



www.mevzuattakip.com.tr

2026 Yılına Ait Uygulanacak Emlak Vergi Değerinin Tespiti

Bu genelge, 2026 yılına ait uygulanacak emlak vergi değerinin tespitiyle ilgili asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değer takdir işlemlerinin esaslarına ilişkindir.

T.C.

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI

Gelir İdaresi Başkanlığı

14/3/2025

Sayı : 82673428-175.99[6650-150]-23684

Konu:

EMLAK VERGİSİ KANUNU İÇ GENELGESİ

SERİ NO: 2025/1

..... VALİLİĞİNE

..... DEFTERDARLIĞINA

I. GİRİŞ

1. 2025 yılı, bina, arsa ve araziler için 2026 yılına ait uygulanacak emlak vergi değerinin tespitiyle ilgili asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değer takdirlerinin yapılacağı yıldır. Söz konusu takdir işlemlerinin aşağıdaki esaslara göre yapılması uygun görülmüştür.

2. 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasında;

"Takdir komisyonlarının arsalara ve araziye ait asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin dört yılda bir yapacakları takdirler, tarh ve tahakkuk işleminin (Emlak Vergisi Kanununun 33 üncü maddesinin (8) numaralı fıkrasına göre yapılacak takdirler dahil) yapılacağı sürenin başlangıcından en az altı ay önce karara bağlanarak, arsalara ait olanlar takdirin ilgili bulunduğu il ve ilçe merkezlerindeki ticaret odalarına, ziraat odalarına ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları ile belediyelere, araziye ait olanlar il merkezlerindeki ticaret ve ziraat odalarına ve belediyelere imza karşılığında verilir.

Büyükşehir belediyesi bulunan illerde takdir komisyonu kararları, vali veya vekalet vereceği memurun başkanlığında, defterdar veya vekalet vereceği memur, vali tarafından görevlendirilecek tapu sicil müdürü ile ticaret odası, serbest muhasebeci mali müşavirler odası ve esnaf ve sanatkârlar odaları birliğince görevlendirilecek birer üyeden oluşan merkez komisyonuna imza karşılığında verilir. Merkez komisyonu kendilerine tebliğ edilen kararları onbeş gün içinde inceler ve inceleme sonucu belirlenen değerleri ilgili takdir komisyonuna geri gönderir. Merkez komisyonunca farklı değer belirlenmesi halinde bu değerler ilgili takdir komisyonlarınca yeniden takdir yapılmak suretiyle dikkate alınır.

(İptal birinci cümle: Anayasa Mahkemesinin 31/5/2012 tarihli ve E.2011/38, K.2012/89 sayılı Kararıyla) (...) Vergi mahkemelerince verilecek kararlar aleyhine onbeş gün içinde Danıştaya başvurulabilir.

Kesinleşen asgari ölçüde arsa ve arazi birim değerleri, ilgili belediyelerde ve muhtarlıklarda uygun bir yere asılmak suretiyle tarh ve tahakkukun yapıldığı yılın başından Mayıs ayı sonuna kadar ilân edilir.

Cumhurbaşkanı bu fıkrada yer alan dört yıllık süreyi sekiz yıla kadar artırmaya veya iki yıla kadar indirmeye yetkilidir." hükümleri yer almaktadır.

3. Arsa takdirleri; arsalar ve arsa sayılacak parsellenmemiş araziler için 2026 yılına ait emlak vergi değeri ilgili belediyelerce; takdir komisyonları tarafından arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş araziye sınırları içerisinde bulunduran her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre hesaplanacaktır. Turistik bölgelerde, valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parsellere ait 2026 yılı emlak vergisi değerinin hesabı da bu esasa göre yapılacaktır.

4. Arazi takdirleri; araziler için 2026 yılına ait emlak vergi değeri ilgili belediyelerce; takdir komisyonları tarafından her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban ve sulak) itibarıyla takdir olunan metrekare birim değerlerine göre hesaplanacaktır.

II. TAKDİR SÜRESİ

1. 213 sayılı Kanunun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasında, "Takdir komisyonlarının arsalara ve araziye ait asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin dört yılda bir yapacakları takdirler, tarh ve tahakkuk işleminin (Emlak Vergisi Kanununun 33 üncü maddesinin (8) numaralı fıkrasına göre yapılacak takdirler dahil) yapılacağı sürenin başlangıcından en az altı ay önce karara bağlanarak, arsalara ait olanlar takdirin ilgili bulunduğu il ve ilçe merkezlerindeki ticaret odalarına, ziraat odalarına ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları ile belediyelere, araziye ait olanlar il merkezlerindeki ticaret ve ziraat odalarına ve belediyelere imza karşılığında verilir." hükmü yer almaktadır.

2. Bu hüküm uyarınca asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değer takdir işlemlerinin tamamlanarak karara bağlanması ve kararların ilgililere tebliği işlemlerinin 30 Haziran 2025 günü mesai saati bitimine kadar yapılması gerekmektedir.

III. KOMİSYONLARIN OLUŞUMU

1. Arsa ve arazilere ait asgari ölçüde birim değerlerinin tespiti 213 sayılı Kanun gereğince kurulan takdir komisyonlarınca yapılacaktır.

2. Arsalara ait takdir komisyonu, 213 sayılı Kanunun 72 nci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca;

a) Belediye başkanı veya tevkil edeceği bir memur (başkan),

b) İlgili belediyeden yetkili bir memur,

c) Defterdarın görevlendireceği iki memur,

ç) Tapu müdürü veya tevkil edeceği bir memur,

d) Ticaret odasının seçilmiş bir üye,

e) İlgili olduğu arsalara ilişkin organize sanayi bölgesini temsilen bir üye,

f) İlgili mahalle veya köy muhtarından

oluşur.

3. Arazilere ait takdir komisyonu, 213 sayılı Kanunun 72 nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca;

a) Vali (başkan),

b) Defterdar,

c) İl Tarım ve Orman müdürü,

ç) İl merkezlerindeki ticaret odasından seçilmiş bir üye,

d) İl merkezlerindeki ziraat odasından seçilmiş bir üyeden oluşur.

4. 213 sayılı Kanunun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasının ikinci bendi hükmüne göre, büyükşehir belediyesi bulunan illerde arsa ve araziye ait takdir komisyonu kararlarını inceleyecek merkez komisyonu ise;

a) Vali veya vekâlet vereceği memur (başkan),

b) Defterdar veya vekâlet vereceği memur,

c) Vali tarafından görevlendirilecek tapu müdürü,

ç) Ticaret odasınca görevlendirilecek bir üye,

d) Serbest muhasebeci mali müşavirler odasınca görevlendirilecek bir üye,

e) Esnaf ve sanatkârlar odaları birliğince görevlendirilecek bir üyeden

oluşur.

IV. ARSALARA AİT TAKDİRLERDE UYULACAK ESASLAR

1. Arsalar ile arsa sayılacak parsellenmemiş araziler için asgari ölçüde birim değer tespiti, arsalara ait takdir komisyonu tarafından yapılacaktır.

2. Arsalara ait asgari ölçüde birim değerlerinin tespiti, mahalleler ve arsa sayılacak parsellenmemiş araziye sınırları içinde bulunduran köyler itibarıyla yapılacaktır. Her mahalle veya köyün cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeleri için ayrı ayrı değer tespit edilecektir.

3. Turistik bölgelerde, değeri emsallerine nazaran yüksek bulunan pafta, ada veya parseller müstakilen değerlemeye tabi tutulacaktır. Bu gibi yerlerde; cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler için yapılacak takdirlerin, söz konusu pafta, ada veya parsellerin dışında kalan bölümler için geçerli olacağı tabiidir.

4. Turistik bölgelerde, hangi pafta, ada veya parsellerin müstakilen değerlemeye tâbi tutulacağı ilgili valilerce tespit edilecektir.

5. Arsalara ait asgari ölçüde birim değer takdirleri cadde ve sokaklar itibarıyla yapılacaktır.

6. Arsa sayılacak parsellenmemiş araziye ait asgari ölçüde birim değer takdirleri ise değer bakımından farklı bölgeler itibarıyla yapılacaktır.

7. Değer bakımından farklı bölge deyimi; her mahalle veya her köy sınırları içinde bulunan arsa sayılacak parsellenmemiş arazilerin değerlerindeki farklılıklara göre gruplara ayrılmasını ifade etmektedir.

8. Değer bakımından farklı bölgelerin tespitinde aşağıda belirtilen hususlar dikkate alınacaktır.

a) Değeri birbirine eşit veya çok yakın olan (aynı veya benzer vasıfta bulunan) yerler bir bölge olarak belirlenecektir. Bu bölgelerin geniş veya dar olmasını, değerleri arasındaki farklılıklar tayin edecektir.

b) Kesin zorunluluk bulunmadıkça bu bölgelerin çok dar veya çok geniş olarak belirlenmesinden kaçınılacaktır.

c) Değerler arasındaki farklılıkların tespitinde; bu yerlerin genel kullanım biçimleri, başlıca bölge tipleri, bölgelerin nüfus ve yapı yoğunlukları, yerleşim alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri, iş yeri merkezlerine ve meskûn yerlere uzaklık ve yakınlıkları, ulaşım durumu, su, elektrik, doğalgaz ve kanalizasyon gibi alt yapı hizmetlerinin olup olmadığı, imar planlarındaki durumu, topografik durumu ve turizm, sanayi, toplu konut, sit, rekreasyon vb. alanlar içerisinde bulunup bulunmadığı dikkate alınacaktır.

ç) Cadde veya sokak teşekkül etmiş bulunan yerlerde, bu cadde ve sokaklar farklı bölge olarak kabul edilecektir. Cadde veya sokakların dışında kalan yerler ise ayrıca farklı bölgelere ayrılacaktır.

d) Cadde veya sokak teşekkül etmemiş olan yerler farklı bölgelere ayrılırken, mükellefler tarafından kolayca bilinip öğrenilebilmesi bakımından bu bölgelerin tapu kayıtlarında belirlenen mevkiler veya halk arasında maruf ve meşhur olan mevkiler itibarıyla tespit edilmesine özen gösterilecektir.

e) Bu bölgeler birbirine bitişik olan arazi parçaları itibarıyla tespit edilecek, ayrı ayrı yerlerde bulunan arazi parçalarının bir bölge olarak tespiti yoluna gidilmeyecektir.

f) Tapuda kayıtlı olan ve kadastrosu yapılmış bulunan yerlerde, bu bölgelerin sınırları içinde bulunan pafta ve ada numaraları takdir komisyonu kararlarında mutlaka gösterilecek, aynı ada birden fazla farklı bölge içinde yer almayacaktır. Ancak, bir paftada bulunan arazi parçalarının (adaların) iki veya daha ziyade farklı bölgede yer alması mümkündür.

g) Kadastrosu yapılmamış olan yerlerde yapılacak değer bakımından farklı bölge tespitlerinde, bu bölgelerin mevki isimlerinin belirtilmesi yanında, varsa tabii sınırları

da takdir komisyonu kararlarında gösterilecektir.

ğ) Bataklık veya kayalık gibi özellik arz eden arazilerin bulunduğu yerlerin farklı bir bölge olarak tespiti de mümkün olabilecektir.

h) Değer bakımından farklı bölgelerin tespitinde, imar planlarından, hâlihazır haritalardan, kadastral haritalardan, çevre düzeni plan ve haritalarından, ilgili kuruluşlardaki diğer bilgi ve belgelerden faydalanılacaktır.

9. Hangi arazilerin arsa sayılacağı 11/3/1983 tarihli ve 17984 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 28/2/1983 tarihli ve 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı eki "Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar"da belirtilmiştir. Ayrıca, konuya ilişkin olarak 3/7/1984 tarihli ve 18447 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 16 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde yer alan açıklamaların da dikkate alınacağı tabiidir.

10. İdari bakımdan köy sınırları içinde bulunan bazı yerler, imar uygulaması açısından belediye mücavir alanlarının içine girebilmektedir. Bu yerlerde bulunan ve "Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar" uyarınca arsa sayılacak yerler için, her köy itibarıyla yukarıdaki esaslara göre ayrı ayrı tespit yapılması gerekmektedir.

11. 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı eki "Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar"ın 1 inci maddesinin (c) bendi uyarınca arsa sayılacak "Belediye ve mücavir alan sınırları dışında olup da konut, turistik veya sınai tesis yapılmak amacıyla, her ne şekilde olursa olsun parsellenen ve tapuya bu yolda şerh verilen arazi ve arazi parçaları" ile (d) bendi uyarınca arsa sayılacak "Belediye ve mücavir alan sınırları dışında olup da deniz, nehir, göl ve ulaşım yolları kenarında veya civarında bulunması veya sınai veya turistik önemi yahut hızlı şehirleşme faaliyetleri dolayısıyla ve İmar ve İskan Bakanlığının önerisi üzerine Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen alanların sınırları içinde, imar planı ile iskan sahası olarak ayrılan yerlerdeki arazi ve arazi parçaları" için her köy itibarıyla yukarıda belirtilen esaslara göre ayrı ayrı tespit yapılacaktır.

12. Yukarıda sayılanlar dışında kalan ve köy sınırları içinde bulunan mahaller için herhangi bir tespit yapılmayacaktır.

13. Asgari ölçüde arsa birim değer tespitleri, 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 31 inci maddesinde yer alan normlardan ve bu maddeye göre hazırlanmış bulunan 15/3/1972 tarihli ve 14129 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük hükümlerinden (Tüzük Madde: 26, 29, 30, 31, 32) yararlanılarak ilgili cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgelerdeki arsa bedellerinden metrekare fiyatı en düşük olanlar dikkate alınmak suretiyle gerçekleştirilecektir.

14. Takdir işlemleri yapılırken gerekli olan hallerde teknik elemanlardan, bilirkişiden, arsanın konumu itibarıyla gayrimenkul değerlendirme uzmanlarından veya gayrimenkul alım satım faaliyeti yapanlardan, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce taşınmazların toplu değerlendirme yöntemleriyle belirlenen değerlerinden, organize sanayi bölgesi, serbest bölge gibi özelliği bulunan yerlerde bu birimlerin yetkili organlarının görüşlerinden de faydalanılır.

15. Asgari ölçüde birim değer tespitinde esas, her bir cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgedeki tüm arsalar için tek bir değer tespit edilmesidir. Ancak, turistik bölgelerde valilerce tespit edilecek parseller için ayrı değer tespiti yapılabilecektir.

16. Takdir komisyonlarınca; ilgili cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler ile turistik bölgelerde ilgili valilerce tespit edilecek pafta ve adalarda metrekare değeri en düşük olan arsaların, turistik bölgelerde parsel itibarıyla yapılacak takdirlere ilgili parsellerin, takdirin yapıldığı tarihteki asgari ölçüde metrekare birim değeri tespit edilecektir. Asgari ölçüde arsa metrekare birim değer tespitinin, geçmiş dönemde yapılan takdirlere belli bir oran uygulayarak veya geçmiş enflasyon oranlarını eklemek suretiyle değil, bu Bölümün 8/c, 13 ve 14 üncü maddelerinde yer alan açıklamalar dikkate alınarak yapılması gerekmektedir.

17. Bir cadde veya sokağın, birden fazla mahalle veya köy sınırları içinde yer alması halinde, söz konusu cadde veya sokakların her mahalle yahut köy sınırları içinde bulunan bölümleri için ayrı ayrı asgari ölçüde birim değer tespiti yapılacaktır.

18. Bir cadde veya sokağın birden çok mahallenin sınırını teşkil etmesi halinde, bu cadde veya sokak her mahalle bakımından takdire konu edilecektir.

19. Bir cadde veya sokağın bir tarafının bir belediyeye, diğer tarafının ise başka belediyeye ait olması halinde, farklı takdir komisyonlarınca yapılacak takdirlere ortaya çıkabilecek değer farklılıklarını en aza indirmek ve vatandaşların mağduriyetini önlemek bakımından, takdir komisyonları arasında gerekli eşgüdümün sağlanarak olabildiğince uyumsuzlukların giderilmesine çalışılacaktır.

20. Takdir komisyonlarınca tespit edilecek asgari ölçüdeki arsa metrekare birim değerleri dört yıl süreyle (Cumhurbaşkanınca dört yıllık takdir süresi uzatılmadığı veya kısaltılmadığı takdirde) geçerli olacaktır. Ancak, vergi değerini tadil eden sebeplerin bulunması nedeniyle mükellefiyet tesisi gereken hallerde, vergi değerinin hesabında, söz konusu değerler gelecek yıllarda yeniden değerlendirme oranının yarısı (Cumhurbaşkanı bu oranı yeniden değerlendirme oranının tamamı olarak belirleme yetkisine sahip bulunmaktadır.) nispetinde artırılarak dikkate alınacağından, değer tespiti yapılırken ileriye yönelik muhtemel değer artış ve azalışı gibi faktörler üzerinde durulmayacaktır. Buna göre, takdirlere, takdir işlemlerinin yapıldığı tarihteki (2025

yılındaki) cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgedeki en düşük değerli arsanın asgari ölçüdeki birim değerine göre gerçekleştirilecektir.

21. Tespitler mutlaka metrekare esasına göre yapılacak, dönüm veya hektar gibi ölçü birimleri kullanılmayacaktır.

22. Mahalle ve köylerin sınırları, her muhtarlığın mülki idare açısından yetki ve sorumluluğunda bulunan bölge esas alınarak belirlendiğinden, bu hususa açıklık getirilmesi ve herhangi bir karışıklığa meydan verilmemesi için öncelikle bunların haritaları temin edilecek, bu sınırlar esas alınarak tespitler gerçekleştirilecektir.

23. Belediye ve mücavir alan sınırları ilgili belediyelerden öğrenilecek, bu sınırların plan ve haritalarda gösterilmesi sağlanacaktır.

24. 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı eki Kararın 1 inci maddesinin (c) ve (d) bentlerine göre arsa sayılacak araziye ait bilgi ve belgeler, valiliklerden temin edilecektir.

25. Her mahalle ve köy için ayrı ayrı takdir komisyonu kararı alınacak, takdir komisyonu kararlarında cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler ekli listedeki (Ek:1) esaslar dikkate alınarak alfabetik sıra dâhilinde gösterilecektir.

26. Arsalara ait asgari ölçüde metrekare birim değer cetvelinin düzenlenmesine ilişkin örnek (Ek:3)'te yer almaktadır.

V. ARAZİLERE AİT TAKDİRLERDE UYULACAK ESASLAR

1. Arazi takdirleri, arazilere ait takdir komisyonu tarafından yapılacaktır.

2. Araziye ait asgari ölçüde birim değerlerinin tespiti her il için, il veya ilçeler itibarıyla yapılacaktır. Tespitlerin il itibarıyla mı yoksa ilçeler itibarıyla mı yapılacağına, ilin tamamındaki arazinin vasıfları ve ilçeler itibarıyla gösterdiği değer farklılıkları dikkate alınarak takdir komisyonlarınca karar verilecektir.

3. Araziye ait asgari ölçüde birim değer takdirleri her ilin tamamı veya her bir ilçe (merkez ilçeler dâhil) için arazinin cinsi (kıraç, taban ve sulak) itibarıyla gerçekleştirilecektir.

4. Arazi cinsinin belirlenmesinde esas alınacak özellikler aşağıdaki şekilde tespit olunacaktır.

a) Kıraç arazi: Bâriz olarak civardan yüksekte bulunan, meyilli ve sulanmayan arazidir. Yıllık yağış miktarı yeterli ve yağış dağılımı uygun olmayan düz ve düze yakın, nadas sistemiyle kültür bitkileri yetiştirilmesi mümkün olan ve sulanmayan arazi de kıraç sayılır.

b) Taban arazi: Yağışların ve akarsuların toplandığı taban konumunda (pozisyonunda) genellikle düz ve düze yakın meyilde ve iyi, kifâyetsiz ve fena drenaj şartlarındaki arazidir.

c) Sulak arazi: Kıraç ve taban arazilerden sulananlara sulak arazi denir.

5. Araziye ait asgari ölçüde birim değerlerinin tespitleri, 1319 sayılı Kanunun 31 inci maddesinde yer alan normlardan ve bu maddeye göre hazırlanmış bulunan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük hükümlerinden (Tüzük Madde: 33, 34, 35, 40, 41, 42, 43) yararlanılarak ilgili il veya ilçede bulunan kıraç, taban ve sulak arazi itibarıyla her arazi cinsi için bu arazi bedellerinden metrekare fiyatı en düşük olanlar dikkate alınmak suretiyle gerçekleştirilecektir. Buna ilişkin örnek (Ek:4)'te yer almaktadır.

6. Takdir işlemleri yapılırken gerekli olan hallerde teknik elemanlardan, bilirkişiden, arazinin konumu itibarıyla gayrimenkul değerlendirme uzmanlarından veya gayrimenkul alım satım faaliyeti yapanlardan, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne taşınmazların toplu değerlendirme yöntemleriyle belirlenen değerlerinden, organize sanayi bölgesi, serbest bölge gibi özelliği bulunan yerlerde bu birimlerin yetkili organlarının görüşlerinden de faydalanılır.

7. Takdir komisyonlarınca tespit edilecek asgari ölçüdeki arazi birim değerleri dört yıl süreyle (Cumhurbaşkanınca dört yıllık takdir süresi uzatılmadığı veya kısaltılmadığı takdirde) geçerli olacaktır. Ancak, vergi değerini tadil eden sebeplerin bulunması nedeniyle mükellefiyet tesisi gereken hallerde, vergi değerinin hesabında, söz konusu değerler gelecek yıllarda yeniden değerlendirme oranının yarısı (Cumhurbaşkanı bu oranı yeniden değerlendirme oranında artırmaya yetkilidir.) nispetinde artırılarak dikkate alınacağından, değer tespiti yapılırken ileriye yönelik muhtemel değer artış ve azalışı gibi faktörler üzerinde durulmayacaktır. Buna göre takdirler, takdir işlemlerinin yapıldığı tarihteki (2025 yılındaki) kıraç, taban ve sulak arazinin asgari ölçüdeki birim değerine göre gerçekleştirilecektir. Asgari ölçüde arazi takdirlerinin tespitinin, geçmiş dönemde yapılan takdirlere belli bir oran uygulayarak veya geçmiş enflasyon oranlarını eklemek suretiyle değil, bu bölümde yer alan açıklamalar çerçevesinde yapılması gerekmektedir.

8. Tespitler mutlaka metrekare esasına göre yapılacak, dönüm veya hektar gibi ölçü birimleri kullanılmayacaktır.

VI. TAKDİR KOMİSYONLARINCA YAPILACAK İŞLER

1. Arsa takdir komisyonlarınca yapılacak işler aşağıda belirtilmiştir.

a) Arsalara ait takdir komisyonları asgari ölçüdeki arsa metrekare birim değerlerini en kısa zamanda tespit edeceklerdir. Arsalara ilişkin takdir komisyonu kararları mutlaka

gerekçeli olacak ve 7 örnek halinde hazırlanacaktır. Ticaret ve ziraat odası bulunmayan yerlerde karar sayısı 5, bunlardan sadece biri bulunan yerlerde karar sayısı 6 örnek olacaktır. Bu tespitlere ilişkin olarak hazırlanacak kararın aslı kararı veren komisyonda dosyalanacak, iki örneği ilgili belediyeye, birer örneği defterdarlıklara, birer örneği ise takdirin ilgili bulunduğu il veya ilçe merkezlerindeki ticaret odalarına, ziraat odalarına, ilgili mahalle veya köy muhtarlıklarına en geç 30 Haziran 2025 tarihine kadar tevdi edilecektir.

b) Büyükşehir belediyesi bulunan illerde arsalara ait takdir komisyonu kararları en geç 2 Haziran 2025 tarihinde imza karşılığında merkez komisyonuna verilecektir. Merkez komisyonu 15 gün içinde kararları inceleyerek karara bağlayacak ve bu süre içinde ilgili arsa komisyonuna durumu bildirecektir.

c) Merkez komisyonları özellikle birden fazla belediyeyi ilgilendiren cadde veya sokakların değerlerindeki uyumsuzluğun giderilmesine azami derecede önem verecektir.

ç) Merkez komisyonunca farklı değer belirlenmesi halinde arsalara ait takdir komisyonu en kısa sürede arsa takdirlerini yeniden yaparak karara bağlayacak ve buna ilişkin kararlar en geç 30 Haziran 2025 tarihine kadar (a) bendinde belirtilen yerlere imza karşılığında verilecektir.

d) Merkez komisyonunca onaylanan takdir komisyonu kararları ise derhal ilgili kişi ve kuruluşlara imza karşılığında verilecektir.

2. Arazi takdir komisyonlarınca yapılacak işlemler aşağıda belirtilmiştir.

a) Arazilere ait takdir komisyonları asgari ölçüdeki arazi metrekare birim değerlerini en kısa zamanda tespit edeceklerdir. Arazilere ilişkin takdir komisyonu kararları da gerekçeli olacak aslı, kararı veren komisyonda dosyalanacak ve kararın birer örneği il merkezlerindeki ticaret ve ziraat odaları ile ilde mevcut (ilçeler ve beldeler dâhil) belediyelere en geç 30 Haziran 2025 tarihine kadar verilecektir. Bu durumda komisyon kararının ilde mevcut belediye sayısından 3 örnek fazla olarak düzenlenmesi gerekmektedir.

b) Büyükşehir belediyesi bulunan illerde arazilere ait takdir komisyonu kararları en geç 2 Haziran 2025 tarihinde imza karşılığında merkez komisyonuna verilecektir. Merkez komisyonu 15 gün içinde kararları inceleyerek karara bağlayacak ve bu süre içinde ilgili arazi komisyonuna durumu bildirecektir.

c) Merkez komisyonunca farklı değer belirlenmesi halinde arazilere ait takdir komisyonu en kısa sürede arazi takdirlerini yeniden yaparak karara bağlayacak ve buna ilişkin kararlar en geç 30 Haziran 2025 tarihine kadar (a) bendinde belirtilen yerlere imza karşılığında verilecektir.

ç) Merkez komisyonunca onaylanan takdir komisyonu kararları ise derhal ilgili kişi ve kuruluşlara imza karşılığında verilecektir.

3. Takdir işlemlerinde kadastro görmemiş veya imar planı yapılmamış yerler için yetkili teknik elemanlara çizdirilecek krokilerden de yararlanılacaktır.

4. Cadde ve sokakların tespitinde belediyelerden ve gerekli görülen hallerde nüfus müdürlükleri ile ilçe seçim kurullarından da bilgi alınması yoluna gidilecektir.

5. Takdirin yapılmasında faydalanılacak olan kadastral haritalar, hâlihazır haritalar, çevre düzeni haritaları ve imar planları; belediyeler veya belediyeler vasıtasıyla İlbank bölge müdürlükleri, tapu müdürlükleri, valilikler ve diğer ilgili kuruluşlardan süratle temin edilecektir.

6. Takdir komisyonu kararları, bir yazı ile ilgililere tebliğ edilecek ve tebliğlerin memur eliyle yapılması sağlanacaktır.

7. Bir mahallenin veya köyün birden fazla belediyenin yetki alanına girmesi halinde, bu mahalle veya köye ait takdir işlemi, mahalle veya köyün alan itibarıyla büyük bölümünü yetki alanı içerisinde bulunduran belediyenin takdir işlerini yürüten komisyonca yapılacaktır. Ayrıca bu tür kararlar başka belediyeleri de ilgilendirdiğinden, kararın tasdikli birer örneği ilgili belediyelere gönderilecektir.

8. Takdir komisyonu kararlarında adı değişen mahalle, cadde ve sokakların yeni adlarının karşısına, eski adları da yazılacaktır.

9. Asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerine ilişkin genel takdirin 2025 yılında yapılması nedeniyle emlak (bina ve arazi) vergisi tarh ve tahakkukunun 2026 yılının Ocak ve Şubat aylarında yapılmasının zorunlu olduğu hususu göz önünde bulundurularak takdir komisyonlarınca asgari ölçüde arsa ve arazi birim değer tespitlerinin önceki maddelerdeki açıklamalara göre yapılması ve bu tespitlerin, en geç 30 Haziran 2025 tarihine kadar ilgili yerlere tevdi edilmesi gerekmektedir.

VII. BELEDİYELER İLE DEFTERDARLIKLARCA YAPILACAK İŞLER

1. Belediyeler özellikle arsa takdirlerinin sekretarya işlemlerini yapacaklarından arsaların takdirinde, arsa komisyonunun oluşturulması, komisyonun özenli ve sağlıklı çalışmasına azami dikkati göstermeleri gerekmektedir.

2. Arsa takdir komisyonunca tespit edilen arsalara ait takdir değerlerine ilişkin listelerin defterdarlığa gönderilecek bir nüshası mutlaka (Ek:1)'de belirlenen excel formatında hazırlanacaktır.

3. Arazi takdir komisyonunca tespit edilen arazilere ait takdir değerlerine ilişkin listeler ilgili defterdarlıkça (Ek:2)'de belirlenen excel formatında hazırlanacaktır.

4. Defterdarlıkça arsa takdir komisyonunda görevlendirilecek personelden; birisinin elverdiği ölçüde gelir idaresi grup müdürü seviyesinde olması, bunun mümkün olmaması halinde vergi dairesi müdürü veya müdürün bulunması; diğer personelin ise emlak vergisi mevzuatını yürüten birimden olmasına riayet edilecektir.
5. Belediyeler tarafından yetki alanı içinde bulunan mahalle ve köy isimlerinin alfabetik sırasına göre ekli liste (Ek:1) eksiksiz ve 5 örnek olarak düzenlenecek, bir örneği ilgili muhtarlığa gönderilecek, bir örneği belediyenin ilana mahsus yerlerine 2026 yılının Mayıs ayı sonuna kadar asılacak, diğer bir örneği ise dosyalanacaktır. Listenin kalan iki örneği, dava açma süresinin bitimini takip eden 15 gün içinde defterdarlığa gönderilecektir. Dava dilekçelerinin belediyelere gelmesinde gecikme olabileceği ihtimali göz önünde bulundurularak, takdir komisyonu kararlarına karşı dava açılıp açılmadığı ve gerekirse ilgili vergi mahkemelerinden görüşmelerle (şifahi) en kısa sürede öğrenilecektir.
6. Yukarıdaki maddeye göre hazırlanacak listede, başka belediyelerden alınan karar örneklerinde yer alan cadde, sokak ve değer bakımından farklı bölgelere (turistik bölgelerde pafta, ada veya parsellere) ait bilgiler ve değerler de yer alacak, ayrıca listenin açıklama bölümüne kararın hangi belediyeden alındığı yazılacaktır. Defterdarlıklarca bu açıklamalar titizlikle dikkate alınarak hazırlanacak CD'lerde ilgili bilgilerin mükerrer olarak yer alması önlenecektir.
7. Bu Bölümün (5) inci maddesinde muhtarlığa gönderileceği bildirilen listenin, 213 sayılı Kanununun mükerrer 49 uncu maddesindeki "uygun bir yere asılmak suretiyle 2026 yılının Mayıs ayı sonuna kadar ilan edilmesi" hükmünü hatırlatır bir yazı ile tevdi edilmesi gerekmektedir.
8. Defterdarlıklarca kendilerine gönderilen takdir komisyonu kararlarına ve listelere dayanarak o ilin tüm ilçelerine ilişkin takdirleri ihtiva edecek bilgilerin yer aldığı CD hazırlanacaktır. Yeteri kadar çoğaltılacak olan söz konusu CD'lerden biri excel formatında diğeri pdf formatında olmak üzere ikişer adedi en geç 15 Aralık 2025 tarihine kadar Gelir İdaresi Başkanlığına gönderilecektir.
9. Önceki dönemde yapılan takdirlerde alınan komisyon kararlarına karşı açılan davalar üzerine Danıştay'ca takdir komisyonu kararlarının gerekçeli olmadığı, en düşük değerli arsa veya arsaların değerinin dikkate alınmadan karar verildiği, bilirkişi incelemesi yaptırılmadığı veya yaptırılan bilirkişi incelemelerinin yetersiz olduğu, takdirler sırasında Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük hükümlerinin dikkate alınmadığı belirtilerek, bu durumdaki takdir komisyonu kararları ya iptal edilmiş ya da bu kararları iptal eden vergi mahkemesi kararları tasdik edilmiştir. Belirtilen bu durumların yeniden meydana gelmemesi için takdirlerin yapılmasında gereken titizlik gösterilecektir.

VIII. TAKDİR KOMİSYONU KARARLARININ DAVA KONUSU OLMASI HALİNDE YAPILACAK İŞLEMLER

1. Takdir komisyonu kararlarına karşı dava açılmış olup olmamasına göre yapılacak işlemler aşağıda belirtilmiştir:

a) Takdir komisyonu kararları aleyhine 30 gün içinde vergi mahkemeleri nezdinde dava açılmamış ise takdir edilen değerler kesinleşecektir.

b) Takdir komisyonu kararlarına karşı vergi mahkemeleri nezdinde dava açılmakla birlikte esasa ilişkin bir karar verilmedikçe takdir komisyonu kararlarının uygulanmasına devam edilecektir.

c) Açılan davalar sonucu vergi mahkemelerince takdir komisyonu kararının iptali yolunda karar verilmiş olması halinde;

i. İlgili valilerce Danıştay nezdinde temyiz konusu yapılması uygun görülmeyen kararlar için takdir komisyonlarının derhal toplanarak yeni bir karar vermesi,

ii. İlgili valilerce Danıştay nezdinde temyiz konusu yapılması uygun görülen vergi mahkemesi kararları için 6/1/1982 tarihli ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 28 inci maddesinin (1) numaralı fıkrası uyarınca gecikmeksizin işlem tesis edilmesi, bu sürenin hiç bir şekilde 30 günü geçmemesi, bu süre içerisinde vergi mahkemesi kararları göz önünde bulundurulmak suretiyle takdir komisyonlarınca derhal yeniden takdir yapılması

gerekmektedir.

ç) Yeniden yapılacak takdirlerle ilgili takdir komisyonu kararları gerekçeli olacak ve gerekçede asgari ölçüdeki arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin vergi mahkemesi kararı dikkate alınarak belirlendiği açıklanacaktır.

d) Vergi mahkemesince takdir komisyonu kararları üzerine kısmen iptal, kısmen tasdik kararı verilmesi halinde, kararın iptal edilen kısmı için yukarıdaki (c) bendinde belirtilen açıklamalara göre işlem yapılacaktır.

e) Bu durumda takdir komisyonları sadece iptal edilen değerler hakkında karar vereceklerdir. Takdir komisyonu kararlarının tasdik edilen kısmının uygulanmasına devam edilecektir.

f) Vergi mahkemesince verilen kararlar, takdir komisyonunca belirlenen değerleri belli bir oranda artırılması veya azaltılması veyahut yeni bir değer belirlemesi şeklinde takdir kararlarını düzeltme yönünde ise takdir komisyonlarınca yeni bir takdir yapılmayacak, vergi mahkemesi kararları esas alınacaktır.

2. Yargı kararları üzerine takdir komisyonlarınca yeniden verilen kararlar ile daha evvel verilen kararlardan kesinleşenler, belediye ve muhtarlıklarda ilana mahsus yerlere asılmak suretiyle-2026 yılının Mayıs ayı sonuna kadar mükelleflere duyurulacaktır.

3. Vergi mahkemesi kararları üzerine yeniden takdir edilen değerlerin Danıştay'dan nihai karar alınıncaya kadar uygulanmasına devam edilecektir.

4. Takdir komisyonlarınca yeniden verilecek kararlar üzerine ilgililerce vergi mahkemesine başvurulması halinde, bu mahkemelerce verilecek kararların Danıştay nezdinde temyiz konusu yapılabilmesi için Genelgenin bu maddesi ile bu Bölümün (1) inci maddesindeki açıklamalar da dikkate alınarak ilgili valilerden muvafakat talep edilecektir.

5. Vergi mahkemeleri veya Danıştay nezdinde dava açılması halinde, bu mercilerden kararların süratle alınmasını temin etmek için belediyeler ve valilikler, savunma ve dava dilekçelerinin adı geçen mercilere mümkün olan en kısa süre içinde ulaştırılmasını sağlayacaklardır.

6. Arsa takdir komisyonu kararlarına karşı açılacak davalarda muhatap, karara iştirak eden belediye olacaktır. Danıştay'ın kesin kararı (veya vergi mahkemesinin kesinleşen kararı) başka belediyeleri de ilgilendirdiği takdirde, kararın birer örneği ilgili belediyelere gönderilecektir. Bu kararın örneğini alan belediyelerce, kendi listesinin açıklama bölümüne bu Genelgenin (VII) nci Bölümünün (6) ncı maddesinde belirlenen hususlar not edildikten sonra karar dosyalanacak ayrıca, bir yazı ile durum defterdarlığa bildirilecektir.

7. Yargı mercileri kararlarına göre kesinleşen asgari ölçüde arsa birim değerleri aylık dönemlerle defterdarlıklara bildirilecek, defterdarlıklar bunları ek listeler (excel ve pdf formatında CD olarak) halinde Gelir İdaresi Başkanlığına göndereceklerdir.

8. Vergi mahkemesi kararı uyarınca takdir komisyonu tarafından yeniden belirlenen değerler dikkate alınarak tahakkuk ettirilen emlak vergisi; yargı kararının temyiz edilmesi halinde, Danıştay kararına göre kesinleşen birim değerler dikkate alınmak suretiyle düzeltilecektir.

IX. DİĞER HUSUSLAR

1. 213 sayılı Kanunun mükerrer 49 uncu maddesinin (d) fıkrasında, arsa ve arazilere ait asgari ölçüde birim değer tespitlerine ilişkin süreyi gerektiği ölçüde kısaltma konusunda Bakanlığımıza yetki verilmiştir.

2. Bu yetki, elde olmayan herhangi bir nedenle, asgari ölçüde birim değer tespiti yapılmamış olan yerlerin takdir dışı kalmamasını sağlamaya da yöneliktir.

3. Genel takdir döneminde yapılan takdirlerin 213 sayılı Kanununun 116 ve müteakip maddelerinde belirtilen nitelikte vergi hatası ve 1319 sayılı Kanununun 33 üncü maddesinin 8 numaralı fıkrasında yer alan herhangi bir sebep yüzünden bir şehir, kasaba veya köyün tamamında devamlı olmak üzere bina ve arazinin değerlerinde % 25'i aşan artma veya eksilme olması durumu hariç olmak üzere, başka bir sebeple yeniden takdiri mümkün olamayacağından takdirlerin yapılmasında ilgililerin azami özeni göstermeleri gerekmektedir.

4. Takdir komisyonları, takdire konu edilmesi gereken herhangi bir yerin takdir dışı kalmaması için gereken titizliği göstereceklerdir. Ancak elde olmayan sebeplerle takdir dışı kalan bir yerin tespit edilmesi veya yeni cadde veya sokak yahut arsa sayılacak parsellenmemiş arazinin oluşması halinde, ilgili yerin takdir işlemi derhal gerçekleştirilecektir.

5. Bu Bölümün (3) ve (4) üncü maddelerinde belirtilen nedenlerle takdir komisyonlarınca yeniden takdir işlemi yapılması halinde, belirlenen yeni değerler aylık dönemlerle defterdarlıklara bildirilecek, defterdarlıklar bunları ek listeler (excel ve pdf formatında CD olarak) halinde Gelir İdaresi Başkanlığına göndereceklerdir.

6. Asgari ölçüde arazi metrekare birim değer takdirlerinde takdir komisyonları ile büyükşehir belediyesi bulunan illerde merkez komisyonunun sekretarya işlemleri ilgili defterdarlıkça yürütülecektir.

7. Arsa ve arazi takdirleri ile ilgili hususlara ilişkin olarak e-posta adresi (66_sube@gelirler.gov.tr) üzerinden iletişim kurulabilecektir.

8. Tespitlerin süresinde ve sağlıklı olarak tamamlanabilmesi için takdir komisyonlarına gerekli olan her türlü araç, gereç ve personel yardımı ivedilikle yapılacak ve konu valiliklerce yakından izlenecektir.

9. Bu Genelgede belirtilen işlemlerin süresinde tamamlanması zorunlu bulunduğundan, bu sürelere riayet etmeyen görevli ve sorumlular hakkında valiliklerce gerekli tedbir alınacak ve müeyyide uygulanacaktır.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Mehmet ŞİMŞEK

Hazine ve Maliye Bakanı

EKLER:

[Ek 1- Arsalara Ait Asgari Ölçüde Metrekare Birim Değer Cetveli](#)

[Ek 2- Arazilere Ait Asgari Ölçüde Metrekare Birim Değer Cetveli](#)

[Ek 3- Arsalara Ait Asgari Ölçüde Metrekare Birim Değer Cetvelinin Düzenlenmesine İlişkin Örnek](#)

[Ek 4- Arazilere Ait Asgari Ölçüde Metrekare Birim Değer Cetvelinin Düzenlenmesine İlişkin Örnek](#)

[Ek 5- Banka Hesap Numaraları ile Posta Çeki Numaraları](#)

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

Adres: Çetin Emeç Bulvarı Hürriyet Cad. No: 2/12 Çankaya ANKARA