



**EMLAK VERGİLERİNİN TESPİTİNDE COĞRAFİ BİLGİ
SİSTEMİ TEKNOLOJİSİNİN KULLANIMI**

Özlem EMİR KOÇ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

Prof. Dr. Tekin SUSAM

OCAK-2025

T.C.
TOKAT GAZİOSMANPAŞA ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

EMLAK VERGİLERİNİN TESPİTİNDE COĞRAFİ BİLGİ
SİSTEMİ TEKNOLOJİSİNİN KULLANIMI

Özlem EMİR KOÇ

TOKAT

Ocak-2025

BİLİMSEL ETİK SAYFASI

Tokat Gaziosmanpaşa Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü tez yazım kılavuzuna göre, Prof. Dr. Tekin SUSAM danışmanlığında hazırlamış olduğum “Emlak Vergilerinin Tespitinde Coğrafi Bilgi Sistemi Teknolojisinin Kullanımı” adlı Yüksek Lisans tezimin bilimsel etik değerlere ve kurallara uygun, özgün bir çalışma olduğunu, aksinin tespit edilmesi halinde her türlü yasal yaptırımını kabul edeceğimi beyan ederim.

14 / 01 / 2025

Özlem EMİR KOÇ



TEZ BAŞLIĞI

Tezin Kabul Ediliş Tarihi:/...../2024

Jüri Üyeleri (Unvanı, Adı Soyadı) İmzası Başkan :

Üye : Prof. Dr. Tekin SUSAM

Üye :

Üye :

Üye :

Bu tez, Tokat Gaziosmanpaşa Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Yönetim Kurulunun/...../..... tarih ve sayılı oturumunda belirlenen jüri tarafından kabul edilmiştir.

Enstitü Müdürü:

Mühür

İmza

TEZ BEYANI

Yüksek Lisans tezi olarak sunduğum, “Emlak Vergilerinin Tespitinde Coğrafi Bilgi Sistemi Teknolojisinin Kullanımı” isimli çalışmanın tamamını danışmanım Prof. Dr. Tekin SUSAM’ın öncülüğünde, Tokat Gaziosmanpaşa Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü tez yazım kılavuzuna göre hazırladığımı, tüm aşamalarda bilimsel etik, ilke ve kurallara uygun davrandığımı, kendime ait bir çalışma olduğunu, çalışmada başka kaynaklardan yararlanıldığı takdirde bunlara atıf yapıldığı ve kaynakçada yer verildiğini, aksinin tespit edilmesi durumunda her türlü yasal yaptırımını kabul edeceğimi beyan ederim.

Özlem EMİR KOÇ

14 Ocak 2025

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

EMLAK VERGİLERİNİN TESPİTİNDE COĞRAFİ BİLGİ SİSTEMİ TEKNOLOJİSİNİN KULLANIMI

Özlem EMİR KOÇ

Tokat Gaziosmanpaşa Üniversitesi

Lisansüstü Eğitim Enstitüsü

Harita Mühendisliği Anabilim Dalı

(Tez Danışmanı: Prof. Dr. Tekin SUSAM)

Emlak vergisi, köklü bir geçmişe sahip olan ve genellikle yerel yönetimlerin sorumluluğunda olan bir servet vergisidir. Bu vergi, taşınmaz mülkler üzerinden alınır ve sürekli bir gelir kaynağı sağlar. Bu vergi, belediyeler gibi yerel idarelerin bütçesine katkıda bulunarak, çeşitli kamu hizmetlerinin finansmanında kullanılır.

Taşınmazların değerlendirilmesi ve bu değerlerin vergilendirilmesi, modern toplumların önemseydiği kritik konulardan biridir. Emlak vergisinin matrahını oluşturan değer, taşınmazların vergi değeri olarak belirlenir ve vergilendirme sürecinde kullanılır. Emlak vergisinin mükellefleri genellikle taşınmazın sahibi veya varsa intifa hakkı sahibi kişilerdir; bu durumda, taşınmaz üzerinde tasarruf hakkı bulunan herkes vergiyi ödemekle sorumludur.

Bu tez çalışmasında Adana İli, Çukurova İlçesine ait birçok ada parselin lokasyonu, arsa değeri, parsel büyüklüğü, depreme dayanıklılığı, plan notları, emlak hareketliliği, parselde ait toprak ve sulama haritaları incelenmiş olup, 29/07/1970 tarih ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu ile 26/05/1981 tarih ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'na göre 2024 yılı vergi değerleri üzerinde incelemeler yapılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Emlak Vergisi, Arsa, Arazi, Gelir

ABSTRACT

Master Thesis

USE OF GEOGRAPHICAL INFORMATION SYSTEM TECHNOLOGY IN DETERMINING PROPERTY TAXES

Özlem EMİR KOÇ

Tokat Gaziosmanpaşa University

Postgraduate Education Institute

Department of Geomatics Engineering

(Supervisor: Prof. Dr. Tekin SUSAM)

Property tax is a wealth tax with a long history, typically under the responsibility of local governments. This tax is levied on immovable properties and provides a steady source of income. It contributes to the budgets of local administrations such as municipalities, financing various public services.

The valuation of immovable properties and the taxation of these values are critical issues of concern in modern societies. The value that forms the tax base of property tax is determined as the taxable value of the immovable properties and is used in the taxation process. Taxpayers of property tax are typically the owners of the immovable properties or, if applicable, the holders of usufruct rights; thus, anyone with ownership rights over the property is responsible for paying the tax.

“In this thesis study, the locations, land values, parcel sizes, earthquake resistance, planning notes, real estate transactions, soil, and irrigation maps of numerous cadastral parcels belonging to Çukurova District, Adana Province have been examined. Evaluations have been conducted on the 2024 tax values based on the Property Tax Law No. 1319 dated 29/07/1970 and the Municipal Revenue Law No. 2464 dated 26/05/1981.”

Keywords: Property Tax, Plot, Land, Income

ÖNSÖZ

Tokat Gaziosmanpaşa Üniversitesi harita mühendisliği bölümü ile başladığım bu yolda yüksek lisans öğrencisi olarak devam ettiğim süreçte yanımda olan çok sevgili hocalarıma, en önemlisi çok değerli danışmanım Prof. Dr. Tekin SUSAM'a tüm bilgisini esirgmeden benimle paylaştığı için, uzakta bile olsam desteğini her zaman hissettirdiği için sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Çalışmamın uygulama aşamasında tüm imkanlarını, verilerini benimle paylaşan Çukurova Belediyesi'ne, sevgili müdürüm Ayşem NEVRUZ BOYRAZ'a ve iş arkadaşlarıma çok teşekkür ederim. Ayrıca yakın arkadaşlarıma bu süreçte karşılaştığım her sorunda çözüm üretmelerinden, yeni imkanlar sunup yapabileceğime inanmalarından dolayı teşekkür ederim.

Tabi ki okul hayatımın başından sonuna kadar olan serüvenimde maddi, manevi tüm desteğini esirgemeyen, her zaman arkamda duran ve elimden tutan babam Yaşar EMİR'e, annem Tülay EMİR'e, sevgili abim Özgür EMİR'e ve eşi Ayşe EMİR'e minnetlerimi sunarım. Yüksek lisans dönemimde en büyük destekçim olan, her zaman güç veren eşim Sabri KOÇ'a, diğer ailem olan Şerife KOÇ'a ve Mehmet KOÇ'a teşekkürlerimi sunarım.

Özlem EMİR KOÇ

12 Ocak 2025

İÇİNDEKİLER

BİLİMSEL ETİK SAYFASI.....	ii
TEZ BAŞLIĞI.....	iii
TEZ BEYANI	iv
ÖZET	v
ABSTRACT	vi
ÖNSÖZ	vii
İÇİNDEKİLER	viii
ŞEKİL LİSTESİ	x
TABLO LİSTESİ	xiv
KISALTMALAR DİZİNİ	xv
GİRİŞ.....	1
BÖLÜM 1. EMLAK VERGİLERİNİN TESPİTİ.....	4
1.1. Emlak Vergisinin Tarihçesi.....	4
1.2. Emlak Vergisi	4
1.2.1. Vergi Mükellefi.....	5
1.2.2. Bina ve Arsa Vergisi Muafiyet	5
1.2.2.1. Bina Vergisi Daimi Muafiyet.....	5
1.2.2.2. Bina Vergisi Geçici Muafiyet	8
1.2.2.3. Arsa Vergisi Daimi Muafiyet.....	9
1.2.2.4. Arsa Vergisi Geçici Muafiyet	11
1.2.3. Emlak Vergisi Ödemesi.....	11
BÖLÜM 2: ARSA VE ARAZİ KAVRAMI.....	13
2.1. Arsa ve Arazi Arasındaki Fark	13
2.2. Arsa Değerini Etkileyen Faktörler	14
2.3. Gerekli Tanımlar	15
2.3.1. Belediye Sınırı.....	15
2.3.2. Mücavir Alan ve Mücavir Alan Sınırı.....	16
2.3.3. İmar Planları.....	16
BÖLÜM 3: EMLAK VERGİSİ TESPİTİNDE SORUNLAR VE YAPILAN	
HATALAR	17

BÖLÜM 4: UYGULAMA	18
4.1. Çalışma Alanı	18
4.2. Çukurova İlçesi Vergi Tespitleri	20
4.2.1. Karşılar Mahallesi	20
4.2.2. Kurttepe Mahallesi	24
4.2.3. Belediye Evleri Mahallesi	26
4.2.4. Huzurevleri Mahallesi	29
4.2.5. Dörtler Mahallesi	32
4.2.6. Güzelyalı (Karalarbucağı) Mahallesi	35
4.2.7. Mahfesiğmaz Mahallesi	38
4.2.8. Toros Mahallesi	39
4.2.9. Yurt Mahallesi	41
4.2.10. Esentepe Mahallesi	43
4.2.11. Yüzüncüyıl Mahallesi	45
4.2.12. Kabasakal Mahallesi	46
4.2.13. Kocatepe Mahallesi	47
4.2.14. Şambayadı Mahallesi	48
4.3. 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş Merkezli Depremde Yıkılan Binalar	50
4.3.1. 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş Depreminde Yıkılan Binaların Yıkılma Sebepleri	61
4.3.2. 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş Depreminde Yıkılan Binaların Vergi Tespiti	62
4.4. Çukurova Bölgesi Toprakları	63
4.5. Çukurova Bölgesine Ait Bazı Mahallelerin Rayiç Bedel Tabloları	70
BÖLÜM 5: COĞRAFİ BİLGİ SİSTEMLERİ İLE EMLAK VERGİSİ HESABI	108
BÖLÜM 6: SONUÇ VE ÖNERİLER	119
KAYNAKÇA	124
ÖZGEÇMİŞ	126

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil No	Sayfa
Şekil 3.1. Arsa ve Arazi Farkı [URL-3]	14
Şekil 4.1. Çukurova İlçesi'nin konumu	20
Şekil 4.2. Çukurova İlçesi Mahalleleri	20
Şekil 4.3. Karşılar Mahallesi 133 parsel	21
Şekil 4.4. 133 parselin TKGM görüntüsü	21
Şekil 4.5. Karşılar Mahallesi 8313 ada 1 parsel	22
Şekil 4.6. 8313 ada 1 parselin TKGM görüntüsü	22
Şekil 4.7. Karşılar Mahallesi 335 parsel	23
Şekil 4.8. 335 parselin TKGM görüntüsü	23
Şekil 4.9. Kurttepe (Yurt) Mahallesi, 5807 ada 1 parsel	24
Şekil 4.10. 5807 ada 1 parselin TKGM görüntüsü	24
Şekil 4.11. Kurttepe (Güzelyalı) Mahallesi 5767 ada 16 parsel	25
Şekil 4.12. 5767 ada 16 parselin TKGM görüntüsü	25
Şekil 4.13. Belediye Evleri Mahallesi 6715 ada 7 parsel	26
Şekil 4.14. 6715 ada 7 parselin TKGM görüntüsü	26
Şekil 4.15. Belediye Evleri Mahallesi 6687 ada 42 parsel	27
Şekil 4.16. 6687 ada 42 parselin TKGM görüntüsü	27
Şekil 4.17. Belediye Evleri Mahallesi 8294 ada 4 parsel	28
Şekil 4.18. 8294 ada 4 parselin TKGM görüntüsü	28
Şekil 4.19. Huzurevleri Mahallesi 7158 ada 7 parsel	29
Şekil 4.20. 7158 ada 7 parselin TKGM görüntüsü	30
Şekil 4.21. Huzurevleri Mahallesi 5913 ada 8 parsel	31
Şekil 4.22. 5913 ada 8 parselin TKGM görüntüsü	31
Şekil 4.23. Dörtler Mahallesi 115 ada 12 parsel	32
Şekil 4.24. 115 ada 12 parselin TKGM görüntüsü	33
Şekil 4.25. Dörtler Mahallesi 128 ada 7 parsel	34
Şekil 4.26. 128 ada 7 parselin TKGM görüntüsü	34
Şekil 4.27. Güzelyalı Mahallesi 17245 ada 3 parsel	35
Şekil 4.28. 17245 ada 3 parselin TKGM görüntüsü	35

Şekil 4.29. Güzelyalı Mahallesi 2265 ada 9 parsel	36
Şekil 4.30. 2265 ada 9 parselin TKGM görüntüsü	37
Şekil 4.31. Mahfesiğmaz Mahallesi 6003 ada 17 parsel	38
Şekil 4.32. 6003 ada 17 parselin TKGM görüntüsü	38
Şekil 4.33. Toros Mahallesi 6374 ada 7 parsel	39
Şekil 4.34. 6374 ada 7 parselin TKGM görüntüsü	40
Şekil 4.35. Yurt Mahallesi 6487 ada 10 parsel	41
Şekil 4.36. 6487 ada 10 parselin TKGM görüntüsü	41
Şekil 4.37. Yurt Mahallesi 6433 ada 5 parsel	42
Şekil 4.38. 6433 ada 5 parselin TKGM görüntüsü	42
Şekil 4.39. Esentepe Mahallesi 14865 ada 4 parsel	43
Şekil 4.40. 14865 ada 4 parselin TKGM görüntüsü	43
Şekil 4.41. Esentepe Mahallesi 14902 ada 1 parsel	44
Şekil 4.42. 14902 ada 1 parselin TKGM görüntüsü	44
Şekil 4.43. Yüzüncüyıl Mahallesi 14760 ada 5 parsel	45
Şekil 4.44. 14760 ada 5 parselin TKGM görüntüsü	45
Şekil 4.45. Kabasakal Mahallesi 5590 ada 8 parsel	46
Şekil 4.46. 5590 ada 8 parselin TKGM görüntüsü	46
Şekil 4.47. Kocatepe Mahallesi 17063 ada 48 parsel	47
Şekil 4.48. 17063 ada 48 parselin TKGM görüntüsü	47
Şekil 4.49. Şambayadı Mahallesi 4873 ada 1 parsel	48
Şekil 4.50. 4873 ada 1 parselin TKGM görüntüsü	48
Şekil 4.51. Şambayadı Mahallesi 14946 ada 1 parsel	49
Şekil 4.52. 14946 ada 1 parselin TKGM görüntüsü	49
Şekil 4.53. Huzurevleri mahallesi 5016 ada 15 parsel	50
Şekil 4.54. 5016 ada 15 parselin TKGM görüntüsü	50
Şekil 4.55. Kurttepe Mahallesi 5869 ada 8 parsel	51
Şekil 4.56. 5869 ada 8 parselin TKGM görüntüsü	51
Şekil 4.57. Kurttepe Mahallesi 5796 ada 5 parsel	52
Şekil 4.58. 5796 ada 5 parselin TKGM görüntüsü	52
Şekil 4.59. Kurttepe Mahallesi 5784 ada 6 parsel	53
Şekil 4.60. 5784 ada 6 parselin TKGM görüntüsü	53

Şekil 4.61. Kurttepe Mahallesi 5760 ada 7 parsel	54
Şekil 4.62. 5760 ada 7 parselin TKGM görüntüsü	54
Şekil 4.63. Kurttepe Mahallesi 5763 ada 14 parsel	55
Şekil 4.64. 5763 ada 14 parselin TKGM görüntüsü	55
Şekil 4.65. Kurttepe Mahallesi 5737 ada 1 parsel	56
Şekil 4.66. 5737 ada 1 parselin TKGM görüntüsü	56
Şekil 4.67. Kurttepe Mahallesi 6205 ada 5 parsel	57
Şekil 4.68. 6205 ada 5 parselin TKGM görüntüsü	57
Şekil 4.69. Kurttepe Mahallesi 6195 ada 7 parsel	58
Şekil 4.70. 6195 ada 7 parselin TKGM görüntüsü	58
Şekil 4.71. Kurttepe Mahallesi 5822 ada 6 parsel	59
Şekil 4.72. 5822 ada 6 parselin TKGM görüntüsü	59
Şekil 4.73. Kurttepe Mahallesi 5824 ada 5 parsel	60
Şekil 4.74. 5824 ada 5 parselin TKGM görüntüsü	60
Şekil 4.75. Toprak serileri profil yerleri.....	63
Şekil 4.76. Arazi Kontrol Etüdleri Bitiş Hatları	64
Şekil 4.77. Çukurova Bölgesi Toprak Birlik Haritası	64
Şekil 4.78. İnnaplı serisi topraklarında kum, silt, kil, kireç, pH ve organik maddenin profildeki dağılımı.....	65
Şekil 4.79. Adana serisi topraklarında kum, silt, kil, kireç, pH ve organik maddenin profildeki dağılımı.....	67
Şekil 4.80. Adana ili sınırlar, doğal veriler, ulaşım, alansal kullanımlar, koruma alanları ve altyapı gösterimi	68
Şekil 4.81. Adana ili 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı	69
Şekil 5.1. DWG'nin Gis Ortamına Aktarımı	112
Şekil 5.2. File Geodatabase Oluşturulması.....	112
Şekil 5.3. Koordinat Sisteminin Seçilmesi	113
Şekil 5.4. Layer ile Excel Eşlemesi.....	114
Şekil 5.5. Attribute Table a Field Açma.....	115
Şekil 5.6. Field Calculator	115
Şekil 5.7. Symbology	116
Şekil 5.8. Basemap Ekleme	117

Şekil 5.9. Rayiç Bedel Tablosu.....	118
Şekil 5.10. Nihai Emlak Vergisi Tablosu.....	118



TABLO LİSTESİ

TabloNo	Sayfa
Tablo 2.1. Vergi oranları.....	12
Tablo 4.1. Adana İli, Çukurova İlçesi 2022-2023 yılı nüfus bilgileri	18
Tablo 4.2. 2016 yılı ile 2018 yılları arası Çukurova ilçesinin mahallelerinin ilçeye uzaklığı, rakımı ve nüfusu	19
Tablo 4.3. İnnaplı serisi topraklarının fiziksel ve kimyasal analiz sonuçları.....	65
Tablo 4.4. İnnaplı serisi topraklarının kil mineralojisi	66
Tablo 4.5. Adana serisi topraklarının fiziksel ve kimyasal analiz sonuçları.....	66
Tablo 4.6. Adana serisi topraklarının kil mineralojisi	67
Tablo 4.7. Yüzüncüyıl Mahallesi rayiç bedel listesi	75
Tablo 4.8. Belediye Evleri Mahallesi rayiç bedel listesi	81
Tablo 4.9. Dörtler Mahallesi rayiç bedel listesi	81
Tablo 4.10. Esentepe Mahallesi rayiç bedel listesi.....	82
Tablo 4.11. Güzelyalı Mahallesi rayiç bedel listesi.....	86
Tablo 4.12. Huzurevleri Mahallesi rayiç bedel listesi	90
Tablo 4.13. Kabasakal Mahallesi rayiç bedel listesi	91
Tablo 4.14. Karşılar Mahallesi rayiç bedel listesi	94
Tablo 4.15. Kocatepe Mahallesi rayiç bedel listesi	94
Tablo 4.16. Kurttepe Mahallesi rayiç bedel listesi	96
Tablo 4.17. Mahfesiğmaz Mahallesi rayiç bedel listesi.....	99
Tablo 4.18. Şambayadı Mahallesi rayiç bedel listesi	100
Tablo 4.19. Toros Mahallesi rayiç bedel listesi	104
Tablo 4.20. Yurt Mahallesi rayiç bedel listesi	107
Tablo 5.1. Üzerinde Çalışılan Ada Parsel Bilgileri	110
Tablo 5.2. Ada Parsel Bilgilerinin CBS Formatı İçin Düzenlenmiş Tablosu	111

KISALTMALAR DİZİNİ

ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
DME	: Distance Measuring Equipment
HF	: High Frequency
ILS	: Instrument Landing System
Mpa	: Megapascal
NDB	: Non Directional Beacon
UHF	: Ultra High Frequency
VHF	: Very High Frequency
VOR	: VHF Omni Range
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
DWG	: Drawing (Çizim)
CAD	: Computer Aided Desing
CBS	: Coğrafi Bilgi Sistemleri

GİRİŞ

Emlak vergisi, taşınmazların vergilendirilmesiyle direkt olarak bağlantılı ve çok önemli bir servet vergisidir. Emlak vergisi esas olarak arsa, ev sahibi olan ve belirli bir mülk türüne tabi oldukları için özel emlak vergisi rejiminden yararlanan kişilere uygulanan bir vergidir (Öz vd., 2009: 34; Töremen E, 2020: 22).

Emlak vergisi, bir bireyin veya şirketin sahip olduğu taşınmaz mülkler üzerinden alınan bir vergidir. Yerel yönetimler genellikle bu vergiyi belirler ve vergi oranları, mülkün değerine, büyüklüğüne, kullanımına ve bölgesine göre değişebilir. Emlak vergisi, ev sahipleri veya mülk sahipleri tarafından belirli bir periyotta, genellikle yılda bir, ödenir. Bu vergi gelirleri, genellikle yerel altyapı projelerini finanse etmek, belediye hizmetlerini sürdürmek veya kamusal ihtiyaçları karşılamak amacıyla kullanılır. Vergi politikaları ülkeden ülkeye ve yerelden yere değişebilir, bu nedenle en güncel bilgileri almak için yerel vergi ofisine başvurmanız önerilir (Çivilidağ E, 2022: 6).

Emlak vergisi genellikle arsa ve arazilerin değerine dayalı olarak hesaplanır ve gelir vergisi, kurumlar vergisi, katma değer vergisi, veraset ve intikal vergisi gibi çeşitli vergi türlerini kapsar. Ayrıca, tapu kadastro harcı da emlak işlemleri sırasında ödenen bir vergi türüdür (Yaygır T, 2017: 2).

Arsa, genellikle belediye tarafından imara açılmış, üzerinde yapılaşmaya izin verilen ve genellikle konut, ticaret veya sanayi gibi amaçlarla kullanılabilen bir toprak parçasını ifade eder. Arsa üzerinde belediyenin belirlediği imar planına uygun olarak yapılaşma gerçekleşebilir. Öte yandan arazi, genellikle imar planı ve uygulaması olmayan yapılaşmaya elverişsiz toprakları ifade eder. Bu alanlar genellikle tarım, orman, doğal koruma veya benzeri amaçlar için ayrılmış bölgelerdir [URL-1].

Bu çalışma 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na göre arsa ve arazilerin konumlarına ve değerlerine göre emlak vergisi tespitinin yapılması üzerine yapılmış olup, Adana İli, Çukurova İlçesi'ndeki bazı parsellerin konumu, merkeze yakınlığı, güncel imar planları, parsel üzerinde bina var ise depremde etkilenip etkilenmediği, emlak hareketliliği, uydu görüntüleri, drone görüntüleri gibi etkenler tespit edilmiş ve

bu kapsamda inceleme yapılmıştır. Yapılan incelemede emlak vergisi tespitinde ki eksiklikler üzerinde durulmuştur.

Literatür Özeti

Karakuş (2022), “Dünyada ve Türkiye’de Taşınmaz Değer Takdirinin Emlak Vergisi Üzerine Etkileri” başlıklı çalışmada emlak vergisi ve taşınmaz değerlemesine ilişkin kavramları araştırmış, yasal format ve mevzuatı incelemiştir. Bununla beraber Dünya ve Türkiye’de taşınmaların emlak vergisi değerinin nasıl belirlendiğini değerlendirme kurumları ve standartları incelenerek öğrenmeye çalışmış, 2021 yılında özelleştirme faaliyetlerinde bulunan Türkiye Şeker Fabrikaları A.Ş. adına kayıtlı taşınmazların emlak vergi değeri ve piyasa değerlerini inceleyip bu değerler arasındaki farklılıkları açıklamıştır.

Sarı (2021), “Belediyelerde Emlak Vergisi Yönetimi: İstanbul İlçe Belediyeleri Örneği” başlıklı çalışmada yerel yönetim, yerel yönetimler ile merkezi yönetim arasında bulunan mali ilişkiler ve belediye gelirleri, Türkiye’de belediyelerin mali durumuna değinmiştir. Çalışmada gerekli tanımlar olan vergi, vergilerin sınıflandırılması ve emlak vergisinin tanımı yapılmış, emlak vergisi uygulamasını ilgilendiren çeşitli problemlerden bahsedilmiş, İstanbul ilçe belediyelerinde emlak vergisinin nasıl yönetildiği araştırılarak, yaşanan sorunların tespiti yapılmıştır.

Kırar (2008), “Taşınmazlarda Emlak Vergisine Esas Değer, Tapu Değeri ve Piyasa Değeri Arasındaki Farklılıkların İncelenmesi; Beşiktaş Örneği” başlıklı çalışmada taşınmaz değerlendirme yöntemleri, taşınmaz değerini taşınmaz piyasasında etkileyen faktörleri incelemiş gerekli kavramaları açıklamıştır. Kırar çalışmada Beşiktaş İlçesinin sosyo ekonomik, mekânsal ve tarihsel durumu hakkında bilgi vermiş, 1319 sayılı Emlak Vergisi Yasası, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Yasası, 2644 sayılı Tapu Yasası’nı inceleyip Beşiktaş İlçesinin 2007 yılı rayiç değer haritasını yapmış yine Beşiktaş İlçesinde 2007 yılında yapılan yüz adet taşınmazın emlak vergisi değeri, taşınmazın satış değeri ve rayiç değeri arasındaki farklılıkları incelemiştir.

Çivilidağ (2022), “Emlak Vergisinin Bir Tamamlayıcısı Olarak Değerli Konut Vergisi” başlıklı çalışmada temel kavramlar olan emlak vergisi ve değerli konut vergisini inceleyip, bu vergilere ilişkin sorunları irdelemiştir. Çalışmada başka ülkelerin emlak vergi sisteminden bahsetmiş olup, bahse konu olan vergi sistemine ait eleştirilere yönelik bazı çözüm önerileri sunmuştur.

Gürbüz (2015), “Türk Vergi Sisteminde Emlak Vergisi Uygulaması” başlıklı çalışmada emlak vergisinin temelinden ve özelliklerinden bahsedip, bazı yabancı ülkelerde emlak vergisi sistemini tanımlamıştır. Osmanlı Devleti’nde emlak vergisi ile Cumhuriyet döneminde emlak vergisi arasındaki farklara ve gelişmelere değinerek 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’nu incelemiştir.

Gül (2023), “Emlak Vergisi İçin CBS ve Makine Öğrenmesi Teknikleri Kullanılarak Toplu Taşınmaz Değerleme Modeli Tasarımı” başlıklı çalışmada öncelikle ülkemizdeki mevcut emlak vergisi kanununu incelemiştir. Tarihsel gelişimi, güncel işleyişi ve değerlemesi konuları ele alınarak gayrimenkul değerleme konusu emlak vergileri bağlamında değerlendirilmiştir. Daha sonra makine öğrenmesinin türleri ve işleyişi incelenerek gayrimenkul değerlemesinde kullanılmıştır. Yaygın olarak kullanılan makine öğrenimi teknikleri gözden geçirilmiştir.

Yıldırım (2019), “Türk Vergi Sisteminde Emlak Vergisi Uygulaması” başlıklı çalışmada temel kavramlardan emlak vergisi, tarihsel gelişimi, özellikleri ile ilgili açıklamalar yapmıştır. Yerel yönetimde vergilendirmenin gelişimi, vergi ilkeleri ve vergilemenin avantaj ve dezavantajlarını ele almıştır. Çalışmada Türkiye ve bazı ülkelerdeki emlak vergisi uygulamaları Emlak vergisi gereklilikleri için ABD, Almanya, İngiltere, Çin, Kanada, Avustralya, Danimarka ve Rusya'daki emlak vergisi uygulamaları hakkında bilgi vermiştir.

BÖLÜM 1. EMLAK VERGİLERİNİN TESPİTİ

1.1. Emlak Vergisinin Tarihçesi

Antik çağlarda, toprak mülkiyetiyle ilişkilendirilen vergilendirme uygulamalarıyla emlak vergisinin temelleri atıldı. Ancak günümüzdeki anlamıyla emlak vergisi, genellikle 19. yüzyılda modern devlet yapılarının oluşumu ve ekonomik değişimlerle birlikte ortaya çıkmıştır.

Bu verginin evrimi, farklı ülkelerde çeşitli aşamalardan geçmiştir. Yerel yönetimler, genellikle gayrimenkulün değeri, kullanımını veya büyüklüğü gibi faktörlere bağlı olarak emlak vergisini belirleyerek toplarlar. Verginin temel amacı, yerel hükümetlerin altyapı, hizmetler ve diğer mali ihtiyaçlarını karşılamak ve düzenlemektir.

Her ülkenin emlak vergisi tarihçesi, o ülkenin vergi sistemine, siyasi yapısına ve ekonomik koşullarına bağlı olarak farklılık gösterir. Bu vergi, genellikle yerel yönetimlerin gelir sağlamak ve kamu hizmetlerini finanse etmek amacıyla kullanılan önemli bir araçtır.

Emlak vergisi, Cumhuriyet'in kurulmasından itibaren Osmanlı döneminden şimdiye kadar ki sürece kadar gelen değişikliklerin olduğu bir vergidir. (Sirkeci, 2023)

1.2. Emlak Vergisi

Türkiye'de uygulanan emlak vergisi, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na dayanmaktadır. Bu vergi, ülke sınırları içindeki bina ve arsa mülkleri üzerinden alınır. Bina vergisi ve arazi vergisi olmak üzere iki temel kategorisi bulunur ve genellikle mülk sahipleri tarafından ödenir. Ancak, eğer bir mülk sahibi belirlenemezse, arsa veya binanın tahsis edildiği kişiler vergiyi ödemekle sorumludur. Emlak vergisi, genellikle belediyeler tarafından tahsil edilir ve yerel vergi daireleri tarafından yönetilir (Çivilidağ, 2022).

1.2.1. Vergi Mükellefi

Mükellef, vergi ödemekle yükümlü olan kişidir. Emlak vergisi bağlamında, genellikle mülk sahibi veya arsa/binayı kullanma yetkisine sahip olan birey ya da kuruluşlar, vergi mükellefi olarak adlandırılır. Yani, emlak vergisi ödeme sorumluluğu genellikle mülk sahibine veya mülkü kullanma yetkisine sahip olan kişiye aittir.

1.2.2. Bina ve Arsa Vergisi Muafiyet

29/07/1970 tarih ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 4. Maddesinde daimi muafiyetler, 5. Maddesinde ise geçici muafiyetlerden bahsedilmiştir.

1.2.2.1. Bina Vergisi Daimi Muafiyet

Aşağıda yazılı binalar, kiraya verilmemek (24/11/1994 tarihli ve 4046 sayılı Kanun kapsamında yapılan işletme hakkı devirleri hariç) şartıyla Bina Vergisinden daimi olarak muaftır. ((a), (b), (s), (y) ve (z) fıkraları için kiraya verilmeme şartı aranmaz.)

- a) Özel bütçeli idarelere (Mazbut vakıflar dahil), il özel idarelerine, belediyelere, köy tüzel kişiliğine, kanunla kurulan üniversitelere ve Devlete ait binalar;
- b) İl özel idareleri, belediyeler ve köyler ile bunların teşkil ettikleri birlikler veya bunlara bağlı müesseselere ait; Su, elektrik, havagazı, mezbaha ve soğuk hava işletme binaları; Belediye sınırları içindeki yolcu taşıma işletme binaları ve kapalı durak yerleri;
- c) Köylere ve köy birliklerine ait tarım işletme binaları, soğuk hava depoları, içmeler ve kaplıcalar ile bunlar tarafından köylünün umumi ve müşterek ihtiyaçlarını karşılamak maksadiyle işletilen hamam, çamaşırhane, değirmenler ve köy odaları;
- d) Ordu evleri, askeri gazino ve kantinler ile bunların müstemlatı;
- e) Kamu menfaatlerine yararlı derneklere ait binalar (Kurumlar Vergisine tabi işletmelere ait olmamaları veya bunlara tahsis edilmiş bulunmamaları şartıyla);
- f) Kazanç gayesi olmamak şartıyla işletilen hastane, dispanser, sağlık, rehabilitasyon, teşhis ve tedavi merkezleri, sanatoryum, prevantoryum, öğrenci yurtları, düşkünler evi, yetimhaneler, revirler, kreşler, kütüphaneler ve

korunmaya muhtaç çocukları koruma birliklerine ait yurtlar ve işyerleri ile benzerleri;

- g) Dini hizmetlerin ifasına mahsus ve umuma açık bulunan ibadethaneler ve bunların müştemilatı;
- h) Zirai istihsalde kullanılmak şartıyla makina ve alet depoları, zahire ambarları, samanlıklar, arabalıklar, ağıllar, ahırlar, kümesler, kurutma mahalleri, böcekhaneler, serler (seralar) ve benzeri binalarla, işçi ve bekçi bina, kulübe ve barakaları;
- i) Su ürünleri müstahsillerinin istihsalde kullandıkları ağ ve alet depoları, kayıkhaneler, denizlerde ve göllerdeki işçi ve balıkçı kulübe ve barakaları; (Yukarıda “h” ve “i” fıkralarında yazılı binaların bir kısmı ikamete ve bir kısmı da mezkûr fıkralarda yazılı maksatlara tahsis edilmiş bulunduğu takdirde vergi, yalnız ikamete tahsis olunan kısım için uygulanır.)
- j) Umuma tahsis edildiği Maliye ve Gümrük Bakanlığınca kabul edilen rıhtım, iskele, dalgakıran ve bunların mütemmimleri ile demiryolları ve köprü, rampa ve tünel, yeraltı ve yerüstü geçitleri, peron alimantasyon tesisleri, iskele ve istasyon binaları ile yolcu salonları, cer ve malzeme depoları gibi demiryolu mütemmimleri, Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğüne ait hava liman ve meydanlarındaki terminal binaları, teknik blok, hangar, sistemlere ait depo; elektronik, elektrik ve mekanik sistemlere ait laboratuvar ve bakım tesisleri, pist taksirut ve apron sahası ile ısı ve enerji santralleri, hidrofor tesisleri, gerek hava liman ve meydanlarında ve gerekse uçuş yolları üzerindeki seyrüsefer yardımcı (radar, ILS, VOR, DME, NDB gibi) tesisleri ile hava yer ve yer muhabere sistemleri (VHF, UHF, HF) ve yukarıda belirtilen sistem ve tesislerin mütemmimleri. (Diğer depolar, antrepolar, müstakil lojman ve müstakil idarehane binaları mütemmim sayılmaz);
- k) Her nevi su bentleri, baraj, sulama ve kurutma tesisleri;
- l) Yabancı devletlere ait olup elçilik ve konsolosluk olarak kullanılan binalar ile elçilerin ikametine mahsus binalar ve bunların müştemilatı (Karşılıklı olmak şartıyla) ve merkezi Türkiye'de bulunan milletlerarası kuruluşlara, milletlerarası kuruluşların Türkiye'deki temsilciliklerine ait binalar;

- m) Cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıflara ait binalar (Vakıf senedindeki cihete tahsis edilmek şartıyla) ile organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve sanayi sitelerinde yer alan binalar;
- n) Enerji nakil hatları ve direkleri.
- o) Gençlik ve Spor Bakanlığı Beden Terbiyesi Genel Müdürlüğüne tescil edilmiş amatör spor kulüplerine ait binalar (Gelir veya Kurumlar Vergisine tabi işletmelere ait olmamaları veya bunlara tahsis edilmemeleri şartıyla);
- p) Tarım kredi, tarım satış kooperatifleri, 1163 sayılı Kanuna uygun olarak teşekkül eden kooperatifler ve bu kooperatiflerin kuracağı kooperatif birlikleri, kooperatif merkez birlikleri ve Türkiye Milli Kooperatifler Birliğinin ve Türk Kooperatifçilik Kurumunun sahip oldukları kendi hizmet binaları.
- r) Karşılıklı olmak şartıyla Uluslararası Andlaşmalar hükümlerine göre azınlık sayılan cemaatlara ait özel okul binaları.
- s) Türk Silahlı Kuvvetlerini (Jandarma Genel Komutanlığı dahil) güçlendirmek amacıyla kurulmuş vakıflara ait binalar.
- t) Tersane binaları (müstakil büro ve müstakil lojman binaları hariç.)
- u) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan binalar (Gelir Vergisinden muaf esnaf ile basit usulde Gelir Vergisine tabi mükellefler tarafından bizzat işyeri olarak kullanılan binalar hariç olmak üzere, ticari, sınai ve turistik faaliyetlerde kullanılan binalar ile muayyen zamanlarda dinlenme amacıyla kullanılan binalar için bu muafiyet uygulanmaz.)
- v) Doğalgaz, ham petrol ve bunların ürünlerinin nakli ve dağıtımını amacıyla kullanılan boru hatları ile bunların ayrılmaz parçası olan istasyonlar (Pompa, kompresör, basınç düşürme ve ölçüm, hat vana grupları, haberleşme, pik, katodik koruma gibi),
- y) 18.6.1999 tarihli ve 4389 sayılı Bankalar Kanunu hükümlerine göre temettü hariç ortaklık hakları ile yönetim ve denetimleri veya hisseleri kısmen veya tamamen Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonuna intikal eden bankalara, tasfiyeleri Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu eliyle yürütülen müflis bankaların iflâs idarelerine ait binalar.

- z) 28/3/2002 tarihli ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanunun 7/A maddesi kapsamında kira sertifikası ihracı işlemine konu olan binalar. (EVK mad. 4).

1.2.2.2. Bina Vergisi Geçici Muafiyet

EVK madde 5' incelediğimizde bazı maddeler ve şartlar aşağıdaki şekilde sunulmuştur:

- a) Mesken olarak kullanılan bina veya apartman dairelerinin, 2.500 Yeni Türk Lirasından az olmamak üzere vergi değerinin 1/4 ü, inşalarının sona erdiği yılı takibeden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır. Bu binaların, bina apartman ise dairelerin, mesken olarak kullanılması şartıyla, satın alma veya sair suretle iktisap olunması halinde de yukardaki muaflik hükmü kalan süre için uygulanır. Mevcut binalara ilave yapılması halinde, 33 üncü maddenin (1) sayılı bendine göre beyan edilen değerden bu kısma isabet eden değer için, yukarda yazılı muafiyet aynı şart ve süre ile uygulanır. Binanın, bina apartman ise dairenin, kısmen veya tamamen mesken olarak kullanılmaması halinde bu binaya veya daireye tanınmış bulunan muafiyet bu halin vuku bulduğu yılı takip eden bütçe yılından itibaren düşer.
- b) Turizm Endüstrisini Teşvik Kanunu hükümleri dairesinde turizm müessesesi belgesi almış olan Gelir veya Kurumlar Vergisi mükelleflerinin adı geçen kanunda yazılı maksatlara tahsis ettikleri ve işletmelerine dahil binaları, inşalarının sona erdiği veya mevcut binaların bu maksada tahsisi halinde turizm müessesesi belgesinin alındığı yılı takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.
- c) Deprem, su basması, yangın gibi tabii afetler sebebiyle binaları yanan, yıkılan veya kullanılmaz hale gelen veya yangın, su baskını, yer kayması, kaya düşmesi, çığ ve benzeri (Deprem hariç) afetlerle zarar görmesi muhtemel yerlerdeki binaların vergi mükellefleri tarafından afetin vuku bulduğu veya afete maruz bulunduğu yetkili kuruluşça tebliği tarihinden itibaren en geç 5 yıl içinde afetin vuku bulduğu yerde veya kamu kuruluşlarınca gösterilen yerlerde inşa edilen binalar inşalarının sona erdiği yılı, kamu kuruluşlarınca

ilgili kanunlarına göre inşa olup hak sahiplerine teslim edilen binalar devredildikleri yılı takip eden bütçe yılından itibaren 10 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır. (Bu halde, bu maddenin (a) fıkrası hükmü uygulanmaz.) Şu kadar ki, kamu kuruluşlarınca afet bölgesi olduğu nedeniyle inşaat yasağı konulan yerlerde yapılan binalar için bu muafiyet uygulanmaz. Muafiyetten faydalanan mükellefler, İmar ve İskan Bakanlığından veya bu Bakanlığın yetkili kıldığı kuruluşlardan afete maruz kaldıklarına dair alacakları bir belgeyi vergi dairesine ibraz etmeye mecburdurlar.

- d) Fuar, sergi ve panayır yerlerinde inşa edilen binalar (Bu yerlerin açık bulunmadığı zamanlarda da kullanılanlar hariç), bu maksada tahsis edildikleri süre için vergiden muaftır.
- e) Planlama Teşkilatınca tespit ve tayin edilen geri kalmış bölgelerde inşa edilen sınai tesisler, inşalarının sona erdiği yılı takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.
- f) (Ek : 18/5/1987-3365/4 md.; Mülga: 18/6/2017-7033/11 md.)
- g) Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında inşa edilen binalar, inşalarının sona erdiği tarihi takip eden bütçe yılından itibaren beş yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır. Yukarda (a), (b), (c) ve (d) fıkralarında yazılı muafiyetlerden istifade için, mezkûr fıkralarda yazılı hallerin vukuunda, keyfiyetin bütçe yılı içinde ilgili vergi dairesine bildirilmesi şarttır. Ancak, bu olaylar bütçe yılının son üç ayı içinde vuku bulduğu takdirde bildirim, olayın vuku bulduğu tarihten itibaren üç ay içinde yapılır. Süresinde bildirimde bulunulmazsa muafiyet, bildirim yapıldığı yılı takip eden bütçe yılından muteber olur. Bu takdirde bildirim yapıldığı bütçe yılının sonuna kadar geçen yıllara ait muafiyet hakkı düşer. (Köylerdeki inşaat için bildirimde bulunulmaz.) (EVK mad. 5).

1.2.2.3. Arsa Vergisi Daimi Muafiyet

Aşağıda yazılı arazi kiraya verilmemek (24.11.1994 tarihli ve 4046 sayılı Kanun kapsamında yapılan işletme hakkı devirleri hariç) şartıyla Arazi Vergisinden daimi olarak muaftır.

- a) Özel bütçeli idarelere, il özel idarelerine, belediyelere ve köy tüzel kişiliğine, kanunla kurulan üniversitelere ve Devlete ait arazi;
- b) İl özel idareleri, belediyeler ve köyler ile bunların teşkil ettikleri birlikler veya bunlara bağlı müesseseler tarafından işletilen: Su, elektrik, havagazı, mezbaha ve soğuk hava işletmelerine ait arazi; Belediye sınırları içindeki yolcu taşıma işletmelerine ait arazi;
- c) Kamu menfaatlerine yararlı derneklere ait arazi (Kurumlar Vergisine tabi işletmelere ait olmamaları veya bunlara tahsis edilmiş bulunmamaları şartıyla);
- d) Yabancı devletlere ait olup gerek elçilik ve konsolosluk binaları gerekse elçilerin ikametlerine mahsus binalar yapılmak üzere sahip olunan arazi ve arsalar ile bu çeşit binalardan yanan, yıkılanların arsaları (Karşılıklı olmak şartıyla) ve merkezi Türkiye'de bulunan milletlerarası kuruluşların Türkiye'deki temsilciliklerine ait arazi ve arsalar;
- e) Mezarlıklar.
- f) Türk Silahlı Kuvvetlerini (Jandarma Genel Komutanlığı dahil) güçlendirmek amacıyla kurulmuş vakıflara ait arazi ve arsalar.
- g) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan arazi (Gelir Vergisinden muaf esnaf ile basit usulde Gelir Vergisine tabi mükellefler tarafından bizzat işyeri olarak kullanılan arsa ve arazi hariç olmak üzere, ticari, sınai ve turistik faaliyetlerde kullanılan arazi ile arsalar ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazi için bu muafiyet uygulanmaz.)
- h) Petrolün boru hatları ile transit geçişi ile ilgili projeler kapsamında; kamulaştırma ile görevlendirilen kamu kurum veya kuruluşunun maliki veya irtifak hakkı sahibi olduğu ve ilgili proje yatırımcıları lehine irtifak hakkı tesis edilmiş gayrimenkuller.
- i) 4389 sayılı Bankalar Kanunu hükümlerine göre temettü hariç ortaklık hakları ile yönetim ve denetimleri veya hisseleri kısmen veya tamamen Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonuna intikal eden bankalara, tasfiyeleri Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu eliyle yürütülen müflis bankaların iflâs idarelerine ait arazi ve arsalar.
- j) Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ait arazi ve arsalar.
- k) 4749 sayılı Kanunun 7/A maddesi kapsamında kira sertifikası ihracı işlemine konu olan arazi ve arsalar. (EVK mad. 14).

1.2.2.4. Arsa Vergisi Geçici Muafiyet

Aşağıda yazılı arazi geçici olarak Arazi Vergisinden muaftır.

- a) Özel kanunlarına göre Devlet ormanları dışında insan emeğiyle yeniden orman haline getirilmek üzere ağaçlandırılan arazi 50 yıl;
- b) Toprak ve topoğrafik özellikleri ve erozyon gibi sınırlayıcı faktörler sebebiyle kültür bitkilerinin yetismelerini engelleyen araziden; bataklık, turbiyer, çorak, makilik, çalılık, taşlık ve sair haller dolayısıyla üzerinde tarım yapılamayan sahaların, ıslah tedbirleriyle yeniden tarıma elverişli hale getirilmesinde 10 yıl;
- c) Teknik, ekonomik ve ekolojik bakımlardan gerekli şartları haiz olan arazide yeniden fidanla dikim veya aşılama veya yeniden yetiştirme suretiyle ağaçlık, meyvalık, bağ ve bahçe meydana getirilmesinde asgari 2 yıl, azami 15 yıl;
- d) Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca, organize sanayi bölgeleri için iktisap olunduğu veya bu bölgelere tahsis edildiği kabul edilen arazi (Sanayici lehine tapudaki tescilin yapılacağı tarihe kadar), Cumhurbaşkanınca serbest bölge ilan edilen arazi (Kullanıcı lehine tapuda tescilin yapılacağı tarihe kadar).
- e) Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yapılan yatırımlar için iktisap olunan veya tahsis edilen araziler Yatırım Teşvik Belgesi süresince.

Geçici olarak muafliktan istifade için arazinin bu maddede yazılı cihetlere tahsis edilmiş olduğunun ilgili vergi dairesine bütçe yılı içinde bildirilmesi şarttır. Muafiyetler, arazinin tayin olunan cihetlere tahsis edildiği yılı takip eden bütçe yılından başlar. Bütçe yılı içinde bildirim yapılmazsa muafiyet, bildirim yapıldığı yılı takip eden bütçe yılından muteber olur. Bu takdirde bildirimin yapıldığı bütçe yılının sonuna kadar geçen yıllara ait muafiyet hakkı düşer.

(a) ve (b) fıkralarında yazılı muafiyet konusu arazinin bu fıkralarda gösterilen cihetlere tahsis edilmiş olup olmadığının şartları ile (c) fıkrasına göre geçici muafiyet verilecek haller, bunların şartları ve muafiyet süreleri Cumhurbaşkanı kararı ile belli edilir ve yürürlüğe konulur. (EVK mad. 15).

1.2.3. Emlak Vergisi Ödemesi

Türkiye'de emlak vergisi ödemeleri, genellikle yılda iki kez yapılmaktadır ve ödeme tarihleri yerel vergi dairesi veya belediyeler tarafından belirlenir. Birinci taksit; genellikle mayıs ayının sonuna kadar ödenir. Bu taksitte, bir önceki yılın emlak

vergisinin yarısı ödenir. İkinci taksit; genellikle kasım ayının sonuna kadar ödenir. Bu taksitte ise bir önceki yılın kalan yarısı ödenir.

Orman Yapısı	Emlak Niteliği	Emlakın Bulunduğu Yer	Oran (Binde)
Normal	Arazi	-	1
	Arsa	-	3
Artırımlı	Arazi	Büyükşehir Belediye sınırları ve mücavir alanlar içi	2
	Arsa	Büyükşehir Belediye sınırları ve mücavir alanlar içi	6

Tablo 2.1. Vergi oranları

Kaynak: [Mevzuat | Gelir İdaresi Başkanlığı \(gib.gov.tr\)](http://mevzuat.gib.gov.tr)

Emlak vergisi ödemeleri, vergi dairesi şubeleri, belediyelerin tahsilat birimleri, banka şubeleri veya online vergi ödeme sistemleri aracılığıyla gerçekleştirilebilir. Vergi mükellefleri, vergi borçlarını öğrenmek ve ödeme takvimini takip etmek için vergi dairelerine başvurabilir veya online vergi hizmetlerini kullanabilirler (Çivilidağ, 2022).

BÖLÜM 2: ARSA VE ARAZİ KAVRAMI

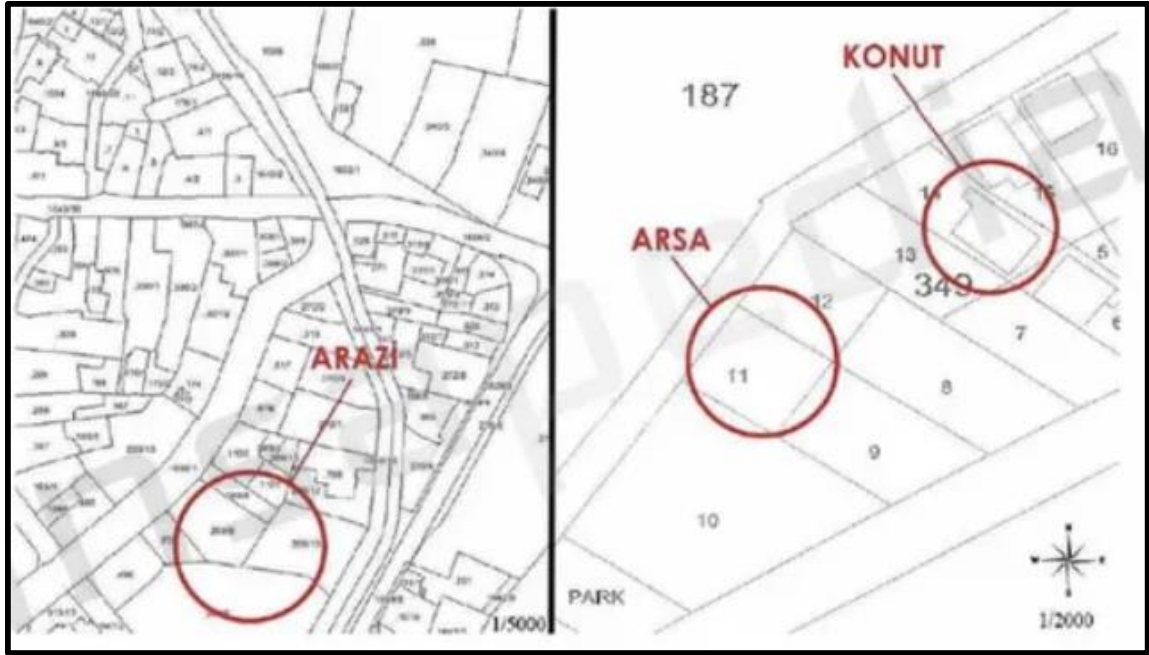
2.1. Arsa ve Arazi Arasındaki Fark

Kanunlar genellikle arsa ve arazi kavramlarını ayırır. Arsalar, belediyenin yapılaşmaya izin verdiği, imar uygulaması geçmiş ve genellikle konut, ticaret veya endüstriyel alanlara dönüştürülmüş toprak parçalarını ifade eder. Bu alanlarda genellikle yeşil alanlar, yollar, okullar ve hastaneler gibi hizmetlere yer verilir.

Öte yandan, araziler genellikle imar uygulaması geçmemiş, doğal sınırlarla belirlenmiş alanları temsil eder. Dağlar, tepeler, yollar, dereler, duvarlar ve ağaçlıklar gibi unsurlar arazi sınırlarını belirlemek için kullanılabilir. Bu bölgeler genellikle tarım, ormancılık veya koruma amaçları için kullanılır.

Bu ayrım, toprak kullanım planlaması ve kentsel gelişim politikalarını düzenlemek için önemlidir, çünkü her iki tür de farklı amaçlara hizmet edebilir.

İmar izni, genellikle arsalar üzerinde verilirken, henüz parsellenmemiş arazilerde bu izin mevcut olmayabilir. Bu ayrım, yatırım kararlarını etkileyen önemli bir faktördür. Parsellenmemiş bir arazinin gerçek değerini bulması için uzun bir süre beklenmesi ve imar uygulamasının tamamlanması gerekebilir. İmar uygulamalarını genellikle belediyeler mücavir alanlarda üstlenirken, mücavir alan dışındaki bölgelerde bu yetki valilikler tarafından kullanılır. Belediyeler, İmar Kanunu'na göre konut yapımına hazır arazi düzenleme sahalarını tespit etmek ve uygulamakla yükümlüdür [URL-3].



Şekil 3.1. Arsa ve Arazi Farkı [URL-3]

2.2. Arsa Değerini Etkileyen Faktörler

Arsa değerini etkileyen faktörler arasında konum, altyapı, çevre düzenlemeleri, kullanım potansiyeli ve piyasa talepleri önemli rol oynar. Bunlar şu şekilde tanımlanmıştır.

1. Coğrafi Konum: Arsanın bulunduğu coğrafi konum, şehir merkezine olan uzaklık, ulaşım erişimi gibi faktörler arsa değerini etkiler.
2. Altyapı Hizmetleri: Elektrik, su, doğalgaz gibi temel altyapı hizmetlerinin mevcudiyeti veya kolayca sağlanabilir olması arsa değerini belirleyen unsurlardan biridir.
3. Çevre Düzenlemeleri ve İmar Durumu: Çevresel düzenlemeler, imar durumu ve yapılaşma izinleri, arsanın kullanım potansiyelini ve değerini belirleyen kritik faktörler arasındadır.
4. Kullanım Alanı: Arsa, konut, ticaret, sanayi gibi farklı kullanım alanlarına uygunsa değeri artabilir. Planlama ve imar durumu bu konuda belirleyici olabilir.

5. Piyasa Dinamikleri: Genel ekonomik durum, bölgesel gelişmeler ve gayrimenkul talepleri gibi piyasa dinamikleri, arsa değerini etkileyen önemli etkenlerdir.
6. Doğal Faktörler: Toprak yapısı, eğim, manzara gibi doğal özellikler de arsa değerini belirlemede etkili olabilir.

Bu unsurların birleşimi, bir arsanın değerini anlamak için önemli bir çerçeve sunar.

Değer kelimesi sıklıkla gayrimenkule özgü bir kavram olarak kullanılsa da birçok anlamı vardır. Gayrimenkulde özel mülkiyetin söz konusu olduğu ülkelerde olduğu gibi ülkemizde de, kredi, sigorta, yatırım, vergi, beyan, kamulaştırma, piyasa, ticaret, zam, depozito, ipotek, fiili, maliyet, tavan gibi terimler kullanılır (Çakır ve Sesli, 2013).

2.3. Gerekli Tanımlar

2.3.1. Belediye Sınırı

Belediye sınırları, bir belediyenin yönetim ve hizmet verme yetkisinin geçerli olduğu belirli coğrafi sınırlardır. Bu sınırlar, genellikle belirli bir şehir veya kasabanın idari bölgesini tanımlar. Belediye sınırları, belediyenin hizmet götürmekle yükümlü olduğu alanları ve bu alanlarda kullanabileceği yetkileri belirler.

Belediye sınırlarının belirlenmesi genellikle yerel yönetim mevzuatı ve yasaları tarafından düzenlenir. Türkiye'de bu kapsamda 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 5. maddesi önemli bir referans noktasıdır. Bu maddeye göre, belediye sınırları belirlenirken raporlar ve krokiler kullanılır. Bu belgeler, belirli bir coğrafi bölgenin hangi belediyeye ait olduğunu gösteren resmi belgelerdir.

Belediye sınırlarının belirlenmesi, genellikle coğrafi, nüfus ve idari yapı gibi faktörleri dikkate alır. Bununla birlikte, sınırların değiştirilmesi veya güncellenmesi gerektiğinde, yerel yönetimler veya ilgili yasama organları bu süreci yönetirler. Bu nedenle, belediye sınırları zaman zaman revize edilebilir veya genişletebilir [URL-4].

2.3.2. Mucavir Alan ve Mucavir Alan Sınırı

3194 sayılı İmar Kanunu'na göre mucavir alan, belediyelerin kırsal alanlarla ilgili olarak imar planı yapma ve uygulama yetkisini kullandığı, kentleşmenin yayılma eğiliminde olduğu bölgeleri ifade eder. Bu alanlar, genellikle şehir veya kasaba sınırlarının dışında kalan, gelecekte şehirleşmenin beklendiği, ancak henüz tam olarak imar planı yapılmamış veya uygulanmamış alanlardır. Mucavir alanlar, kentleşmenin kontrol altında tutulması, çevrenin korunması ve planlı bir şekilde yerleşim alanlarının belirlenmesi amacıyla belirlenir ve düzenlenir.

Mucavir alan sınırları, belediyeler tarafından belirlenir ve ilgili mevzuata uygun olarak imar planlarıyla düzenlenir. Bu sınırlar, genellikle şehir veya kasaba sınırlarının dışında, gelecekte şehirleşmenin beklenen bölgeleri kapsar. Mucavir alan sınırlarının belirlenmesi ve bu alanlarda yapılacak imar faaliyetlerinin düzenlenmesi, şehirleşmenin kontrol altında tutulması, çevrenin korunması ve planlı bir şekilde yerleşim alanlarının belirlenmesi amacıyla önemlidir. Bu kapsamda, belediyeler mucavir alan sınırlarını belirlerken çeşitli kriterleri dikkate alır ve bu alanlarda yapılacak imar faaliyetlerini planlarlar (Abacı, 2011).

2.3.3. İmar Planları

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 5. Maddesine göre;

Nazım İmar Planı; varsa bölge planlarının mekâna ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve raporuyla beraber bütün olan plandır.

Uygulama İmar Planı; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.

BÖLÜM 3: EMLAK VERGİSİ TESPİTİNDE SORUNLAR VE YAPILAN HATALAR

Türkiye'de, mevcut yasal düzenlemeler çerçevesinde emlak vergisine tabi taşınmazların değerinin doğru ve adil bir şekilde belirlenmesinde yaşanan sorunlar, vergi gelirlerinde önemli ölçüde kayba ve vergi adaletinde bozulmalara yol açmaktadır. Emlak vergisi değer tespitinde yaşanan bazı sorunlar şu şekilde ifade edilmiştir.

1. Değerleme Yöntemlerindeki Çeşitlilik ve Tutarsızlık: Farklı bölgelerde veya farklı uzmanlar tarafından kullanılan değerlendirme yöntemleri arasında tutarsızlık olabilir. Bu durum vergi ödemelerinde ve adalet duygusunda sıkıntılara yol açabilir.
2. Hızlı Değişen Emlak Piyasası: Emlak piyasasındaki hızlı fiyat değişimleri, vergi değerlemesi için belirlenen değerlerin güncelliğini zorlaştırabilir. Bu da vergilendirmede adaletsizliğe ve tartışmalara neden olabilir.
3. Vergi Değerlerinin Gerçek Değeri Yansıtmaması: Vergi değerleri, emlakın gerçek piyasa değerini yansıtmayabilir. Bu durumda vergi mükellefleri, ödedikleri verginin emlaklarının gerçek değerine uygun olmadığını düşünebilirler.
4. Maliyetli ve Karmaşık Değerleme Süreçleri: Değerleme süreçleri genellikle maliyetli ve karmaşıktır. Bu süreçlerin yürütülmesi zaman alıcı olabilir ve mülk sahipleri ile vergi otoriteleri arasında anlaşmazlıklara neden olabilir.

Bu sorunlar, vergi sistemlerinin ve emlak değerlendirme yöntemlerinin gözden geçirilerek daha şeffaf, tutarlı ve güvenilir hale getirilmesini gerektirir. Bu sayede vergi mükellefleri ile vergi otoriteleri arasında güvenilir bir ilişki kurulabilir ve vergilendirme süreci daha adil bir şekilde yürütülebilir (Gül, 2023).

BÖLÜM 4: UYGULAMA

4.1. Çalışma Alanı

Çalışmayı kapsayan alan Adana ilinin Çukurova ilçesidir. Çukurova, genellikle tarım faaliyetleri ile bilinir. Aynı zamanda, Seyhan Nehri'nin etrafında konumlanmış olup, sanayi ve ticaret açısından da önemli bir rol oynamaktadır. Bu özellikleriyle Çukurova, Adana'nın ekonomik ve kültürel açıdan kilit bir merkezidir. 2008 yılında Adana'nın bir başka ilçesi olan Seyhan İlçesi'nden ayrılarak ayrı bir ilçe olmuştur.

Adana ili, Çukurova ilçesi 2022-2023 yılı nüfus bilgileri tablo 4.1'de gösterilmiştir.

ADANA ÇUKUROVA NÜFUSU DETAY			
Bağlı Olunan İl Adı	ADANA	İlçe Merkez Kadın Nüfusu	202.074
Toplam Nüfus	389.175	Belde ve Köyler Toplam Nüfusu	0
Toplam Erkek Nüfusu	187.101	Belde ve Köyler Erkek Nüfusu	0
Toplam Kadın Nüfusu	202.074	Belde ve Köyler Kadın Nüfusu	0
İlçe Merkez Nüfusu	389.175	İlçeye bağlı Köy Sayısı	0
İlçe Merkez Erkek Nüfusu	187.101	İlçeye bağlı Mahalle Sayısı	27

Tablo 4.1. Adana İli, Çukurova İlçesi 2022-2023 yılı nüfus bilgileri

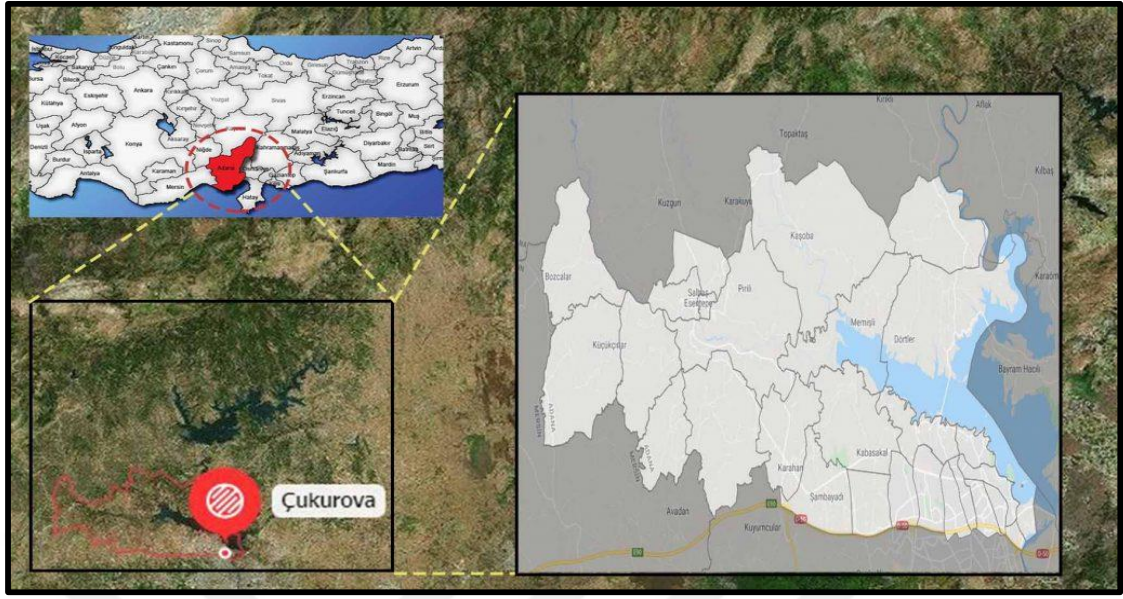
Adana İli, Çukurova İlçesi'nin iklimi Akdeniz iklimi etkisi altında olup, yazları sıcak ve kuru, kışları ise ılıman geçer. Sıcak yazlar genellikle yüksek sıcaklıklara işaret ederken, kışlar genellikle ılımandır. Yağışlar genellikle kış aylarında daha fazladır. Bu nedenle, genel olarak Adana'da sıcak ve kurak bir iklim hakimdir.

Çukurova İlçesi'nin 27 mahallesinden 14'ü merkezde bulunuyor. 357.731 kişi (%98,2) merkezi bölgelerde yaşıyor. En uzak bölge ise 30,6 km uzaklıktaki Bozcılar Mahallesi'dir. Merkez mahalleler haricinde bulunan en fazla nüfusa sahip olan mahalle ise 1570 kişilik bir nüfusla Karahan Mahallesi'dir. Tablo 4.2 ile Çukurova ilçesinin mahalleleri, rakımı ve 2016'dan 2018 yılına kadar ki nüfusu verilmiştir. 2018 yılından günümüze kadar olan süreçte göçler ve doğumlar sebebi ile nüfus giderek artmış olup Tablo 4.1'de gösterilmiştir [URL-2].

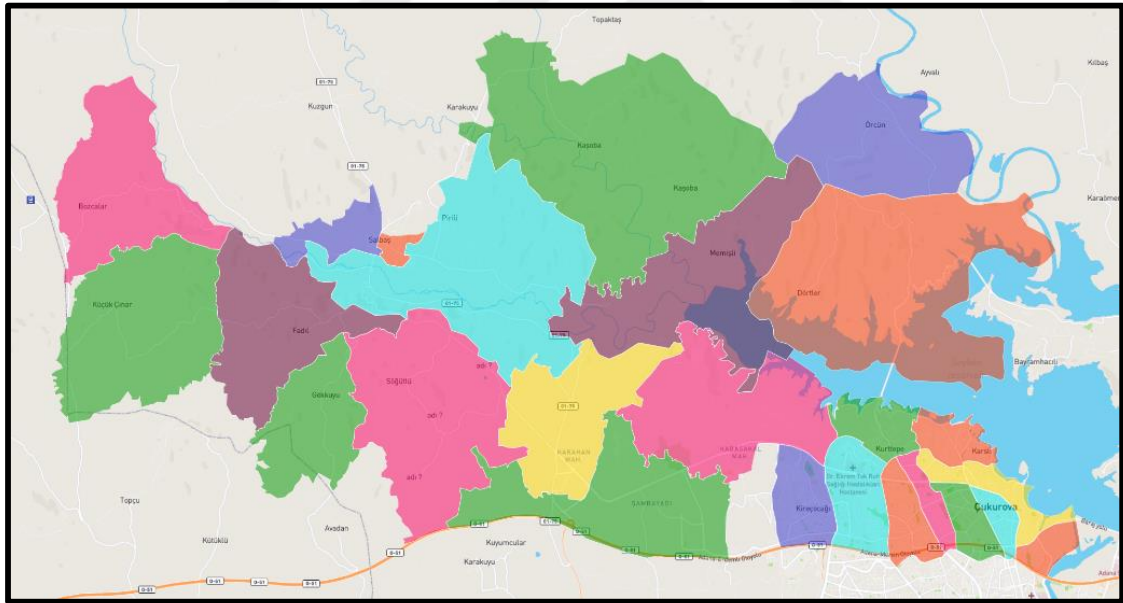
Sıra	Mahalle	Km*	Rakım	Nüfus			
				2016 ^[12]	2017 ^[13]	2018	2019
1	Belediye Evleri Mah.	2,5		57.023	57.584	57.022	
2	Beyazevler Mah.	7,0		9.644	9.510	9.497	
3	Dörtler Mah.	4,0		718	720	778	
4	Esentepe Mah.	7,3		1.566	1.612	1.620	
5	Güzelyalı Mah.	4,3		43.120	42.399	41.193	
6	Huzurevleri Mah.	3,7		59.821	60.590	60.334	
7	Kabasakal Mah.	6,0		1.316	1.324	1.354	
8	Karslılar Mah.	2,3		4.111	4.313	4.693	
9	Kurttepe Mah.	4,3		6.267	6.424	6.427	
10	Mahfesiğmaz Mah.	5,1		34.403	34.412	34.085	
11	Şambayadı Mah.	9,7		5.179	5.269	5.189	
12	Toros Mah.	4,3		62.499	62.130	60.906	
13	Yurt Mah.	4,3		44.048	44.250	44.679	
14	Yüzüncüyıl Mah.	0,0		26.408	27.194	31.225	
15	Bozcılar Mah.	30,2	192	142	137	154	
16	Fadıl Mah.	21,7	201	56	57	62	
17	Gökkuyu Mah.	21,1	231	255	251	288	
18	Karahan Mah.	11,4	101	1.452	1.570	1.712	
19	Kaşoba Mah.	20,6	110	318	318	396	
20	Kocatepe Mah.	23,9	105	1.196	1.218	1.185	
21	Küçükçınar Mah.	25,7	212	192	214	226	
22	Memişli Mah.	16,5	90	64	70	64	
23	Örcün Mah.	11,7	112	251	244	268	
24	Pirili Mah.	26,7	136	403	432	446	
25	Salbaş Esentepe Mah.	22,6	110	413	412	473	
26	Söğütlü Mah.	16,5	212	381	384	387	
27	Yeni Mah.	23,5	109	1.105	1.080	1.072	
	Çukurova (İlçe)			362.351	364.118	365.735	

Tablo 4.2. 2016 yılı ile 2018 yılları arası Çukurova ilçesinin mahallelerinin ilçeye uzaklığı, rakımı ve nüfusu

*Km, Çukurova İlçesi Yüzüncüyıl Mahallesi'nde ki kaymakamlığa olan uzaklık.



Şekil 4.1. Çukurova İlçesi'nin konumu

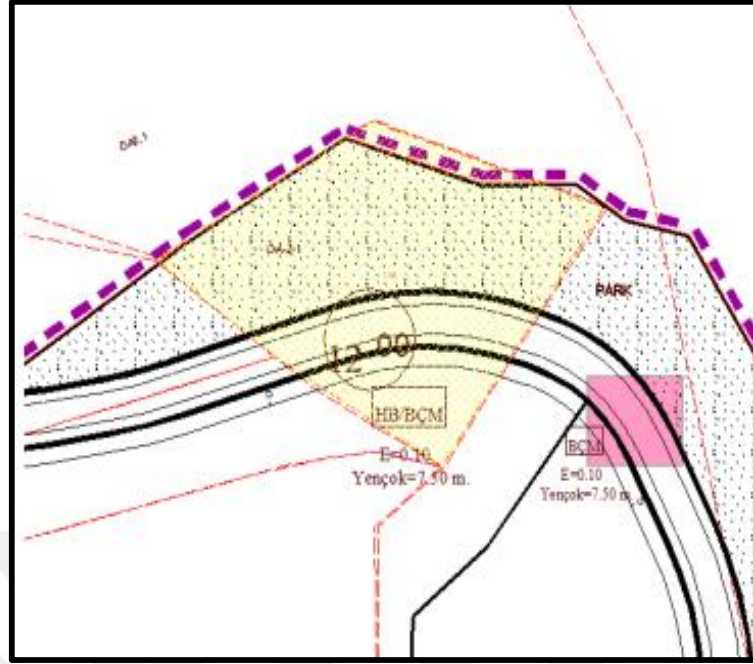


Şekil 4.2. Çukurova İlçesi Mahalleleri

4.2. Çukurova İlçesi Vergi Tespitleri

4.2.1. Karşılar Mahallesi

Çukurova İlçesi'nin en değerli bölgelerinden olan Karşılar Mahallesi'nde ki bazı parsellerin vergi tarifeleri;



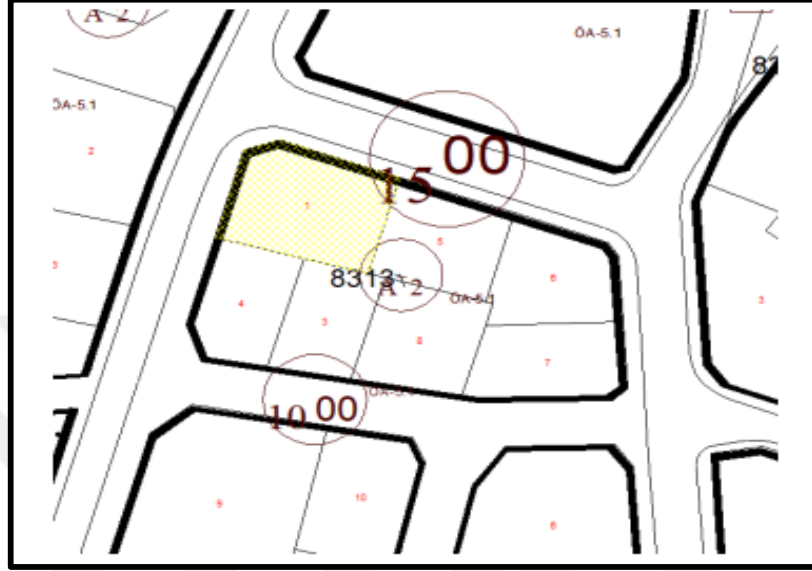
Şekil 4.3. Karşılar Mahallesi 133 parsel



Şekil 4.4. 133 parselin TKGM görüntüsü

Adana İli, Çukurova İlçesi, Karşılar Mahallesi, 133 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Kısmen Park, Kısmen İmar Yolu, Kısmen E:0.10 Yençok: 7.50 m Biyolojik Çeşitlilik Müzesi, Kısmen 1/1000 ölçekli planları mevcut değildir. ÖA.2.1 ve Kısmen Kıyı Kenar” olarak görülmekte olup, düzenleme çalışmalarına tabii tutulması gerekmektedir. İnternet emlak hareketliliği oldukça zayıf olan bu parselin

toplam alanı 5063 m²'dir. Böyle bir arsanın yıllık vergisi; 30.939,69 TL, Kültür Varlıklarının Korunmasına Ait Katkı Payı; 3.093,97 TL'dir. Buna istinaden belediyenin aldığı arsa vergisi toplamı 34.033,66 TL olarak hesaplanmıştır.



Şekil 4.5. Karşılar Mahallesi 8313 ada 1 parsel



Şekil 4.6. 8313 ada 1 parselin TKGM görüntüsü

Adana İli, Çukurova İlçesi, Karşılar Mahallesi, 8313 ada 1 nolu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Ayrık 2 Katlı Konut Alanı. ÖA-5.1” olarak görülmekte olup, toplam alanı 695 m²’dir. İnternet emlak hareketliliği fazla olup, bina fiyatı yüksek olduğundan her bütçeye hitap etmemektedir. Bu arsanın yıllık vergisi; 2.515,22 TL, Kültür Varlıklarının Korunmasına Ait Katkı Payı; 251,52 TL’dir. Buna göre arsa vergisi 2.766,74 TL olarak hesaplanmıştır.



Şekil 4.7. Karşılar Mahallesi 335 parsel



Şekil 4.8. 335 parselin TKGM görüntüsü

Adana İli, Çukurova İlçesi, Karşılar Mahallesi, 335 nolu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “1/1000 ölçekli uygulama planları mevcut değildir. Kısmen ÖA-5.1” olarak görülmekte olup, toplam alanı 36045 m²'dir. İnternet emlak hareketliği parselin plansız olmasından ve bir kısmı gölün içinde kalmasından ötürü çok hareketli değildir. Bu arsanın yıllık vergisi; 220.268,83 TL, Kültür Varlıklarının Korunmasına Ait Katkı Payı; 22.026,88 TL'dir. Buna göre arsa vergisi 242.295,71 TL olarak hesaplanması gerekirken arsanın kısıtlılığından dolayı vergi miktarının 1/10'u alınmalıdır. Bu sebeple ödenecek arsa vergisi 24.229,57 TL olarak hesaplanmıştır.

4.2.2. Kurttepe Mahallesi

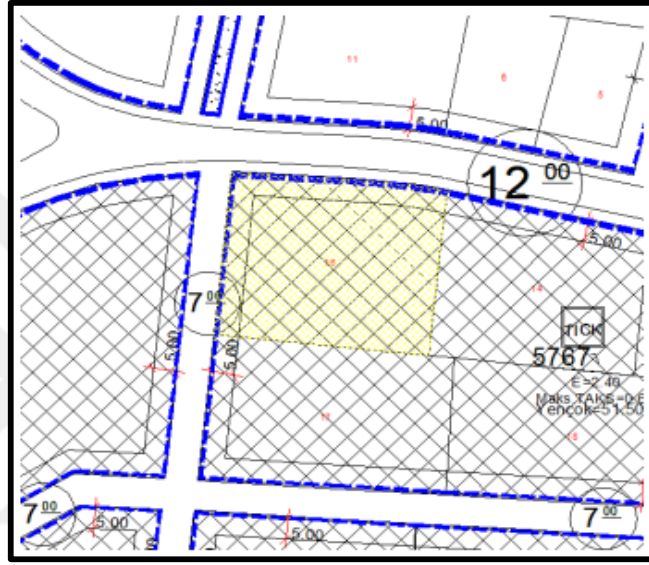


Şekil 4.9. Kurttepe (Yurt) Mahallesi, 5807 ada 1 parsel

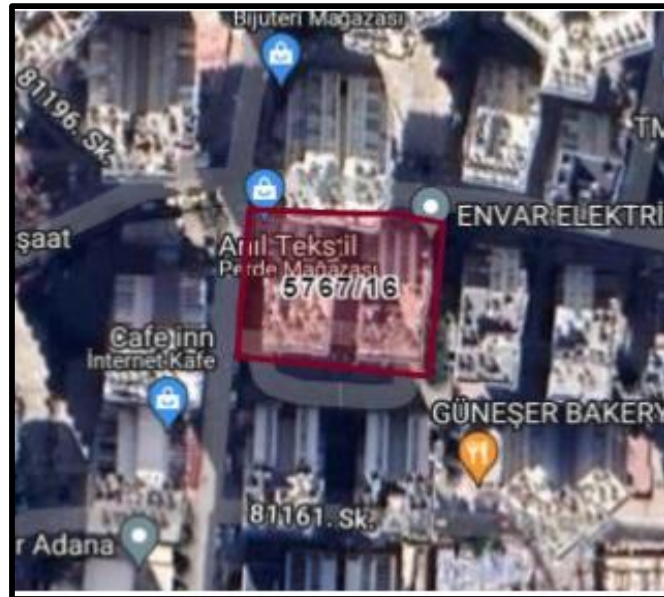


Şekil 4.10. 5807 ada 1 parselin TKGM görüntüsü

Adana İli, Çukurova İlçesi, Kurttepe (Yurt) Mahallesi, 5807 ada 1 nolu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Pazarlama Alanı” olarak görülmekte olup toplam alanı 6044 m²’dir. Adana’nın en gözde semt pazarlarında birisi bu parsel üzerine inşa edilmiştir. Pazar yeri olduğu için internet emlak hareketliliği neredeyse hiç yoktur. Bu arsanın yıllık vergisi; 66.451,60 TL, Kültür Varlıklarının Korunmasına Ait Katkı Payı; 6.645,16 TL’dir. Buna göre arsa vergisi 73.096,76 TL olarak hesaplanmıştır.



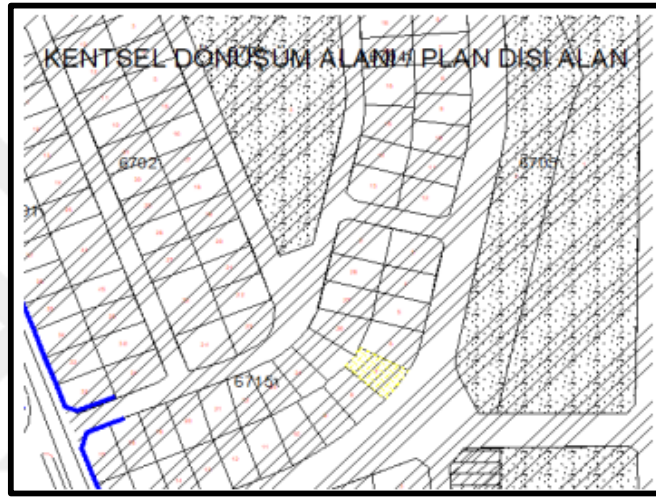
Şekil 4.11. Kurttepe (Güzelyalı) Mahallesi 5767 ada 16 parsel



Şekil 4.12. 5767 ada 16 parselin TKGM görüntüsü

Adana İli, Çukurova İlçesi, Kurttepe (Güzelyalı) Mahallesi, 5767 ada 16 nolu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Maks TAKS:0.60, 2.40 Yoğunluklu Ticaret+Konut Alanı, Yençok: 51.50 m” olarak görülmekte olup toplam alanı 1670 m²'dir. Alt işyeri üst daire olarak kullanıldığından emlak hareketliliği fazladır. Bu arsanın yıllık vergisi; 16.311,66 TL, Kültür Varlıklarının Korunmasına Ait Katkı Payı; 1.631,16 TL'dir. Buna göre arsa vergisi 17.942,82 TL olarak hesaplanmıştır.

4.2.3. Belediye Evleri Mahallesi

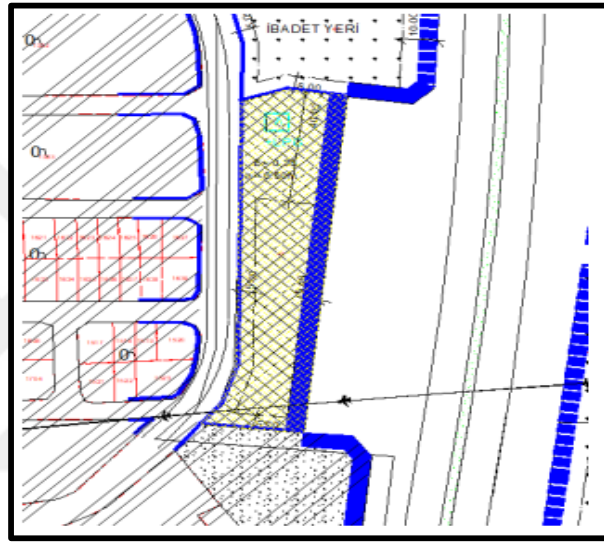


Şekil 4.13. Belediye Evleri Mahallesi 6715 ada 7 parsel



Şekil 4.14. 6715 ada 7 parselin TKGM görüntüsü

Adana İli, Çukurova İlçesi, Belediye Evleri Mahallesi, 6715 ada 7 nolu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Kentsel Dönüşüm Alanı/ Plan Dışı Alan” olarak görülmekte olup, toplam alanı 182 m²'dir. Kentsel dönüşüm alanı olduğu için yeni inşaat alanı olarak kullanılamamaktadır, kiralama işlemi ya da güncel binanın satışı için internet emlak hareketliliği vardır. Bu arsanın yıllık vergisi; 243,86 TL, Kültür Varlıklarının Korunmasına Ait Katkı Payı; 24,38 TL'dir. Buna göre arsa vergisi 268,24 TL olarak hesaplanmıştır.

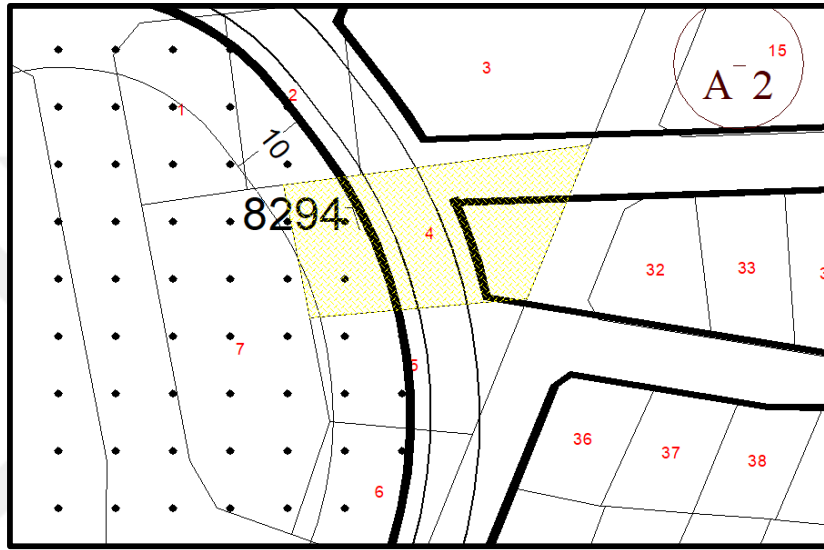


Şekil 4.15. Belediye Evleri Mahallesi 6687 ada 42 parsel

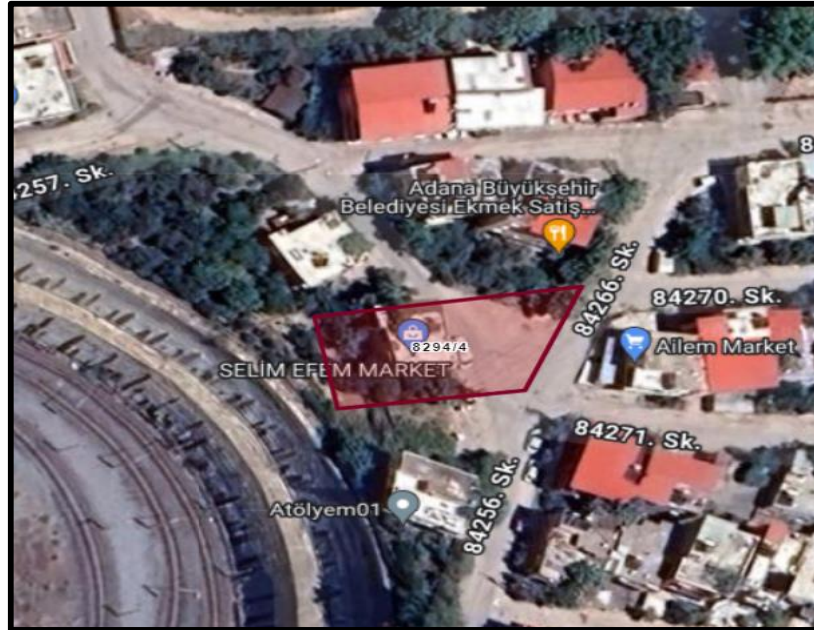


Şekil 4.16. 6687 ada 42 parselin TKGM görüntüsü

Adana İli, Çukurova İlçesi, Belediye Evleri Mahallesi, 6687 ada 42 nolu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “0.30 Yoğunluklu Akaryakıt+ LPG, H:6.50 m, Kısmen Mania” olarak görülmekte olup, toplam alanı 3123 m²’dir. İşletme açısından oldukça değerli bir parsel olup, emlak hareketliliği fazladır. Bu arsanın yıllık vergisi; 23.151,55 TL, Kültür Varlıklarının Korunmasına Ait Katkı Payı; 2.315,15 TL’dir. Buna göre arsa vergisi 25.466,70 TL olarak hesaplanmıştır.



Şekil 4.17. Belediye Evleri Mahallesi 8294 ada 4 parsel



Şekil 4.18. 8294 ada 4 parselin TKGM görüntüsü

Adana İli, Çukurova İlçesi, Belediye Evleri Mahallesi, 8294 ada 4 nolu parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Kısmen 0.90 Yoğunluklu Belediye Hizmet Alanı, Kısmen Ayrık Yapı Nizamlı 2 Katlı Konut Alanı, Kısmen İmar Yolu olarak görülmekte olup, Konya Bölge İdare Mahkemesi 2. İdare Dava Mahkemesinin E:2018/172, K:2019/68 (04/04/2019) kararı ile düzenleme iptali oluşmuştur. Parselin toplam alanı 559 m²’dir. İnternet emlak hareketliliği imara kapalı olduğu için düşüktür. Bu arsanın yıllık vergisi; 889,01 TL, Kültürel Varlıkların Korunmasına Ait Katkı Payı; 88,90 TL’dir. Buna göre arsa vergisi 977,91 TL olarak hesaplanmıştır.

4.2.4. Huzurevleri Mahallesi

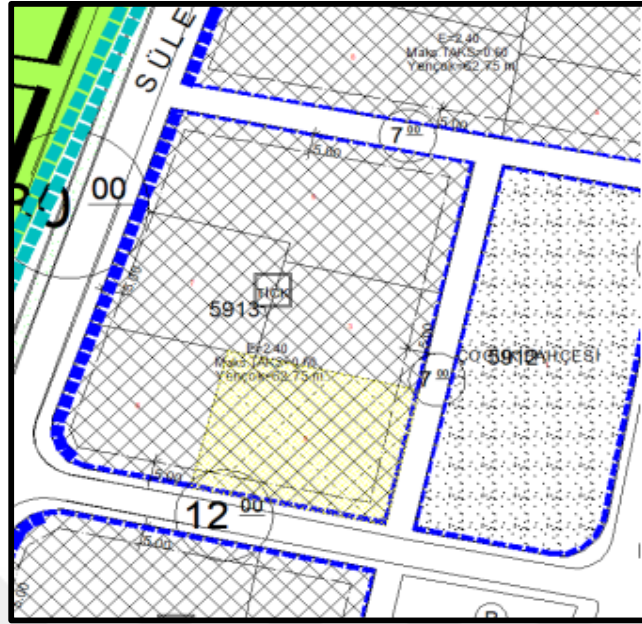


Şekil 4.19. Huzurevleri Mahallesi 7158 ada 7 parsel



Şekil 4.20. 7158 ada 7 parselin TKGM görüntüsü

Adana İli, Çukurova İlçesi, Huzurevleri Mahallesi, 7158 ada 7 nolu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Taks:0.40 Ayırık Yapı Nizamlı 1.60 Yoğunluklu Konut Alanı” olarak görülmekte olup, toplam alanı 4010 m²’dir. Parsel emlak hareketliliği normal seviyededir. Bu arsanın yıllık vergisi; 34.296,80 TL, Kültür Varlıklarının Korunmasına Ait Katkı Payı; 3.429,68 TL’dir. Buna göre arsa vergisi 37.726,48 TL olarak hesaplanmıştır.



Şekil 4.21. Huzurevleri Mahallesi 5913 ada 8 parsel

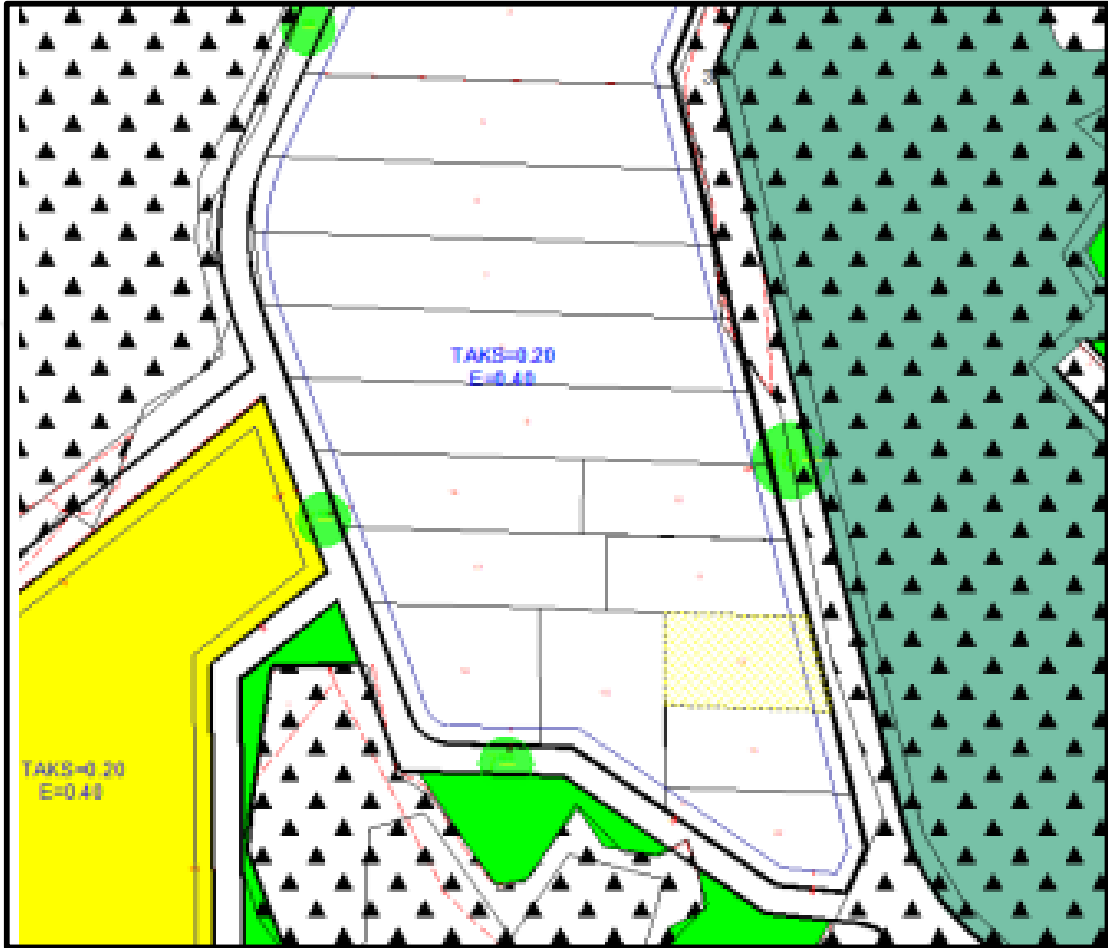
Adana İli, Çukurova İlçesi, Huzurevleri Mahallesi, 5913 ada 8 nolu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Maks Taks:0.60, 2.40 Yoğunluklu Ticaret + Konut Alanı, Yençok: 62.75 m” olarak görülmekte olup, toplam alanı 1793 m²’dir.



Şekil 4.22. 5913 ada 8 parselin TKGM görüntüsü

Bu arsanın yıllık vergisi; 8.756,47 TL, Kültür Varlıklarının Korunmasına Ait Katkı Payı; 875,64 TL'dir. Buna göre arsa vergisi 9.632,11 TL olarak hesaplanmıştır.

4.2.5. Dörtler Mahallesi



şekil 4.23. Dörtler Mahallesi 115 ada 12 parsel

Adana İli, Çukurova İlçesi, Dörtler Mahallesi, 115 ada 12 nolu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ‘‘Taks: 0.20, 0.40 Yoğunluklu Konut Alanı’’ olarak görülmekte olup, toplam alanı 999.9350 m²’dir.



Şekil 4.24. 115 ada 12 parselin TKGM görüntüsü

Yerleşim olarak merkeze uzak olduğundan bu bölgelere çok fazla talep yokken, 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş merkezli depremden sonra parsel yoğunluğu gereği maksimum 2 kat bina yapılabileceğinden emlak hareketliliği artmış ve bu bölgelerde ki parseller oldukça değerlenmiştir. Bu arsanın yıllık vergisi; 413,25 TL, Kültür Varlıklarının Korunmasına Ait Katkı Payı; 41,32 TL'dir. Buna göre arsa vergisi 454,57 TL olarak hesaplanmıştır.



Şekil 4.25. Dörtler Mahallesi 128 ada 7 parsel

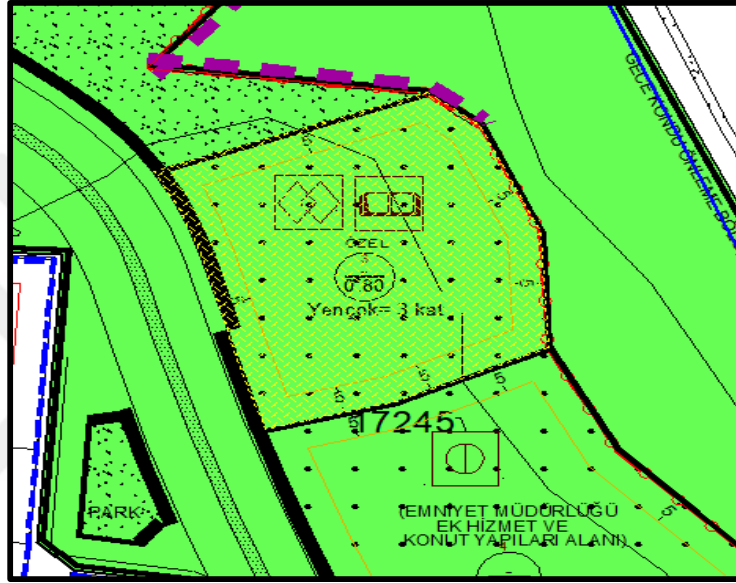
Adana İli, Çukurova İlçesi, Dörtler Mahallesi, 128 ada 7 nolu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Taks:0.20, 0.40 Yoğunluklu Konut Alanı” olarak görülmekte olup, toplam alanı 9212.5990 m²’dir.



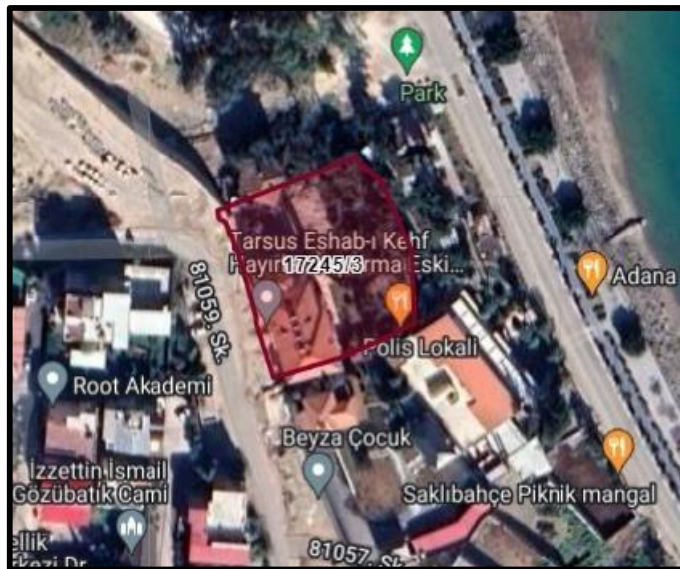
Şekil 4.26. 128 ada 7 parselin TKGM görüntüsü

Yine bu parsel üzerinde bulunan evlerde Kahramanmaraş merkezli depremden sonra oldukça değerlenmiş olup çok fazla talep görmektedir. Yalnız parsel içerisinde ki evler villa olduğu için her bütçeye hitap etmemektedir. Bu arsanın yıllık vergisi; 3.807,38 TL, Kültür Varlıklarının Korunmasına Ait Katkı Payı; 380,73 TL'dir. Buna göre arsa vergisi 4.188,11 TL olarak hesaplanmıştır.

4.2.6. Güzelyalı (Karalarbucağı) Mahallesi

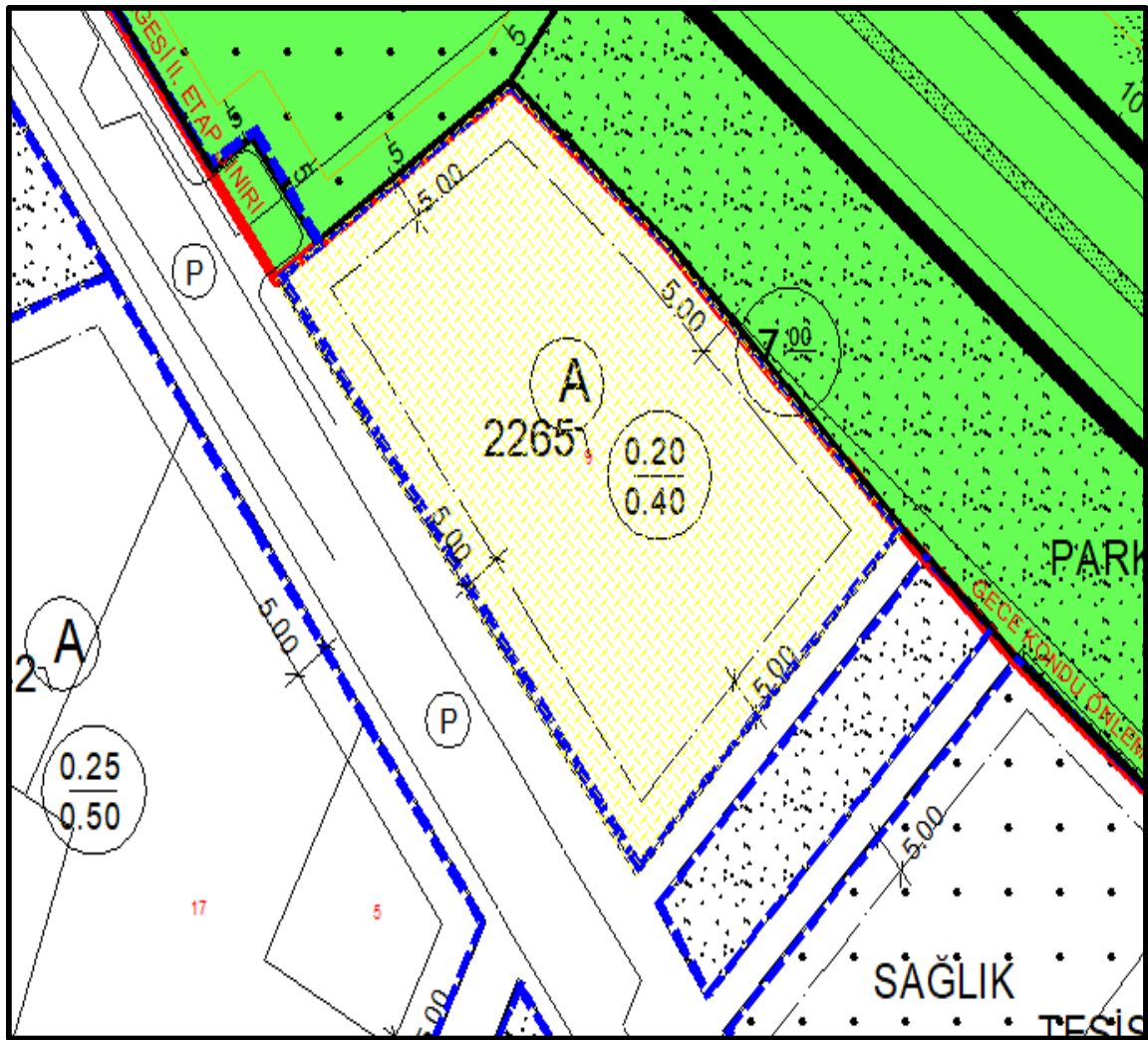


Şekil 4.27. Güzelyalı Mahallesi 17245 ada 3 parsel

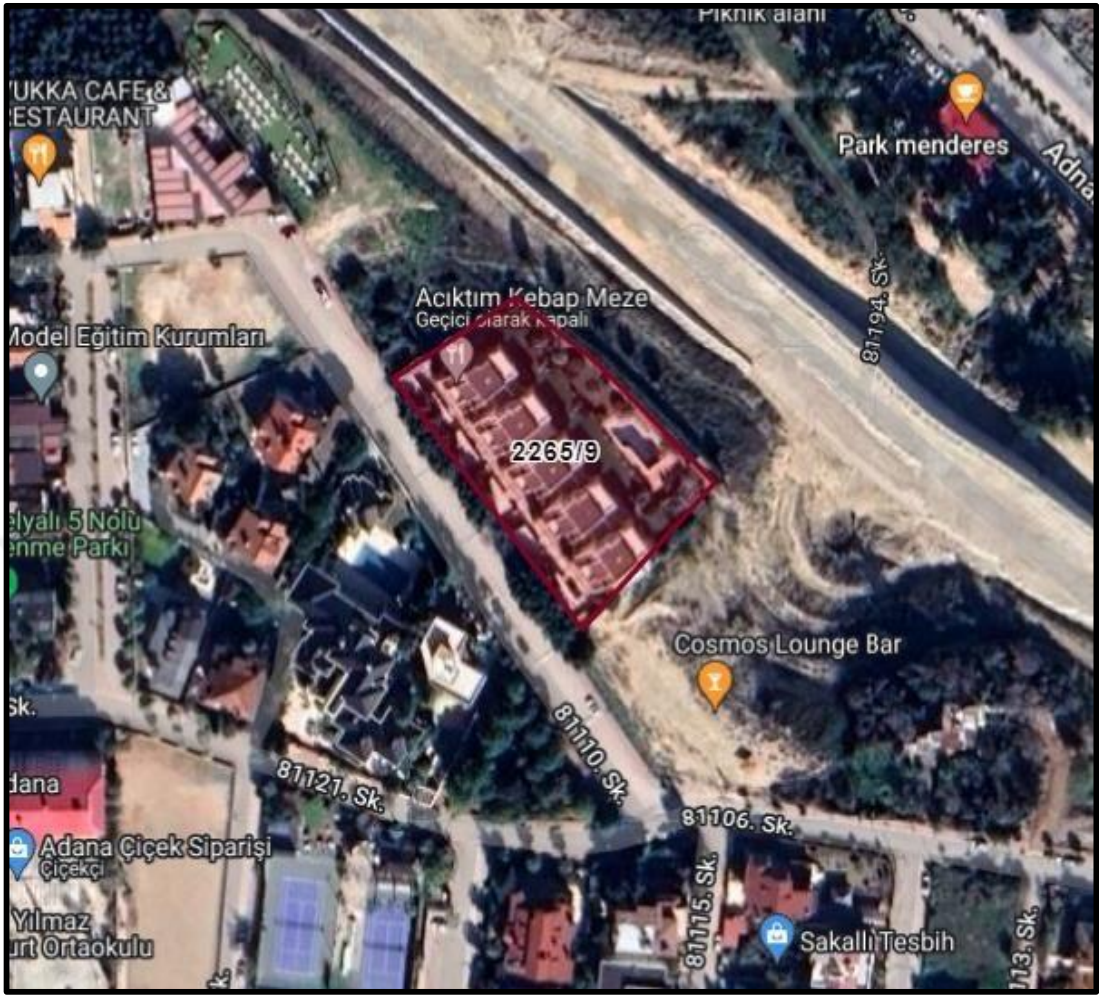


Şekil 4.28. 17245 ada 3 parselin TKGM görüntüsü

Adana İli, Çukurova İlçesi, Güzelyalı Mahallesi, 17245 ada 3 nolu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “0.80 Yoğunluklu Özel Sosyal-Kültürel Tesis Alanı, Yençok:3 Kat” olarak görülmekte olup, toplam alanı 2459.8180 m²’dir. Parsel emlak hareketliliği orta seviyededir. Bu arsanın yıllık vergisi; 27.044,81 TL, Kültürel Varlıklarının Korunmasına Ait Katkı Payı; 2.704,48 TL’dir. Buna göre arsa vergisi 29.749,29 TL olarak hesaplanmıştır.



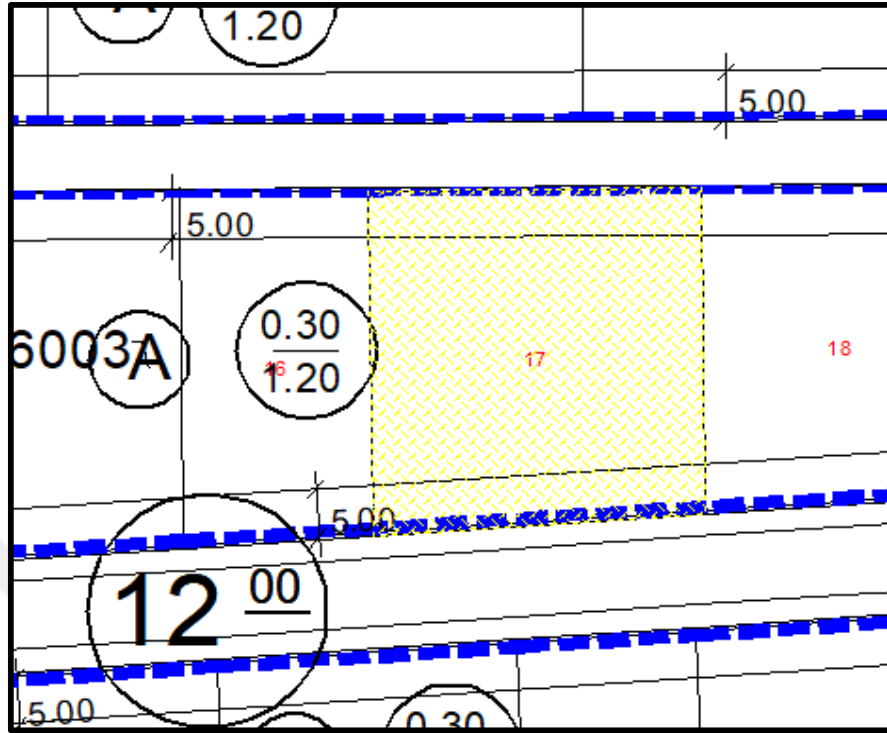
Şekil 4.29. Güzelyalı Mahallesi 2265 ada 9 parsel



Şekil 4.30. 2265 ada 9 parselin TKGM görüntüsü

Adana İli, Çukurova İlçesi, Güzelyalı Mahallesi, 2265 ada 9 nolu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Taks:0.20 Ayırık Yapı Nizamlı 0.40 Yoğunluklu Konut Alanı” olarak görülmektedir. İnternet emlak hareketliliği konumu, mazarası, güneşlenme ve havalandırma açısından çok iyi olup toplam alanı 3421 m²’dir. Bu arsanın yıllık vergisi; 19.620,18 TL, Kültür Varlıklarının Korunmasına Ait Katkı Payı; 1.962,02 TL’dir. Buna göre arsa vergisi 21.582,20 TL olarak hesaplanmıştır.

4.2.7. Mahfesiğmaz Mahallesi



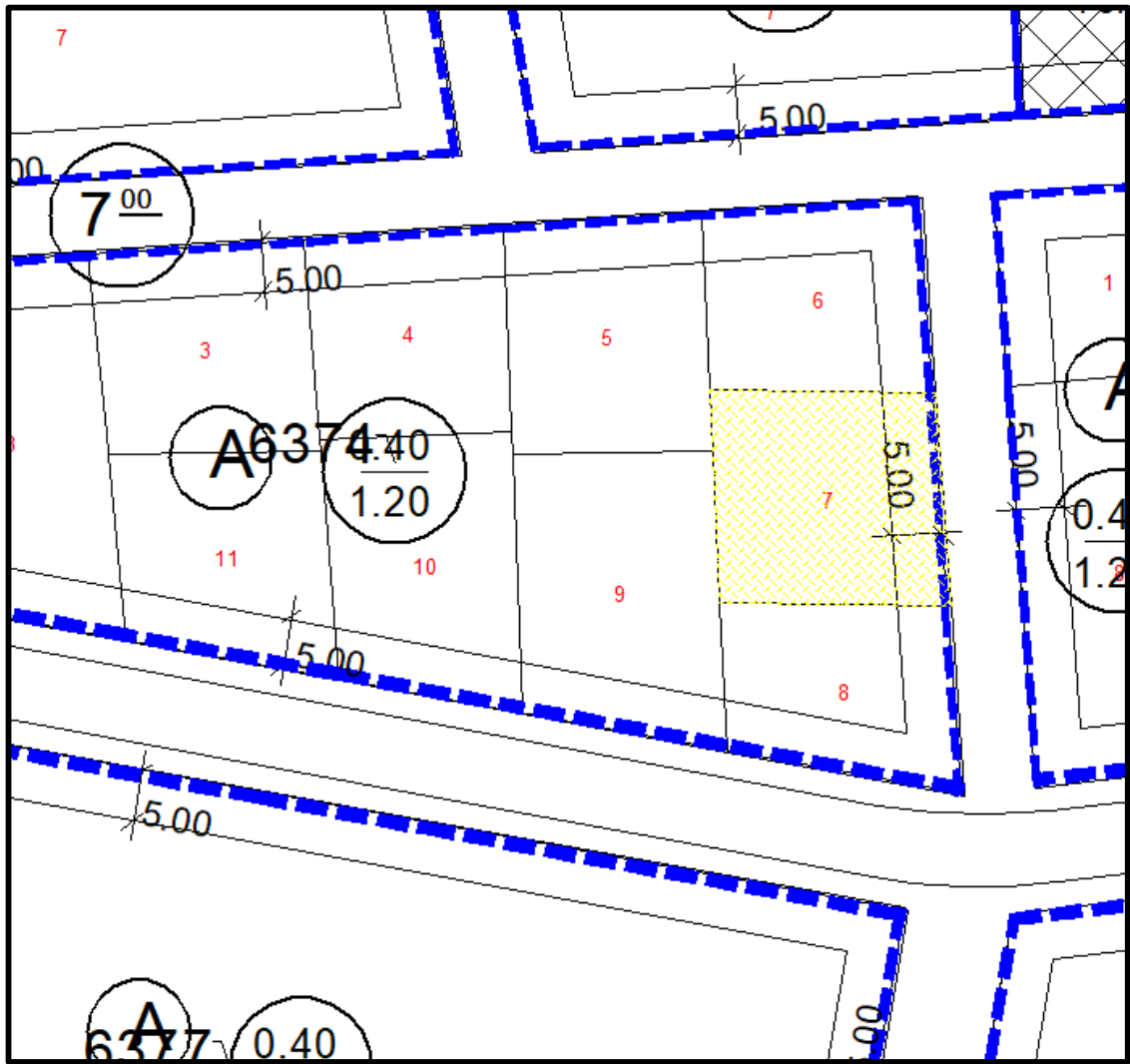
Şekil 4.31. Mahfesiğmaz Mahallesi 6003 ada 17 parsel



Şekil 4.32. 6003 ada 17 parselin TKGM görüntüsü

Adana İli, Çukurova İlçesi, Mahfesiğmaz Mahallesi, 6003 ada 17 nolu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Taks:0.30 Ayrık Yapı Nizamlı 1.20 Yoğunluklu Konut Alanı” olarak görülmektedir. İnternet emlak hareketliliği ortanın altında olup, toplam alanı 1144 m²’dir. Bu arsanın yıllık vergisi; 6.561,09 TL, Kültür Varlıklarının Korunmasına Ait Katkı Payı; 656,11 TL’dir. Buna göre arsa vergisi 7.217,20 TL olarak hesaplanmıştır.

4.2.8. Toros Mahallesi



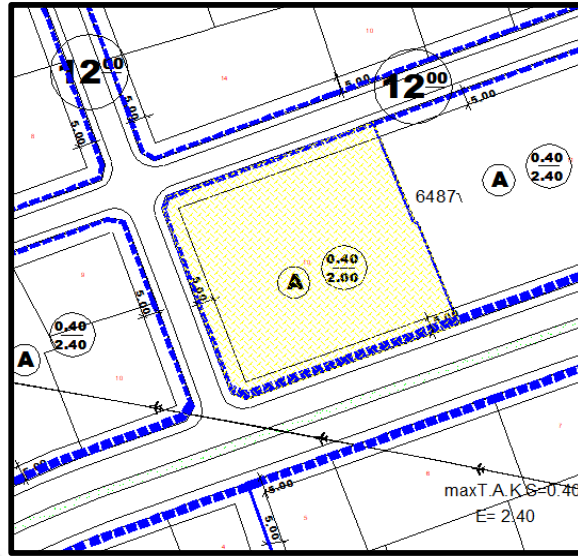
Şekil 4.33. Toros Mahallesi 6374 ada 7 parsel



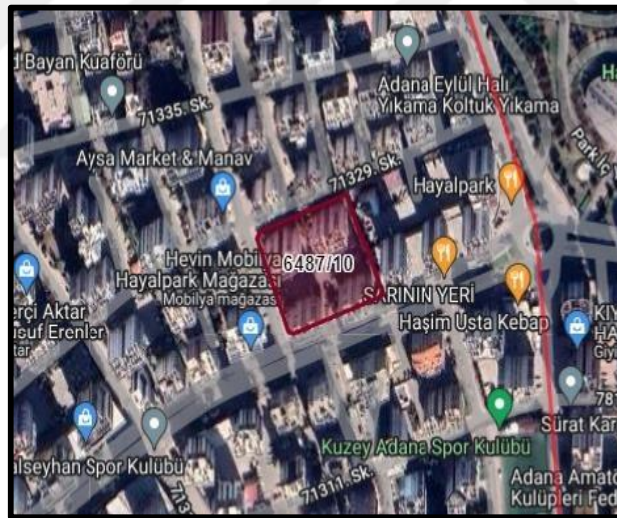
Şekil 4.34. 6374 ada 7 parselin TKGM görüntüsü

Adana İli, Çukurova İlçesi, Toros Mahallesi, 6374 ada 7 nolu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Taks:0.40 Ayırık Yapı Nizamlı 1.20 Yoğunluklu Konut Alanı” olarak görülmekte olup, toplam alanı 539 m²’dir. İnternet emlak hareketliliği normal seviyededir. Bu arsanın yıllık vergisi; 5.264,66 TL, Kültür Varlıklarının Korunmasına Ait Katkı Payı; 526,46 TL’dir. Buna göre arsa vergisi 5.791,12 TL olarak hesaplanmıştır.

4.2.9. Yurt Mahallesi

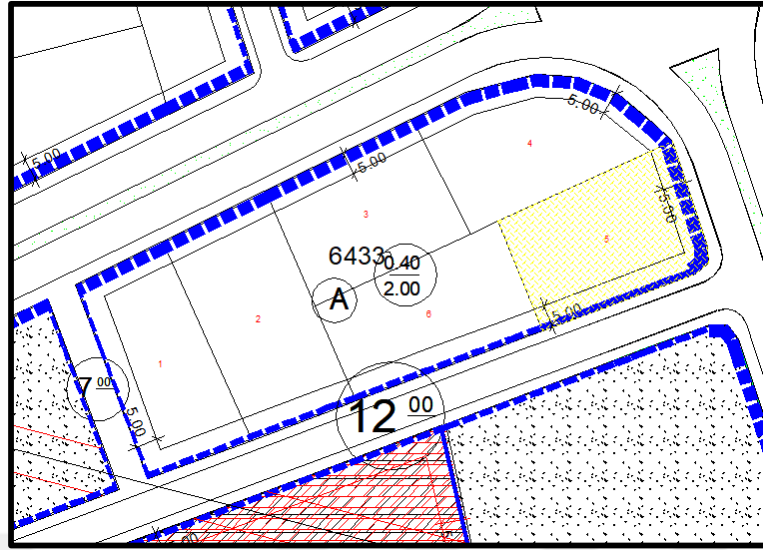


Şekil 4.35. Yurt Mahallesi 6487 ada 10 parsel

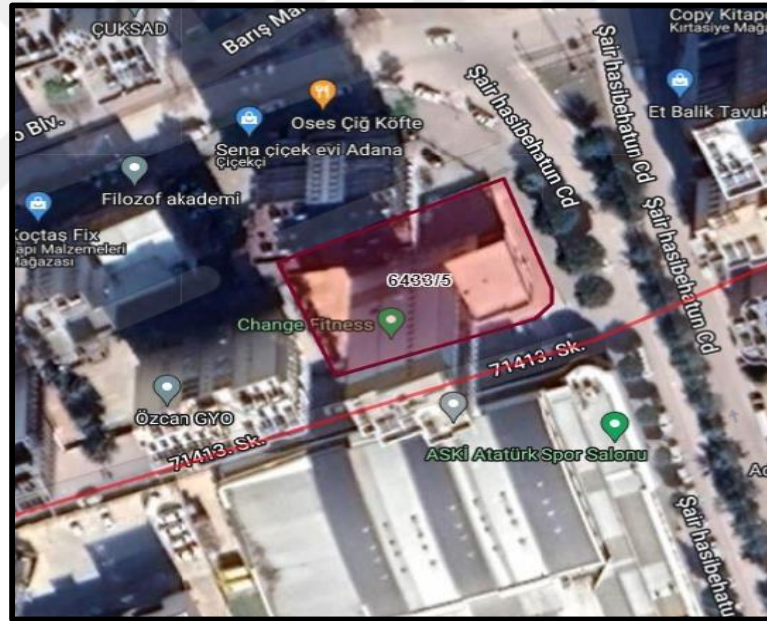


Şekil 4.36. 6487 ada 10 parselin TKGM görüntüsü

Adana İli, Çukurova İlçesi, Yurt Mahallesi 6487 ada 10 nolu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Taks: 0.40 Ayırık Yapı Nizamı 2.00 Yoğunluklu Konut Alanı” olarak görülmekte olup, toplam alanı 4968 m²’dir. İnternet emlak hareketliliği cadde üstünde olmasından, güneşlenme ve havalandırma açısından ortanın üstündedir. Bu arsanın yıllık vergisi; 40.686,13 TL, Kültür Varlıklarının Korunmasına Ait Katkı Payı; 4.068,61 TL’dir. Buna göre arsa vergisi 44.754,74 TL olarak hesaplanmıştır.



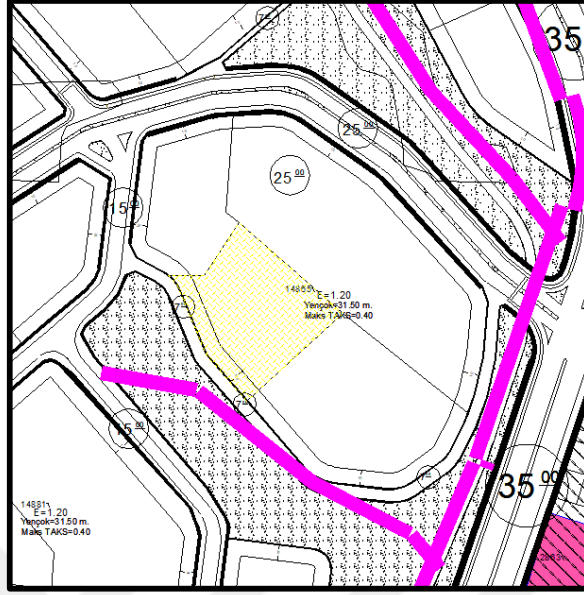
Şekil 4.37. Yurt Mahallesi 6433 ada 5 parsel



Şekil 4.38. 6433 ada 5 parselin TKGM görüntüsü

Adana İli, Çukurova İlçesi, Yurt Mahallesi, 6433 ada 5 nolu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Taks:0.40 Ayrık Yapı Nizamlı 2.00 Yoğunluklu Konut Alanı” olarak görülmekte olup, toplam alanı 1143 m²’dir. İnternet emlak hareketliliği alt iş yeri üst daire olarak kullanıldığından ayrıca konumu ve manzarası açısından oldukça iyidir. Bu arsanın yıllık vergisi; 9.775,87 TL, Kültür Varlıklarının Korunmasına Ait Katkı Payı; 977,58 TL’dir. Buna göre arsa vergisi 10.753,45 TL olarak hesaplanmıştır.

4.2.10. Esentepe Mahallesi

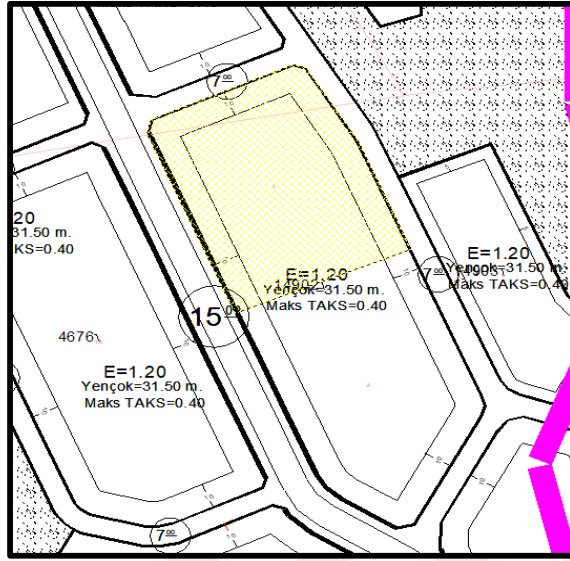


Şekil 4.39. Esentepe Mahallesi 14865 ada 4 parsel



Şekil 4.40. 14865 ada 4 parselin TKGM görüntüsü

Adana İli, Çukurova İlçesi, Esentepe Mahallesi, 14865 ada 4 nolu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Taks:0.40 Ayrık Yapı Nizamlı 1.20 Yoğunluklu Konut Alanı” olarak görülmekte olup, toplam alanı 5459.09 m²’dir. İnternet emlak hareketliliği geleceğe yönelik açıdan oldukça iyidir. Bu arsanın yıllık vergisi; 20.644,86 TL, Kültür Varlıklarının Korunmasına Ait Katkı Payı; 2.064,48 TL’dir. Buna göre arsa vergisi 22.709,34 TL olarak hesaplanmıştır.



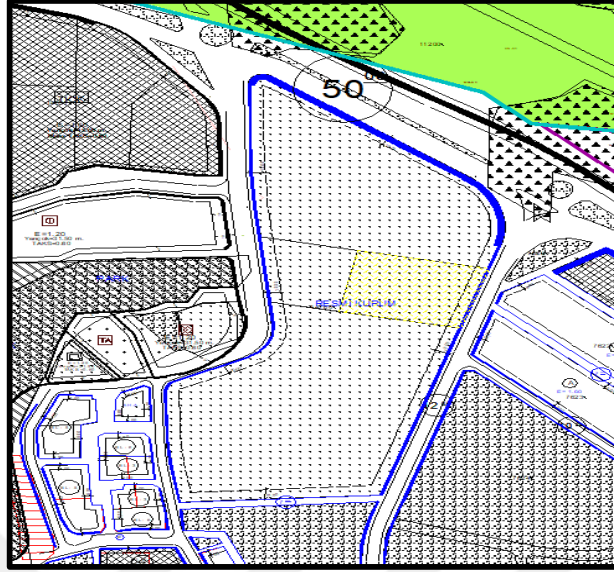
Şekil 4.41. Esentepe Mahallesi 14902 ada 1 parsel



Şekil 4.42. 14902 ada 1 parselin TKGM görüntüsü

Adana İli, Çukurova İlçesi, Esentepe Mahallesi, 14902 ada 1 nolu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Taks:0.40 Ayırık Yapı Nizamlı 1.20 Yoğunluklu Konut Alanı” olarak görülmekte olup, toplam alanı 5157.50 m²’dir. İnternet emlak hareketliliği konumu ve geleceğe yönelik açıdan oldukça iyidir. Bu arsanın yıllık vergisi; 19.504,32 TL, Kültür Varlıklarının Korunmasına Ait Katkı Payı; 1.950,43 TL’dir. Buna göre arsa vergisi 21.454,75 TL olarak hesaplanmıştır.

4.2.11. Yüzüncüyıl Mahallesi



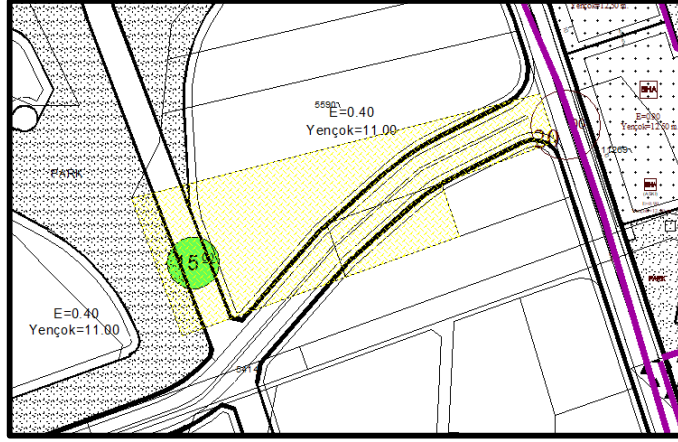
Şekil 4.43. Yüzüncüyıl Mahallesi 14760 ada 5 parsel



Şekil 4.44. 14760 ada 5 parselin TKGM görüntüsü

Adana İli, Çukurova İlçesi, Yüzüncüyıl Mahallesi, 14760 ada 5 nolu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Resmi Kurum” olarak görülmekte olup toplam alanı 6000.06 m²’dir. Resmi kurum olduğu için internet emlak hareketliliği kısıtlı olup, vatandaşlar tarafından talep edilmemektedir. Bu arsanın yıllık vergisi; 29.452,61 TL, Kültür Varlıklarının Korunmasına Ait Katkı Payı; 2.945,26 TL’dir. Buna göre arsa vergisi 32.397,87 TL olarak hesaplanmıştır.

4.2.12. Kabasakal Mahallesi



Şekil 4.45. Kabasakal Mahallesi 5590 ada 8 parsel



Şekil 4.46. 5590 ada 8 parselin TKGM görüntüsü

Adana İli, Çukurova İlçesi, Kabasakal Mahallesi, 5590 ada 8 nolu parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Ayrık Yapı Nizamlı 0.40 Yoğunluklu Konut Alanı, Kısmen İmar Yolu, Kısmen Park” olarak görülmekte olup, Adana 2. İdare Mahkemesinin E:2007/1151, K:2007/2048 İle Düzenleme İptaline Karar Verilmiştir. Toplam alanı 15134.06 m²'dir. İnternet emlak hareketliliği imara kapalı olduğu için düşüktür. Bu arsanın yıllık vergisi; 25.963,69 TL, Kültür Varlıklarının Korunmasına Ait Katkı Payı; 2.596,36 TL'dir. Buna göre arsa vergisi 28.560,05 TL olarak hesaplanmıştır.

4.2.13. Kocatepe Mahallesi



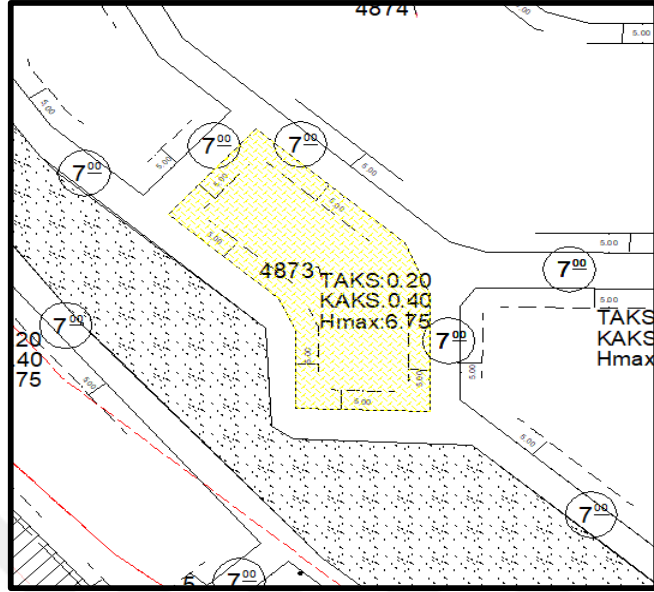
Şekil 4.47. Kocatepe Mahallesi 17063 ada 48 parsel



Şekil 4.48. 17063 ada 48 parselin TKGM görüntüsü

Adana İli, Çukurova İlçesi, Kocatepe Mahallesi, 17063 ada 48 nolu parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Kısmen Taks:0.30, Ayrık Yapı Nizamlı 3 Katlı 0.90 Yoğunluklu Konut Alanı, Kısmen 0.60 Yoğunluklu İlköğretim, Kısmen 0.20 Yoğunluklu Spor Alanı, Kısmen İmar Yolu” olarak görülmekte olup, toplam alanı 29558.39 m²’dir. İnternet emlak hareketliliği birçok fonksiyonu bir arada bulundurduğu ve düzenleme gerektirdiği için hareketli değildir. Bu arsanın yıllık vergisi; 14.436,31 TL, Kültür Varlıklarının Korunmasına Ait Katkı Payı; 1.443,63 TL’dir. Buna göre arsa vergisi 15.879,94 TL olarak hesaplanmıştır.

4.2.14. Şambayadı Mahallesi

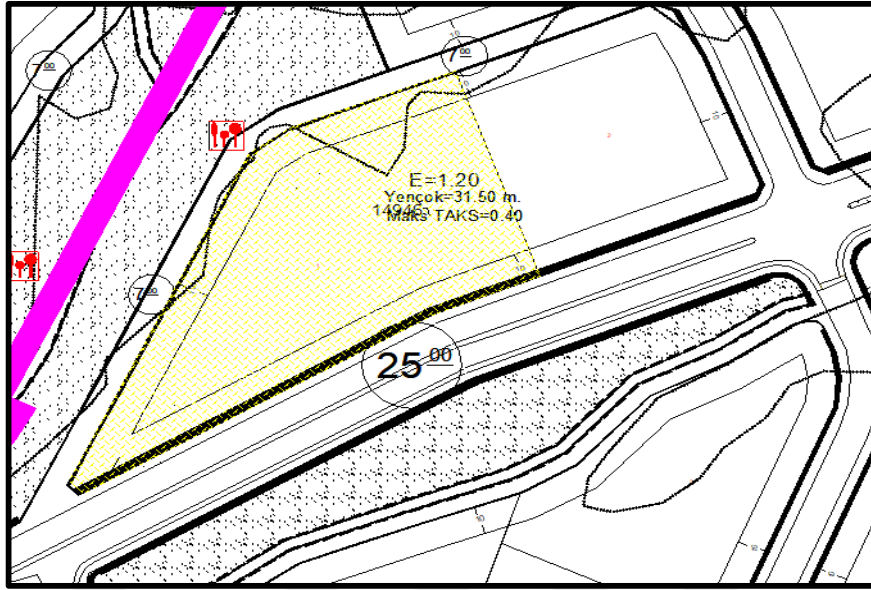


Şekil 4.49. Şambayadı Mahallesi 4873 ada 1 parsel



Şekil 4.50. 4873 ada 1 parselin TKGM görüntüsü

Adana İli, Çukurova İlçesi, Şambayadı Mahallesi 4873 ada 1 nolu parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Taks:0.20, 0.40 Yoğunluklu Konut Alanı” olarak görülmekte olup, toplam alanı 2360 m²’dir. İnternet emlak hareketliliği konumu ve geleceğe yönelik değerlendirme açısından çok iyidir. 2 kat imar planı olduğu için özellikle 6 Şubat depremi sonrası oldukça ilgi görmektedir. Bu arsanın yıllık vergisi; 4.314,69 TL, Kültür Varlıklarının Korunmasına Ait Katkı Payı; 431,46 TL’dir. Buna göre arsa vergisi 4.746,15 TL olarak hesaplanmıştır.



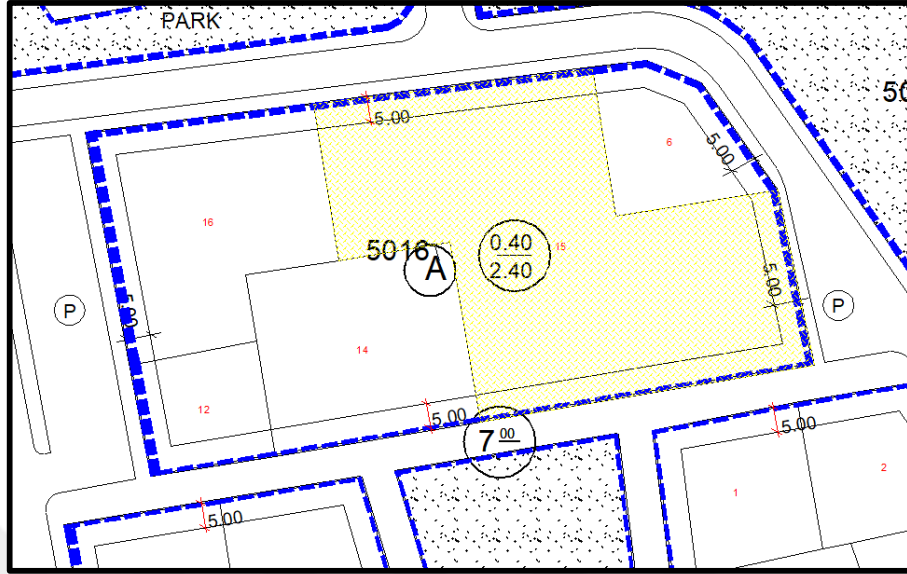
Şekil 4.51. Şambayadı Mahallesi 14946 ada 1 parsel



Şekil 4.52. 14946 ada 1 parselin TKGM görüntüsü

Adana İli, Çukurova İlçesi, Şambayadı Mahallesi, 14946 ada 1 nolu parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar parselinde “Taks:0.40 Ayrık Yapı Nizamlı 1.20 Yoğunluklu Konut Alanı” olup, toplam alanı 8935.78 m²’dir. İnternet emlak hareketliliği geleceğe yatırım olarak düşününce oldukça iyidir. Bu arsanın yıllık vergisi; 16.336,93 TL, Kültür Varlıklarının Korunmasına Ait Katkı Payı; 1.633,69 TL’dir. Buna göre arsa vergisi 17.970,62 TL olarak hesaplanmıştır.

4.3. 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş Merkezli Depremde Yıkılan Binalar

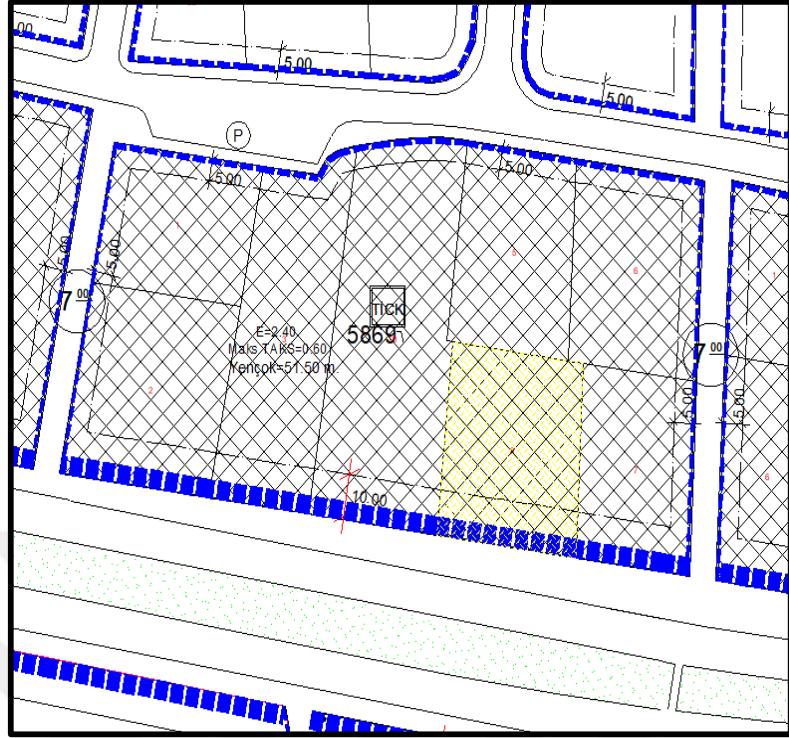


Şekil 4.53. Huzurevleri mahallesi 5016 ada 15 parsel



Şekil 4.54. 5016 ada 15 parselin TKGM görüntüsü

Adana İli, Çukurova İlçesi, Huzurevleri Mahallesi, 5016 ada 15 nolu parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Taks:0.40 Ayrık Yapı Nizamlı 2.40 Yoğunluklu Konut Alanı” olup, toplam alanı 3935 m²’dir. Bu parselde bulunan İhsan Bayram Apartmanı 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş merkezli depremde yıkılmıştır.

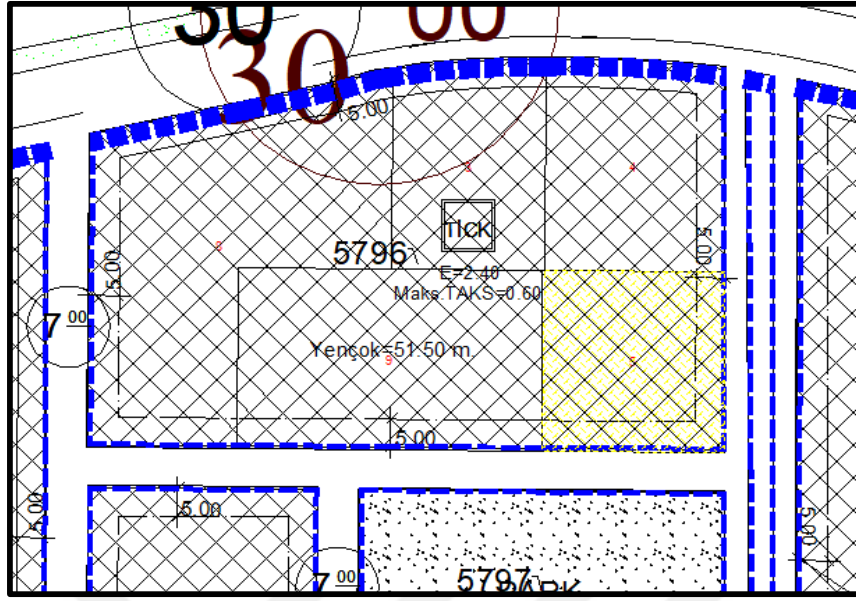


Şekil 4.55. Kurttepe Mahallesi 5869 ada 8 parsel

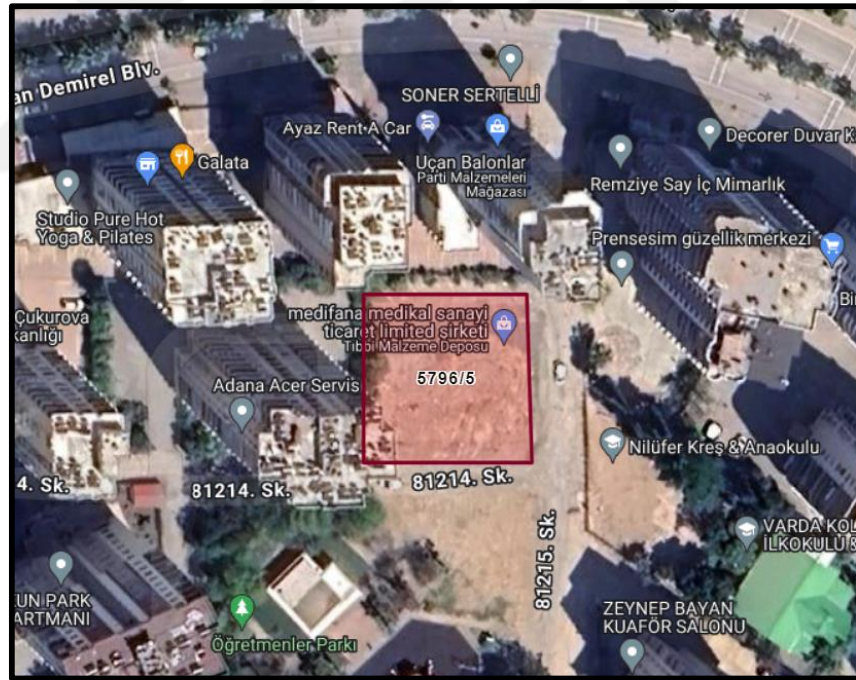


Şekil 4.56. 5869 ada 8 parselin TKGM görüntüsü

Adana İli, Çukurova İlçesi, Kurttepe Mahallesi, 5869 ada 8 nolu parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Taks:0.60 Ayrık Yapı Nizamlı 2.40 Yoğunluklu Konut Alanı” olarak görülmekte olup, toplam alanı 1452 m²’dir. Bu parselde bulunan Kubilay Apartmanı 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş merkezli depremde yıkılmıştır.

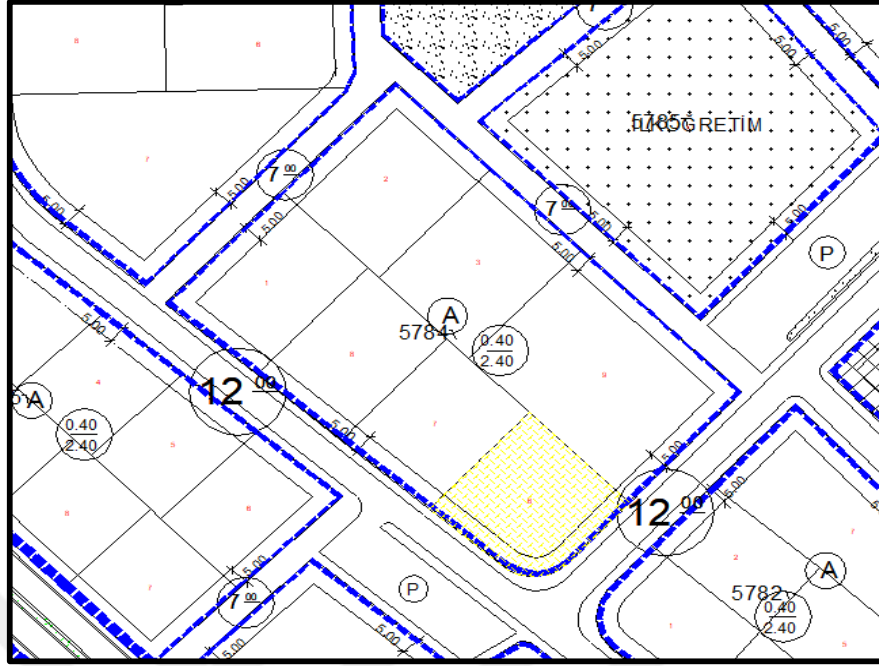


Şekil 4.57. Kurttepe Mahallesi 5796 ada 5 parsel

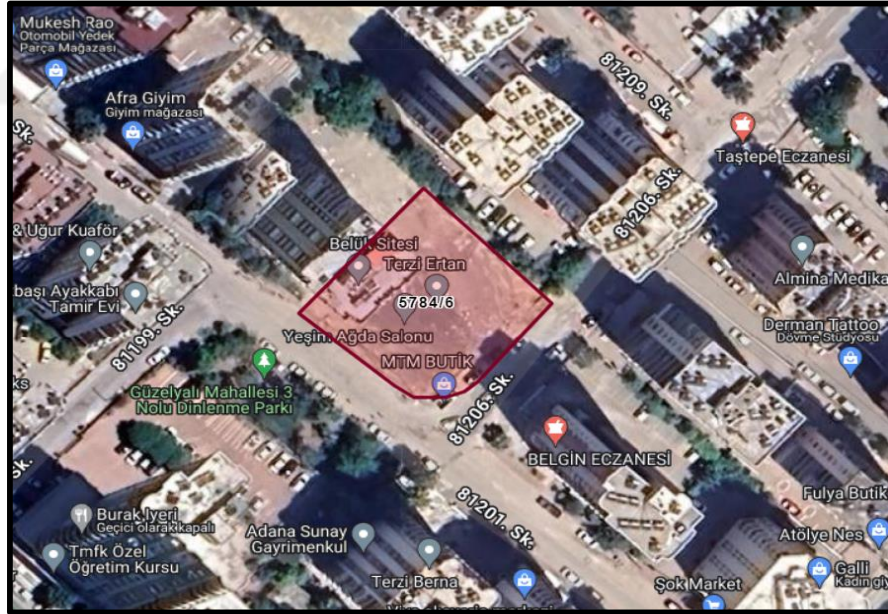


Şekil 4.58. 5796 ada 5 parselin TKGM görüntüsü

Adana İli, Çukurova İlçesi, Kurttepe Mahallesi 5796 ada 5 nolu parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Taks:0.60 Ayırık Yapı Nizamlı 2.40 Yoğunluklu Konut Alanı” olup, toplam alanı 950 m²’dir. Bu parselde bulunan Sami Bey Apartmanı 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş merkezli depremde yıkılmıştır.

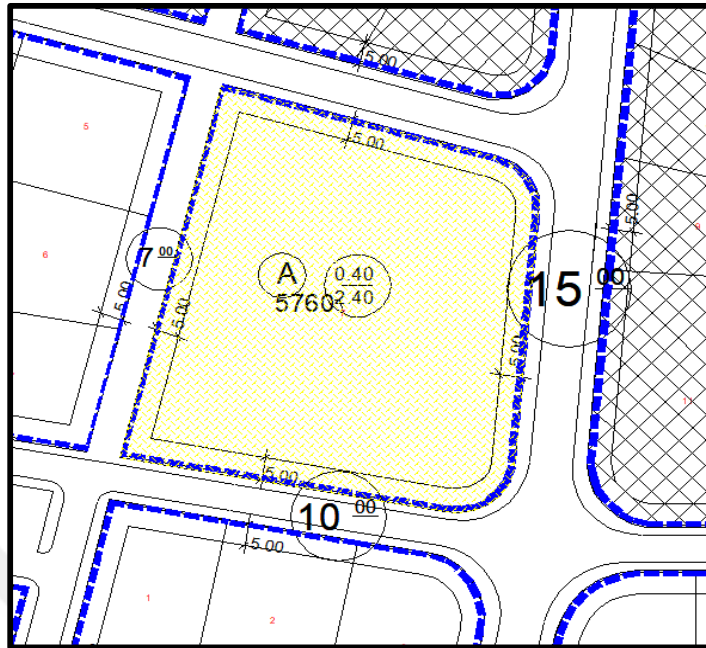


Şekil 4.59. Kurttepe Mahallesi 5784 ada 6 parsel

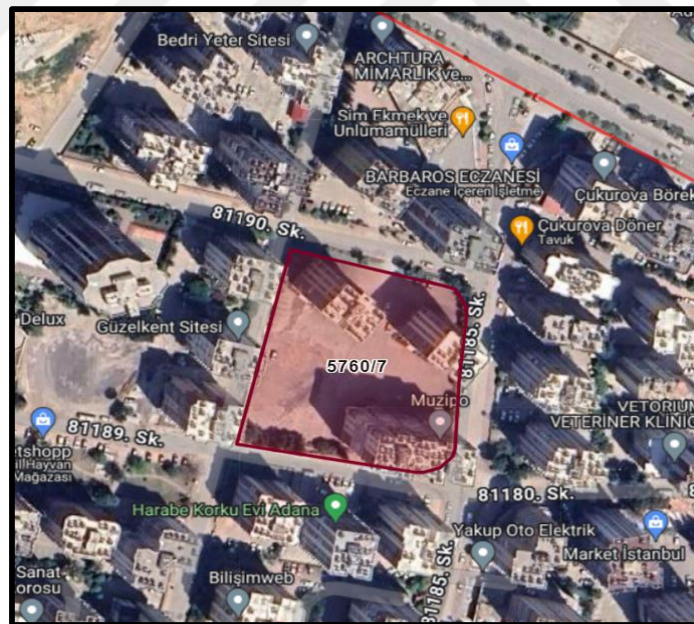


Şekil 4.60. 5784 ada 6 parselin TKGM görüntüsü

Adana İli, Çukurova İlçesi, Kurttepe Mahallesi, 5784 ada 6 nolu parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Taks:0.40 Ayırık Yapı Nizamlı 2.40 Yoğunluklu Konut Alanı” olup, toplam alanı 1200 m²’dir. Bu parselde bulunan Beluk Apartmanı 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş merkezli depremde yıkılmıştır.

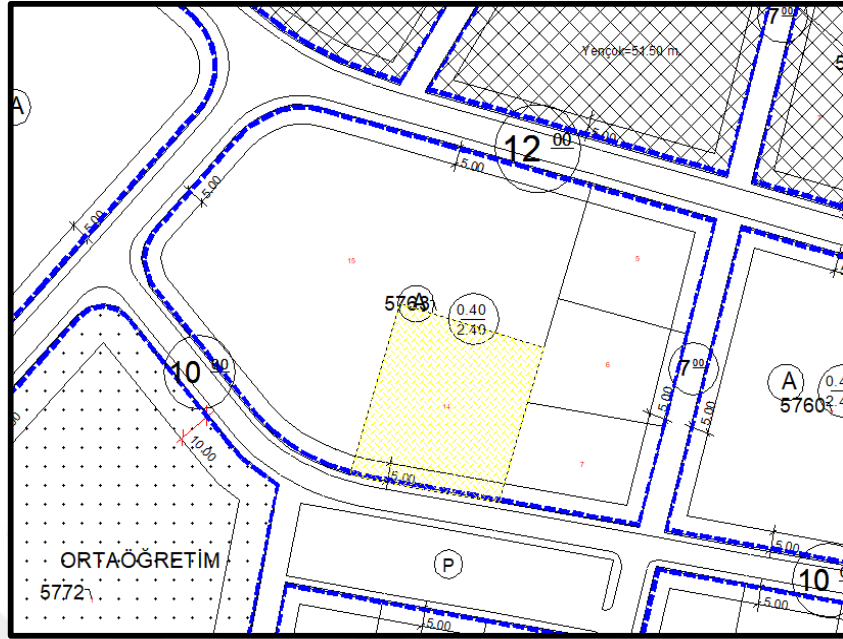


Şekil 4.61. Kurttepe Mahallesi 5760 ada 7 parsel

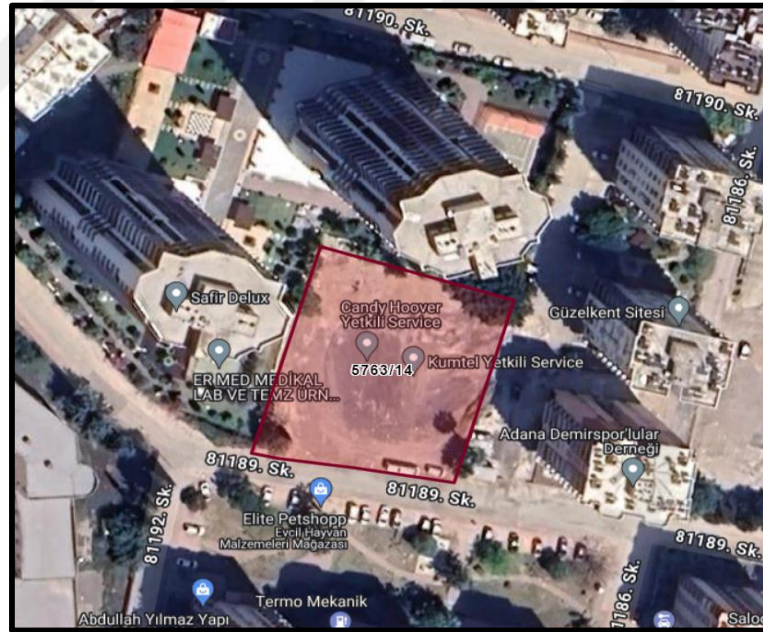


Şekil 4.62. 5760 ada 7 parselin TKGM görüntüsü

Adana İli, Çukurova İlçesi, Kurttepe Mahallesi, 5760 ada 7 nnolu parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Taks:0.40 Ayrık Yapı Nizamlı 2.40 Yoğunluklu Konut Alanı” olup, toplam alanı 6171 m²’dir. Bu parselde bulunan Özgür Apartmanı 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş merkezli depremde yıkılmıştır.

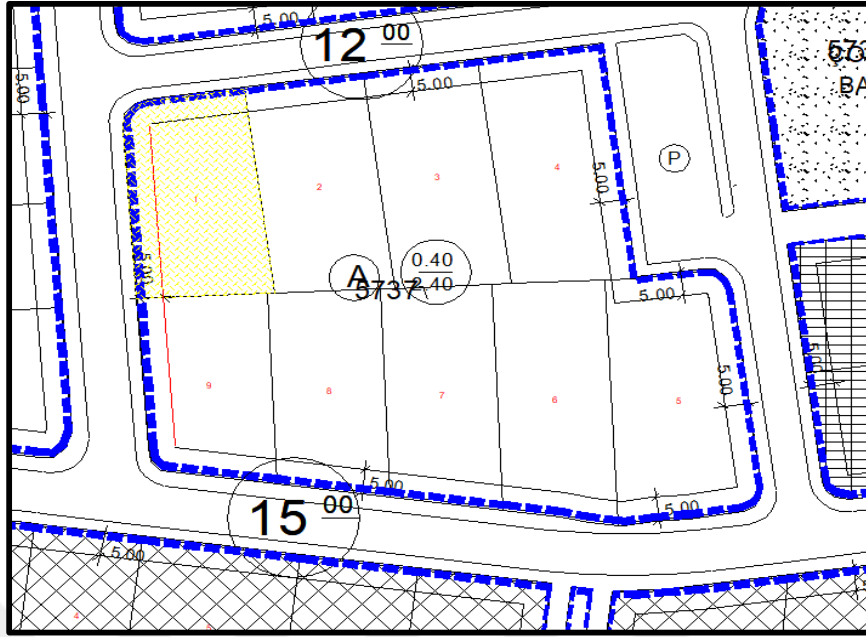


Şekil 4.63. Kurttepe Mahallesi 5763 ada 14 parsel



Şekil 4.64. 5763 ada 14 parselin TKGM görüntüsü

Adana İli, Çukurova İlçesi, Kuerttepe Mahallesi, 5763 ada 14 nolu parselin uygulama imar planında “Taks: 0.40 Ayrık Yapı Nizamlı 2.40 Yoğunluklu Konut Alanı” olup, toplam alanı 1943 m²’dir. Bu parselde bulunan Mete Apartmanı 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş merkezli depremde yıkılmıştır.

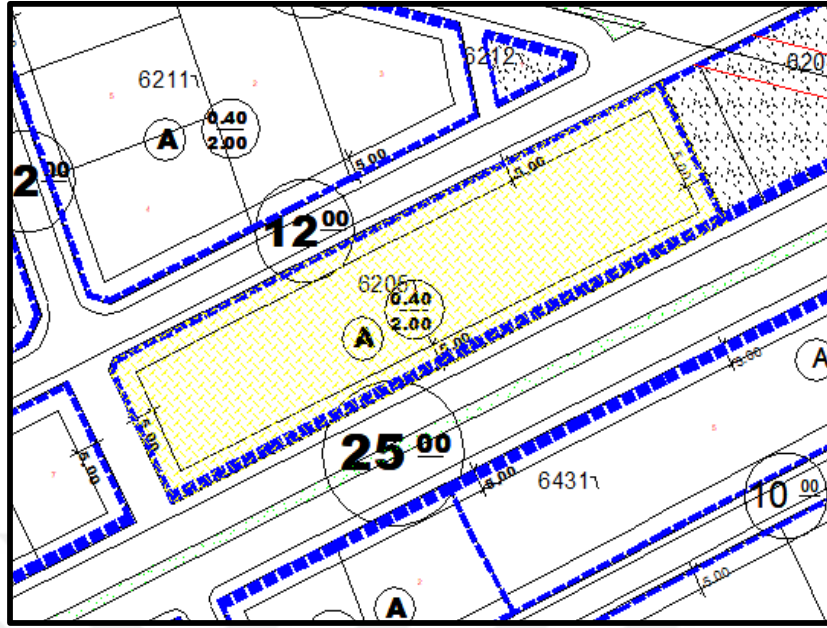


Şekil 4.65. Kurttepe Mahallesi 5737 ada 1 parsel

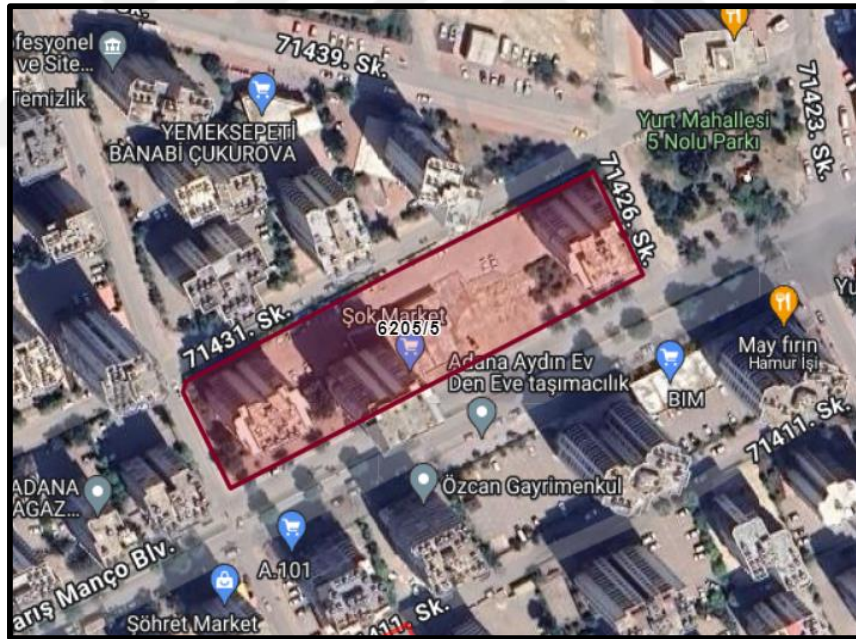


Şekil 4.66. 5737 ada 1 parselin TKGM görüntüsü

Adana İli, Çukurova İlçesi, Kurttepe Mahallesi, 5737 ada 1 nolu parselin uygulama imar planında “Taks:0.40 Ayırık Yapı Nizamlı 2.40 Yoğunluklu Konut Alanı” olup, toplam alanı 1105 m²’dir. Bu parselde bulunan Alpargün Apartmanı 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş merkezli depremde yıkılmıştır.

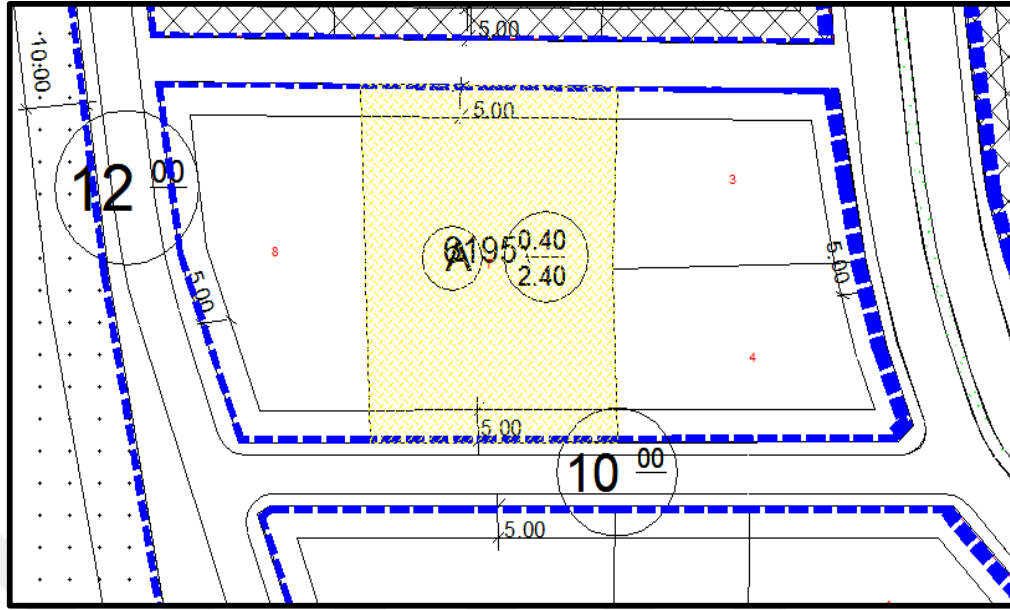


Şekil 4.67. Kurttepe Mahallesi 6205 ada 5 parsel

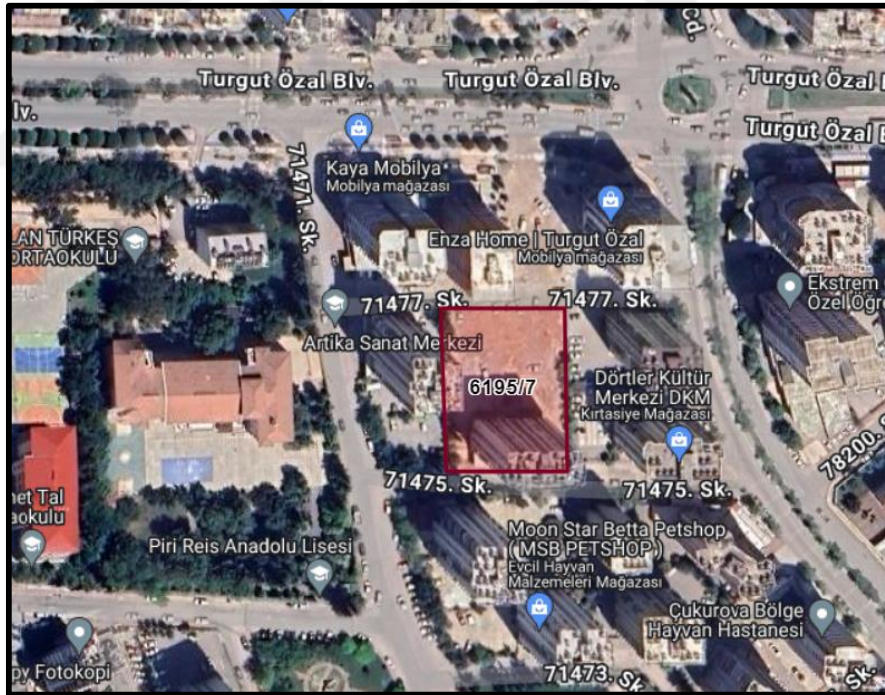


Şekil 4.68. 6205 ada 5 parselin TKGM görüntüsü

Adana İli, Çukurova İlçesi, Kurttepe Mahallesi, 6205 ada 5 nolu parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Taks:0.40 Ayrık Yapı Nizamlı 2.00 Yoğunluklu Konut Alanı olup, toplam alanı 5379 m²’dir. Bu parselde bulunan Tutar Apartmanı 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş merkezli depremde yıkılmıştır.

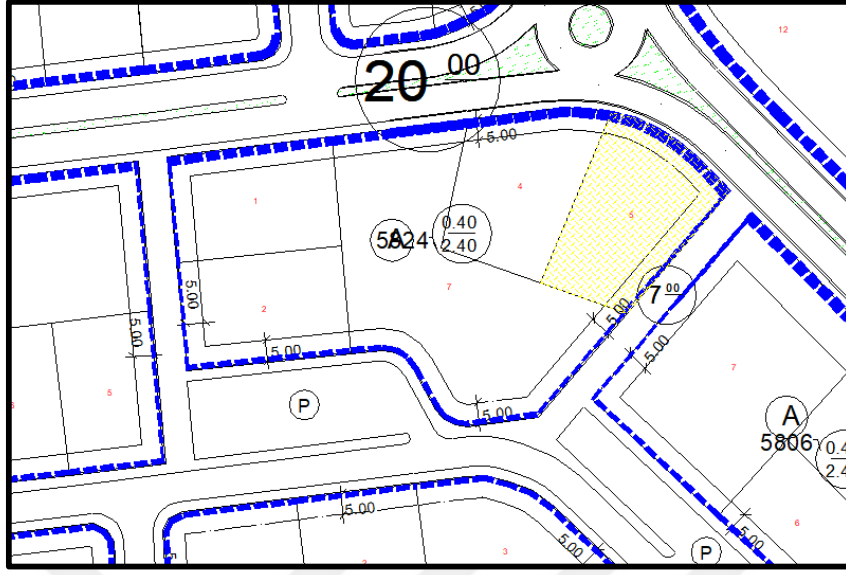


Şekil 4.69. Kurttepe Mahallesi 6195 ada 7 parsel



Şekil 4.70. 6195 ada 7 parselin TKGM görüntüsü

Adana İli, Çukurova İlçesi, Kurttepe Mahallesi, 6195 ada 7 nolu parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Taks:0.40 Ayrık Yapı Nizamlı 2.40 Yoğunluklu Konut Alanı” olup, toplam alanı 2307 m²’dir. Bu parselde bulunan Zeray Apartmanı 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş merkezli depremde yıkılmıştır.



Şekil 4.73. Kurttepe Mahallesi 5824 ada 5 parsel



Şekil 4.74. 5824 ada 5 parselin TKGM görüntüsü

Adana İli, Çukurova İlçesi, Kurttepe Mahallesi, 5824 ada 5 nolu parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Taks:0.40 Ayrık Yapı Nizamlı 2.40 Yoğunluklu Konut Alanı” olup, toplam alanı 1150 m²’dir. Bu arsada bulunan Sinem Apartmanı 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş depreminde yıkılmıştır.

Depremden önce oldukça revaçta olan bu arsa ve evler maalesef ki deprem olduğu anda yıkılmış ve çok büyük can kayıplarına sebebiyet vermiştir bu sebeple internet emlak hareketliliğinden söz edilemez.

4.3.1. 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş Depreminde Yıkılan Binaların Yıkılma Sebepleri

6 Şubat 2023'te Kahramanmaraş'ta meydana gelen depremlerde yıkılan binaların yıkılma sebepleri çok çeşitli faktörlere dayanıyor. Bu faktörlerden bazıları şunlardır:

- 1. Düşük Kalitede İnşaat Malzemeleri:** Yapılan incelemelerde, binalarda kullanılan betonun kalitesinin çok düşük olduğu görüldü. Karot testleri, beton dayanımının 10-14 MPa arasında olduğunu gösterdi ki bu, modern deprem yönetmeliklerine uygun olmayan bir seviyedir.
- 2. Eksik Zemin Etütleri:** Birçok binada zemin etütleri ya yapılmamış ya da yetersizdi. Zemin etütlerinin eksikliği, binaların depreme karşı dayanıklılığını ciddi şekilde azaltmıştır.
- 3. Yönetmeliklere Uygunsuzluk:** İnşa edilen binaların büyük bir kısmı, mevcut deprem yönetmeliklerine uygun değildi. Bazı yapılar, inşa sürecinde yönetmelik değişikliklerine uyum sağlamadan dönüştürülmüş ve bu da yıkıma yol açmıştır.
- 4. Mühendislik ve Tasarım Hataları:** Yapısal tasarımda yapılan hatalar, özellikle kolon ve kiriş bağlantılarının yetersizliği, donatı düzenlemelerindeki eksiklikler gibi mühendislik hataları, binaların yıkılmasına neden oldu. Bu tür hatalar, eski binaların modern standartlara göre güçlendirilmemesiyle birleşince, yıkım kaçınılmaz oldu.
- 5. Yetersiz Kentsel Dönüşüm:** Özellikle eski yapılar, modern deprem yönetmeliklerine göre güçlendirilmemişti. Kentsel dönüşüm projelerinin eksikliği, bu binaların deprem sırasında ciddi hasar almasına veya tamamen yıkılmasına neden oldu.

Bu faktörlerin bir araya gelmesi, 6 Şubat 2023 depremlerinde geniş çaplı yıkımlara ve can kayıplarına yol açtı. İncelemeler, yıkılan binaların çoğunda bu temel sebeplerin bir veya birden fazlasının bulunduğunu gösterdi. (Kırıcı, S., & Soyluk, A. (2024))

4.3.2. 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş Depreminde Yıkılan Binaların Vergi Tespiti

12 Mart 2023 tarih ve 32130 sayılı Resmi Gazete de yayımlanan 09/03/2023 tarih ve 7440 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 10. Maddesinin 26. Fıkrasında "6/2/2023 tarihinde Kahramanmaraş İlinde meydana gelen depremler nedeniyle Hazine ve Maliye Bakanlığınca 213 sayılı kanunun 15 inci maddesi kapsamında mücbir sebep hali ilan edilen yerlerde, depremlerde yıkılan veya ağır ya da orta hasarlı binalara ve ağır hasar görerek kullanılamaz duruma gelen taşıtlara ilişkin olup 6/2/2023 tarihinden önce tahakkuk eden ve bu kanunun yayımı tarihi itibarıyla ödenmemiş bulunan emlak vergisi, taşınmaz kültür varlıklarının korunmasına katkı payı, çevre temizlik vergisi ve motorlu taşıtlar vergisi ile bu alacaklara ilişkin vergi cezası, gecikme faizi, gecikme zammı terkin edilir ve taşıtlar üzerinde 6183 sayılı kanun hükümlerine göre vergi dairelerince tatbik edilmiş hacizler kaldırılır. Bu hüküm, fıkra kapsamına giren taşıtlara 6/2/2023 tarihinden önce 2918 sayılı kanunun 116 ncı maddesine göre verilen trafik idari para cezası ile 6001 sayılı kanunun 30 uncu maddesine göre verilen idari para cezaları ve bu cezanın verilmesine ilişkin geçiş ücreti ile gecikme zammı alacakları için de uygulanır. Bu fikanın uygulamasına ilişkin usul ve esaslar Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenir. " denilmektedir.

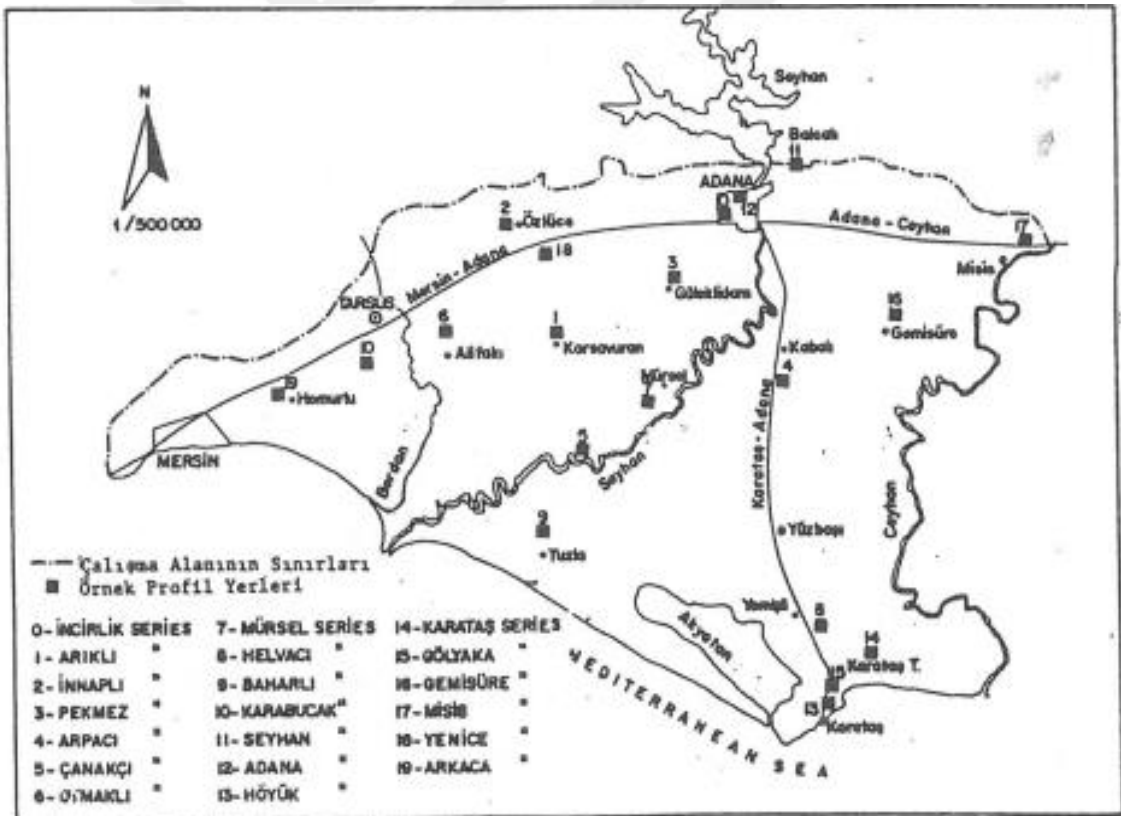
Yine başka bir kanun olan 29/07/1970 tarih ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 5. Maddesinin c fıkrasında "Deprem, su basması, yangın gibi tabii afetler sebebiyle binaları yanan, yıkılan veya kullanılmaz hale gelen veya yangın, su baskını, yer kayması, kaya düşmesi, çığ ve benzeri (Deprem hariç) afetlerle zarar görmesi muhtemel yerlerdeki binaların vergi mükellefleri tarafından afetin vuku bulduğu veya afete maruz bulunduğu yetkili kuruluşça tebliği tarihinden itibaren en geç 5 yıl içinde afetin vuku bulduğu yerde veya kamu kuruluşlarınca gösterilen yerlerde inşa edilen binalar inşalarının sona erdiği yılı, kamu kuruluşlarınca ilgili kanunlarına göre inşa olup hak sahiplerine teslim edilen binalar devredildikleri yılı takip eden bütçe yılından itibaren 10 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır. (Bu halde, bu maddenin (a) fıkrası hükmü uygulanmaz.)

Şu kadar ki, kamu kuruluşlarınca afet bölgesi olduğu nedeniyle inşaat yasağı konulan yerlerde yapılan binalar için bu muafiyet uygulanmaz.

Muafiyetten faydalanacak mükellefler, İmar ve İskan Bakanlığından veya bu Bakanlığın yetkili kıldığı kuruluşlardan afete maruz kaldıklarına dair alacakları bir belgeyi vergi dairesine ibraz etmeye mecburdurlar.” (EVK mad. 5.) ve aynı kanunun 19. maddesinin C bendinde “Deprem, su basması, yangın gibi tabii afetler sebebiyle yanan, yıkılan binaların arsalarına ait vergiler, bu olayların vukua geldiği tarihleri takip eden bütçe yılından itibaren iki yıl süre ile alınmaz.” denilmektedir. (EVK mad. 19.)

Yukarıda belirtilen maddelere istinaden emlak vergisi tespiti yapılır.

4.4. Çukurova Bölgesi Toprakları

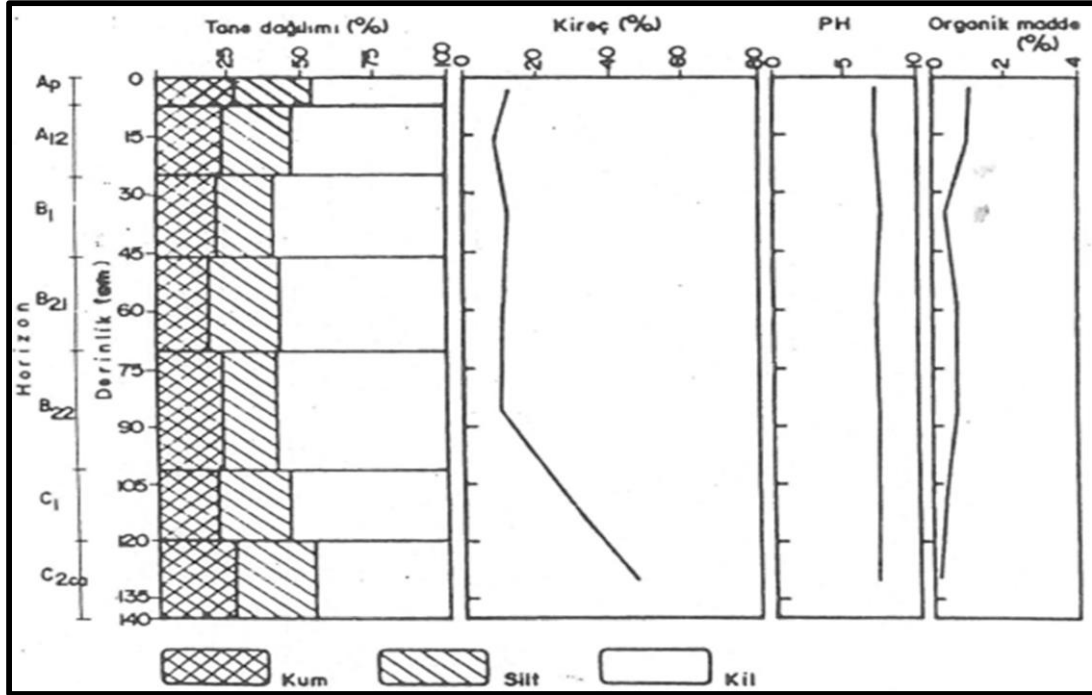


Şekil 4.75. Toprak serileri profil yerleri

Görsel de 12 ile gösterilen Adana'ya ait toprak profil simgesidir.

Horizon	Derinlik (cm)	pH	Total Tuz %	KDK Meq/100gr	Değişebilir Katyon. Meq/100gr.			Kireç %	Organik Madde %	Tane Dağılımı %			Hacim ağırlığı (gr/cm ³)	Total Porozite %
					Na	K	Ca+Mg			Kum	Silt	Kil		
Ap	0-7	7.2	0.440	36.7	0.5	2.3	33.9	12.8	1.20	26	26	48	1.39	51.7
A ₁₂	7-25	7.3	0.135	36.7	0.5	2.1	34.1	9.3	0.96	24	23	53	1.43	40.0
B ₁	25-46	7.5	0.105	36.7	0.4	0.9	35.4	10.9	0.39	22	19	59	1.49	40.6
B ₂₁	46-71	7.3	0.110	44.6	0.5	0.8	43.3	11.0	0.72	18	25	57		
B ₂₂	71-101	7.3	0.120	45.7	0.5	0.7	44.5	12.1	0.76	23	19	58		
C ₁	101-120	7.3	0.120	37.1	0.5	0.6	36.0	29.8	0.33	21	25	54		
C _{2ca}	120-140	7.3	0.103	23.7	0.4	0.5	22.8	46.3	0.13	26	28	46		

Tablo 4.3. İnnaplı serisi topraklarının fiziksel ve kimyasal analiz sonuçları



Şekil 4.78. İnnaplı serisi topraklarında kum, silt, kil, kireç, pH ve organik maddenin profildeki dağılımı

Horizon		Semkitit	Kaolinit	Illit	Palygorskit
	Bolluk	++	++	+	---
Ap	Krist.	+	++	+	---
A _{1st}	"	+++	++	+	---
	"	++	+++	+	---
B ₁	"	++	++	+	---
	"	+	+	+	---
B _{2st}	"	+++	++	+	---
	"	++	+	+	---
B _{3st}	"	+++	+	+	---
	"	++	+	+++	---
C ₁		+++	++	+	---
		++	+++	+	---
C _{2ca}		+++	++	+	---
		++	+++	+	---

Bolluk; +++: Baskın, ++: Orta, +: Az
 Kristalizasyon Derecesi; +++: İyi, ++: Orta, +: Zayıf

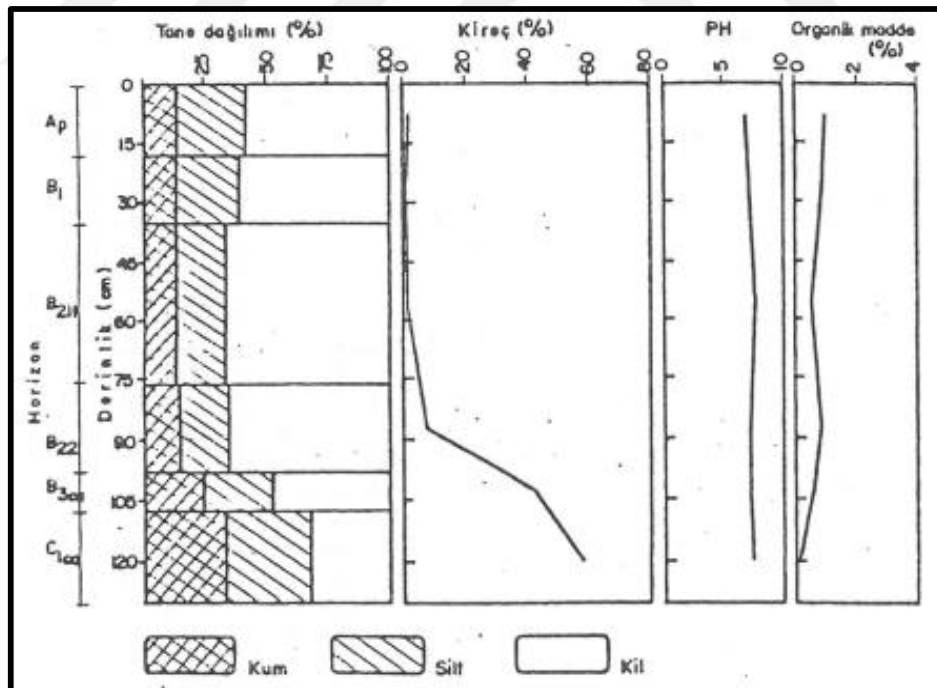
Tablo 4.4. İnnaplı serisi topraklarının kil mineralojisi

Horizon	Derinlik (cm)	pH	Total tuz %	KDX Meq/100gr.	Değişebilir Katyon. Meq/100gr.			Kireç %	Organik Madde %	Tane Dağılımı %			Hacim ağırlığı (gr/cm ³)	Total Porozite %
					Na	K	Ca+Mg			Kum	Silt	Kil		
A _p	0-18	7.0	0.113	53.8	0.5	1.3	52.0	0.1	0.96	14	28	58	1.22	53.4
B ₁	18-36	7.1	0.104	51.6	0.4	0.7	50.5	0.1	0.82	14	26	60	1.51	38.5
B _{2lt}	36-76	7.7	0.120	52.1	0.5	0.6	51.0	0.9	0.46	14	20	66	1.33	48.8
B ₂₂	76-98	7.3	0.135	52.4	0.4	0.6	51.4	6.6	0.82	15	20	65		
B _{3co}	98-107	7.3	0.100	34.8	0.4	0.3	34.1	43.4	0.63	25	27	48		
C _{1co}	107-130	7.6	0.083	28.1	0.4	0.2	27.5	56.9	0.19	34	31	35		

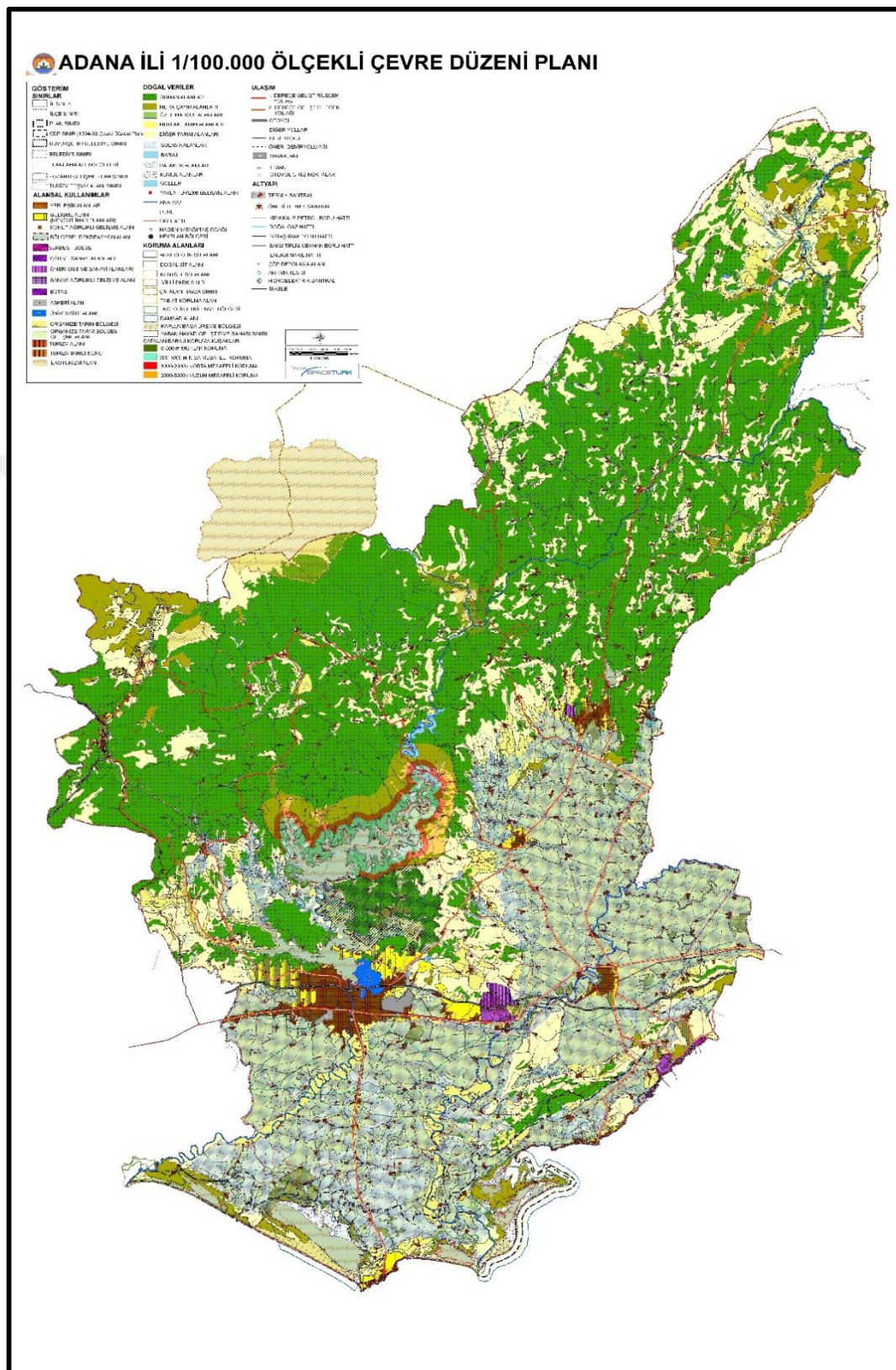
Tablo 4.5. Adana serisi topraklarının fiziksel ve kimyasal analiz sonuçları

Horizon		Smektit	Kaolinit	Illit	Palygorskit
A _p	Bolluk	++	+	---	---
	Krist.	+	++	---	---
B ₁	"	+++	++	---	---
	"	++	++	---	---
B _{2/1}	"	+++	++	+	---
	"	++	++	+	---
B _{2/2}	"	+++	++	+	---
	"	++	++	+	---
B _{3/1}	"	+++	++	+	---
	"	++	++	+	---
C _{1/1}	"	+++	++	+	---
	"	++	++	+	---

Tablo 4.6. Adana serisi topraklarının kil mineralojisi



Şekil 4.79. Adana serisi topraklarında kum, silt, kil, kireç, pH ve organik maddenin profildeki dağılımı



Şekil 4.81. Adana ili 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı

4.5. Çukurova Bölgesine Ait Bazı Mahallelerin Rayiç Bedel Tabloları

Mahalle Kodu	568 Mahalle Adı : YÜZÜNCÜYIL				
TUIK Mahalle Kodu:	70				
Cadde / Sokak	Cadde / Sokak Adı	Rayiç Türü		Yılı	Rayiç D.
TUIK KODU					
447 -	85034	Genel	GENEL	2024	₺651,16
449 -	85046	Genel	GENEL	2024	₺448,73
450 -	85032	Genel	GENEL	2024	₺651,16
451 -	85040	Genel	GENEL	2024	₺448,73
452 -	85044	Genel	GENEL	2024	₺448,73
453 -	85050	Genel	GENEL	2024	₺448,73
454 -	85042	Genel	GENEL	2024	₺651,16
458 -	Nergis	Genel	GENEL	2024	₺1.220,94
460 -	85088	Genel	GENEL	2024	₺367,32
464 -	85112	Genel	GENEL	2024	₺651,16
465 -	85110	Genel	GENEL	2024	₺446,63
466 -	85132	Genel	GENEL	2024	₺448,73
467 -	85130	Genel	GENEL	2024	₺448,73
468 -	85122	Genel	GENEL	2024	₺651,16
469 -	85144	Genel	GENEL	2024	₺651,16
470 -	85377	Genel	GENEL	2024	₺367,32
471 -	85375	Genel	GENEL	2024	₺367,32
473 -	85367	Genel	GENEL	2024	₺651,16
476 -	85383	Genel	GENEL	2024	₺367,32
477 -	85331	Genel	GENEL	2024	₺651,16
478 -	85409	Genel	GENEL	2024	₺651,16
479 -	85405	Genel	GENEL	2024	₺367,32
480 -	85399	Genel	GENEL	2024	₺367,32
481 -	85391	Genel	GENEL	2024	₺367,32
482 -	85385	Genel	GENEL	2024	₺365,24
484 -	85343	Genel	GENEL	2024	₺367,32
485 -	85337	Genel	GENEL	2024	₺367,32
489 -	85357	Genel	GENEL	2024	₺367,32
490 -	85075	Genel	GENEL	2024	₺448,73
491 -	85043	Genel	GENEL	2024	₺448,73
492 -	85041	Genel	GENEL	2024	₺448,73
493 -	85029	Genel	GENEL	2024	₺448,73
494 -	85045	Genel	GENEL	2024	₺448,73
495 -	85047	Genel	GENEL	2024	₺448,73
496 -	85049	Genel	GENEL	2024	₺448,73
497 -	85051	Genel	GENEL	2024	₺448,73
498 -	85053	Genel	GENEL	2024	₺448,73
499 -	85055	Genel	GENEL	2024	₺448,73
500 -	85057	Genel	GENEL	2024	₺448,73
501 -	85059	Genel	GENEL	2024	₺448,73
502 -	85061	Genel	GENEL	2024	₺448,73
503 -	85063	Genel	GENEL	2024	₺448,73
504 -	85069	Genel	GENEL	2024	₺448,73
505 -	85037	Genel	GENEL	2024	₺651,16
506 -	85031	Genel	GENEL	2024	₺448,73
507 -	85017	Genel	GENEL	2024	₺448,73
509 -	85007	Genel	GENEL	2024	₺448,73
510 -	85001	Genel	GENEL	2024	₺651,16

512 -	85003	Genel	GENEL	2024	₺651,16
513 -	85083	Genel	GENEL	2024	₺367,32
514 -	85085	Genel	GENEL	2024	₺367,32
516 -	85101	Genel	GENEL	2024	₺448,73
518 -	85105	Genel	GENEL	2024	₺448,73
519 -	85103	Genel	GENEL	2024	₺448,73
520 -	85109	Genel	GENEL	2024	₺448,73
521 -	85113	Genel	GENEL	2024	₺448,73
522 -	85111	Genel	GENEL	2024	₺448,73
523 -	85115	Genel	GENEL	2024	₺448,73
525 -	85117	Genel	GENEL	2024	₺448,73
526 -	85119	Genel	GENEL	2024	₺448,73
527 -	85123	Genel	GENEL	2024	₺448,73
529 -	85121	Genel	GENEL	2024	₺448,73
530 -	85139	Genel	GENEL	2024	₺367,32
531 -	85023	Genel	GENEL	2024	₺448,73
532 -	85129	Genel	GENEL	2024	₺448,73
533 -	85125	Genel	GENEL	2024	₺448,73
534 -	85127	Genel	GENEL	2024	₺448,73
535 -	85229	Genel	GENEL	2024	₺367,32
536 -	85251	Genel	GENEL	2024	₺367,32
538 -	85197	Genel	GENEL	2024	₺367,32
539 -	85193	Genel	GENEL	2024	₺818,13
540 -	85191	Genel	GENEL	2024	₺448,73
541 -	85189	Genel	GENEL	2024	₺448,73
542 -	85213	Genel	GENEL	2024	₺367,32
543 -	85223	Genel	GENEL	2024	₺365,24
544 -	85217	Genel	GENEL	2024	₺367,32
545 -	85227	Genel	GENEL	2024	₺367,32
546 -	85233	Genel	GENEL	2024	₺367,32
547 -	85235	Genel	GENEL	2024	₺367,32
548 -	85249	Genel	GENEL	2024	₺367,32
550 -	85253	Genel	GENEL	2024	₺367,32
551 -	85261	Genel	GENEL	2024	₺367,32
552 -	85255	Genel	GENEL	2024	₺367,32
553 -	85257	Genel	GENEL	2024	₺367,32
554 -	85263	Genel	GENEL	2024	₺367,32
982 -	85275	Genel	GENEL	2024	₺367,32
983 -	85457	Genel	GENEL	2024	₺367,32
984 -	85453	Genel	GENEL	2024	₺367,32
985 -	85471	Genel	GENEL	2024	₺367,32
986 -	85451	Genel	GENEL	2024	₺651,16
987 -	85427	Genel	GENEL	2024	₺651,16
988 -	85449	Genel	GENEL	2024	₺367,32
989 -	85325	Genel	GENEL	2024	₺367,32
990 -	85301	Genel	GENEL	2024	₺367,32
991 -	85421	Genel	GENEL	2024	₺651,16
992 -	85299	Genel	GENEL	2024	₺367,32
993 -	85293	Genel	GENEL	2024	₺367,32
994 -	85099	Genel	GENEL	2024	₺448,73
995 -	85279	Genel	GENEL	2024	₺367,32
996 -	85277	Genel	GENEL	2024	₺367,32
997 -	85281	Genel	GENEL	2024	₺367,32
998 -	85469	Genel	GENEL	2024	₺367,32
999 -	85429	Genel	GENEL	2024	₺367,32

1000 -	85435	Genel	GENEL	2024	₺367,32
1001 -	85463	Genel	GENEL	2024	₺367,32
1002 -	85475	Genel	GENEL	2024	₺367,32
1003 -	85297	Genel	GENEL	2024	₺367,32
1004 -	85021	Genel	GENEL	2024	₺651,16
1005 -	85245	Genel	GENEL	2024	₺367,32
1006 -	85153	Genel	GENEL	2024	₺448,73
1007 -	85169	Genel	GENEL	2024	₺813,96
508529 -	Dr. Sadık Ahmet	Genel	GENEL	2024	₺1.790,70
568008 -	85008	Genel	GENEL	2024	₺448,73
568010 -	85010	Genel	GENEL	2024	₺651,16
568012 -	85012	Genel	GENEL	2024	₺448,73
568014 -	85014	Genel	GENEL	2024	₺651,16
568016 -	85016	Genel	GENEL	2024	₺448,73
568018 -	85018	Genel	GENEL	2024	₺651,16
568020 -	85020	Genel	GENEL	2024	₺651,16
568022 -	85022	Genel	GENEL	2024	₺651,16
568024 -	85026	Genel	GENEL	2024	₺651,16
568026 -	85028	Genel	GENEL	2024	₺651,16
568028 -	85030	Genel	GENEL	2024	₺651,16
568030 -	85381	Genel	GENEL	2024	₺651,16
568032 -	85373	Genel	GENEL	2024	₺651,16
568036 -	85379	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568038 -	85365	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568040 -	85359	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568042 -	85369	Genel	GENEL	2024	₺651,16
568044 -	85363	Genel	GENEL	2024	₺651,16
568046 -	85048	Genel	GENEL	2024	₺651,16
568048 -	85036	Genel	GENEL	2024	₺448,73
568050 -	85038	Genel	GENEL	2024	₺448,73
568052 -	85052	Genel	GENEL	2024	₺448,73
568054 -	85054	Genel	GENEL	2024	₺448,73
568056 -	85056	Genel	GENEL	2024	₺448,73
568058 -	85058	Genel	GENEL	2024	₺448,73
568060 -	85371	Genel	GENEL	2024	₺651,16
568062 -	85062	Genel	GENEL	2024	₺651,16
568066 -	85066	Genel	GENEL	2024	₺448,73
568068 -	85068	Genel	GENEL	2024	₺651,16
568070 -	85070	Genel	GENEL	2024	₺651,16
568072 -	85072	Genel	GENEL	2024	₺651,16
568076 -	85076	Genel	GENEL	2024	₺448,73
568078 -	85078	Genel	GENEL	2024	₺448,73
568080 -	85080	Genel	GENEL	2024	₺448,73
568082 -	85082	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568084 -	85084	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568086 -	85090	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568088 -	85086	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568090 -	85092	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568092 -	85096	Genel	GENEL	2024	₺448,73
568094 -	85102	Genel	GENEL	2024	₺448,73
568096 -	85108	Genel	GENEL	2024	₺448,73
568098 -	85104	Genel	GENEL	2024	₺448,73
568100 -	85027	Genel	GENEL	2024	₺448,73
568102 -	85128	Genel	GENEL	2024	₺448,73
568104 -	85124	Genel	GENEL	2024	₺448,73

568106 -	85114	Genel	GENEL	2024	₺651,16
568108 -	85116	Genel	GENEL	2024	₺448,73
568110 -	85118	Genel	GENEL	2024	₺448,73
568112 -	85126	Genel	GENEL	2024	₺448,73
568114 -	85136	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568116 -	85138	Genel	GENEL	2024	₺651,16
568117 -	85146	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568118 -	85148	Genel	GENEL	2024	₺651,16
568120 -	85005	Genel	GENEL	2024	₺448,73
568122 -	85009	Genel	GENEL	2024	₺448,73
568130 -	85013	Genel	GENEL	2024	₺448,73
568132 -	85015	Genel	GENEL	2024	₺448,73
568134 -	85033	Genel	GENEL	2024	₺448,73
568148 -	85019	Genel	GENEL	2024	₺448,73
568152 -	85181	Genel	GENEL	2024	₺448,73
568154 -	85147	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568156 -	85161	Genel	GENEL	2024	₺448,73
568160 -	85151	Genel	GENEL	2024	₺651,16
568168 -	85175	Genel	GENEL	2024	₺448,73
568174 -	85187	Genel	GENEL	2024	₺448,73
568176 -	85035	Genel	GENEL	2024	₺448,73
568178 -	85039	Genel	GENEL	2024	₺448,73
568180 -	85011	Genel	GENEL	2024	₺651,16
568184 -	85067	Genel	GENEL	2024	₺448,73
568188 -	85065	Genel	GENEL	2024	₺448,73
568190 -	85077	Genel	GENEL	2024	₺448,73
568191 -	85079	Genel	GENEL	2024	₺448,73
568192 -	85347	Genel	GENEL	2024	₺651,16
568196 -	85355	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568200 -	85353	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568202 -	85351	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568204 -	85349	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568206 -	85341	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568208 -	85339	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568212 -	85335	Genel	GENEL	2024	₺365,24
568214 -	85333	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568220 -	85387	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568222 -	85389	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568224 -	85361	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568226 -	85393	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568234 -	85267	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568235 -	85265	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568236 -	85271	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568238 -	85311	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568240 -	85313	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568242 -	85315	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568244 -	85307	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568246 -	85319	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568248 -	85321	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568250 -	85323	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568252 -	85327	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568256 -	85329	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568258 -	85303	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568262 -	85295	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568264 -	85283	Genel	GENEL	2024	₺367,32

568268 -	85287	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568270 -	85285	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568272 -	85215	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568276 -	85209	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568280 -	85107	Genel	GENEL	2024	₺448,73
568282 -	85081	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568284 -	85097	Genel	GENEL	2024	₺448,73
568288 -	85087	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568296 -	85133	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568298 -	85135	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568300 -	85137	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568302 -	85141	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568304 -	85207	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568306 -	85205	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568308 -	85203	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568312 -	85195	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568314 -	85201	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568316 -	85095	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568318 -	85259	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568322 -	85247	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568324 -	85479	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568326 -	85473	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568328 -	Hacı Bektaş Veli	Genel	GENEL	2024	₺1.790,70
568329 -	Fazlı Meto	Genel	GENEL	2024	₺1.790,70
568338 -	85465	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568340 -	85445	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568342 -	85447	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568344 -	85441	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568348 -	85455	Genel	GENEL	2024	₺651,16
568354 -	85433	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568355 -	85098	Genel	GENEL	2024	₺651,16
568356 -	85183	Genel	GENEL	2024	₺818,13
568358 -	85100	Genel	GENEL	2024	₺448,73
568361 -	85024	Genel	GENEL	2024	₺651,16
568382 -	85309	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568387 -	85431	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568399 -	85477	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568402 -	85397	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568403 -	85167	Genel	GENEL	2024	₺448,73
577022 -	Yılmaz Güney	Genel	GENEL	2024	₺1.506,86
588028 -	Prof. Dr. Necmettin Erbakan Bul.	Genel	GENEL	2024	₺2.034,89
2020150 -	Demirtaş Ceyhun	Genel	GENEL	2024	₺1.506,86
2020154 -	85145	Genel	GENEL	2024	₺651,16
2020164 -	85305	Genel	GENEL	2024	₺367,32
2020165 -	85317	Genel	GENEL	2024	₺367,32
2020184 -	85002	Genel	GENEL	2024	₺651,16
2020191 -	85461	Genel	GENEL	2024	₺367,32
2020193 -	85459	Genel	GENEL	2024	₺367,32
2020208 -	85064	Genel	GENEL	2024	₺651,16
2020226 -	85407	Genel	GENEL	2024	₺651,16
2020231 -	85403	Genel	GENEL	2024	₺367,32
2020232 -	85401	Genel	GENEL	2024	₺367,32
2020235 -	85395	Genel	GENEL	2024	₺367,32
2020237 -	85143	Genel	GENEL	2024	₺367,32
2020243 -	85131	Genel	GENEL	2024	₺448,73

2020245 -	85269	Genel	GENEL	2024	₺367,32
2020246 -	85467	Genel	GENEL	2024	₺367,32
2020247 -	85481	Genel	GENEL	2024	₺367,32
2020249 -	85485	Genel	GENEL	2024	₺367,32
2020317 -	85006	Genel	GENEL	2024	₺448,73
2020336 -	85073	Genel	GENEL	2024	₺448,73

Tablo 4.7. Yüzüncüyıl Mahallesi rayiç bedel listesi

Yüzüncüyıl Mahallesi 2024 yılı ortalama rayiç bedeli 480,74 TL olarak hesaplanmıştır.

Mahalle Kodu	508 Mahalle Adı : BELEDİYE EVLERİ				
TUIK Mahalle Kodu :	8				
Cadde / Sokak	Cadde / Sokak Adı	Rayiç Türü		Yılı	Rayiç D.
TUIK KODU					
358 -	84017	Genel	GENEL	2024	₺402,81
359 -	84018	Genel	GENEL	2024	₺223,32
360 -	84009	Genel	GENEL	2024	₺223,32
361 -	84010	Genel	GENEL	2024	₺223,32
362 -	84021	Genel	GENEL	2024	₺223,32
363 -	84020	Genel	GENEL	2024	₺402,81
364 -	84033	Genel	GENEL	2024	₺223,32
365 -	84031	Genel	GENEL	2024	₺223,32
366 -	84034	Genel	GENEL	2024	₺596,90
367 -	84040	Genel	GENEL	2024	₺596,90
368 -	84049	Genel	GENEL	2024	₺223,32
369 -	84057	Genel	GENEL	2024	₺223,32
370 -	84062	Genel	GENEL	2024	₺402,81
371 -	84063	Genel	GENEL	2024	₺402,81
372 -	84064	Genel	GENEL	2024	₺223,32
373 -	84060	Genel	GENEL	2024	₺223,32
374 -	84066	Genel	GENEL	2024	₺223,32
375 -	84072	Genel	GENEL	2024	₺223,32
376 -	84080	Genel	GENEL	2024	₺223,32
377 -	84075	Genel	GENEL	2024	₺223,32
378 -	84069	Genel	GENEL	2024	₺223,32
379 -	84200	Genel	GENEL	2024	₺565,60
380 -	84203	Genel	GENEL	2024	₺265,06
381 -	84204	Genel	GENEL	2024	₺565,60
382 -	84208	Genel	GENEL	2024	₺265,06
406 -	84097	Genel	GENEL	2024	₺477,94
407 -	84098	Genel	GENEL	2024	₺223,32
408 -	84099	Genel	GENEL	2024	₺223,32
409 -	84092	Genel	GENEL	2024	₺223,32
410 -	84083	Genel	GENEL	2024	₺223,32
411 -	84084	Genel	GENEL	2024	₺223,32
412 -	Zahit Akdağ	Genel	GENEL	2024	₺918,31
413 -	84192	Genel	GENEL	2024	₺565,60
414 -	84193	Genel	GENEL	2024	₺265,06
415 -	84191	Genel	GENEL	2024	₺265,06
416 -	84190	Genel	GENEL	2024	₺565,60

417 -	84213	Genel	GENEL	2024	₺265,06
418 -	84219	Genel	GENEL	2024	₺265,06
419 -	84106	Genel	GENEL	2024	₺223,32
420 -	84108	Genel	GENEL	2024	₺223,32
421 -	84109	Genel	GENEL	2024	₺223,32
422 -	84111	Genel	GENEL	2024	₺223,32
423 -	84118	Genel	GENEL	2024	₺223,32
424 -	84120	Genel	GENEL	2024	₺223,32
425 -	84119	Genel	GENEL	2024	₺223,32
426 -	84122	Genel	GENEL	2024	₺223,32
427 -	84117	Genel	GENEL	2024	₺223,32
428 -	84110	Genel	GENEL	2024	₺223,32
429 -	84115	Genel	GENEL	2024	₺223,32
430 -	84170	Genel	GENEL	2024	₺477,94
431 -	84173	Genel	GENEL	2024	₺477,94
432 -	84172	Genel	GENEL	2024	₺223,32
433 -	84174	Genel	GENEL	2024	₺565,60
434 -	84169	Genel	GENEL	2024	₺223,32
435 -	84167	Genel	GENEL	2024	₺223,32
436 -	84140	Genel	GENEL	2024	₺223,32
437 -	84124	Genel	GENEL	2024	₺223,32
438 -	84125	Genel	GENEL	2024	₺223,32
439 -	84126	Genel	GENEL	2024	₺223,32
440 -	84130	Genel	GENEL	2024	₺223,32
441 -	84134	Genel	GENEL	2024	₺223,32
442 -	84143	Genel	GENEL	2024	₺223,32
443 -	84147	Genel	GENEL	2024	₺223,32
444 -	84154	Genel	GENEL	2024	₺596,90
445 -	84159	Genel	GENEL	2024	₺223,32
446 -	84217	Genel	GENEL	2024	₺565,60
448 -	84222	Genel	GENEL	2024	₺265,06
455 -	84240	Genel	GENEL	2024	₺265,06
456 -	84242	Genel	GENEL	2024	₺265,06
457 -	84180	Genel	GENEL	2024	₺265,06
459 -	84234	Genel	GENEL	2024	₺265,06
461 -	84246	Genel	GENEL	2024	₺265,06
462 -	84245	Genel	GENEL	2024	₺265,06
463 -	84243	Genel	GENEL	2024	₺705,43
472 -	84278	Genel	GENEL	2024	₺265,06
474 -	84281	Genel	GENEL	2024	₺705,43
475 -	84279	Genel	GENEL	2024	₺265,06
483 -	84305	Genel	GENEL	2024	₺265,06
486 -	84309	Genel	GENEL	2024	₺265,06
487 -	84310	Genel	GENEL	2024	₺265,06
488 -	84303	Genel	GENEL	2024	₺265,06
549 -	84311	Genel	GENEL	2024	₺265,06
818 -	84330	Genel	GENEL	2024	₺265,06
819 -	84268	Genel	GENEL	2024	₺565,60
820 -	Kurttepe Sınır	Genel	GENEL	2024	₺976,75
957 -	84320	Genel	GENEL	2024	₺265,06
959 -	84319	Genel	GENEL	2024	₺265,06
960 -	84321	Genel	GENEL	2024	₺265,06
961 -	84290	Genel	GENEL	2024	₺265,06
963 -	84298	Genel	GENEL	2024	₺265,06
964 -	84288	Genel	GENEL	2024	₺265,06

965 -	84299	Genel	GENEL	2024	₺265,06
966 -	84312	Genel	GENEL	2024	₺265,06
967 -	84314	Genel	GENEL	2024	₺265,06
968 -	84265	Genel	GENEL	2024	₺265,06
969 -	84262	Genel	GENEL	2024	₺304,71
970 -	84266	Genel	GENEL	2024	₺265,06
971 -	84267	Genel	GENEL	2024	₺265,06
972 -	84256	Genel	GENEL	2024	₺265,06
973 -	84284	Genel	GENEL	2024	₺265,06
974 -	84157	Genel	GENEL	2024	₺596,90
975 -	84215	Genel	GENEL	2024	₺265,06
976 -	84261	Genel	GENEL	2024	₺265,06
977 -	84188	Genel	GENEL	2024	₺265,06
978 -	84248	Genel	GENEL	2024	₺565,60
979 -	84032	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508002 -	84002	Genel	GENEL	2024	₺596,90
508004 -	84006	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508006 -	84003	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508008 -	84007	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508010 -	84005	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508012 -	84004	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508014 -	84001	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508020 -	84011	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508022 -	84008	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508024 -	84013	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508026 -	84015	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508028 -	84014	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508032 -	84036	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508034 -	84037	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508035 -	Bilinmiyor	Genel	GENEL	2024	₺0,00
508036 -	84035	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508038 -	84038	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508040 -	84041	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508042 -	84042	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508044 -	84043	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508046 -	84044	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508048 -	84045	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508050 -	84046	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508052 -	84047	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508054 -	84048	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508056 -	84039	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508058 -	84050	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508060 -	84081	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508062 -	84058	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508064 -	84055	Genel	GENEL	2024	₺304,71
508066 -	84052	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508068 -	84053	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508070 -	84054	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508072 -	84061	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508074 -	84056	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508078 -	84065	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508080 -	84059	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508082 -	84073	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508084 -	84074	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508086 -	84076	Genel	GENEL	2024	₺223,32

508088 -	84078	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508090 -	84079	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508092 -	84071	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508094 -	84067	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508098 -	84068	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508102 -	84070	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508104 -	84077	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508106 -	84085	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508108 -	84086	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508110 -	84087	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508112 -	84088	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508114 -	84089	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508116 -	84090	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508118 -	84091	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508120 -	84093	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508124 -	84094	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508126 -	84095	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508128 -	84096	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508130 -	84100	Genel	GENEL	2024	₺477,94
508132 -	84176	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508134 -	84101	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508136 -	84102	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508138 -	84103	Genel	GENEL	2024	₺214,97
508140 -	84104	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508142 -	84105	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508144 -	84082	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508146 -	84107	Genel	GENEL	2024	₺304,71
508150 -	84165	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508154 -	84112	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508156 -	84113	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508157 -	84114	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508158 -	84116	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508162 -	84137	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508164 -	84139	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508166 -	84138	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508168 -	84141	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508170 -	84136	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508172 -	84121	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508174 -	84127	Genel	GENEL	2024	₺379,85
508176 -	84132	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508178 -	84129	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508179 -	84128	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508180 -	84123	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508182 -	84131	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508184 -	84133	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508186 -	84135	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508188 -	84142	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508190 -	84153	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508192 -	84144	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508194 -	84145	Genel	GENEL	2024	₺304,71
508196 -	84146	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508198 -	84152	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508200 -	Şehit Ali Öztaş	Genel	GENEL	2024	₺304,71
508202 -	84150	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508204 -	84149	Genel	GENEL	2024	₺223,32

508206 -	84182	Genel	GENEL	2024	₺705,43
508208 -	84155	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508212 -	84158	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508214 -	84156	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508216 -	84160	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508220 -	84161	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508222 -	84148	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508224 -	84163	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508226 -	84162	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508230 -	84166	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508232 -	84168	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508236 -	84171	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508258 -	84181	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508260 -	84177	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508264 -	84019	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508266 -	84024	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508268 -	84022	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508270 -	84023	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508272 -	84028	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508274 -	84026	Genel	GENEL	2024	₺402,81
508276 -	84025	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508278 -	84027	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508280 -	84030	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508290 -	84029	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508292 -	84196	Genel	GENEL	2024	₺565,60
508294 -	84198	Genel	GENEL	2024	₺565,60
508296 -	84197	Genel	GENEL	2024	₺475,85
508298 -	84195	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508300 -	84194	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508302 -	84199	Genel	GENEL	2024	₺475,85
508304 -	84205	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508308 -	84206	Genel	GENEL	2024	₺565,60
508310 -	84210	Genel	GENEL	2024	₺565,60
508312 -	84207	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508316 -	84209	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508318 -	84211	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508320 -	84218	Genel	GENEL	2024	₺651,16
508322 -	84216	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508324 -	84214	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508326 -	84212	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508334 -	84189	Genel	GENEL	2024	₺565,60
508336 -	84187	Genel	GENEL	2024	₺565,60
508348 -	84186	Genel	GENEL	2024	₺565,60
508352 -	84230	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508354 -	84227	Genel	GENEL	2024	₺304,71
508356 -	84229	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508358 -	84228	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508360 -	84226	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508362 -	84225	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508364 -	84221	Genel	GENEL	2024	₺304,71
508370 -	84220	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508372 -	84224	Genel	GENEL	2024	₺565,60
508374 -	84239	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508376 -	84241	Genel	GENEL	2024	₺705,43
508378 -	84238	Genel	GENEL	2024	₺265,06

508380 -	84233	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508382 -	84237	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508384 -	84236	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508386 -	84235	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508388 -	84232	Genel	GENEL	2024	₺565,60
508390 -	84231	Genel	GENEL	2024	₺565,60
508392 -	84244	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508394 -	84247	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508400 -	84280	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508402 -	84282	Genel	GENEL	2024	₺705,43
508404 -	84294	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508406 -	84307	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508408 -	84304	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508410 -	84301	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508412 -	84308	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508414 -	84306	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508416 -	84287	Genel	GENEL	2024	₺1.183,37
508418 -	84283	Genel	GENEL	2024	₺1.183,37
508430 -	84315	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508434 -	84313	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508436 -	84302	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508438 -	84300	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508442 -	84292	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508486 -	84322	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508488 -	84316	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508490 -	84317	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508492 -	84318	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508494 -	84323	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508524 -	84324	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508528 -	84328	Genel	GENEL	2024	₺786,83
508529 -	Dr. Sadık Ahmet	Genel	GENEL	2024	₺1.060,23
508530 -	84329	Genel	GENEL	2024	₺786,83
508532 -	84327	Genel	GENEL	2024	₺786,83
508533 -	Çoban Yurtçu	Genel	GENEL	2024	₺1.060,23
508534 -	84326	Genel	GENEL	2024	₺786,83
508535 -	Hilmi Kürklü	Genel	GENEL	2024	₺945,45
508538 -	84263	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508542 -	84273	Genel	GENEL	2024	₺565,60
508544 -	84272	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508546 -	84271	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508548 -	84270	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508550 -	84269	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508552 -	84254	Genel	GENEL	2024	₺565,60
508560 -	84264	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508562 -	84260	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508564 -	84259	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508566 -	84258	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508568 -	84257	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508575 -	84274	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508577 -	84051	Genel	GENEL	2024	₺223,32
508593 -	84275	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508597 -	84295	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508598 -	84297	Genel	GENEL	2024	₺265,06
508607 -	84285	Genel	GENEL	2024	₺1.183,37
508608 -	84286	Genel	GENEL	2024	₺1.183,37

508609 -	84277	Genel	GENEL	2024	₺265,06
524148 -	Turgut Özal	Genel	GENEL	2024	₺1.872,10
524152 -	Süleyman Demirel	Genel	GENEL	2024	₺1.872,10
528168 -	Türkmenbaşı	Genel	GENEL	2024	₺1.235,54
2020136 -	84276	Genel	GENEL	2024	₺265,06
2020151 -	84201	Genel	GENEL	2024	₺265,06
2020152 -	84202	Genel	GENEL	2024	₺265,06
2020153 -	84291	Genel	GENEL	2024	₺265,06
2020155 -	84249	Genel	GENEL	2024	₺265,06
2020250 -	84164	Genel	GENEL	2024	₺223,32
2020251 -	84179	Genel	GENEL	2024	₺265,06
2020263 -	AKTAR	Genel	GENEL	2024	₺304,71
2020331 -	84175	Genel	GENEL	2024	₺265,06

Tablo 4.8. Belediye Evleri Mahallesi rayiç bedel listesi

Belediye Evleri Mahallesi 2024 yılı ortalama rayiç bedeli 325,73 TL olarak hesaplanmıştır.

Mahalle Kodu	26006 Mahalle Adı : DÖRTLER				
TUIK Mahalle Kodu :	177843				
Cadde / Sokak	Cadde / Sokak Adı	Rayiç Türü		Yılı	Rayiç D.
TUIK KODU					
26006 -	Dörtler Köy İçi	Genel	GENEL	2024	₺68,88
260061 -	Dörtler (İmarlı)	Genel	GENEL	2024	₺68,88
260062 -	Dörtler (İmarsız)	Genel	GENEL	2024	₺68,88
260063 -	Safiye Su Villaları	Genel	GENEL	2024	₺68,88
260064 -	12830	Genel	GENEL	2024	₺68,88
2020354 -	Yusuf Dede	Genel	GENEL	2024	₺68,88
2020355 -	128001	Genel	GENEL	2024	₺68,88
2020371 -	Topalak	Genel	GENEL	2024	₺68,88
2020377 -	Merkez_1	Genel	GENEL	2024	₺68,88
2020395 -	Araplar	Genel	GENEL	2024	₺68,88

Tablo 4.9. Dörtler Mahallesi rayiç bedel listesi

Dörtler Mahallesi 2024 yılı ortalama rayiç bedeli 68,88 TL olarak hesaplanmıştır.

Mahalle Kodu	577 Mahalle Adı : ESENTEPE				
TUIK Mahalle Kodu :	102				
Cadde / Sokak	Cadde / Sokak Adı	Rayiç Türü		Yılı	Rayiç D.
TUIK KODU					
577004 -	89004	Genel	89200	2024	₺630,29
577006 -	89006	Genel	GENEL	2024	₺630,29
577007 -	89007	Genel	GENEL	2024	₺630,29
577008 -	89008	Genel	GENEL	2024	₺630,29
577009 -	89009	Genel	GENEL	2024	₺630,29
577010 -	Gazeteciler Bulvarı	Genel	GENEL	2024	₺630,29
577011 -	89011	Genel	GENEL	2024	₺630,29
577012 -	89012	Genel	GENEL	2024	₺630,29
577016 -	89016	Genel	GENEL	2024	₺630,29
577022 -	Yılmaz Güney	Genel	GENEL	2024	₺1.546,52
588028 -	Prof. Dr. Necmettin Erbakan Bul.	Genel	GENEL	2024	₺1.995,23
2020150 -	Demirtaş Ceyhun	Genel	GENEL	2024	₺1.546,52
2020158 -	89005	Genel	GENEL	2024	₺630,29
2020159 -	89001	Genel	GENEL	2024	₺630,29
2020160 -	89003	Genel	GENEL	2024	₺630,29
2020161 -	89002	Genel	GENEL	2024	₺630,29
2020213 -	89018	Genel	GENEL	2024	₺630,29
2020214 -	89013	Genel	GENEL	2024	₺630,29
2020217 -	89014	Genel	GENEL	2024	₺630,29
2020218 -	89015	Genel	GENEL	2024	₺630,29
2020271 -	89017	Genel	GENEL	2024	₺630,29
2020272 -	89019	Genel	GENEL	2024	₺630,29
2020414 -	89192	Genel	GENEL	2024	₺630,29
2020428 -	89107	Genel	GENEL	2024	₺630,29
2020436 -	89028	Genel	GENEL	2024	₺630,29
2020437 -	89032	Genel	GENEL	2024	₺630,29
2020445 -	89200	Genel	89200	2024	₺630,29
2020449 -	89120	Genel	GENEL	2024	₺630,29
2020462 -	89184	Genel	GENEL	2024	₺630,29
2020467 -	89119	Genel		2024	₺630,29

Tablo 4.10. Esentepe Mahallesi rayiç bedel listesi

Esentepe Mahallesi 2024 yılı ortalama rayiç bedeli 736,87 TL olarak hesaplanmıştır.

Mahalle Kodu	524 Mahalle Adı : GÜZELYALI				
TUIK Mahalle Kodu :	26				
Cadde / Sokak	Cadde / Sokak Adı	Rayiç Türü		Yılı	Rayiç D.
TUIK KODU					
30 -	81006	Genel	GENEL	2024	₺1.364,94
31 -	81013	Genel	GENEL	2024	₺955,88
32 -	81007	Genel	GENEL	2024	₺955,88
33 -	81010	Genel	GENEL	2024	₺1.364,94
34 -	81014	Genel	GENEL	2024	₺955,88
35 -	81029	Genel	GENEL	2024	₺955,88
36 -	81028	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
37 -	81024	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
38 -	81025	Genel	GENEL	2024	₺955,88

39 -	81031	Genel	GENEL	2024	₺955,88
40 -	81041	Genel	GENEL	2024	₺955,88
41 -	81043	Genel	GENEL	2024	₺955,88
42 -	81046	Genel	GENEL	2024	₺955,88
43 -	81050	Genel	GENEL	2024	₺955,88
44 -	81055	Genel	GENEL	2024	₺955,88
45 -	81057	Genel	GENEL	2024	₺1.101,97
46 -	81059	Genel	GENEL	2024	₺955,88
47 -	81075	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
48 -	81048	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
49 -	81064	Genel	GENEL	2024	₺955,88
50 -	81063	Genel	GENEL	2024	₺955,88
51 -	81066	Genel	GENEL	2024	₺955,88
52 -	81062	Genel	GENEL	2024	₺955,88
53 -	81067	Genel	GENEL	2024	₺955,88
54 -	81069	Genel	GENEL	2024	₺955,88
55 -	81070	Genel	GENEL	2024	₺955,88
56 -	81073	Genel	GENEL	2024	₺955,88
57 -	81074	Genel	GENEL	2024	₺955,88
58 -	81083	Genel	GENEL	2024	₺955,88
59 -	81084	Genel	GENEL	2024	₺955,88
60 -	81085	Genel	GENEL	2024	₺955,88
61 -	81087	Genel	GENEL	2024	₺955,88
62 -	81097	Genel	GENEL	2024	₺955,88
63 -	81104	Genel	GENEL	2024	₺955,88
64 -	81110	Genel	GENEL	2024	₺955,88
65 -	81123	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
66 -	81124	Genel	GENEL	2024	₺955,88
67 -	81113	Genel	GENEL	2024	₺955,88
68 -	81111	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
69 -	81093	Genel	GENEL	2024	₺955,88
70 -	81091	Genel	GENEL	2024	₺955,88
71 -	81089	Genel	GENEL	2024	₺955,88
72 -	81090	Genel	GENEL	2024	₺955,88
73 -	81094	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
74 -	81132	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
75 -	81136	Genel	GENEL	2024	₺955,88
76 -	81135	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
77 -	81037	Genel	GENEL	2024	₺955,88
78 -	81141	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
79 -	81139	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
80 -	81140	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
81 -	81145	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
82 -	81153	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
383 -	81157	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
387 -	81164	Genel	GENEL	2024	₺955,88
388 -	81168	Genel	GENEL	2024	₺955,88
389 -	81170	Genel	GENEL	2024	₺955,88
390 -	81173	Genel	GENEL	2024	₺955,88
392 -	81177	Genel	GENEL	2024	₺955,88
393 -	81179	Genel	GENEL	2024	₺955,88
394 -	81182	Genel	GENEL	2024	₺955,88
395 -	81189	Genel	GENEL	2024	₺955,88
396 -	81196	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
397 -	NEJAT UYGUR	Genel	GENEL	2024	₺1.832,44

398 -	81199	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
399 -	81206	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
400 -	81204	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
401 -	81209	Genel	GENEL	2024	₺955,88
402 -	81213	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
403 -	81215	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
404 -	81200	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
405 -	81210	Genel	GENEL	2024	₺955,88
555 -	81188	Genel	GENEL	2024	₺955,88
557 -	81214	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
558 -	81117	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
559 -	81072	Genel	GENEL	2024	₺955,88
560 -	81092	Genel	GENEL	2024	₺955,88
561 -	Aşıklar	Genel	GENEL	2024	₺1.832,44
562 -	81142	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
511035 -	Adnan Kahveci	Genel	GENEL	2024	₺2.279,07
524001 -	81001	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524002 -	81002	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
524003 -	81003	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524004 -	81004	Genel	GENEL	2024	₺1.364,94
524005 -	81005	Genel	GENEL	2024	₺1.364,94
524006 -	81023	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524007 -	81009	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524008 -	81008	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524009 -	81011	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524010 -	81012	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524011 -	81015	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524012 -	81017	Genel	GENEL	2024	₺1.364,94
524015 -	81019	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524016 -	81038	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
524017 -	81020	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524018 -	81018	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524019 -	81021	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524020 -	81022	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524021 -	81056	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524025 -	81030	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524026 -	81036	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524027 -	81032	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524028 -	81027	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524029 -	81033	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524030 -	81035	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524031 -	81040	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524032 -	81042	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524033 -	81045	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524034 -	81044	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524035 -	81039	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524036 -	81047	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524037 -	81049	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524038 -	81052	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524039 -	81053	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524040 -	81054	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524041 -	81051	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524042 -	81060	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524043 -	81058	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524044 -	81061	Genel	GENEL	2024	₺955,88

524048 -	81065	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524049 -	81098	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524050 -	81068	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
524051 -	81082	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524052 -	81076	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
524053 -	81077	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
524054 -	81078	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524055 -	81079	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524056 -	81081	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524057 -	81080	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524058 -	81071	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524059 -	81086	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524063 -	81100	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
524064 -	81101	Genel	GENEL	2024	₺1.815,75
524065 -	81102	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524066 -	81103	Genel	GENEL	2024	₺1.815,75
524067 -	81088	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524068 -	81108	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
524069 -	81106	Genel	GENEL	2024	₺1.452,60
524070 -	81112	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524071 -	81107	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
524072 -	81114	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524073 -	81115	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
524074 -	81116	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
524075 -	81118	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
524076 -	81119	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524077 -	81120	Genel	GENEL	2024	₺1.454,69
524078 -	81126	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
524079 -	81129	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
524080 -	81128	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
524083 -	81130	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
524084 -	81121	Genel	GENEL	2024	₺1.452,60
524086 -	81133	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
524087 -	81134	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524092 -	81137	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524093 -	81138	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524096 -	81152	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
524097 -	81151	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
524098 -	81149	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
524099 -	81154	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
524100 -	81150	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
524101 -	81148	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
524102 -	81147	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
524103 -	81146	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
524104 -	81144	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
524105 -	81143	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
524106 -	81165	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524107 -	81155	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
524108 -	81156	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
524109 -	81163	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
524111 -	81166	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524114 -	81171	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
524115 -	81172	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524116 -	81167	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524117 -	81174	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91

524118 -	81176	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524119 -	81178	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524120 -	81181	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524121 -	81161	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
524122 -	81187	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524123 -	81183	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524124 -	81184	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524125 -	81185	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
524126 -	81180	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
524127 -	81186	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524128 -	81192	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524129 -	81197	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
524130 -	81193	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
524131 -	81194	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
524132 -	81190	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
524133 -	81191	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
524134 -	81195	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
524135 -	81201	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
524136 -	81202	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
524137 -	81203	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
524138 -	81212	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524139 -	81205	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
524141 -	81208	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524142 -	81207	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524143 -	81211	Genel	GENEL	2024	₺955,88
524145 -	Şehitler Bul.	Genel	GENEL	2024	₺2.646,40
524147 -	Anadolu Lisesi	Genel	GENEL	2024	₺1.832,44
524148 -	Turgut Özal	Genel	GENEL	2024	₺2.646,40
524149 -	Uğur Mumcu	Genel	GENEL	2024	₺1.832,44
524152 -	Süleyman Demirel	Genel	GENEL	2024	₺2.646,40
524153 -	Adnan Menderes	Genel	GENEL	2024	₺1.832,44
524159 -	81162	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
2020188 -	81026	Genel	GENEL	2024	₺955,88
2020194 -	81016	Genel	GENEL	2024	₺1.364,94
2020244 -	81127	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
2020393 -	Devlet Bahçeli	Genel	GENEL	2024	₺2.281,17

Tablo 4.11. Güzelyalı Mahallesi rayiç bedel listesi

Güzelyalı Mahallesi 2024 yılı ortalama rayiç bedeli 1.186,77 TL olarak hesaplanmıştır.

Mahalle Kodu	528 Mahalle Adı : HUZUREVLERİ				
TUIK Mahalle Kodu :	30				
Cadde / Sokak	Cadde / Sokak Adı	Rayiç Türü		Yılı	Rayiç D.
TUIK KODU					
291 -	77250	Genel	GENEL	2024	₺1.364,94
292 -	77249	Genel	GENEL	2024	₺1.364,94
293 -	77243	Genel	GENEL	2024	₺1.364,94
294 -	77244	Genel	GENEL	2024	₺1.364,94
295 -	77245	Genel	GENEL	2024	₺1.364,94
296 -	77231	Genel	GENEL	2024	₺655,34
297 -	77230	Genel	GENEL	2024	₺1.364,94
298 -	77219	Genel	GENEL	2024	₺502,99
299 -	77221	Genel	GENEL	2024	₺502,99
300 -	77222	Genel	GENEL	2024	₺813,96

301 -	77214	Genel	GENEL	2024	₺813,96
302 -	77217	Genel	GENEL	2024	₺502,99
303 -	77215	Genel	GENEL	2024	₺1.364,94
305 -	77202	Genel	GENEL	2024	₺502,99
306 -	77204	Genel	GENEL	2024	₺813,96
307 -	77195	Genel	GENEL	2024	₺813,96
308 -	77194	Genel	GENEL	2024	₺502,99
309 -	77184	Genel	GENEL	2024	₺502,99
310 -	77189	Genel	GENEL	2024	₺813,96
311 -	77190	Genel	GENEL	2024	₺813,96
312 -	77177	Genel	GENEL	2024	₺502,99
313 -	77178	Genel	GENEL	2024	₺509,24
314 -	77174	Genel	GENEL	2024	₺813,96
315 -	77176	Genel	GENEL	2024	₺502,99
316 -	77162	Genel	GENEL	2024	₺502,99
317 -	77171	Genel	GENEL	2024	₺502,99
318 -	77170	Genel	GENEL	2024	₺505,07
319 -	77158	Genel	GENEL	2024	₺502,99
320 -	77164	Genel	GENEL	2024	₺502,99
321 -	77163	Genel	GENEL	2024	₺502,99
322 -	Şehit Jandarma Sefa İzbudak	Genel	GENEL	2024	₺505,07
323 -	77151	Genel	GENEL	2024	₺502,99
324 -	77160	Genel	GENEL	2024	₺502,99
325 -	77153	Genel	GENEL	2024	₺980,92
326 -	77148	Genel	GENEL	2024	₺502,99
327 -	77121	Genel	GENEL	2024	₺505,07
328 -	77123	Genel	GENEL	2024	₺502,99
329 -	77119	Genel	GENEL	2024	₺502,99
330 -	77129	Genel	GENEL	2024	₺813,96
331 -	77125	Genel	GENEL	2024	₺813,96
332 -	77126	Genel	GENEL	2024	₺502,99
333 -	77127	Genel	GENEL	2024	₺502,99
334 -	77128	Genel	GENEL	2024	₺502,99
335 -	77124	Genel	GENEL	2024	₺502,99
336 -	77144	Genel	GENEL	2024	₺502,99
337 -	77143	Genel	GENEL	2024	₺502,99
338 -	77093	Genel	GENEL	2024	₺502,99
339 -	77105	Genel	GENEL	2024	₺870,31
340 -	77107	Genel	GENEL	2024	₺502,99
341 -	77100	Genel	GENEL	2024	₺502,99
342 -	77060	Genel	GENEL	2024	₺980,92
343 -	77049	Genel	GENEL	2024	₺502,99
344 -	77059	Genel	GENEL	2024	₺502,99
345 -	77053	Genel	GENEL	2024	₺502,99
346 -	77050	Genel	GENEL	2024	₺502,99
347 -	77066	Genel	GENEL	2024	₺502,99
348 -	77079	Genel	GENEL	2024	₺870,31
349 -	Şehit Yılmaz Bozkurt	Genel	GENEL	2024	₺505,07
350 -	77065	Genel	GENEL	2024	₺502,99
351 -	77072	Genel	GENEL	2024	₺502,99
352 -	77075	Genel	GENEL	2024	₺813,96
353 -	77110	Genel	GENEL	2024	₺502,99
354 -	77109	Genel	GENEL	2024	₺813,96
355 -	77088	Genel	GENEL	2024	₺813,96
356 -	77197	Genel	GENEL	2024	₺502,99

779 -	Mavi Blv	Genel	GENEL	2024	₺1.790,70
786 -	77102	Genel	GENEL	2024	₺502,99
787 -	77091	Genel	GENEL	2024	₺502,99
788 -	77078	Genel	GENEL	2024	₺813,96
789 -	77071	Genel	GENEL	2024	₺502,99
790 -	77074	Genel	GENEL	2024	₺502,99
791 -	77068	Genel	GENEL	2024	₺502,99
792 -	77061	Genel	GENEL	2024	₺502,99
793 -	77203	Genel	GENEL	2024	₺980,92
796 -	77039	Genel	GENEL	2024	₺813,96
797 -	77037	Genel	GENEL	2024	₺813,96
798 -	77036	Genel	GENEL	2024	₺813,96
799 -	77029	Genel	GENEL	2024	₺502,99
800 -	77030	Genel	GENEL	2024	₺502,99
801 -	77022	Genel	GENEL	2024	₺813,96
802 -	77028	Genel	GENEL	2024	₺505,07
803 -	77026	Genel	GENEL	2024	₺502,99
804 -	77020	Genel	GENEL	2024	₺502,99
805 -	77018	Genel	GENEL	2024	₺502,99
806 -	77013	Genel	GENEL	2024	₺502,99
807 -	77016	Genel	GENEL	2024	₺502,99
808 -	77017	Genel	GENEL	2024	₺502,99
809 -	77012	Genel	GENEL	2024	₺603,17
810 -	77008	Genel	GENEL	2024	₺502,99
811 -	77009	Genel	GENEL	2024	₺505,07
812 -	77004	Genel	GENEL	2024	₺603,17
813 -	77024	Genel	GENEL	2024	₺502,99
814 -	77044	Genel	GENEL	2024	₺813,96
524148 -	Turgut Özal	Genel	GENEL	2024	₺2.239,43
524152 -	Süleyman Demirel	Genel	GENEL	2024	₺2.239,43
528001 -	77001	Genel	GENEL	2024	₺813,96
528002 -	77002	Genel	GENEL	2024	₺813,96
528003 -	77003	Genel	GENEL	2024	₺813,96
528005 -	77005	Genel	GENEL	2024	₺813,96
528006 -	77006	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528007 -	77007	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528008 -	77010	Genel	GENEL	2024	₺603,17
528009 -	77011	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528012 -	77055	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528013 -	77015	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528014 -	77014	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528015 -	77019	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528018 -	77021	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528020 -	77031	Genel	GENEL	2024	₺813,96
528022 -	77032	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528023 -	77023	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528024 -	77027	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528025 -	77033	Genel	GENEL	2024	₺813,96
528026 -	77034	Genel	GENEL	2024	₺813,96
528027 -	77035	Genel	GENEL	2024	₺813,96
528036 -	77122	Genel	GENEL	2024	₺813,96
528037 -	77046	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528038 -	77052	Genel	GENEL	2024	₺980,92
528039 -	77051	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528040 -	77047	Genel	GENEL	2024	₺502,99

528041 -	77048	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528042 -	77057	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528043 -	77058	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528046 -	77070	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528048 -	77073	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528049 -	77069	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528050 -	77056	Genel	GENEL	2024	₺813,96
528054 -	77067	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528060 -	77076	Genel	GENEL	2024	₺813,96
528063 -	77097	Genel	GENEL	2024	₺505,07
528069 -	77098	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528075 -	77106	Genel	GENEL	2024	₺870,31
528077 -	77120	Genel	GENEL	2024	₺813,96
528083 -	77131	Genel	GENEL	2024	₺813,96
528084 -	77133	Genel	GENEL	2024	₺813,96
528085 -	77141	Genel	GENEL	2024	₺870,31
528086 -	77140	Genel	GENEL	2024	₺870,31
528087 -	77139	Genel	GENEL	2024	₺870,31
528088 -	77138	Genel	GENEL	2024	₺870,31
528089 -	77137	Genel	GENEL	2024	₺980,92
528090 -	77136	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528091 -	77134	Genel	GENEL	2024	₺813,96
528092 -	77135	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528095 -	77142	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528096 -	77130	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528097 -	77167	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528098 -	77169	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528099 -	77166	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528100 -	77165	Genel	GENEL	2024	₺505,07
528102 -	77150	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528103 -	77147	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528104 -	Şehit Polis Şahin Altınış	Genel	GENEL	2024	₺980,92
528105 -	77154	Genel	GENEL	2024	₺980,92
528106 -	77157	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528108 -	77172	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528109 -	77173	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528110 -	77216	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528115 -	77218	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528116 -	77155	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528118 -	77206	Genel	GENEL	2024	₺980,92
528120 -	77201	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528121 -	77199	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528122 -	77198	Genel	GENEL	2024	₺505,07
528123 -	77200	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528124 -	Şehit Kr Pilot Yüzb. Serhat Sıgnak	Genel	GENEL	2024	₺505,07
528131 -	77225	Genel	GENEL	2024	₺813,96
528132 -	77223	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528134 -	77220	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528135 -	77213	Genel	GENEL	2024	₺505,07
528136 -	77205	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528137 -	77208	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528138 -	77210	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528139 -	77211	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528140 -	77209	Genel	GENEL	2024	₺813,96
528141 -	77212	Genel	GENEL	2024	₺502,99

528142 -	77226	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528143 -	77227	Genel	GENEL	2024	₺1.364,94
528144 -	77229	Genel	GENEL	2024	₺1.364,94
528145 -	77228	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528147 -	77238	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528148 -	77237	Genel	GENEL	2024	₺813,96
528149 -	77232	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528150 -	77233	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528151 -	77234	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528152 -	77242	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528153 -	77235	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528154 -	77236	Genel	GENEL	2024	₺1.364,94
528156 -	77246	Genel	GENEL	2024	₺1.364,94
528157 -	77247	Genel	GENEL	2024	₺1.364,94
528159 -	77241	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528160 -	77239	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528161 -	77240	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528162 -	77248	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528165 -	Mücahitler	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
528166 -	Alparslan Türkeş	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
528168 -	Türkmenbaşı	Genel	GENEL	2024	₺1.425,47
528169 -	Kurttepe	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
528171 -	İsmet Atlı	Genel	GENEL	2024	₺1.425,47
528175 -	77161	Genel	GENEL	2024	₺870,31
528176 -	80. Yıl	Genel	GENEL	2024	₺1.364,94
528177 -	77132	Genel	GENEL	2024	₺502,99
528217 -	77038	Genel	GENEL	2024	₺813,96
2020169 -	77025	Genel	GENEL	2024	₺505,07
2020170 -	77084	Genel	GENEL	2024	₺502,99
2020171 -	77089	Genel	GENEL	2024	₺813,96
2020172 -	77092	Genel	GENEL	2024	₺502,99
2020173 -	77094	Genel	GENEL	2024	₺502,99
2020174 -	77045	Genel	GENEL	2024	₺813,96
2020175 -	77041	Genel	GENEL	2024	₺502,99
2020176 -	77096	Genel	GENEL	2024	₺502,99
2020177 -	77095	Genel	GENEL	2024	₺502,99
2020178 -	77113	Genel	GENEL	2024	₺502,99
2020183 -	77224	Genel	GENEL	2024	₺502,99
2020196 -	77108	Genel	GENEL	2024	₺813,96
2020229 -	77081	Genel	GENEL	2024	₺502,99
2020234 -	77040	Genel	GENEL	2024	₺502,99
2020239 -	77185	Genel	GENEL	2024	₺502,99
2020240 -	77186	Genel	GENEL	2024	₺502,99
2020241 -	77193	Genel	GENEL	2024	₺502,99
2020252 -	77043	Genel	GENEL	2024	₺813,96
2020253 -	77042	Genel	GENEL	2024	₺502,99
2020254 -	77085	Genel	GENEL	2024	₺502,99
2020255 -	77086	Genel	GENEL	2024	₺870,31
2020256 -	77112	Genel	GENEL	2024	₺813,96
2020257 -	77111	Genel	GENEL	2024	₺813,96
2020259 -	77183	Genel	GENEL	2024	₺502,99
2020273 -	77156	Genel	GENEL	2024	₺502,99

Tablo 4.12. Huzurevleri Mahallesi rayiç bedel listesi

Huzurevleri Mahallesi 2024 yılı ortalama rayiç bedeli 683,40 TL olarak hesaplanmıştır.

Mahalle Kodu	607 Mahalle Adı : KABASAKAL				
TUIK Mahalle Kodu :	177827				
Cadde / Sokak	Cadde / Sokak Adı	Rayiç Türü		Yılı	Rayiç D.
TUIK KODU					
588028 -	Prof Dr.Necmettin Erbakan Bulv.	Genel	GENEL	2024	₺367,32
607001 -	Kabasakal Köy İçi	Genel	GENEL	2024	₺81,40
607002 -	Kabasakal Köy Cıvarı	Genel	GENEL	2024	₺81,40
607003 -	Kabasakal Çamalan (Semiramıs)	Genel	GENEL	2024	₺611,52
607004 -	Pullu Mevkıı	Genel	GENEL	2024	₺0,00
607005 -	Zıyaret Mevkıı	Genel	GENEL	2024	₺0,00
607006 -	Fakı Golu Deresi Mevkıı	Genel	GENEL	2024	₺0,00
607007 -	Yazyurdu (Kızılyer)	Genel	GENEL	2024	₺0,00
607010 -	Papatya Villaları	Genel	GENEL	2024	₺204,53
607600 -	Arazı	Genel	GENEL	2024	₺0,00
2020338 -	Arif Nihat Asya	Genel	GENEL	2024	₺285,93
2020339 -	Fuar	Genel	GENEL	2024	₺611,52
2020363 -	129025	Genel	GENEL	2024	₺81,40
2020366 -	129033	Genel	GENEL	2024	₺81,40
2020373 -	Can Vadisi Villaları	Genel	GENEL	2024	₺611,52
2020376 -	Kabasakal	Genel	GENEL	2024	₺81,40
2020408 -	129038	Genel	GENEL	2024	₺81,40
2020421 -	129048	Genel		2024	₺204,53
2020425 -	Cerenkent Villaları	Genel		2024	₺611,51
2020429 -	129036	Genel		2024	₺81,40
2020430 -	129044	Genel	GENEL	2024	₺81,40
2020444 -	90050	Genel		2024	₺611,51

Tablo 4.13. Kabasakal Mahallesi rayiç bedel listesi

Kabasakal Mahallesi 2024 yılı ortalama rayiç bedeli 216,87 TL olarak hesaplanmıştır.

Mahalle Kodu	581 Mahalle Adı : KARSLILAR				
TUIK Mahalle Kodu:	83				
Cadde / Sokak	Cadde / Sokak Adı	Rayiç Türü		Yılı	Rayiç D.
TUIK KODU					
561 -	Aşıklar	Genel	GENEL	2024	₺2.239,43
563 -	82024	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
564 -	82028	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
565 -	82026	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
566 -	82022	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
569 -	82018	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
570 -	82008	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
571 -	82020	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
572 -	82012	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
573 -	82014	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
574 -	82006	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12

575 -	82016	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
576 -	82050	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
578 -	82046	Genel	GENEL	2024	₺1.302,33
579 -	82048	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
580 -	82054	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
582 -	82058	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
583 -	82066	Genel	GENEL	2024	₺1.049,80
585 -	82064	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
587 -	82108	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
589 -	82100	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
590 -	82098	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
591 -	82096	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
592 -	82088	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
593 -	82068	Genel	GENEL	2024	₺603,17
594 -	82070	Genel	GENEL	2024	₺603,17
595 -	82072	Genel	GENEL	2024	₺603,17
596 -	82090	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
597 -	82082	Genel	GENEL	2024	₺603,17
598 -	82086	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
599 -	82080	Genel	GENEL	2024	₺603,17
600 -	82078	Genel	GENEL	2024	₺603,17
601 -	82076	Genel	GENEL	2024	₺603,17
603 -	82084	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
604 -	82122	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
606 -	82120	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
607 -	82118	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
610 -	82116	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
611 -	82110	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
613 -	82003	Genel	GENEL	2024	₺1.302,33
614 -	82001	Genel	GENEL	2024	₺1.302,33
615 -	82005	Genel	GENEL	2024	₺1.302,33
616 -	82007	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
617 -	82009	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
618 -	82124	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
619 -	82126	Genel	GENEL	2024	₺603,17
620 -	82128	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
700 -	82130	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
701 -	82138	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
702 -	82140	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
703 -	82144	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
704 -	82134	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
705 -	82132	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
706 -	82146	Genel	GENEL	2024	₺603,17
707 -	82074	Genel	GENEL	2024	₺603,17
708 -	82021	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
709 -	82011	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
710 -	82033	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
711 -	82039	Genel	GENEL	2024	₺1.302,33
712 -	82015	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
713 -	82017	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
714 -	82019	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
715 -	82025	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
716 -	82027	Genel	GENEL	2024	₺603,17
717 -	82029	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
718 -	82037	Genel	GENEL	2024	₺1.302,33

719 -	82047	Genel	GENEL	2024	₺1.091,54
720 -	82045	Genel	GENEL	2024	₺1.302,33
721 -	82043	Genel	GENEL	2024	₺1.049,80
722 -	82041	Genel	GENEL	2024	₺1.049,80
723 -	82061	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
724 -	82031	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
725 -	82085	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
726 -	82083	Genel	GENEL	2024	₺603,17
727 -	82079	Genel	GENEL	2024	₺603,17
728 -	82077	Genel	GENEL	2024	₺601,07
729 -	82073	Genel	GENEL	2024	₺603,17
730 -	82071	Genel	GENEL	2024	₺603,17
731 -	82075	Genel	GENEL	2024	₺603,17
732 -	82063	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
733 -	82055	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
734 -	82057	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
735 -	82053	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
736 -	82059	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
737 -	82089	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
738 -	82093	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
739 -	82087	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
740 -	82091	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
741 -	82117	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
742 -	82113	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
743 -	82119	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
744 -	82107	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
745 -	82111	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
746 -	82105	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
747 -	82067	Genel	GENEL	2024	₺786,83
748 -	82032	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
749 -	82092	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
817 -	Dr.Aşkın Tüfekçi	Genel	GENEL	2024	₺1.832,44
524152 -	Süleyman Demirel	Genel	GENEL	2024	₺2.239,43
524153 -	Adnan Menderes	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
581029 -	82002	Genel	GENEL	2024	₺1.049,80
581030 -	YSE	Genel	GENEL	2024	₺1.832,44
581045 -	82030	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
581056 -	82094	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
581069 -	82102	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
581127 -	82123	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
581130 -	82115	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
581133 -	82101	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
581134 -	82125	Genel	GENEL	2024	₺603,17
581135 -	82040	Genel	GENEL	2024	₺1.302,33
581136 -	82042	Genel	GENEL	2024	₺1.049,80
581137 -	82044	Genel	GENEL	2024	₺1.053,97
2020086 -	82095	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
2020125 -	82013	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
2020264 -	82081	Genel	GENEL	2024	₺609,42
2020265 -	82127	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
2020278 -	82023	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
2020312 -	82136	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
2020318 -	82148	Genel	GENEL	2024	₺603,17
2020319 -	82121	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
2020324 -	82097	Genel	GENEL	2024	₺1.475,56

2020325 -	82099	Genel	GENEL	2024	₺1.473,47
2020327 -	82065	Genel	GENEL	2024	₺1.475,56
2020328 -	82103	Genel	GENEL	2024	₺1.473,47
2020333 -	82038	Genel	GENEL	2024	₺1.302,33
2020375 -	82131	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
2020389 -	82034	Genel	GENEL	2024	₺1.465,12
2020391 -	82129	Genel	GENEL	2024	₺601,07

Tablo 4.14. Karşılar Mahallesi rayiç bedel listesi

Karşılar Mahallesi 2024 yılı ortalama rayiç bedeli 1.299,27 TL olarak hesaplanmıştır.

Mahalle Kodu	2002 Mahalle Adı : KOCATEPE				
TUIK Mahalle Kodu :	345				
Cadde / Sokak	Cadde / Sokak Adı	Rayiç Türü		Yılı	Rayiç D.
TUIK KODU					
981 -	122017	Genel	GENEL	2024	₺81,40
2002001 -	Karaisalı	Genel	GENEL	2024	₺89,75
2002002 -	Hastane	Genel	GENEL	2024	₺81,40
2002014 -	122012	Genel	GENEL	2024	₺81,40
2002018 -	122018	Genel	GENEL	2024	₺81,40
2002020 -	122019	Genel	GENEL	2024	₺81,40
2002021 -	122020	Genel	GENEL	2024	₺81,40
2002022 -	122021	Genel	GENEL	2024	₺81,40
2002023 -	122022	Genel	GENEL	2024	₺81,40
2002024 -	122023	Genel	GENEL	2024	₺81,40
2002025 -	122024	Genel	GENEL	2024	₺81,40
2002026 -	122025	Genel	GENEL	2024	₺81,40
2002028 -	122027	Genel	GENEL	2024	₺81,40
2002029 -	122028	Genel	GENEL	2024	₺81,40
2002030 -	122029	Genel	GENEL	2024	₺81,40
2002031 -	122030	Genel	GENEL	2024	₺81,40
2020167 -	122014	Genel	GENEL	2024	₺81,40
2020266 -	122016	Genel	GENEL	2024	₺81,40
2020267 -	122015	Genel	GENEL	2024	₺81,40
2020268 -	122013	Genel	GENEL	2024	₺81,40
2020269 -	Çakıt	Genel	GENEL	2024	₺81,40
2020270 -	Stadyum	Genel	GENEL	2024	₺81,40
2020313 -	122026	Genel	GENEL	2024	₺81,40
2020464 -	Merkez_4	Genel		2024	₺84,40

Tablo 4.15. Kocatepe Mahallesi rayiç bedel listesi

Kocatepe Mahallesi 2024 yılı ortalama rayiç bedeli 81,87 TL olarak hesaplanmıştır.

Mahalle Kodu	584 Mahalle Adı : KURTTEPE				
TUIK Mahalle Kodu :	88				
Cadde / Sokak	Cadde / Sokak Adı	Rayiç Türü		Yılı	Rayiç D.
TUIK KODU					
191 -	83018	Genel	GENEL	2024	₺682,48
192 -	83014	Genel	GENEL	2024	₺346,45
193 -	83004	Genel	GENEL	2024	₺523,86
194 -	83006	Genel	GENEL	2024	₺786,83
195 -	83020	Genel	GENEL	2024	₺682,48
196 -	83056	Genel	GENEL	2024	₺346,45
197 -	83054	Genel	GENEL	2024	₺346,45
198 -	83052	Genel	GENEL	2024	₺346,45
199 -	83042	Genel	GENEL	2024	₺346,45
200 -	83050	Genel	GENEL	2024	₺346,45
201 -	83046	Genel	GENEL	2024	₺346,45
202 -	Suna Kan	Genel	GENEL	2024	₺1.832,44
203 -	83022	Genel	GENEL	2024	₺682,48
204 -	83048	Genel	GENEL	2024	₺684,56
205 -	83036	Genel	GENEL	2024	₺346,45
206 -	83038	Genel	GENEL	2024	₺346,45
207 -	83068	Genel	GENEL	2024	₺346,45
208 -	83070	Genel	GENEL	2024	₺346,45
209 -	Mustafa Sağyaşar	Genel	GENEL	2024	₺1.751,05
210 -	83027	Genel	GENEL	2024	₺682,48
211 -	83023	Genel	GENEL	2024	₺682,48
212 -	83001	Genel	GENEL	2024	₺1.049,80
213 -	83005	Genel	GENEL	2024	₺1.049,80
214 -	83007	Genel	GENEL	2024	₺1.049,80
215 -	83011	Genel	GENEL	2024	₺1.049,80
216 -	83013	Genel	GENEL	2024	₺1.049,80
217 -	83015	Genel	GENEL	2024	₺1.049,80
218 -	83017	Genel	GENEL	2024	₺1.049,80
219 -	83019	Genel	GENEL	2024	₺1.049,80
220 -	83076	Genel	GENEL	2024	₺346,45
221 -	83080	Genel	GENEL	2024	₺346,45
222 -	83092	Genel	GENEL	2024	₺346,45
223 -	83090	Genel	GENEL	2024	₺682,48
224 -	83104	Genel	GENEL	2024	₺346,45
225 -	83106	Genel	GENEL	2024	₺346,45
227 -	83108	Genel	GENEL	2024	₺346,45
228 -	83078	Genel	GENEL	2024	₺346,45
229 -	83040	Genel	GENEL	2024	₺346,45
230 -	83044	Genel	GENEL	2024	₺346,45
231 -	83116	Genel	GENEL	2024	₺346,45
232 -	83132	Genel	GENEL	2024	₺682,48
233 -	83128	Genel	GENEL	2024	₺682,48
234 -	83130	Genel	GENEL	2024	₺346,45
236 -	83136	Genel	GENEL	2024	₺682,48
237 -	83122	Genel	GENEL	2024	₺346,45
238 -	83126	Genel	GENEL	2024	₺346,45

239 -	83049	Genel	GENEL	2024	₺346,45
241 -	83061	Genel	GENEL	2024	₺907,88
243 -	83073	Genel	GENEL	2024	₺346,45
245 -	83067	Genel	GENEL	2024	₺346,45
248 -	83085	Genel	GENEL	2024	₺682,48
815 -	83024	Genel	GENEL	2024	₺682,48
816 -	83087	Genel	GENEL	2024	₺346,45
817 -	Dr. Aşkın Tüfekçi	Genel	GENEL	2024	₺448,73
820 -	Kurttepe Sınır	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
508529 -	Dr.Sadık Ahmet	Genel	GENEL	2024	₺1.220,94
524152 -	Süleyman Demirel	Genel	GENEL	2024	₺2.279,07
524153 -	Adnan Menderes	Genel	GENEL	2024	₺1.832,44
584004 -	83009	Genel	GENEL	2024	₺1.049,80
584006 -	83025	Genel	GENEL	2024	₺682,48
584014 -	83012	Genel	GENEL	2024	₺346,45
584016 -	83008	Genel	GENEL	2024	₺346,45
584017 -	83060	Genel	GENEL	2024	₺346,45
584019 -	83058	Genel	GENEL	2024	₺346,45
584021 -	83034	Genel	GENEL	2024	₺346,45
584022 -	83066	Genel	GENEL	2024	₺346,45
584023 -	83074	Genel	GENEL	2024	₺346,45
584024 -	83110	Genel	GENEL	2024	₺346,45
584025 -	83086	Genel	GENEL	2024	₺346,45
584026 -	83082	Genel	GENEL	2024	₺346,45
584027 -	83084	Genel	GENEL	2024	₺346,45
584028 -	83124	Genel	GENEL	2024	₺344,37
584029 -	83118	Genel	GENEL	2024	₺346,45
584030 -	83112	Genel	GENEL	2024	₺346,45
584032 -	83094	Genel	GENEL	2024	₺682,48
584033 -	83096	Genel	GENEL	2024	₺346,45
584034 -	83100	Genel	GENEL	2024	₺346,45
584037 -	83098	Genel	GENEL	2024	₺344,37
584039 -	83114	Genel	GENEL	2024	₺346,45
584045 -	83120	Genel	GENEL	2024	₺346,45
584046 -	83063	Genel	GENEL	2024	₺907,88
584048 -	83030	Genel	GENEL	2024	₺346,45
584250 -	83170	Genel	GENEL	2024	₺346,45
584348 -	83088	Genel	GENEL	2024	₺346,45
588028 -	Prof Dr.Necmettin Erbakan Bulv.	Genel	GENEL	2024	₺2.034,89
2020260 -	83032	Genel	GENEL	2024	₺346,45
2020274 -	83037	Genel	GENEL	2024	₺682,48
2020314 -	83064	Genel	GENEL	2024	₺346,45
2020320 -	83053	Genel	GENEL	2024	₺346,45
2020321 -	83051	Genel	GENEL	2024	₺344,37
2020322 -	83041	Genel	GENEL	2024	₺344,37
2020323 -	83057	Genel	GENEL	2024	₺344,37
2020339 -	FUAR	Genel	GENEL	2024	₺1.425,47
2020379 -	83029	Genel	GENEL	2024	₺344,37
2020396 -	83021	Genel		2024	₺1.049,80

Tablo 4.16. Kurttepe Mahallesi rayiç bedel listesi

Kurttepe Mahallesi 2024 yılı ortalama rayiç bedeli 604,66 TL olarak hesaplanmıştır.

Mahalle Kodu	537 Mahalle Adı : MAHFESİĞMAZ				
TUIK Mahalle Kodu :	39				
Cadde / Sokak	Cadde / Sokak Adı	Rayiç Türü		Yılı	Rayiç D.
TUIK KODU					
83 -	79002	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
84 -	79021	Genel	GENEL	2024	₺1.364,94
85 -	79022	Genel	GENEL	2024	₺955,88
86 -	79025	Genel	GENEL	2024	₺955,88
87 -	79027	Genel	GENEL	2024	₺955,88
88 -	79030	Genel	GENEL	2024	₺955,88
89 -	79031	Genel	GENEL	2024	₺955,88
90 -	79066	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
91 -	79065	Genel	GENEL	2024	₺955,88
92 -	79010	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
93 -	79050	Genel	GENEL	2024	₺955,88
94 -	79049	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
96 -	79051	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
97 -	79052	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
98 -	79055	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
100 -	79057	Genel	GENEL	2024	₺955,88
102 -	79042	Genel	GENEL	2024	₺955,88
103 -	79015	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
105 -	79090	Genel	GENEL	2024	₺1.636,26
108 -	79088	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
109 -	79092	Genel	GENEL	2024	₺955,88
110 -	79098	Genel	GENEL	2024	₺955,88
111 -	79097	Genel	GENEL	2024	₺955,88
112 -	79086	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
113 -	79099	Genel	GENEL	2024	₺955,88
114 -	79083	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
117 -	79075	Genel	GENEL	2024	₺955,88
118 -	79080	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
119 -	79082	Genel	GENEL	2024	₺955,88
120 -	79073	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
121 -	79119	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
124 -	79103	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
126 -	79106	Genel	GENEL	2024	₺955,88
127 -	79118	Genel	GENEL	2024	₺955,88
129 -	79126	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
131 -	79129	Genel	GENEL	2024	₺955,88
135 -	79143	Genel	GENEL	2024	₺955,88
138 -	79133	Genel	GENEL	2024	₺955,88
139 -	79132	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
143 -	79152	Genel	GENEL	2024	₺955,88
144 -	79147	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
146 -	79076	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
147 -	79020	Genel	GENEL	2024	₺1.364,94
149 -	79124	Genel	GENEL	2024	₺955,88
150 -	79035	Genel	GENEL	2024	₺955,88
152 -	79122	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
779 -	Mavi Blv	Genel	GENEL	2024	₺1.790,70
782 -	79029	Genel	GENEL	2024	₺955,88
783 -	79067	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91

784 -	79079	Genel	GENEL	2024	₺955,88
785 -	79142	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
511035 -	Adnan Kahveci	Genel	GENEL	2024	₺2.158,02
511039 -	Şht.Yüzbaşı Bülent Angın	Genel	GENEL	2024	₺1.790,70
524145 -	Şehitler Bul.	Genel	GENEL	2024	₺2.646,40
524148 -	Turgut Özal	Genel	GENEL	2024	₺2.646,40
537001 -	79001	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
537002 -	79009	Genel	GENEL	2024	₺1.364,94
537003 -	79003	Genel	GENEL	2024	₺955,88
537004 -	79004	Genel	GENEL	2024	₺1.364,94
537005 -	79005	Genel	GENEL	2024	₺1.364,94
537006 -	79006	Genel	GENEL	2024	₺1.364,94
537008 -	79008	Genel	GENEL	2024	₺1.364,94
537009 -	79062	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
537010 -	79023	Genel	GENEL	2024	₺955,88
537011 -	79024	Genel	GENEL	2024	₺692,91
537012 -	79011	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
537013 -	79026	Genel	GENEL	2024	₺955,88
537014 -	79060	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
537016 -	79028	Genel	GENEL	2024	₺955,88
537017 -	79063	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
537019 -	79033	Genel	GENEL	2024	₺955,88
537020 -	79034	Genel	GENEL	2024	₺955,88
537022 -	79037	Genel	GENEL	2024	₺548,90
537023 -	79039	Genel	GENEL	2024	₺955,88
537025 -	79040	Genel	GENEL	2024	₺955,88
537026 -	79014	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
537027 -	79045	Genel	GENEL	2024	₺955,88
537028 -	79046	Genel	GENEL	2024	₺955,88
537029 -	79016	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
537030 -	79017	Genel	GENEL	2024	₺692,91
537031 -	79018	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
537032 -	79013	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
537033 -	79047	Genel	GENEL	2024	₺955,88
537034 -	79048	Genel	GENEL	2024	₺955,88
537035 -	79038	Genel	GENEL	2024	₺955,88
537036 -	79041	Genel	GENEL	2024	₺955,88
537037 -	79068	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
537038 -	79061	Genel	GENEL	2024	₺955,88
537039 -	79044	Genel	GENEL	2024	₺955,88
537040 -	79069	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
537041 -	79070	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
537042 -	79059	Genel	GENEL	2024	₺955,88
537043 -	79058	Genel	GENEL	2024	₺955,88
537046 -	79056	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
537049 -	79089	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
537050 -	79087	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
537051 -	79091	Genel	GENEL	2024	₺1.636,26
537052 -	79093	Genel	GENEL	2024	₺955,88
537053 -	79094	Genel	GENEL	2024	₺955,88
537054 -	79095	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
537055 -	79096	Genel	GENEL	2024	₺955,88
537056 -	79077	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
537057 -	79105	Genel	GENEL	2024	₺955,88
537058 -	79100	Genel	GENEL	2024	₺955,88
537060 -	79085	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
537061 -	79102	Genel	GENEL	2024	₺955,88
537062 -	79112	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91

537063 -	79081	Genel	GENEL	2024	₺955,88
537064 -	79114	Genel	GENEL	2024	₺955,88
537066 -	79123	Genel	GENEL	2024	₺955,88
537067 -	79071	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
537068 -	79072	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
537069 -	79074	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
537072 -	79116	Genel	GENEL	2024	₺955,88
537073 -	79120	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
537074 -	79121	Genel	GENEL	2024	₺955,88
537075 -	79117	Genel	GENEL	2024	₺955,88
537076 -	Şehit Şehsuvar Salmanoğlu	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
537077 -	79111	Genel	GENEL	2024	₺955,88
537078 -	79110	Genel	GENEL	2024	₺955,88
537079 -	79108	Genel	GENEL	2024	₺955,88
537080 -	79109	Genel	GENEL	2024	₺955,88
537081 -	79104	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
537082 -	79141	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
537083 -	79131	Genel	GENEL	2024	₺955,88
537084 -	79130	Genel	GENEL	2024	₺955,88
537085 -	79125	Genel	GENEL	2024	₺955,88
537086 -	79127	Genel	GENEL	2024	₺955,88
537087 -	79128	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
537088 -	79134	Genel	GENEL	2024	₺813,96
537089 -	79139	Genel	GENEL	2024	₺813,96
537090 -	79135	Genel	GENEL	2024	₺955,88
537091 -	79137	Genel	GENEL	2024	₺813,96
537092 -	79138	Genel	GENEL	2024	₺813,96
537093 -	79140	Genel	GENEL	2024	₺813,96
537094 -	79136	Genel	GENEL	2024	₺813,96
537095 -	79144	Genel	GENEL	2024	₺813,96
537096 -	79145	Genel	GENEL	2024	₺813,96
537097 -	79154	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
537098 -	79155	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
537099 -	79156	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
537100 -	79157	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
537101 -	79149	Genel	GENEL	2024	₺813,96
537102 -	79158	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
537103 -	79159	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
537104 -	79148	Genel	GENEL	2024	₺813,96
537109 -	Damar Arkoğlu	Genel	GENEL	2024	₺1.790,70
537127 -	79101	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
537146 -	79019	Genel	GENEL	2024	₺955,88
537149 -	79053	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
537154 -	79054	Genel	GENEL	2024	₺955,88
537159 -	79151	Genel	GENEL	2024	₺813,96
2020185 -	79043	Genel	GENEL	2024	₺955,88
2020233 -	79146	Genel	GENEL	2024	₺813,96
2020275 -	79107	Genel	GENEL	2024	₺955,88
2020393 -	Devlet Bahçeli	Genel	GENEL	2024	₺2.648,49

Tablo 4.17. Mahfesiğmaz Mahallesi rayiç bedel listesi

Mahfesiğmaz Mahallesi 2024 yılı ortalama rayiç bedeli 1.210,35 TL olarak hesaplanmıştır.

Mahalle Kodu	588 Mahalle Adı : ŞAMBAYADI				
TUIK Mahalle Kodu :	95				
Cadde / Sokak	Cadde / Sokak Adı	Rayiç Türü		Yılı	Rayiç D.
TUIK KODU					
826 -	90015	Genel	GENEL	2024	₺304,71
827 -	90013	Genel	GENEL	2024	₺304,71
828 -	90012	Genel	GENEL	2024	₺304,71
829 -	90016	Genel	GENEL	2024	₺304,71
830 -	90017	Genel	GENEL	2024	₺304,71
831 -	90019	Genel	GENEL	2024	₺304,71
832 -	90020	Genel	GENEL	2024	₺304,71
833 -	90121	Genel	GENEL	2024	₺304,71
834 -	90018	Genel	GENEL	2024	₺304,71
835 -	90025	Genel	GENEL	2024	₺304,71
836 -	90037	Genel	GENEL	2024	₺304,71
837 -	90029	Genel	GENEL	2024	₺304,71
839 -	90031	Genel	GENEL	2024	₺304,71
840 -	90033	Genel	GENEL	2024	₺304,71
841 -	90035	Genel	GENEL	2024	₺304,71
842 -	90123	Genel	GENEL	2024	₺304,71
577022 -	Yılmaz Güney	Genel	GENEL	2024	₺1.160,41
588001 -	90001	Genel	GENEL	2024	₺304,71
588003 -	90003	Genel	GENEL	2024	₺304,71
588004 -	90004	Genel	GENEL	2024	₺304,71
588005 -	90005	Genel	GENEL	2024	₺304,71
588006 -	90006	Genel	GENEL	2024	₺304,71
588007 -	90007	Genel	GENEL	2024	₺304,71
588008 -	90008	Genel	GENEL	2024	₺304,71
588009 -	Şehit Gökhan Arık	Genel	GENEL	2024	₺1.160,41
588010 -	90010	Genel	GENEL	2024	₺304,71
588011 -	90011	Genel	GENEL	2024	₺304,71
588014 -	90014	Genel	GENEL	2024	₺304,71
588027 -	90027	Genel	GENEL	2024	₺304,71
588028 -	Prof Dr.Necmettin Erbakan Bulv.	Genel	GENEL	2024	₺1.160,41
2020163 -	90039	Genel	GENEL	2024	₺304,71
2020219 -	90052	Genel	GENEL	2024	₺304,71
2020220 -	90051	Genel	GENEL	2024	₺304,71
2020221 -	90050	Genel	GENEL	2024	₺304,71
2020222 -	90055	Genel	GENEL	2024	₺304,71
2020223 -	90054	Genel	GENEL	2024	₺304,71
2020224 -	90053	Genel	GENEL	2024	₺304,71
2020225 -	90056	Genel	GENEL	2024	₺304,71
2020227 -	Yaşar Kemal	Genel	GENEL	2024	₺1.160,41
2020338 -	Arif Nihat Asya	Genel	GENEL	2024	₺1.160,41
2020350 -	Portakal Çiçeği	Genel	GENEL	2024	₺1.160,41
2020438 -	90135	Genel	GENEL	2024	₺304,71
2020446 -	90169	Genel	GENEL	2024	₺304,71
2020452 -	90117	Genel		2024	₺304,71
2020465 -	90065	Genel	genel	2024	₺304,71

Tablo 4.18. Şambayadı Mahallesi rayiç bedel listesi

Şambayadı Mahallesi 2024 yılı ortalama rayiç bedeli 418,80 TL olarak hesaplanmıştır.

Mahalle Kodu	556 Mahalle Adı : TOROS				
TUIK Mahalle Kodu :	58				
Cadde / Sokak TUIK KODU	Cadde / Sokak Adı	Rayiç Türü		Yılı	Rayiç D.
95 -	78180	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
99 -	78186	Genel	GENEL	2024	₺955,88
101 -	78191	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
104 -	78200	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
106 -	78198	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
107 -	78196	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
115 -	78143	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
116 -	78140	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
122 -	78184	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
123 -	78176	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
125 -	78175	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
128 -	78171	Genel	GENEL	2024	₺955,88
130 -	78163	Genel	GENEL	2024	₺955,88
132 -	78166	Genel	GENEL	2024	₺955,88
134 -	78169	Genel	GENEL	2024	₺955,88
136 -	78080	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
137 -	78136	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
140 -	78133	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
141 -	Aydın Gün	Genel	GENEL	2024	₺1.323,20
142 -	78078	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
145 -	78073	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
153 -	78154	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
154 -	78153	Genel	GENEL	2024	₺955,88
155 -	78156	Genel	GENEL	2024	₺955,88
156 -	78151	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
157 -	78128	Genel	GENEL	2024	₺955,88
158 -	78130	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
159 -	78126	Genel	GENEL	2024	₺955,88
160 -	78123	Genel	GENEL	2024	₺955,88
161 -	78120	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
162 -	78118	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
163 -	78110	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
164 -	78081	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
165 -	78083	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
166 -	78087	Genel	GENEL	2024	₺955,88
168 -	78094	Genel	GENEL	2024	₺955,88
169 -	Şehit Mustafa Özbek	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
170 -	78095	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
171 -	78061	Genel	GENEL	2024	₺955,88
172 -	78066	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
173 -	78068	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
174 -	78065	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
175 -	Gündüz Tekin Onay	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
178 -	78056	Genel	GENEL	2024	₺955,88
179 -	78058	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49

180 -	78057	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
181 -	78047	Genel	GENEL	2024	₺955,88
182 -	78048	Genel	GENEL	2024	₺955,88
183 -	78050	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
184 -	78043	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
185 -	Şehit İbrahim Engin	Genel	GENEL	2024	₺1.323,20
186 -	78041	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
187 -	78039	Genel	GENEL	2024	₺955,88
188 -	78038	Genel	GENEL	2024	₺955,88
189 -	78103	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
190 -	78100	Genel	GENEL	2024	₺955,88
586 -	78013	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
750 -	78053	Genel	GENEL	2024	₺955,88
751 -	78036	Genel	GENEL	2024	₺955,88
752 -	78008	Genel	GENEL	2024	₺955,88
753 -	Mesut Mertcan	Genel	GENEL	2024	₺1.323,20
754 -	78004	Genel	GENEL	2024	₺955,88
755 -	78005	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
756 -	78003	Genel	GENEL	2024	₺692,91
757 -	78002	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
758 -	78006	Genel	GENEL	2024	₺955,88
759 -	78001	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
760 -	78007	Genel	GENEL	2024	1,099,89
761 -	78010	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
762 -	78011	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
763 -	78014	Genel	GENEL	2024	₺955,88
764 -	78012	Genel	GENEL	2024	₺692,91
765 -	78015	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
766 -	78016	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
767 -	78026	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
768 -	Şehit Ebubekir Durmuş	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
769 -	78025	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
770 -	78022	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
771 -	78018	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
772 -	78017	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
773 -	78019	Genel	GENEL	2024	₺692,91
774 -	78020	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
775 -	78021	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
776 -	78023	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
777 -	Şair Hasibe Hatun	Genel	GENEL	2024	₺1.730,18
778 -	Kasım Ener	Genel	GENEL	2024	₺1.751,05
779 -	Mavi Blv	Genel	GENEL	2024	₺1.709,31
780 -	78124	Genel	GENEL	2024	₺955,88
781 -	78187	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
821 -	78161	Genel	GENEL	2024	₺955,88
822 -	78147	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
524145 -	Şehitler Bul.	Genel	GENEL	2024	₺2.648,49
524148 -	Turgut Özal	Genel	GENEL	2024	₺2.648,49
556016 -	78027	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
556017 -	78029	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
556018 -	78030	Genel	GENEL	2024	₺692,91
556020 -	78031	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
556021 -	78032	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
556022 -	78034	Genel	GENEL	2024	₺692,91
556023 -	78033	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91

556024 -	78035	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
556025 -	78037	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
556026 -	78040	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
556027 -	78062	Genel	GENEL	2024	₺955,88
556028 -	78042	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
556029 -	78044	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
556030 -	78045	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
556031 -	78069	Genel	GENEL	2024	₺955,88
556033 -	78070	Genel	GENEL	2024	₺955,88
556034 -	78067	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
556035 -	78060	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
556036 -	78064	Genel	GENEL	2024	₺955,88
556037 -	78059	Genel	GENEL	2024	₺955,88
556038 -	78055	Genel	GENEL	2024	₺955,88
556039 -	78046	Genel	GENEL	2024	₺955,88
556040 -	78096	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
556041 -	78052	Genel	GENEL	2024	₺955,88
556043 -	78072	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
556044 -	78074	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
556045 -	78076	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
556046 -	78075	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
556048 -	78088	Genel	GENEL	2024	₺955,88
556049 -	78082	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
556050 -	78090	Genel	GENEL	2024	₺955,88
556051 -	78093	Genel	GENEL	2024	₺955,88
556052 -	78084	Genel	GENEL	2024	₺955,88
556054 -	78099	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
556056 -	78104	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
556057 -	Şehit Zeki Akgünseven	Genel	GENEL	2024	₺955,88
556058 -	78102	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
556062 -	78121	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
556063 -	78105	Genel	GENEL	2024	₺955,88
556065 -	78113	Genel	GENEL	2024	₺955,88
556066 -	78112	Genel	GENEL	2024	₺955,88
556067 -	78108	Genel	GENEL	2024	₺955,88
556068 -	78116	Genel	GENEL	2024	₺955,88
556069 -	78111	Genel	GENEL	2024	₺955,88
556070 -	78114	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
556071 -	78119	Genel	GENEL	2024	₺955,88
556072 -	78122	Genel	GENEL	2024	₺955,88
556073 -	78129	Genel	GENEL	2024	₺955,88
556074 -	78127	Genel	GENEL	2024	₺955,88
556075 -	78125	Genel	GENEL	2024	₺955,88
556077 -	78079	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
556078 -	78132	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
556079 -	78134	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
556080 -	78135	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
556082 -	78150	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
556083 -	78152	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
556084 -	78149	Genel	GENEL	2024	₺955,88
556085 -	78160	Genel	GENEL	2024	₺955,88
556086 -	78162	Genel	GENEL	2024	₺955,88
556087 -	78155	Genel	GENEL	2024	₺955,88
556088 -	78157	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
556090 -	78167	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49

556091 -	78168	Genel	GENEL	2024	₺955,88
556092 -	78164	Genel	GENEL	2024	₺955,88
556093 -	78172	Genel	GENEL	2024	₺955,88
556094 -	78173	Genel	GENEL	2024	₺955,88
556095 -	78177	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
556096 -	78170	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
556097 -	78148	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
556098 -	78183	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
556099 -	78137	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
556100 -	78138	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
556101 -	78139	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
556102 -	78146	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
556103 -	78144	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
556104 -	78141	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
556105 -	78142	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
556106 -	78174	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
556107 -	78159	Genel	GENEL	2024	₺1.099,89
556109 -	78178	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
556110 -	78179	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
556111 -	78181	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
556112 -	78182	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
556113 -	78185	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
556114 -	78188	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
556115 -	78192	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
556116 -	78195	Genel	GENEL	2024	₺955,88
556117 -	78190	Genel	GENEL	2024	₺955,88
556121 -	78193	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
556122 -	78197	Genel	GENEL	2024	₺955,88
556129 -	Ali Sepici	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
556131 -	Mehmet Kartal	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
556132 -	Ahmet Sapmaz	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
556134 -	78077	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
556136 -	78189	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
556137 -	Barış Manço	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
556356 -	78107	Genel	GENEL	2024	₺955,88
2020276 -	78194	Genel	GENEL	2024	₺955,88

Tablo 4.19. Toros Mahallesi rayiç bedel listesi

Toros Mahallesi 2024 yılı ortalama rayiç bedeli 1.155,27 TL olarak hesaplanmıştır.

Mahalle Kodu	567 Mahalle Adı : YURT				
TUIK Mahalle Kodu:	69				
Cadde / Sokak	Cadde / Sokak Adı	Rayiç Türü		Yılı	Rayiç D.
TUIK KODU					
250 -	71533	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
251 -	71531	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
252 -	71545	Genel	GENEL	2024	₺367,32
253 -	71553	Genel	GENEL	2024	₺367,32
254 -	71549	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
255 -	71563	Genel	GENEL	2024	₺367,32

256 -	71521	Genel	GENEL	2024	₺367,32
257 -	71523	Genel	GENEL	2024	₺367,32
258 -	71517	Genel	GENEL	2024	₺367,32
259 -	71505	Genel	GENEL	2024	₺367,32
260 -	71501	Genel	GENEL	2024	₺367,32
261 -	71513	Genel	GENEL	2024	₺367,32
262 -	71511	Genel	GENEL	2024	₺651,16
263 -	71493	Genel	GENEL	2024	₺367,32
265 -	71485	Genel	GENEL	2024	₺1.364,94
266 -	71481	Genel	GENEL	2024	₺367,32
267 -	71479	Genel	GENEL	2024	₺1.364,94
268 -	71489	Genel	GENEL	2024	₺367,32
269 -	71465	Genel	GENEL	2024	₺367,32
270 -	71457	Genel	GENEL	2024	₺367,32
271 -	71449	Genel	GENEL	2024	₺367,32
272 -	71427	Genel	GENEL	2024	₺367,32
273 -	71429	Genel	GENEL	2024	₺367,32
274 -	71415	Genel	GENEL	2024	₺937,10
275 -	71407	Genel	GENEL	2024	₺367,32
276 -	71381	Genel	GENEL	2024	₺367,32
277 -	71361	Genel	GENEL	2024	₺367,32
278 -	71373	Genel	GENEL	2024	₺937,10
279 -	71339	Genel	GENEL	2024	₺367,32
280 -	71347	Genel	GENEL	2024	₺367,32
281 -	71341	Genel	GENEL	2024	₺367,32
282 -	71359	Genel	GENEL	2024	₺367,32
283 -	71337	Genel	GENEL	2024	₺976,75
284 -	71333	Genel	GENEL	2024	₺367,32
285 -	71325	Genel	GENEL	2024	₺367,32
286 -	71323	Genel	GENEL	2024	₺813,96
287 -	71327	Genel	GENEL	2024	₺367,32
288 -	71319	Genel	GENEL	2024	₺813,96
289 -	71301	Genel	GENEL	2024	₺367,32
777 -	Şair Hasibe Hatun	Genel	GENEL	2024	₺1.425,47
778 -	Kasım Ener	Genel	GENEL	2024	₺1.364,94
779 -	Mavi Blv	Genel	GENEL	2024	₺1.832,44
854 -	71295	Genel	GENEL	2024	₺813,96
855 -	71413	Genel	GENEL	2024	₺937,10
879 -	71421	Genel	GENEL	2024	₺367,32
887 -	71349	Genel	GENEL	2024	₺367,32
524147 -	Anadolu Lisesi	Genel	GENEL	2024	₺1.832,44
524148 -	Turgut Özal	Genel	GENEL	2024	₺2.239,43
524152 -	Süleyman Demirel	Genel	GENEL	2024	₺2.646,40
528166 -	Alparslan Türkeş	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
528169 -	Kurttepe	Genel	GENEL	2024	₺1.018,49
556137 -	Barış Manço	Genel	GENEL	2024	₺1.546,52
567003 -	(Seyhan)71005 Sk.	Genel	GENEL	2024	₺208,71
567026 -	(Seyhan)71010 Sk.	Genel	GENEL	2024	₺208,71
567030 -	(Seyhan)71014 Sk.	Genel	GENEL	2024	₺365,24
567050 -	(Seyhan)71078 Sk.	Genel	GENEL	2024	₺208,71
567099 -	(Seyhan)71163 Sk.	Genel	GENEL	2024	₺651,16
567100 -	(Seyhan)100 Sk.	Genel	GENEL	2024	₺365,24
567102 -	(Seyhan)102 Sk.	Genel	GENEL	2024	₺365,24
567117 -	(Seyhan)71139 Sk.	Genel	GENEL	2024	₺651,16
567120 -	(Seyhan)120 Sk.	Genel	GENEL	2024	₺365,24

567124 -	(Seyhan)124 Sk.	Genel	GENEL	2024	₺365,24
567125 -	(Seyhan)71141 Sk.	Genel	GENEL	2024	₺365,24
567127 -	(Seyhan)71181 Sk.	Genel	GENEL	2024	₺365,24
567133 -	(Seyhan)133 Sk.	Genel	GENEL	2024	₺365,24
567135 -	(Seyhan)71191 Sk.	Genel	GENEL	2024	₺651,16
567137 -	(Seyhan)71195 Sk.	Genel	GENEL	2024	₺651,16
567147 -	(Seyhan)71203 Sk.	Genel	GENEL	2024	₺651,16
567149 -	(Seyhan)71205 Sk.	Genel	GENEL	2024	₺651,16
567151 -	(Seyhan)151 Sk.	Genel	GENEL	2024	₺365,24
567155 -	(Seyhan)71217 Sk.	Genel	GENEL	2024	₺651,16
567157 -	(Seyhan)157 Sk.	Genel	GENEL	2024	₺365,24
567159 -	(Seyhan)71225 Sk.	Genel	GENEL	2024	₺651,16
567163 -	(Seyhan)163 Sk.	Genel	GENEL	2024	₺365,24
567165 -	(Seyhan)71233 Sk.	Genel	GENEL	2024	₺651,16
567169 -	(Seyhan)71241 Sk.	Genel	GENEL	2024	₺651,16
567173 -	(Seyhan)71257 Sk.	Genel	GENEL	2024	₺651,16
567181 -	(Seyhan)71279 Sk.	Genel	GENEL	2024	₺365,24
567183 -	(Seyhan)71269 Sk.	Genel	GENEL	2024	₺365,24
567185 -	(Seyhan)71271 Sk.	Genel	GENEL	2024	₺365,24
567187 -	71313	Genel	GENEL	2024	₺937,10
567189 -	71307	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567191 -	71309	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567193 -	71311	Genel	GENEL	2024	₺813,96
567195 -	71315	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567197 -	71317	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567199 -	71321	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567201 -	(Seyhan)201 Sk.	Genel	GENEL	2024	₺365,24
567203 -	71363	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567205 -	71329	Genel	GENEL	2024	₺813,96
567207 -	71331	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567209 -	71335	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567211 -	71343	Genel	GENEL	2024	₺937,10
567213 -	71345	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567215 -	71351	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567217 -	71357	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567219 -	71355	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567221 -	71365	Genel	GENEL	2024	₺937,10
567223 -	71353	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567225 -	71375	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567227 -	71377	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567231 -	71383	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567233 -	71405	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567235 -	71401	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567237 -	71395	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567239 -	71393	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567241 -	71391	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567243 -	71389	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567245 -	71367	Genel	GENEL	2024	₺937,10
567247 -	71399	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567249 -	71403	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567251 -	71409	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567253 -	71397	Genel	GENEL	2024	₺365,24
567255 -	71411	Genel	GENEL	2024	₺937,10
567259 -	(Seyhan)259 Sk.	Genel	GENEL	2024	₺365,24
567261 -	71431	Genel	GENEL	2024	₺937,10

567263 -	71433	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567265 -	71435	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567269 -	71439	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567273 -	71443	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567275 -	71445	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567277 -	71447	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567279 -	71425	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567281 -	71423	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567283 -	71417	Genel	GENEL	2024	₺937,10
567285 -	71419	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567289 -	71451	Genel	GENEL	2024	₺365,24
567291 -	71453	Genel	GENEL	2024	₺937,10
567293 -	71455	Genel	GENEL	2024	₺937,10
567295 -	71473	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567297 -	71459	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567299 -	71461	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567301 -	71467	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567303 -	71469	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567305 -	71471	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567307 -	71475	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567309 -	71477	Genel	GENEL	2024	₺1.364,94
567311 -	71491	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567313 -	71483	Genel	GENEL	2024	₺1.364,94
567315 -	71487	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567317 -	71495	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567319 -	71507	Genel	GENEL	2024	₺651,16
567321 -	71509	Genel	GENEL	2024	₺651,16
567323 -	71499	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567327 -	71503	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567329 -	71515	Genel	GENEL	2024	₺651,16
567331 -	71537	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567335 -	İsmail Hakkı Develi	Genel	GENEL	2024	₺365,24
567336 -	71555	Genel	GENEL	2024	₺1.627,91
567337 -	71539	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567338 -	71535	Genel	GENEL	2024	₺651,16
567339 -	71527	Genel	GENEL	2024	₺651,16
567340 -	71543	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567341 -	71541	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567342 -	71551	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567343 -	71547	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567344 -	71559	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567345 -	71561	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567346 -	(Seyhan)Kuzey Kıyıboyu Cd.	Genel	GENEL	2024	₺365,24
567356 -	(Seyhan)Karaafat Cd.	Genel	GENEL	2024	₺651,16
567366 -	71441	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567480 -	71369	Genel	GENEL	2024	₺937,10
567481 -	71385	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567484 -	71437	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567485 -	71519	Genel	GENEL	2024	₺367,32
567486 -	71557	Genel	GENEL	2024	₺367,32
568149 -	(Seyhan)38 Sk	Genel	GENEL	2024	₺365,24
2020261 -	71303	Genel	GENEL	2024	₺367,32
2020262 -	71305	Genel	GENEL	2024	₺367,32

Tablo 4.20. Yurt Mahallesi rayiç bedel listesi

Yurt Mahallesi 2024 yılı ortalama rayiç bedeli 580,93 TL olarak hesaplanmıştır.

BÖLÜM 5: COĞRAFI BİLGİ SİSTEMLERİ İLE EMLAK VERGİSİ HESABI

Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) kullanılarak vergi hesaplama süreci, özellikle gayrimenkul vergilendirmesi ve arazi vergisi gibi alanlarda önemli bir rol oynar. CBS, mekânsal (coğrafi) verilerin toplanması, işlenmesi, analiz edilmesi ve görselleştirilmesi için kullanılan bir sistemdir. Bu sistem, özellikle yer bilgisi içeren verilerin işlenmesi gereken durumlarda son derece kullanışlıdır. Gayrimenkul ve arazi vergisi hesaplama gibi konularda CBS'nin nasıl kullanıldığını daha net bir şekilde açıklayalım:

1. Gayrimenkul Vergisi Hesaplaması: Gayrimenkul vergisi, sahip olunan taşınmazların (ev, arsa, iş yeri vb.) değerine göre belirlenen bir vergidir. Bu hesaplama, genellikle taşınmazın bulunduğu bölgeye, büyüklüğüne ve kullanım amacına dayanır. CBS burada şu şekilde devreye girer;
 - Mülklerin Konumunun Belirlenmesi: CBS, mülklerin harita üzerinde tam olarak nerede bulunduğunu belirler. Örneğin, bir evin ya da işyerinin koordinatları (enlem ve boylam) CBS aracılığıyla tespit edilebilir. Bu bilgi, vergi hesaplamalarında önemlidir çünkü bazı bölgelerde (örneğin, şehir merkezine yakın yerler) vergi oranları daha yüksek olabilir. CBS, bu tür bölgesel farklılıkları göz önünde bulundurarak doğru vergi oranlarını uygulamaya yardımcı olur.
 - Emlak Değeri ve Değerleme: Her gayrimenkulün bir piyasa değeri vardır ve bu değer, vergi hesaplamasına temel oluşturur. CBS, emlak piyasasında çeşitli faktörleri (örneğin, bölgede yapılan yeni inşaatlar, altyapı gelişmeleri, ulaşım imkanları) analiz ederek gayrimenkulün değerini belirler. Örneğin, bir mülkün konumunun değerini, çevredeki okullar, hastaneler, alışveriş merkezleri ve toplu taşıma gibi olanaklarla karşılaştırarak hesaplayabilir. Bu bilgiler, vergi hesaplamasında kullanılır.
 - Vergi Alanı Sınıflandırması: Şehirler genellikle farklı vergi bölgelerine (ya da mahallelere) ayrılır. Bu bölgeler, vergi oranlarının değişebileceği alanlardır. Örneğin, bir şehrin merkezindeki mülkler daha yüksek

vergilere tabi olabilirken, şehir dışında kalan mülkler daha düşük vergiler ödeyebilir. CBS, harita üzerinde bu bölgeleri işaretleyerek hangi bölgeye ait olduğunu ve hangi vergi oranlarının geçerli olduğunu belirler. Bu sayede, her mülkün vergi oranı doğru bir şekilde hesaplanır.

2. Arazi Vergilendirmesi: Tarım arazileri ve diğer doğal kaynakların vergilendirilmesinde de CBS kullanılır. Tarım arazilerinin, ormanların ve diğer doğal alanların vergiye tabi olma şekli, arazinin kullanım türüne ve verimliliğine bağlıdır. Burada CBS'nin rolü şu şekildedir;

- Arazi Kullanımını Belirlemek: Tarım arazileri, mera, orman alanları veya inşaat alanları gibi farklı kullanım türlerine sahiptir. Her kullanım türü farklı vergi oranlarına tabi olabilir. Örneğin, tarım arazileri için bir vergi oranı, inşaat alanı için daha yüksek bir oran uygulanabilir. CBS, bu tür arazilerin kullanım türlerini harita üzerinde belirleyerek doğru vergi hesaplamaları yapılmasını sağlar.
- Toprak Sınıfı ve Verimlilik Analizi: Tarım arazilerinin vergiye tabi olması, toprak sınıfına ve verimliliğine göre de değişebilir. Örneğin, verimli tarım arazileri daha yüksek vergi oranlarına sahip olabilir. CBS, bu toprakların sınıflandırılmasını yaparak vergi oranlarının doğru bir şekilde hesaplanmasına yardımcı olabilir. Ayrıca, toprağın sulama durumu, iklim koşulları ve kullanım şekli gibi faktörler de bu analize dahil edilebilir.

3. Vergi Toplama ve Yönetimi: Bir şehirde vergi toplama süreci, mülklerin ve arazilerin doğru bir şekilde değerlendirilmesini gerektirir. CBS, vergi dairelerinin bu süreci daha verimli yönetmesine yardımcı olur. CBS burada aşağıdaki şekilde etkin rol oynar;

- Veri Toplama: CBS, vergi mükelleflerinin bilgilerini (adres, mülk türü, büyüklüğü gibi) dijital ortamda toplayarak kolayca erişilmesini sağlar. Belediyeler ya da vergi daireleri, bu verileri tek bir sistemde toplayarak vergi toplama sürecini hızlandırabilir.
- Denetim ve Haksız Vergilendirme Tespiti: CBS, vergi mükelleflerinin beyan ettikleri bilgilerle gerçek verileri karşılaştırarak haksız vergilendirmeyi engellemeye yardımcı olabilir. Örneğin, bir mülkün

beyan edilen büyüklüğü ile harita üzerindeki gerçek büyüklüğü karşılaştırılabilir. Bu tür karşılaştırmalar, vergi mükelleflerinin doğru beyan yapıp yapmadıklarını denetlemek için kullanılabilir.

4. Vergi Mükellefi Takibi ve İletişim: CBS, vergi mükelleflerinin takibini ve ödeme geçmişlerini kolayca izlemeyi sağlar. Bu, belediyeler veya vergi dairelerinin vergi ödemelerinin zamanında yapılmasını sağlamalarına yardımcı olur. Ayrıca, vergi mükelleflerine yerel yönetim tarafından harita ve görsel bilgilerle uyarılar yapılabilir (Mete M.O.,&Yomralıoğlu T., 2021).

Biz bu çalışmada yukarıda klasik yöntemle emlak vergisi hesabı yaptığımız parsellerin Coğrafi Bilgi Sistemi ile daha kolay ve güvenilir şekilde hesaplamasını yapip işlemleri adım adım anlattık.

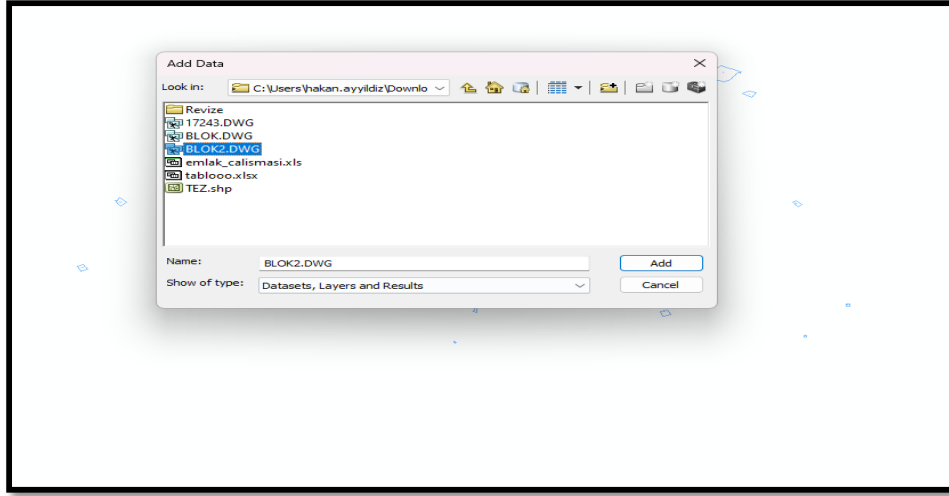
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	sıra	Ada/Parsel	gis ada parsel	m ²	m ²	gis m ²	1/1000 Ölçekli Planı Var mı	Fonksiyonu	Rayiç Bedel	İnternet Emlak Hareketliği	Depremde Yoklu m ²
2	1	115/12	#BAŞV!	999.9350 m ²	999,94	999,93	evet	Konut	68,88 TL	var	Hayır
3	2	128/7	#BAŞV!	9212.5990 m ²	9112,60	9.212,49	evet	konut	68,88 TL	var	Hayır
4	3	14760/5	#BAŞV!	6000.06 m ²	6000,06	5.999,99	evet	resmî kurum	818,12 TL	Yok	Hayır
5	4	14865/4	#BAŞV!	5459.09 m ²	5459,09	5.459,03	evet	konut	630,29 TL	var	Hayır
6	5	14902/1	#BAŞV!	5157.50 m ²	5157,50	5.157,43	evet	konut	630,29 TL	var	Hayır
7	6	14946/1	#BAŞV!	8935.78 m ²	8935,78	8.935,67	evet	Konut	304,71 TL	var	Hayır
8	7	2265/9	#BAŞV!	3421 m ²	3421,00	3.420,96	evet	konut	955,87 TL	var	Hayır
9	8	4873/1	#BAŞV!	2360 m ²	2360,00	2.359,97	evet	konut	304,71 TL	var	Hayır
10	9	5016/15	#BAŞV!	3935 m ²	3935,00	3.934,95	evet	konut	Muaf	yok	Evet
11	10	5590/8	#BAŞV!	15134.06 m ²	15134,06	15.133,89	Evet	çoklu fonksiyon	285,93 TL	Yok	Hayır
12	11	5737/1	#BAŞV!	1105 m ²	1105,00	1.104,99	evet	konut	Muaf	yok	Evet
13	12	5760/7	#BAŞV!	6171 m ²	6171,00	6.170,93	evet	konut	Muaf	yok	Evet
14	13	5763/14	#BAŞV!	1943 m ²	1943,00	1.942,98	evet	konut	Muaf	yok	Evet
15	14	5767/16	#BAŞV!	1670 m ²	1670,00	1.669,98	evet	ticaret + konut	1.627,91 TL	var	Hayır
16	15	5784/6	#BAŞV!	1200 m ²	1200,00	1.199,98	evet	konut	Muaf	yok	Evet
17	16	5796/5	#BAŞV!	950 m ²	950,00	949,99	evet	konut	Muaf	yok	Evet
18	17	5807/1	#BAŞV!	6044 m ²	6044,00	6.043,93	Evet	pazarlama alanı	1.832,44 TL	Yok	Hayır
19	18	5822/6	#BAŞV!	2434 m ²	2434,00	2.433,97	Evet	Konut	Muaf	yok	Evet
20	19	5824/5	#BAŞV!	1150 m ²	1150,00	1.149,99	Evet	Konut	Muaf	yok	Evet
21	20	5869/8	#BAŞV!	1452 m ²	1452,00	1.451,98	evet	konut	Muaf	yok	Evet
22	21	5913/8	#BAŞV!	1793 m ²	1793,00	1.792,98	evet	ticaret + konut	813,95 TL	var	Hayır
23	22	6003/17	#BAŞV!	1144 m ²	1144,00	1.143,99	evet	konut	955,87 TL	yok	Hayır
24	23	6195/7	#BAŞV!	2307 m ²	2307,00	2.306,97	Evet	Konut	Muaf	yok	Evet
25	24	6205/5	#BAŞV!	5379 m ²	5379,00	5.378,94	evet	Konut	Muaf	yok	Evet
26	25	6374/7	#BAŞV!	539 m ²	539,00	538,99	evet	konut	1.627,91 TL	var	Hayır
27	26	6433/5	#BAŞV!	1143 m ²	1143,00	1.142,98	Evet	konut	1.425,47 TL	var	Hayır
28	27	6487/10	#BAŞV!	4968 m ²	4968,00	4.967,94	evet	konut	1.364,94 TL	var	Hayır
29	28	6687/42	#BAŞV!	3123 m ²	3123,00	3.122,96	Evet	Akaryakıt+ LPG	1.235,54 TL	var	Hayır
30	29	6715/7	#BAŞV!	182 m ²	182,00	182,00	hayır	plan dışı alan	223,32 TL	yok	Hayır
31	30	7158/7	#BAŞV!	4010 m ²	4010,00	4.009,96	evet	konut	1.425,47 TL	var	Hayır
32	31	8294/4	#BAŞV!	559 m ²	559,00	559,00	evet	çoklu fonksiyon	265,06 TL	yok	Hayır
33	32	8313/1	#BAŞV!	695 m ²	695,00	694,99	Evet	Konut	603,16 TL	Var	Hayır
34	33	0/133	#BAŞV!	5063 m ²	5063,00	5.062,94	Evet	çoklu fonksiyon	1.018,49 TL	Yok	Hayır
35	34	0/335	#BAŞV!	36045 m ²	36045,00	36.044,57	Hayır	fonksiyon yok	1.018,49 TL	Yok	Hayır
36	35	17245/3	#BAŞV!	2459.8180 m ²	2459,82		evet	sosyal- kültürel tesis alanı	1.832,44 TL	yok	Hayır
37	36	17063/48	#BAŞV!	29558.39 m ²	29558,39	29.558,03	evet	çoklu fonksiyon	81,40 TL	yok	Hayır

Tablo 5.1. Üzerinde Çalışılan Ada Parsel Bilgileri

Sıra	Ada/Parsel	Alan (m ²)	1/1000 Ölçekli UİP	Fonksiyonu	Rayiç Bedel	İnternet Emlak Hareketliliği	Depremde Yıkıldı mı?	İmar Uygulaması Yapılmalı mı?	Ki / KM
1	115/12	999,94	Evet	Konut	68,88 TL	Var	Hayır	Hayır	Yok
2	128/7	9112,60	Evet	Konut	68,88 TL	Var	Hayır	Hayır	Ki / KM
3	14760/5	6000,06	Evet	Resmi kurum	818,12 TL	Yok	Hayır	Hayır	Yok
4	14865/4	5459,09	Evet	Konut	630,29 TL	Var	Hayır	Hayır	Yok
5	14902/1	5157,50	Evet	Konut	630,29 TL	Var	Hayır	Hayır	Ki / KM
6	14946/1	8935,78	Evet	Konut	304,71 TL	Var	Hayır	Hayır	Yok
7	2265/9	3421,00	Evet	Konut	955,87 TL	Var	Hayır	Hayır	Ki / KM
8	4873/1	2360,00	Evet	Konut	304,71 TL	Var	Hayır	Hayır	Yok
9	5016/15	3935,00	Evet	Konut	Muaf	Yok	Evet	Hayır	Yok
10	5590/8	15134,06	Evet	Çoklu fonksiyon	285,93 TL	Yok	Hayır	Evet	Yok
11	5737/1	1105,00	Evet	Konut	Muaf	Yok	Evet	Hayır	Yok
12	5760/7	6171,00	Evet	Konut	Muaf	Yok	Evet	Hayır	Yok
13	5763/14	1943,00	Evet	Konut	Muaf	Yok	Evet	Hayır	Yok
14	5767/16	1670,00	Evet	Ticaret + Konut	1.627,91 TL	Var	Hayır	Hayır	Ki / KM
15	5784/6	1200,00	Evet	Konut	Muaf	Yok	Evet	Hayır	Yok
16	5796/5	950,00	Evet	Konut	Muaf	Yok	Evet	Hayır	Yok
17	5807/1	6044,00	Evet	Pazarlama alanı	1.832,44 TL	Yok	Hayır	Hayır	Yok
18	5822/6	2434,00	Evet	Konut	Muaf	Yok	Evet	Hayır	Yok
19	5824/5	1150,00	Evet	Konut	Muaf	Yok	Evet	Hayır	Yok
20	5869/8	1452,00	Evet	Konut	Muaf	Yok	Evet	Hayır	Yok
21	5913/8	1793,00	Evet	Ticaret + Konut	813,95 TL	Var	Hayır	Hayır	Ki / KM
22	6003/17	1144,00	Evet	Konut	955,87 TL	Yok	Hayır	Hayır	Ki / KM
23	6195/7	2307,00	Evet	Konut	Muaf	Yok	Evet	Hayır	Yok
24	6205/5	5379,00	Evet	Konut	Muaf	Yok	Evet	Hayır	Yok
25	6374/7	539,00	Evet	Konut	1.627,91 TL	Var	Hayır	Hayır	Yok
26	6433/5	1143,00	Evet	Konut	1.425,47 TL	Var	Hayır	Hayır	Ki / KM
27	6487/10	4968,00	Evet	Konut	1.364,94 TL	Var	Hayır	Hayır	Ki / KM
28	6687/42	3123,00	Evet	Akaryakıt + LPG	1.235,54 TL	Var	Hayır	Hayır	Yok
29	6715/7	182,00	Hayır	Plan dışı alan	223,32 TL	Yok	Hayır	Evet	Yok
30	7158/7	4010,00	Evet	Konut	1.425,47 TL	Var	Hayır	Hayır	Ki / KM
31	8294/4	559,00	Evet	Çoklu fonksiyon	265,06 TL	Yok	Hayır	Evet	Yok
32	8313/1	695,00	Evet	Konut	603,16 TL	Var	Hayır	Hayır	Ki / KM
33	0/133	5063,00	Evet	Çoklu fonksiyon	1.018,49 TL	Yok	Hayır	Evet	Yok
34	0/335	36045,00	Hayır	Fonksiyon yok	1.018,49 TL	Yok	Hayır	Evet	Yok
35	17245/3	2459,82	Evet	psyal-Kültürel tesis alanı	1.832,44 TL	Yok	Hayır	Hayır	Yok
36	17063/48	29558,39	Evet	Çoklu fonksiyon	81,40 TL	Yok	Hayır	Evet	Yok

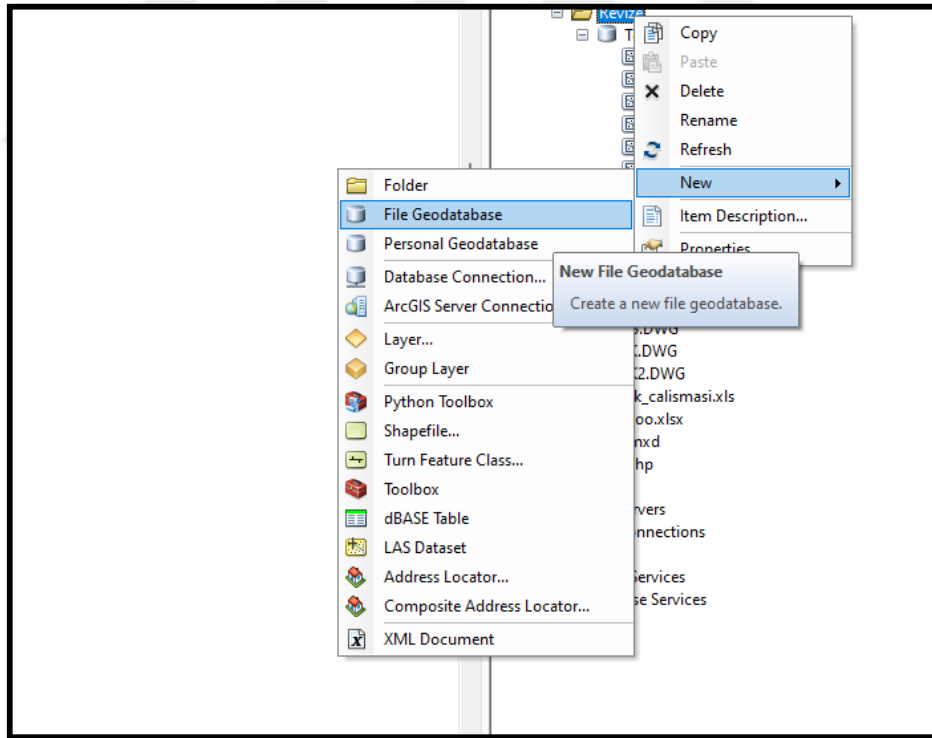
Tablo 5.2. Ada Parsel Bilgilerinin CBS Formatı İçin Düzenlenmiş Tablosu

Yukarıda ada parsellerin detaylı özellikleri ile oluşturulan tablo gis formatına göre düzenlenmiştir. NCZ formatındaki CAD verileri ise gis ortamına aktarmak için DWG formatına çevrilmiştir.



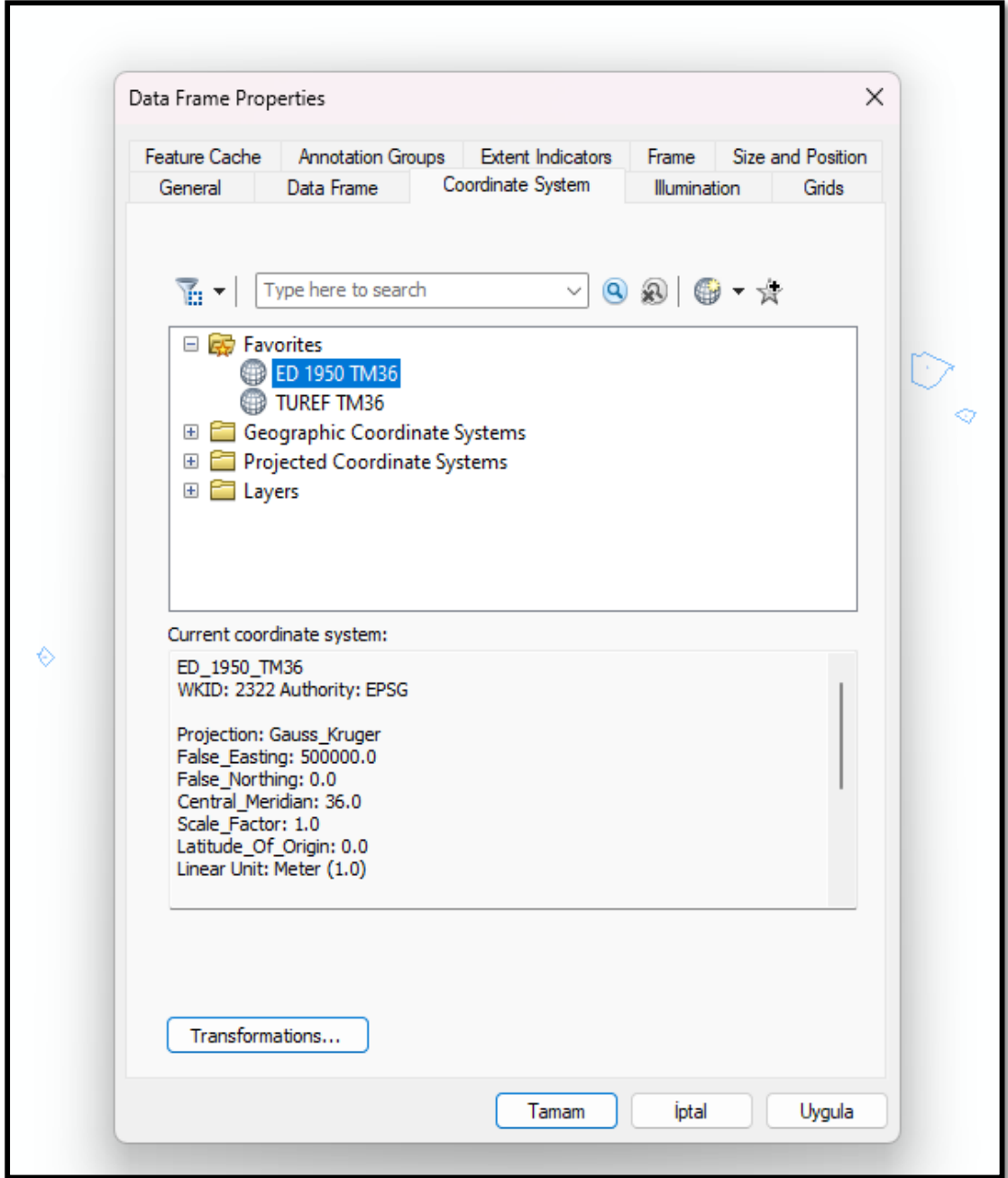
Şekil 5.1. DWG'nin Gis Ortamına Aktarımı

Sonrasında arcgis ile oluşturulan dwg dosyası gis ortamına aktarılmıştır.



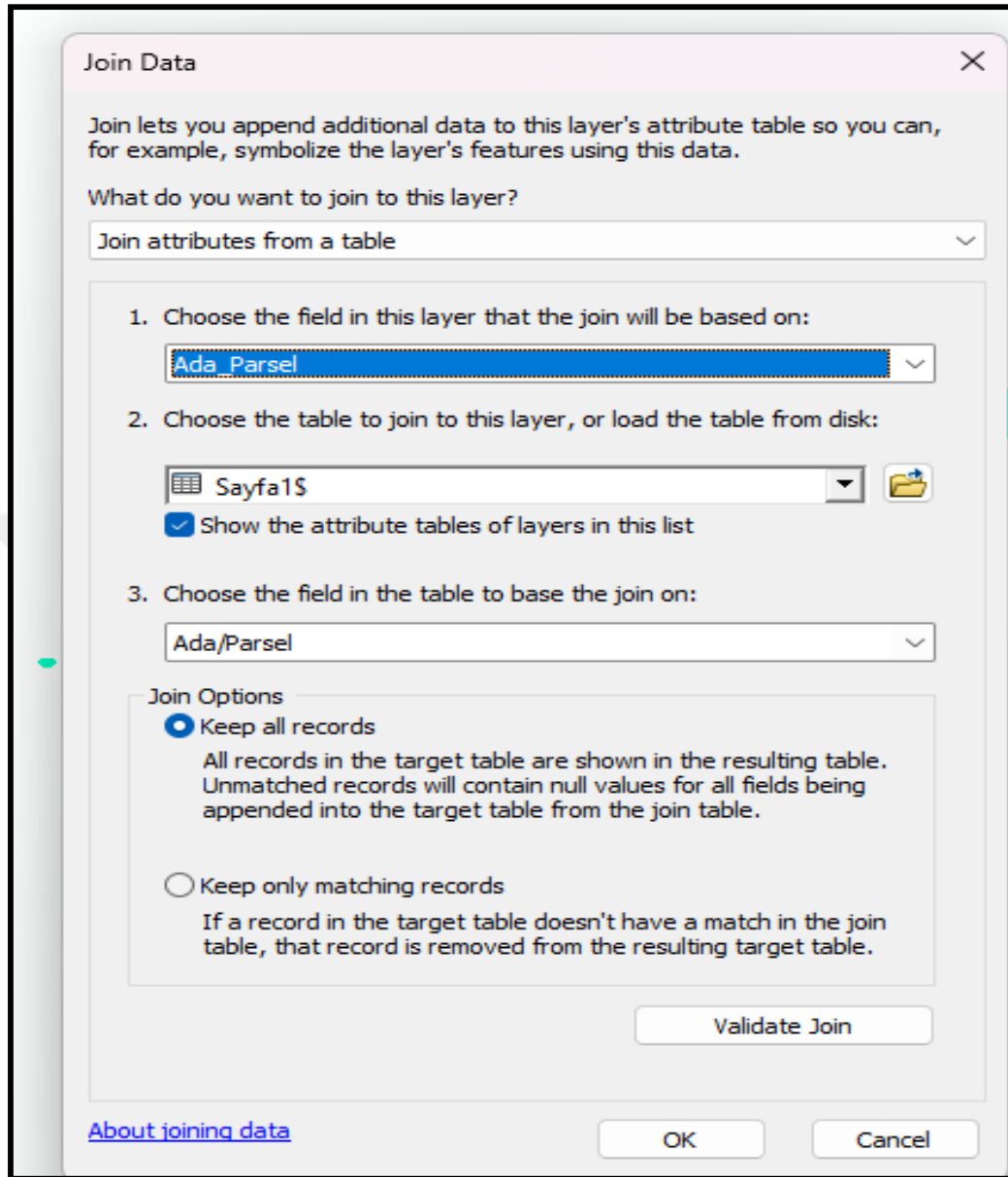
Şekil 5.2. File Geodatabase Oluşturulması

Yeni bir File Geodatabase oluşturulmuş olup, koordinat sistemi de ED50 olarak belirlenmiştir.



Şekil 5.3. Koordinat Sisteminin Seçilmesi

Daha sonra DWG formatında olan parsel verileri açılan veritabanına Export edilmiştir. Böylelikle CAD verileri GIS ortamına aktarılmıştır. Sonrasında oluşturulan parsel layerı ile daha önceden oluşturulan excel tablosu eşleştirilerek bu şekilde ada parsel layerına excel ile oluşturulan sözel bilgiler eklenmiştir.



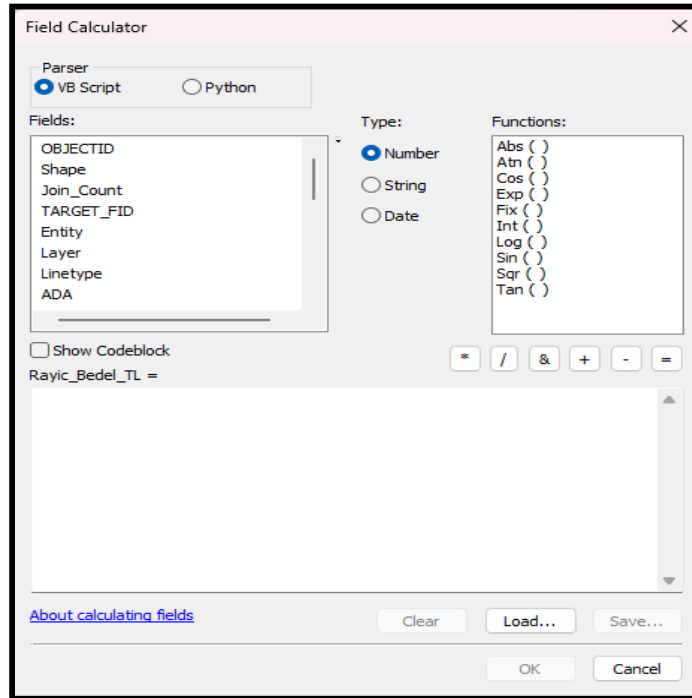
Şekil 5.4. Layer ile Excel Eşlemesi

Ardından layer yeni bir feature class olarak database eklenmiştir. Sonrasında oluşan parsel layera vergi hesaplamak üzere gerekli fieldler eklenmiştir.

Ada_Parsel	Sıra	Ada_Parsel_1	Yüzölçümü	Şif_Ver_Virk	Fonksiyon	İnternet_Vergi_Katı	Rapor_Bedel	Rapor_Bedel_TL	Vergiye_Tabi_Arka_Sırtı	Vergi	Katkı_Pay	Emlak_Vergisi_Katı	Depremde_Yıkıldı_M	Shape_Len
1201616	9	1201616	2892	Vir	Konut	YOK	0	0	0	0	0	0	0	24.43
50898	20	50898	1452	Vir	Konut	YOK	0	0	0	0	0	0	0	153.43
57965	16	57965	952	Vir	Konut	YOK	0	0	0	0	0	0	0	123.29
171448	15	171448	1200	Vir	Konut	YOK	0	0	0	0	0	0	0	134.68
57807	12	57807	6171	Vir	Konut	YOK	0	0	0	0	0	0	0	176.46
578314	13	578314	1943	Vir	Konut	YOK	0	0	0	0	0	0	0	207.1
57371	11	57371	1105	Vir	Konut	YOK	0	0	0	0	0	0	0	135.99
52656	24	52656	3379	Vir	Konut	YOK	0	0	0	0	0	0	0	267.75
51957	23	51957	2387	Vir	Konut	YOK	0	0	0	0	0	0	0	194.75
56226	18	56226	2434	Vir	Konut	YOK	0	0	0	0	0	0	0	219.69
15245	19	15245	1150	Vir	Konut	YOK	0	0	0	0	0	0	0	136
57157	29	57157	182	Vir	plak dip alan	YOK	223.32 TL	623.32	840.844.24	243.8644	2.438644	6240.39	Mayr	56.81
11512	1	11512	999	Vir	Konut	YOK	68.88 TL	68.88	688.875.87	413.20253	4.1320253	6471.39	Mayr	131.38
82944	31	82944	559	Vir	çukuk fonksiyon	YOK	265.96 TL	626.96	6146.168.54	889.9124	8.899124	6897.96	Mayr	101.85
53131	32	53131	687	Vir	Konut	YOK	683.16 TL	683.16	6419.198.20	2515.1772	25.151772	62.545.33	Mayr	184.81
1387	2	1387	8112	Vir	Konut	YOK	68.88 TL	68.88	6877.875.88	3766.89338	37.6689338	63.863.72	Mayr	381.87
48731	6	48731	2360	Vir	Konut	YOK	304.71 TL	6304.71	6719.115.60	4314.6936	43.146936	64.357.84	Mayr	214.89
51147	25	51147	539	Vir	Konut	YOK	1.637.81 TL	6167.81	6877.843.49	5364.89384	53.6489384	65.511.31	Mayr	83.85
883317	22	883317	1144	Vir	Konut	YOK	955.87 TL	6955.87	61.085.315.28	6861.09168	68.6109168	66.610917	Mayr	135.36
54136	21	54136	1793	Vir	Konut + Konut	YOK	813.95 TL	6813.95	61.459.412.38	8795.4741	87.954741	68.844.84	Mayr	174.97
54135	20	54135	1143	Vir	Konut	YOK	1.425.47 TL	61425.47	61.635.312.21	9776.87326	97.7687326	69.873.33	Mayr	138.63
176348	36	176348	2958	Vir	çukuk fonksiyon	YOK	81.45 TL	631.45	62.458.852.95	14436.317676	144.36317676	614.588.68	Mayr	887.12
151716	14	151716	1678	Vir	Konut + Konut	YOK	1.637.81 TL	6167.81	62.718.699.75	1631.16862	163.116862	616.474.77	Mayr	163.66
148461	6	148461	8935	Vir	Konut	YOK	304.71 TL	6304.71	62.722.821.62	16336.92943	163.3692943	616.500.30	Mayr	433.1
148321	5	148321	1557	Vir	Konut	YOK	655.29 TL	6555.29	63.255.720.67	19554.52465	195.5452465	619.698.37	Mayr	255.21
12859	7	12859	3421	Vir	Konut	YOK	955.87 TL	6955.87	63.276.831.27	19625.19762	196.2519762	619.819.39	Mayr	241.72
148554	4	148554	5469	Vir	Konut	YOK	855.29 TL	6855.29	63.446.898.84	28444.89917	284.4489917	623.385.08	Mayr	311.18
888742	26	888742	3125	Vir	plak dip alan	YOK	1.235.54 TL	61235.54	63.858.591.42	2115.14852	21.1514852	623.001.31	Mayr	303.84
58868	10	58868	1614	Vir	çukuk fonksiyon	YOK	285.93 TL	6285.93	64.327.281.78	21963.89895	219.6389895	629.225.33	Mayr	646.85
171453	35	171453	2688	Vir	plak dip alan	YOK	1.832.44 TL	61832.44	64.587.472.56	21744.63584	217.4463584	627.715.28	Mayr	182.81
147605	3	147605	6000	Vir	mekan kurum	YOK	816.12 TL	6816.12	64.908.769.09	28452.81423	284.5281423	629.747.14	Mayr	314.32
5133	33	5133	5903	Vir	çukuk fonksiyon	YOK	1.616.49 TL	61616.49	65.156.414.97	20919.69923	209.1969923	631.246.99	Mayr	294.69
71697	30	71697	4018	Vir	Konut	YOK	1.425.47 TL	61425.47	65.716.134.70	34266.89862	342.6689862	634.638.78	Mayr	268.69
448710	27	448710	4988	Vir	Konut	YOK	1.364.84 TL	61364.84	66.781.821.82	45888.13182	458.8813182	641.892.89	Mayr	276.35
56371	17	56371	6844	Vir	plak dip alan	YOK	1.832.44 TL	61832.44	611.675.207.26	36461.68416	364.6168416	667.116.12	Mayr	325.47
9335	34	9335	3645	Vir	fonksiyon yok	YOK	1.616.49 TL	61616.49	636.711.472.05	20268.8323	202.688323	6222.471.52	Mayr	811.35

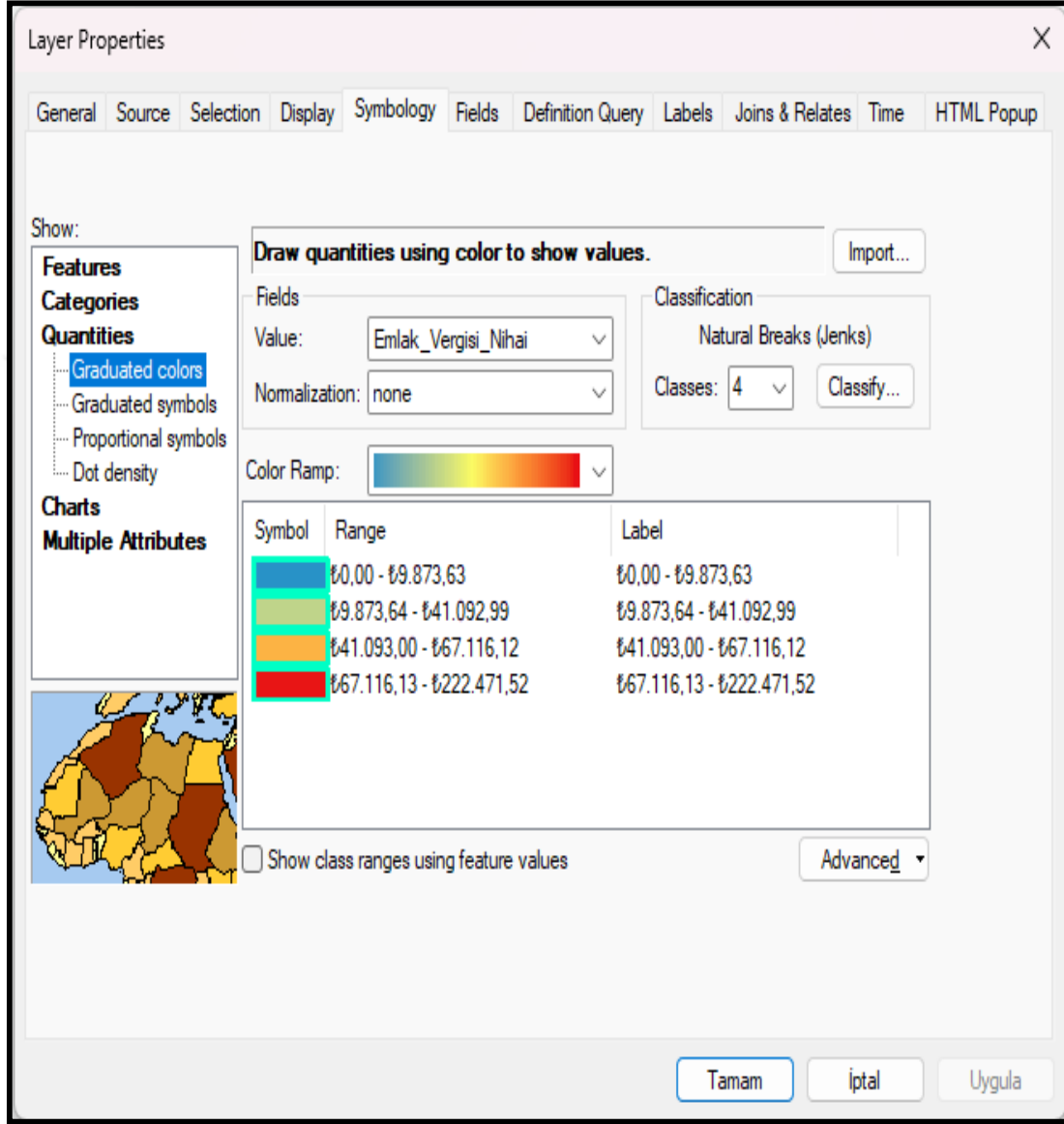
Şekil 5.5. Attribute Table a Field Açma

Daha sonra vergi değeri hesaplanmak istenen parseller için field calculator üzerinden gerekli formülsayonlar girilerek vergi, katkı payı ve nihai emlak vergisi hesaplanmıştır.



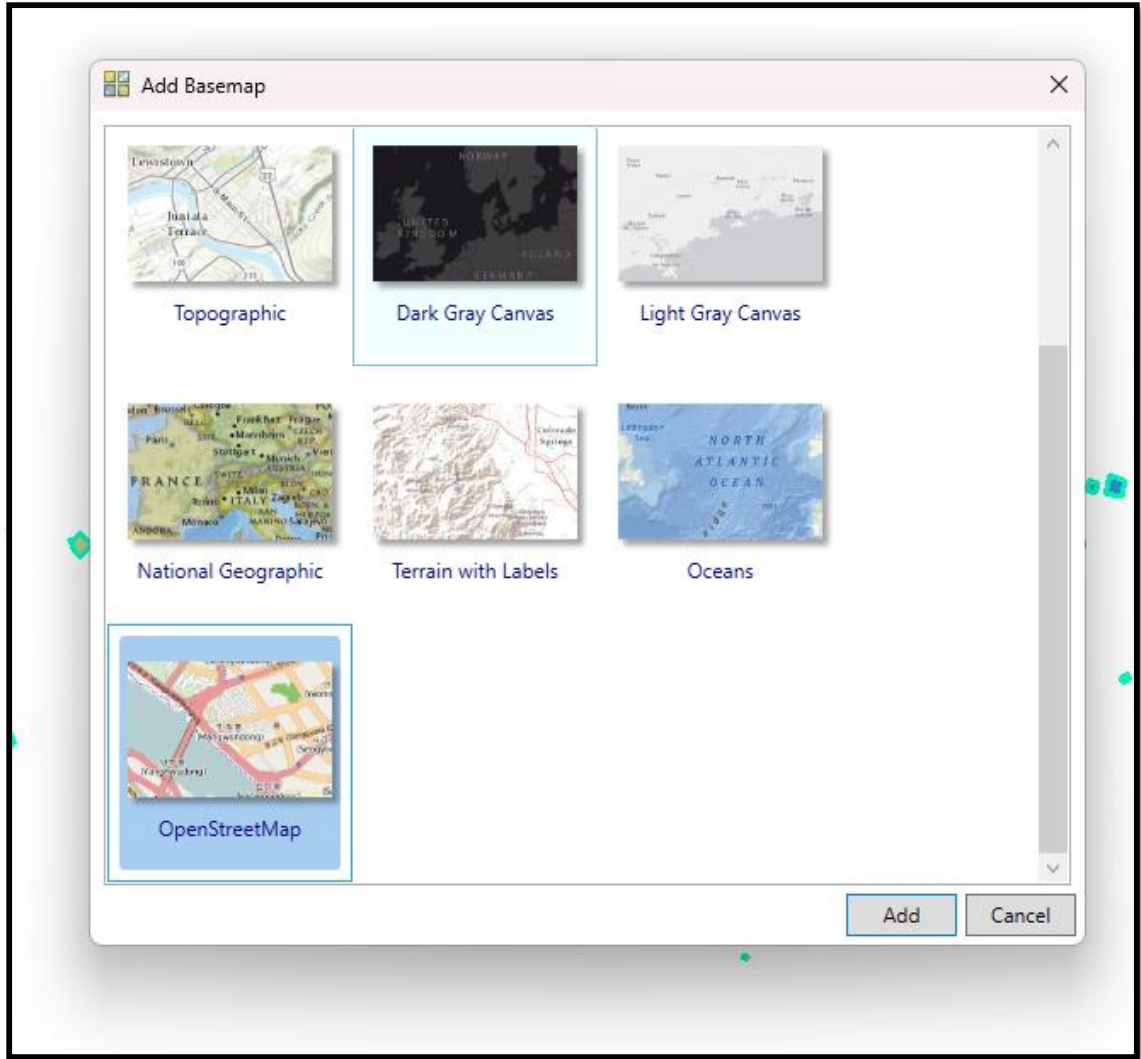
Şekil 5.6. Field Calculator

Bu işlemden sonra layer propriyetsten nihai emlak vergisi değerleri sınıflandırılarak renklendirilmiştir.



Şekil 5.7. Symbology

Şekil 6.7’de gösterildiği üzere en az emlak vergi değeri mavi olurken en fazla emlak vergi değeri kırmı renk ile gösterilmiştir.



Şekil 5.8. Basemap Ekleme

Altlık harita olarak openstreetmap eklenmiş olup pafta export edilmiştir.



Şekil 5.9. Rayiç Bedel Tablosu



Şekil 5.10. Nihai Emlak Vergisi Tablosu

BÖLÜM 6: SONUÇ VE ÖNERİLER

Türkiye’de arsa ve arazi değerleri bölgeler arasında belirgin farklılıklar göstermektedir. Bu nedenle, bazı yerlerde taşınmaz değerleri hızlı bir artış gösterirken, diğer bölgelerde çeşitli nedenlerle değer kayıpları yaşanabilmektedir. Bu durum dikkate alındığında, emlak vergisi oranlarının belirlenmesi ve farklılaştırılması sürecinde çeşitli kriterlerin göz önünde bulundurulması önemlidir. Bu kriterler, taşınmazların bulunduğu bölgelerin ekonomik ve şehirleşme düzeyleri, kalkınma planlarında öncelikli olarak belirlenen bölgeler, kamu hizmetlerine erişim imkanları ve arazinin kiraç ya da sulak olma durumu gibi faktörleri içermektedir.

Emlak vergisi, birçok ülkede yüzyıllardır uygulanmakta olan bir vergi türüdür; ancak Türkiye’de bu uygulama oldukça yenidir. 1972 yılında Bina ve Arazi Vergileri, Emlak Vergisi adı altında yeniden düzenlenmiş ve merkezi yönetime devredilmiştir. 1985 yılında çıkarılan 3239 sayılı Kanun ile 1986’dan itibaren emlak vergisinin tarhi ve tahsilatı belediyelere bırakılmıştır. Emlak vergisinin matrahını taşınmazların vergi değeri oluşturmaktadır. Bu verginin mükellefleri ise taşınmazların malikleri, varsa intifa hakkı sahipleri, bu ikisi yoksa taşınmazı tasarruf eden kişilerdir.

Emlak vergisi, 29/07/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu ile 26/05/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu kapsamında belirlenir. Bu kanunlara göre, komisyon üyeleri tarafından belirlenen fiyatlar ve uygulamalar esas alınarak hesaplanır.

Çalışmada Adana İli, Çukurova İlçesine ait birçok ada parselin lokasyonu, değeri, büyüklüğü, depreme dayanıklılığı, plan notları, emlak hareketliliği, toprak ve sulama haritaları incelenmiş olup, 29/07/1970 tarih ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu ile 26/05/1981 tarih ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu’na göre 2024 yılı vergi değerleri üzerinde incelemeler yapılmıştır. Bu çalışmalar yapılırken Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nden alınan uydu görüntüleri, 1/1000 ölçekli imar planı, DSİ tarafından kullanılan sulama ve toprak haritalarından yardım alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda 29/07/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu ile 26/05/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu doğrultusunda vergi fiyatları önce

klasik vergi yöntemi ile hesaplanıp 2024 tarifi üzerinden değerlendirme yapılmıştır. Sonrasında Coğrafi Bilgi Sistemleri kullanılarak Arcgis yardımı ile üzerinde çalışılan parsellerin konumu, büyüklüğü, plan notları, emlak hareketliliği dijital olarak kaydedilmiş ve bu bilgiler doğrultusunda vergi değeri hesaplanmıştır.

CBS, vergi hesaplaması için çok güçlü bir araçtır. Gayrimenkul, arazi ve emlak vergisi gibi durumlarda, yer bilgisi içeren veriler sayesinde daha doğru, hızlı ve verimli vergi hesaplamaları yapılabilir. Bu sayede vergi mükelleflerinin doğru vergileri ödemesi sağlanır, vergi daireleri için denetimler daha kolay hale gelir ve vergi toplama süreci daha verimli yönetilir.

Yapılan çalışmalar sonucunda emlak vergisi tespitinde bir takım eksikliklerle karşılaşılmış olup, karşılaşılan eksiklikler aşağıda belirtilmiştir:

- ✓ Belediyeler, gayrimenkullerin piyasa değerlerini belirlerken güncel verilere ihtiyaç duyar. Ancak çoğu zaman, mülklerin değerleri eski bilgilere dayanarak belirlenir, bu da doğru bir değerlendirme yapılmasını engeller.
- ✓ Türkiye'deki farklı belediyeler, emlak vergisi tespitinde farklı kriterler ve yöntemler kullanabiliyor. Bu durum, benzer özelliklere sahip mülklerin farklı değerlerle vergilendirilmesine yol açar, adaletsizlik yaratır.
- ✓ Gayrimenkullerin yerinde denetimi ve fiziksel durumu değerlendirilmeden vergi tespiti yapılması sıkça karşılaşılan bir durumdur. Bu eksiklik, mülklerin gerçek durumunu yansıtmayabilir.
- ✓ Tapu ve kadastro bilgilerinde hatalar veya güncellemelerin yapılmaması, mülklerin doğru değerlerinin belirlenmesini zorlaştırır. Yanlış veya eksik bilgiler, vergilendirme süreçlerini olumsuz etkiler.
- ✓ Belediyelerin emlak vergisi hesaplama yöntemleri ve uygulamaları hakkında yeterli bilgi vermemesi, vatandaşların haklarını anlamasını zorlaştırır. Bu durum, vatandaşların itiraz süreçlerini etkileyebilir.
- ✓ Emlak vergisi değerine itiraz etmek isteyen mülk sahipleri için süreç genellikle karmaşık ve zaman alıcıdır. Bu da, birçok kişinin haklarını aramasını engeller.

Bu eksiklikler, emlak vergisi uygulamalarında adaletsizliklere ve gelir kaybına neden olabilir. Belediyelerin bu konularda daha sistematik ve şeffaf bir yaklaşım benimsemesi önemlidir.

Tespit edilen eksiklikler doğrultusunda emlak vergisi tespitleri için bir takım yeni yaklaşımlar üzerinde araştırmalar yapılmıştır. Bunlar;

1. Belediyeler tarafından ruhsatsız binaların tespiti için bir saha ekibi kurulmalı ve belediye sistemine kayıtlı olmayan binalar tespit edilmelidir. Tespit edilen yapılar 2018 yılında çıkarılan Yapı Kayıt Belgesi düzenlemesi ile aldıkları belgeler ile kayıt altına alınmalıdır. Ruhsatsız binalar, kayıt altına alındıktan sonra, belediye tarafından emlak vergisi için değerlendirme sürecine tabi tutulur. Ruhsatsız yapıların tespiti ve vergilendirilmesi, yerel yönetimlerin gelirlerini artırmanın yanı sıra, yapıların denetimi ve kontrolü açısından da önemlidir.
2. Belediye vergilerindeki düzensizlikleri önlemek için Sermaye Piyasası Kurulu uzmanlarından yardım almak mümkün olabilir. SPK'ya bağlı uzmanlar, gayrimenkul değerlendirme alanında yetkinlik sahibidir. Belediyeler, mülk değerlerinin doğru belirlenmesi için bağımsız değerlendirme raporları talep edebilir veya kendi bünyesinde gayrimenkul değerlendirme uzmanı çalıştırabilir. SPK uzmanları, emlak vergisi tespit süreçleri için uygulama kılavuzları hazırlayarak, belediyelerin bu süreçleri daha iyi yönetmelerine yardımcı olabilir. Bu yollarla, belediyeler emlak vergisi uygulamalarındaki düzensizlikleri azaltabilir ve daha adil bir vergi sistemi oluşturabilir.
3. Daha adil bir vergilendirme yapmak için önce mahalle statüsü göz önünde bulundurulmalı daha sonra mahallede ki yapıların maliklerinin sosyo-ekonomik durumu, yapıların konforu, lüks oluşu dikkate alınarak daha fazla vergi hesaplaması yapılırken, sosyo-ekonomik durumu iyi olmayan maliklerden daha az vergi alınmalıdır.
4. Vergi politikalarının ve hesaplama yöntemlerinin kamuya açık bir şekilde paylaşılması, vergi mükelleflerinin güvenini artırır. Bireyler ve işletmeler, hangi kriterlere göre vergilendirildiklerini anlamalıdır. Vergi daireleri, vergi gelirleri, harcamalar ve bu süreçlerdeki hesaplama yöntemlerini düzenli olarak raporlamalıdır. Vergi ile ilgili bilgilere erişim kolay olmalı; web siteleri,

broşürler ve kamuya açık toplantılar düzenlenmelidir. Vergi mükelleflerine yönelik eğitim programları ve bilgilendirme seminerleri düzenlenerek, vergi sisteminin nasıl çalıştığı anlatılmalıdır. Vergi politikalarının uygulanmasında hesap verebilirlik sağlanmalı, kamuoyu bu süreçlere dahil edilmelidir. Bu adımlar, vergi sisteminin şeffaflığını artırarak, vatandaşların ve işletmelerin güvenini pekiştirecektir.

5. Arsaların vergi değerlerinin 4 yılda bir güncellenmesi, piyasa koşullarını tam yansıtamayabilir. Bu durum, taşınmazların gerçek değerlerindeki değişimleri göz ardı edebilir. Her yıl veya 2 yılda bir rayiç değerlerin belirlenmesi, hem vergi adaletini sağlamak hem de mülk sahiplerinin daha doğru bir değerlendirme yapabilmesi açısından önemli olacaktır. Böylece, piyasa dalgalanmalarına daha hızlı yanıt verilebilir.
6. Vergi toplama süreçlerinin daha etkili hale getirilmesi, devletin kaynaklarını daha iyi kullanmasını sağlar. Bu, aşağıdaki yöntemlerle sağlanabilir:
 - Dijital Dönüşüm: Vergi işlemlerinin çevrimiçi platformlara taşınması, işlem sürelerini kısaltır ve hata oranını azaltır. Mükellefler, internet üzerinden kolayca beyan yapabilir.
 - Otomasyon Uygulamaları: Vergi toplama süreçlerinde otomasyon kullanmak, manuel işlemleri en aza indirir ve insan kaynağına olan ihtiyacı azaltır, böylece verimlilik artar.
 - Veri Analizi: Vergi daireleri, mükellef verilerini analiz ederek riskli durumları tespit edebilir. Bu, kaynakların etkili bir şekilde yönlendirilmesine yardımcı olur.
 - Personel Eğitimi: Vergi çalışanlarının sürekli eğitimi, süreçlerin daha etkin yönetilmesini sağlar. Eğitimli personel, sorunları daha hızlı çözebilir.
 - Mükellef Destek Hizmetleri: Mükelleflere danışmanlık ve destek sunmak, hatalı beyanları azaltır ve toplama sürecini hızlandırır.
7. Vergi mükelleflerinin haklarının korunması, adil bir vergi sistemi için kritik öneme sahiptir. Mükelleflerin itiraz edebileceği süreçlerin şeffaf olması gerekir. İtiraz prosedürleri, anlaşılır bir dille açıklanmalı ve herkesin kolayca erişebileceği şekilde düzenlenmelidir. Mükellefler, hakları ve itiraz süreçleri

hakkında bilgiye kolayca ulaşabilmelidir. Online kaynaklar ve rehberlik materyalleri bu süreci kolaylaştırır. İtirazların hızlı bir şekilde değerlendirilmesi önemlidir. Mükellefler, itiraz süreçlerinde gecikme yaşamamalıdır; bu güveni artırır. Mükelleflerin hakları hakkında bilgilendirilmesi ve itiraz süreçlerine dair eğitim verilmesi, onların haklarını daha etkin savunmalarına yardımcı olur. İtirazların bağımsız bir şekilde gözden geçirilmesi, adalet hissini güçlendirir ve mükelleflerin güvenini artırır.

Bu öneriler, emlak vergisi sisteminin ve vergi mükelleflerinin haklarının etkin bir şekilde korunmasını sağlayarak, sistemin adil, etkin, topluma duyarlı ve güvenilir bir şekilde işlemesine katkıda bulunur.

KAYNAKÇA

- Gürbüz S (2015) Türk Vergi Sisteminde Emlak Vergisi Uygulaması. Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Maliye Anabilim Dalı, İzmir, 2 s.
- Çivilidağ E (2022) Emlak Vergisinin Bir Tamamlayıcısı Olarak Değerli Konut Vergisi. Yüksek Lisans Tezi, Tokat Gaziosmanpaşa Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Maliye Anabilim Dalı, Tokat, 1 s.
- Kırar B (2008) Taşınmazlarda Emlak Vergisine Esas Değer, Tapu Değeri ve Piyasa Değeri Arasındaki Farklılıkların İncelenmesi; Beşiktaş Örneği. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Disiplinler Arası Anabilim Dalı, İstanbul, 1, 2 s.
- Sarı N (2021) Belediyelerde Emlak Vergisi Yönetimi: İstanbul İlçe Belediyeleri Örneği. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Medeniyet Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, İstanbul, 1, 2 s.
- Karakuş S (2022) Dünyada ve Türkiye’de Taşınmaz Değer Takdirinin Emlak Vergisi Üzerine Etkileri. Yüksek Lisans Tezi, Kırıkkale Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Maliye Anabilim Dalı, Kırıkkale, 82, 83 s.
- Gül H (2023) Emlak Vergisi İçin Cbs ve Makine Öğrenmesi Teknikleri Kullanılarak Toplu Taşınmaz Değerleme Modeli Tasarımı. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Geomatik Mühendisliği Anabilim Dalı, İstanbul, 18, 21, 22 s.
- Yıldırım M (2019) Türk Vergi Sisteminde Emlak Vergisi Uygulaması. Yüksek Lisans Tezi, T.C. Maltepe Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, İstanbul, 2 s.
- Sirkeci E (2023) Türkiye’de Etkin Bina Emlak Vergisi Belirlenmesi İçin Bir Değerleme Model Önerisi. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Geomatik Mühendisliği Anabilim Dalı, İstanbul, 23 s.
- Töremen E, (2020). Emlâk Vergisine Esas Arsa Birim Değerlerinin Belirlenmesindeki Sorunlar ve Çözüm Önerileri. *Niğde Ömer Halisdemir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*. 2(1), 21-42.

Yayğır T, (2017). Türk Vergi Sisteminde Arsa ve Arazilere Yönelik Mali Yükümlülükler. Yüksek Lisans Tezi, Anadolu Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Maliye Anabilim Dalı, Eskişehir, 2 s.

URL-1. <https://emsal.com/arazi-ve-arsa-farki-nedir/> (13 Aralık 2023, 20:21)

Çivilidağ E, (2022). Emlak Vergisinin Bir Tamamlayıcısı Olarak Değerli Konut Vergisi. Yüksek Lisans Tezi, Tokat Gaziosmanpaşa Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Maliye Anabilim Dalı, Tokat, 6 s.

URL-2. https://tr.wikipedia.org/wiki/%C3%87ukurova,_Adana (01 Ocak 2024, 19:02)

Çakır P., Sesli F.A. “Arsa Vasıflı Taşınmazların Değerine Etki Eden Faktörlerin ve Bu Faktörlerin Önem Sıralarının Belirlenmesi” Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi 2013, 5(13) 1-16

URL-3. <https://www.emlakjet.com/haber/blog/arsa-ve-arazi-arasindaki-farklar-nelerdir> (22.01.2024, 21:13)

Emlak Vergisi Kanunu, T.C. Resmi Gazete, 13576, 11 Ağustos 1970

URL-4. <https://gayrimenkulmevzuati.com/belediye-siniri-nedir-mucavir-alan-nedir-belediye-siniri-ve-mucavir-alan-siniri-nasil-belirlenir/> (30.01.2024, 23:05)

Abacı İ, 2011. Mücavir Alan Kavramının İmar Mevzuatı ve Uygulamaları Yönünden İrdelenmesi. Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara, 7, 8 s.

İmar Kanunu, T.C. Resmi Gazete, 3194, 3 Mayıs 1985

Kırııcı, S., & Soyluk, A. (2024). 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş Depremlerinde Meydana Gelen Yapı Hasar Türleri ve Yapı Yıkım Çeşitlerinin Saha Analizlerinin Değerlendirilmesi. Journal of Architectural Sciences and Applications, 9(Special Issue), 327-352. <https://doi.org/10.30785/mbud.1318488>

Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, T. C. Resmi Gazete, 32130, 12 Mart 2023

Mete M O, & Yomralıoğlu T, (2021). Açık Kaynaklı Bulut CBS Yardımıyla Kitlemel Taşınmaz Değerleme Uygulaması. Harita Dergisi, Ocak 2021; 165: 28-42