



15.08.2025

Değerli Maliklerimiz,

Bilindiği üzere Türkiye'deki taşınmazların emlak vergisinin hesaplanmasında, taşınmazların emlak rayiç bedelleri esas alınmaktadır. Yapının rayiç bedeli, **arsa bedeli** ve **yapı maliyetinin toplamıdır**.

Yapının arsa metre kare (m²) rayiç bedeli, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu ("**VUK**") uyarınca takdir komisyonları tarafından belirlenmekte ve bu bedel dört yılda bir yeniden tespit edilmektedir. Yapının metre kare rayiç bedelini de Maliye Bakanlığı ile Bayındırlık bakanlığı birlikte belirlemektedirler.

Bu kapsamda 2025 yılında Takdir Komisyonları tarafından yürütülen değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, belirlenen **arsa m² rayiç bedelleri** ilgililere başvuru üzerine, ayrıca Muhtarlık ve Belediyelerde ilan edilerek duyurulmaya başlanmıştır.

Datça Belediyesi ve Emecik Mahallesi Muhtarlığı nezdinde yaptığımız girişimler neticesinde elde ettiğimiz ve 2026 yılından itibaren geçerli olacak emlak arsa m² rayiç bedellerine ait tablo aşağıda bilgi ve değerlendirmenize sunulmuştur.

Takdir Komisyonu tarafından belirlenen emlak arsa m² rayiç bedellerinde Karaincır Tatil Köyümüzü oluşturan parseller için de bir artış gözlemlenmektedir. Yapılan artışın kanuna uygun olmadığını düşünenler için ilan edilen yeni rayiç bedellerine karşı itiraz / dava yolu açıktır.

İtiraz için vergi mahkemelerinde iptal davası açmak gerekmektedir. Şayet dava neticesinde takdir komisyonunun kararı iptal edilirse, karara konu cadde/sokak ya da ilgili bölgede bulunan tüm mükellefler etkilenecektir.

Tatil Köyü Toplu Yapı Yönetimi'nin rayiç bedellere karşı dava açılması yönünde herhangi bir girişimde bulunma yetkisi bulunmamaktadır. Ancak dava açma konusunda hangi yolların izlenebileceği, yönetimin açılacak davalarla ilgili yol gösterici bir rol üstlenip üstlenmeyeceği Ağustos ayının son haftasında gerçekleştirilecek Parsel Temsilciler Kurulu Olağan Genel Kurulunda kararlaştırılacaktır.

Dava açmak için yasal süre kural olarak takdir komisyonu kararının öğrenilme tarihinden itibaren otuz gündür. Öğrenme tarihi ise kararın ilgili belediye veya muhtarlıkta ilan edildiği tarih olarak kabul edilmektedir. Otuz günlük itiraz süresinin son gününün adli tatile -20 Temmuz 2025 ila 31 Ağustos 2025- denk gelmesi nedeniyle 7 Eylül 2025 tarihine kadar dava açılması mümkün olacaktır.

Saygılarımızla,

Karaincır Tatil Köyü
Toplu Yapı Yönetim Kurulu

**KARAİNCİR TATİL KÖYÜ PARSELLERİNDE BULUNAN TAŞINMAZLARIN ARSA M² RAYIÇ BEDELLERİ**

Parsel (Ada)	Arsa M ² (Mevcut) Rayiç Bedel (2025) ¹	Arsa M ² (Yeni) Rayiç Bedel (2026) ²	Arsa M ² Rayiç Bedel Artış Miktarı (TL)	Arsa M ² Rayiç Bedel Artış Oranı (%)
353/1 (B Adası)	3,333.86 TL	6,650.00 TL	3,316.14 TL	%99.5
354/1 (C Adası)	2,290.45 TL	5,700.00 TL	3,409.55 TL	%148.9
355/1 (D Adası)	2,290.45 TL	5,700.00 TL	3,409.55 TL	%148.9
356/1 (E Adası)	2,290.45 TL	5,700.00 TL	3,409.55 TL	%148.9
357/2 (G Adası)	2,290.45 TL	5,700.00 TL	3,409.55 TL	%148.9
357/4 (F Adası)	2,290.45 TL	5,700.00 TL	3,409.55 TL	%148.9
358/1 (P Adası)	2,290.45 TL	5,700.00 TL	3,409.55 TL	%148.9
359/1 (R Adası)	2,290.45 TL	5,700.00 TL	3,409.55 TL	%148.9
360/1 (S Adası)	2,290.45 TL	5,700.00 TL	3,409.55 TL	%148.9
361/1 (O Adası)	2,290.45 TL	5,700.00 TL	3,409.55 TL	%148.9
362/1 (N Adası)	2,290.45 TL	5,700.00 TL	3,409.55 TL	%148.9
363/1 (M Adası)	2,290.45 TL	5,700.00 TL	3,409.55 TL	%148.9
364/1 (L Adası)	2,290.45 TL	5,700.00 TL	3,409.55 TL	%148.9
365/1 (K Adası)	2,290.45 TL	5,700.00 TL	3,409.55 TL	%148.9
366/1 (T Adası)	2,290.45 TL	5,700.00 TL	3,409.55 TL	%148.9
367/1 (J Adası)	2,290.45 TL	5,700.00 TL	3,409.55 TL	%148.9
368/1 (H Adası) *	2,290.45 TL	-	-	-

* 368/1 Parseldeki taşınmazlara ait Arsa M² (Yeni) Rayiç Bedeli Emecik Muhtarlığı'na gönderilen listede yer almamaktadır, dolayısıyla boş bırakılmıştır.

EMLAK VERGİSİNİN SAPTANMASI

Yapının Tapu belgesinde ada metrekaresi belirtilmiştir. Yapının bu arsadaki payı da tapu belgesinde bulunmaktadır. Bunu bir örnekle açıklayacak olursak;

- Yapının tapusunda gösterilen Ada metre karesi 5,000 m² ve yapının arsa payı da %3 ise,
- Yapının arsa rayiç bedeli = 150 m² (yapının arsa payı) x 5,700 (arsa m² rayiç bedeli) = **855,000 TL** olacaktır.
- Buna **yapının yapı maliyet rayiç bedeli** eklenerek, Emlak Vergisi matrahı saptanacaktır.

Söz konusu matraha emlak vergi oranı olan (binde iki 2/1000 (0.002)) uygulanarak emlak vergisi belirlenecektir.

¹ 2025 Yılına ait **Arsa m² Mevcut Rayiç Bedeller** Datça Belediyesi İnternet Sitesi E-Hizmetler Sayfasındaki Emlak Arsa M² Değerleri Bölümündeki listelerden alınmıştır. <https://e-hizmet.datca.bel.tr/#/modules/sifresiz/emlak-arsa-degerleri>

² 2026 Yılına ait **Arsa m² Yeni Rayiç Bedeller** Datça Belediyesi'nin Emecik Mahallesi Muhtarlığı'na gönderdiği resmi duyurudan alıntıdır.