</b>                 | <b>1</b>                   |
|                         | <b>3</b>      | 6                     |                  | 5               |                 |                 | 90,90                  | 81,81                   | L                                         | <b>1</b>                 | <b>1</b>                   |
|                         | <b>4</b>      | 1                     |                  |                 |                 | 10              | 63,63                  | 27,27                   | B                                         | <b>B</b>                 | <b>B</b>                   |
|                         |               |                       |                  |                 |                 |                 |                        |                         |                                           |                          |                            |
| <b>b</b>                | <b>5</b>      |                       |                  | 3               | 6               | 2               | 64,54                  | 38,18                   | 3                                         | <b>3</b>                 | <b>3</b>                   |
|                         | <b>6</b>      | 5                     | 3                | 3               |                 |                 | 91,81                  | 83,63                   | L                                         | <b>1</b>                 | <b>1</b>                   |
|                         | <b>7</b>      | 5                     |                  | 4               |                 | 2               | 85,45                  | 70,90                   | L                                         | <b>1</b>                 | <b>1</b>                   |
|                         | <b>8</b>      | 6                     |                  | 3               | 2               |                 | 89,09                  | 78,18                   | L                                         | <b>1</b>                 | <b>1</b>                   |
|                         | <b>9</b>      | 7                     | 1                | 3               |                 |                 | 93,63                  | 87,27                   | L                                         | <b>1</b>                 | <b>1</b>                   |
|                         | <b>10</b>     |                       |                  | 2               | 2               | 7               | 65,45                  | 30,90                   | B                                         | <b>3</b>                 | <b>3</b>                   |
|                         | <b>11</b>     |                       | 1                | 3               | 7               |                 | 74,54                  | 49,09                   | 3                                         | <b>3</b>                 | <b>3</b>                   |
|                         | <b>12</b>     | 3                     | 1                | 4               | 3               |                 | 83,63                  | 67,27                   | 2                                         | <b>2</b>                 | <b>2</b>                   |
|                         | <b>13</b>     |                       | 1                | 1               | 1               | 8               | 65,45                  | 30,90                   | B                                         | <b>3</b>                 | <b>3</b>                   |
|                         | <b>14</b>     | 1                     | 2                | 5               | 3               |                 | 80,90                  | 61,81                   | 2                                         | <b>2</b>                 | <b>2</b>                   |
|                         | <b>15</b>     | 3                     | 4                | 1               | 1               | 2               | 84,54                  | 69,09                   | 1                                         | <b>2</b>                 | <b>2</b>                   |
|                         | <b>16</b>     | 1                     | 4                | 2               | 2               | 2               | 80                     | 60                      | 1                                         | <b>2</b>                 | <b>2</b>                   |
|                         |               |                       |                  |                 |                 |                 |                        |                         |                                           |                          |                            |
| <b>c</b>                | <b>17</b>     | 5                     | 1                | 5               |                 |                 | 90                     | 80                      | 2                                         | <b>1</b>                 | <b>1</b>                   |
|                         | <b>18</b>     |                       |                  | 5               | 1               | 5               | 70                     | 40                      | B                                         | <b>3</b>                 | <b>3</b>                   |
|                         | <b>19</b>     | 5                     | 1                |                 |                 | 5               | 80,90                  | 61,81                   | B                                         | <b>2</b>                 | <b>2</b>                   |
|                         | <b>20</b>     |                       | 4                | 3               | 4               |                 | 54,54                  | 72,727                  | 3                                         | <b>2</b>                 | <b>2</b>                   |

|          |           |   |   |   |   |   |       |       |   |          |          |
|----------|-----------|---|---|---|---|---|-------|-------|---|----------|----------|
| <b>d</b> | <b>21</b> | 4 | 4 | 3 |   |   | 90,90 | 81,81 | B | <b>1</b> | <b>1</b> |
|          | <b>22</b> |   |   | 4 | 4 | 3 | 70,90 | 41,81 | 3 | <b>3</b> | <b>3</b> |
|          | <b>23</b> | 5 | 5 | 1 |   |   | 93,63 | 87,27 | B | <b>1</b> | <b>1</b> |
|          | <b>24</b> |   | 5 | 5 | 1 |   | 83,63 | 67,27 | 2 | <b>2</b> | <b>2</b> |
|          | <b>25</b> |   | 4 | 4 | 3 |   | 80,90 | 61,81 | 2 | <b>2</b> | <b>2</b> |
|          |           |   |   |   |   |   |       |       |   |          |          |
| <b>e</b> | <b>26</b> | 2 | 4 | 4 | 1 |   | 86,36 | 72,72 | 1 | <b>1</b> | <b>1</b> |
|          |           |   |   |   |   |   |       |       |   |          |          |
| <b>f</b> | <b>27</b> |   | 3 | 3 | 3 | 2 | 76,36 | 52,72 | 2 | <b>2</b> | <b>2</b> |
|          | <b>28</b> | 2 | 3 | 3 | 3 |   | 83,63 | 67,27 | 2 | <b>2</b> | <b>2</b> |
|          |           |   |   |   |   |   |       |       |   |          |          |
| <b>g</b> | <b>29</b> | 1 | 3 | 3 | 3 | 1 | 80    | 60    | 2 | <b>2</b> | <b>2</b> |
|          | <b>30</b> | 1 | 1 | 3 | 3 | 3 | 74,54 | 49,09 | 3 | <b>3</b> | <b>3</b> |

Not: Çizelgede **L** (Lüks İnşaat), **1** (Birinci Sınıf İnşaat), **2** (İkinci Sınıf İnşaat), **3** (Üçüncü Sınıf İnşaat) ve **B** (Basit İnşaat) sınıflarını göstermektedir.

(<sup>\*</sup>) Ağırlıksız yöntem I

(<sup>\*\*</sup>) Ağırlıklı yöntem II: ağırlıklar 100, 90, 80, 70, 60, karar aralıkları; 100-95, 94-85, 84-75, 74-65, 64 ve daha aşağı.

(<sup>\*\*\*</sup>) Ağırlıklı yöntem III: 100, 80, 70, 60, 40, karar aralıkları; 100-90, 89-70, 69-50, 49-40 39 ve daha aşağı.