

MERSİN İLİ ARAZİ TAKDİR KOMİSYONU KARARI

İlimizde 2026 yılına ait uygulanacak emlak vergi değerinin tespitiyle ilgili 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 72 nci maddesi uyarınca oluşturulan takdir komisyonu, Sayın Valimiz Atilla TOROS Başkanlığında, üyeler Defterdar Vekili Metin UZUN, İl Tarım ve Orman Müdürü Erdem KARADAĞ, Ticaret ve Sanayi Odası Yönetim Kurulu Üyesi İdris ÜSTEMEL ve Ziraat Odası Yönetim Kurulu Üyesi İlker YÜCEL'in iştirakiyle toplandı.

Mersin İl Valisi başkanlığında toplanan İl Arazi Takdir Komisyonunun, taşınmazların (arazi) türlerine göre değer takdiri yaparken dikkate alması gereken mevzuata dayalı ölçütleri, Arazi Türlerine göre maddeler halinde aşağıda düzenlenmiştir.

GENEL MEVZUAT DAYANAKLARI

İl Arazi Takdir Komisyonu kararlarında esas alınması gereken temel mevzuatlar şunlardır:

1. 213 sayılı Vergi Usul Kanunu (VUK)
2. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu
3. 4650 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun
4. 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu
5. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu
6. İlgili Yönetmelikler (Kamulaştırma, Arazi Değerleme, Çevre Düzeni Planları vb.)
7. Hazine Taşınmazlarının Değerlendirilmesine ilişkin Yönetmelik
8. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün ilgili genelgeleri

1. TARIM ARAZİLERİ (Kuru, Sulu, Dikili Tarım Arazisi)

1. Toprak Sınıfı ve Verimlilik Durumu (5403 sayılı Kanun)

- I. sınıf (çok verimli) ile VIII. sınıf (çok düşük verimli) ayrımı yapılmalıdır.
- Tarım İl Müdürlüğü toprak etüt raporları esas alınmalıdır.

2. Sulama Durumu

- Sulanabilir (DSİ sulama sahası içinde) veya kuru tarım arazisi olup olmadığı belirlenir.

3. Arazinin Mevkii ve Ulaşılabilirliği

- Ana yollara, yerleşim yerlerine olan mesafesi
- Pazar olanaklarına yakınlığı

4. Arazi Büyüklüğü ve Parsel Yapısı

- Ekonomik işletilebilirlik sınırlarının altında mı, üstünde mi olduğu

5. Kullanım Biçimi ve Ürün Deseni

- Yıllık ortalama gelir potansiyeli (Tarım İl Müdürlüğü verileri)

6. İmar Durumu / Tarım Dışı Kullanım İzni

- Tarım dışı kullanım izni varsa ayrıca değerlendirilmelidir.

2. MERA, YAYLA VE OTLATMA ALANLARI

1. Meranın Sınıfı ve Niteliği (4342 sayılı Mera Kanunu)

- Kalıcı mera, yaylak, kışlak vb. olarak sınıflandırılır.

2. Hayvancılık Kapasitesi ve Ot Verimi

- Hektar başına hayvan otlatma kapasitesi
- Ortalama ot verimi (kg/da)

3. Kamu yararına tahsis durumu ve tahditler

- Tahsisli meralarda özel kullanım kısıtlamaları dikkate alınır.



3. SANAYİ / TİCARİ AMAÇLI ARAZİLER

1. İmar Planı Durumu

- Sanayi/ticaret imarlı parseller farklı değerlendirilir.

2. Alt Yapı Ulaşımı ve Altyapı Durumu

- Yol, elektrik, su, kanalizasyon bağlantısı olup olmadığı

3. Yakın Çevre Kullanımı ve Ekonomik Değerler

- OSB, küçük sanayi sitesi veya ticari merkezlere olan yakınlığı

4. Piyasa Emsal Arazi Değerleri

- Son 1 yıl içinde gerçekleşmiş satışlar ve rayiç bedeller

4. KONUT ALANI / İMARA AÇILAN ARAZİLER

1. İmar Durumu ve Parselasyon

- Onaylı imar planı içinde olup olmadığı

- Parselasyon planı yapılmış mı?

2. Altyapı Hizmetlerine Erişim

- Yol, elektrik, kanalizasyon, içme suyu gibi unsurlar

3. Belediye Sınırları ve Hizmet Alanı İçinde Olma Durumu

4. Çevresel Gelişmeler

- Okul, hastane, AVM gibi kamu ve özel projelere olan mesafe



5. TAŞLI, KAYALIK, KULLANILAMAZ NİTELİKTE ARAZİLER

1. Fiilen Tarım Yapılamaz Durumda Olması

- Taşlık, kayalık, eğimli ve kullanılamaz yapıdaki parseller

2. Doğal Sınırlılıklar ve Topografya

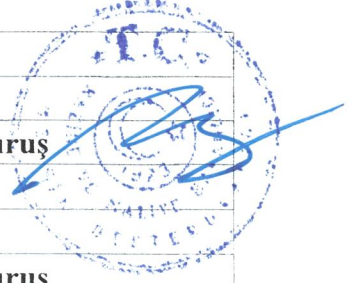
- Erozyon riski, heyelan bölgesi vb. durumlar

*ORTAK ÖLÇÜTLER

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 31 inci maddesinde yer alan normlardan ve bu maddeye göre hazırlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerinin Takdirine İlişkin Tüzük hükümlerinden, yukarıda yer verilen mevzuat hükümlerinden, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Mersin Tüm Emlakçılar Meslek Odası Başkanlığı, Tapu ve Kadastro Hatay Bölge Müdürlüğü, Mersin Ziraat Odası Başkanlığı, Mersin Organize Sanayi Bölge Müdürlüğünden alınan bilgilerden de yararlanılarak asgari ölçüde arazi metrekaare/TL birim değerlerinin kiraç, sulak ve taban arazi olmak üzere ayrı ayrı değerlendirilerek aşağıdaki şekilde tespit edilmesine,

İLÇESİ	ARAZİNİN CİNSİ	TAKDİR EDİLEN DEĞERİN	
		RAKAMLA(TL)	YAZIYLA(TL)
AKDENİZ(MERKEZ)	KIRAÇ	5,00	Beş TL
	TABAN	10,00	On TL
	SULAK	20,00	Yirmi TL
MEZİTLİ(MERKEZ)	KIRAÇ	5,00	Beş TL
	TABAN	10,00	On TL
	SULAK	20,00	Yirmi TL
TOROSLAR(MERKEZ)	KIRAÇ	2,50	İki TL Elli Kuruş
	TABAN	7,00	Yedi TL
	SULAK	15,00	Onbeş TL
YENİŞEHİR(MERKEZ)	KIRAÇ	7,00	Yedi TL

	TABAN	15,00	Onbeş TL
	SULAK	25,00	Yirmibeş TL
ANAMUR	KIRAÇ	2,50	İki TL Elli Kuruş
	TABAN	7,00	Yedi TL
	SULAK	13,00	Onüç TL
AYDINCIK	KIRAÇ	2,50	İki TL Elli Kuruş
	TABAN	7,00	Yedi TL
	SULAK	13,00	Onüç TL
BOZYAZI	KIRAÇ	2,50	İki TL Elli Kuruş
	TABAN	7,00	Yedi TL
	SULAK	13,00	Onüç TL
ÇAMLIYAYLA	KIRAÇ	1,75	Bir TL Yetmişbeş Kuruş
	TABAN	4,00	Dört TL
	SULAK	8,00	Sekiz TL
ERDEMLİ	KIRAÇ	2,50	İki TL Elli Kuruş
	TABAN	7,00	Yedi TL
	SULAK	13,00	Onüç TL
GÜLNAR	KIRAÇ	1,75	Bir TL Yetmişbeş Kuruş
	TABAN	4,00	Dört TL
	SULAK	8,00	Sekiz TL
MUT	KIRAÇ	1,75	Bir TL Yetmişbeş Kuruş
	TABAN	4,00	Dört TL
	SULAK	8,00	Sekiz TL
SİLİFKE	KIRAÇ	2,50	İki TL Elli Kuruş
	TABAN	7,00	Yedi TL
	SULAK	13,00	Onüç TL
TARSUS	KIRAÇ	2,50	İki TL Elli Kuruş
	TABAN	7,00	Yedi TL
	SULAK	13,00	Onüç TL



Oy birliği ile karar verildi. 2.9./05/2025

Atilla TOROS
Vali
Başkan

Metin UZUN
Defterdar V.
Üye

Erdem KARADAĞ
İl Tarım ve Orman Müdürü
Üye

İdris ÜSTEMEL
Ticaret ve Sanayi Odası Yönetim Kurulu Üyesi
Üye

İlker YÜCEL
Ziraat Odası Başkanlığı Yönetim Kurulu Üyesi
Üye