

YAPILARIN DEĞERLEMESİ

Prof. Dr. Süleyman ADANUR
İnşaat Yüksek Mühendisi

YAPI SINIFLAMALARI

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2024 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ

Yapı yaklaşık birim maliyetleri

MADDE 1 – (1) 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin 3.2 maddesi gereğince, mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2024 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak; KDV hariç, genel giderler (%15) ile yüklenici kârı (%10) dâhil edilerek aşağıda gösterilmiştir.

YAPI SINIFLAMALARI

YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI (BM)	Yapının Birim Maliyeti TL/m2
I. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR.....	1.450,00
▪ Kâgir veya betonarme ihata duvarı (3 metre yüksekliğe kadar)	
▪ Basit kümes ve basit tarım yapıları	
▪ Plastik örtülü seralar	
▪ Mevcut yapılar arası bağlantı-geçiş yapıları	
▪ Geçici kullanımı olan küçük yapılar	
▪ Kalıcı kullanımı olan yardımcı yapılar	
▪ Gölgelekler-çardaklar	
▪ Üstü kapalı yanları açık dinlenme, oyun ve gösteri alanları	
▪ Depo amaçlı kayadan oyma yapılar	
▪ Bu gruptakilere benzer yapılar.	

YAPI SINIFLAMALARI

YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI (BM)	Yapının Birim Maliyeti TL/m2
I. SINIF YAPILAR	
B GRUBU YAPILAR.....	2.100,00
▪ Cam örtülü seralar	
▪ Basit padok, büyük ve küçük baş hayvan ağılları	
▪ Kâgir ve betonarme su depoları	
▪ İş yeri depoları	
▪ Bu gruptakilere benzer yapılar.	

YAPI SINIFLAMALARI

YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI (BM)	Yapının Birim Maliyeti TL/m2
II. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR.....	3.500,00
▪ Kuleler, ayaklı su depoları	
▪ Palplanj ve ankrajlı perde ve istinat duvarları	
▪ Kayıkhane	
▪ Bu gruptakilere benzer yapılar.	

YAPI SINIFLAMALARI

YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI (BM)	Yapının Birim Maliyeti TL/m2
II. SINIF YAPILAR	
B GRUBU YAPILAR.....	5.250,00
▪ Şişirme (Pnömatik) yapılar ▪ Tek katlı ofisler, dükkân ve basit atölyeler ▪ Semt sahaları, küçük semt parkları, çocuk oyun alanları ve eklentileri ▪ Tarımsal endüstri yapıları (Tek katlı, prefabrik beton, betonarme veya çelik depo ve atölyeler, tesisat ağırlıklı ağıllar, fidan yetiştirme ve bekletme tesisleri) ▪ Yat bakım ve onarım atölyeleri, çekek yerleri ▪ Jeoloji, botanik ve tema parkları ▪ Mezbahalar ▪ Bu gruptakilere benzer yapılar.	

YAPI SINIFLAMALARI

YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI (BM)	Yapının Birim Maliyeti TL/m2
II. SINIF YAPILAR	
C GRUBU YAPILAR.....	7.750,00
▪ Hangar yapıları (Uçak bakım ve onarım amaçlı) ▪ Sanayi yapıları (Tek katlı, bodrum ve asma katı da olabilen prefabrik beton, betonarme ve çelik yapılar) ▪ Bu gruptakilere benzer yapılar.	

YAPI SINIFLAMALARI

YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI (BM)	Yapının Birim Maliyeti TL/m2
III. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR.....	12.250,00
▪ Okul ve mahalle spor tesisleri (Temel eğitim okullarının veya işletme ve tesislerin spor salonları, jimnastik salonları, semt salonları) ▪ Katlı garajlar ▪ Ticari amaçlı binalar (üç kata kadar üç kat dâhil – asansörsüz- 2/11/1985 tarihli ve 18916 mükerrer sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 45 inci maddesine göre asansör yeri bırakılacak) ▪ Alışveriş merkezleri (semt pazarları, küçük ve büyük hal binaları, marketler, v.b.) ▪ Basımevleri, matbaalar ▪ Soğuk hava depoları	

YAPI SINIFLAMALARI

YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI (BM)	Yapının Birim Maliyeti TL/m2
III. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR.....	12.250,00
▪ Konutlar (üç kata kadar- üç kat dâhil- asansörsüz - 2/11/1985 tarihli ve 18916 mükerrer sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 45 inci maddesine göre asansör yeri bırakılacak) ▪ Akaryakıt ve gaz istasyonları ▪ Kampingler ▪ Küçük sanayi tesisleri (Donanımlı atölyeler, imalathane, dökümhane) ▪ Semt postaneleri ▪ Kreş ve Gündüz bakımevleri, Hobi ve Oyun salonları ▪ Bu gruptakilere benzer yapılar.	

YAPI SINIFLAMALARI

YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI (BM)	Yapının Birim Maliyeti TL/m2
III. SINIF YAPILAR	
B GRUBU YAPILAR.....	14.400,00
▪ Entegre tarımsal endüstri yapıları, Büyük çiftlik yapıları	
▪ Gençlik Merkezleri, Halk evleri	
▪ Lokanta, kafeterya ve yemekhaneler	
▪ Temel eğitim okulları	
▪ Küçük kitaplık ve benzeri kültür tesisleri	
▪ Jandarma ve emniyet karakol binaları	
▪ Sağlık ocakları, kamu sağlık dispanserleri	
▪ Ticari amaçlı binalar (Yapı yüksekliği 21,50 m'ye kadar olan)	

YAPI SINIFLAMALARI

YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI (BM)	Yapının Birim Maliyeti TL/m2
III. SINIF YAPILAR	
B GRUBU YAPILAR.....	14.400,00
▪ 150 kişiye kadar cezaevleri	
▪ Fuarlar	
▪ Sergi salonları	
▪ Konutlar (Yapı yüksekliği 21,50 m'den az yapılar)	
▪ Marinalar	
▪ Gece kulübü, diskotekler	
▪ Misafirhaneler, Pansiyonlar	
▪ Bu gruptakilere benzer yapılar.	

YAPI SINIFLAMALARI

YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI (BM)	Yapının Birim Maliyeti TL/m2
IV. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR.....	15.300,00
▪ Özelliği olan büyük okul yapıları (Spor salonu, konferans salonu ve ek tesisleri olan eğitim yapıları)	
▪ Poliklinikler	
▪ Liman binaları	
▪ İdari binalar (ilçe tipi hükümet konakları, vergi daireleri, vb.)	
▪ İlçe Belediyeleri	
▪ 150 kişiyi geçen cezaevleri	
▪ Kaplıcalar, şifa evleri vb. termal tesisleri	
▪ İbadethaneler (1500 kişiye kadar)	

YAPI SINIFLAMALARI

YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI (BM)	Yapının Birim Maliyeti TL/m2
IV. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR.....	15.300,00
▪ Entegre sanayi tesisleri	
▪ Aqua parklar	
▪ Müstakil spor köyleri (Yüzme havuzları, spor salonları ve statları bulunan)	
▪ Yaşlılar Huzurevi, kimsesiz çocuk yuvaları, yetiştirme yurtları	
▪ Büyük alışveriş merkezleri	
▪ Yüksekokullar ve eğitim enstitüleri	
▪ Apartman tipi konutlar (Yapı yüksekliği 30,50 m.'den az yapılar)	
▪ Oteller (1 ve 2 yıldızlı)	
▪ Bu gruptakilere benzer yapılar.	

YAPI SINIFLAMALARI

YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI (BM)

Yapının Birim Maliyeti
TL/m²

IV. SINIF YAPILAR

B GRUBU YAPILAR.....

17.400,00

- Araştırma binaları, laboratuvarlar ve sağlık merkezleri
- İl tipi belediyeler
- İl tipi idari kamu binaları
- Metro istasyonları
- Stadyum, spor salonları ve yüzme havuzları
- Büyük postaneler (merkez postaneleri)
- Otobüs terminalleri
- Eğlence amaçlı yapılar (çok amaçlı toplantı, eğlence ve düğün salonları)
- Banka binaları
- Normal radyo ve televizyon binaları
- Özelliği olan genel sığınaklar
- Müstakil veya ikiz konutlar (Bağımsız bölüm brüt alanı 151 m² ~ 600 m² villalar, teras evleri, dağ evleri, kaymakam evi vb.)
- Bu gruptakilere benzer yapılar.

YAPI SINIFLAMALARI

YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI (BM)	Yapının Birim Maliyeti TL/m2
IV. SINIF YAPILAR	
C GRUBU YAPILAR.....	18.700,00
▪ Büyük kütüphaneler ve kültür yapıları	
▪ Bakanlık binaları	
▪ Yüksek öğrenim yurtları	
▪ Arşiv binaları	
▪ Radyoaktif korumalı depolar	
▪ Büyük Adliye Sarayları	
▪ Otel (3 yıldızlı) ve moteller	
▪ Rehabilitasyon ve tedavi merkezleri	
▪ İl tipi hükümet konakları ve büyükşehir belediye binaları	
▪ İş merkezleri (Yapı yüksekliği 21,50 m ile 30,50 m arası -30,50 m dâhil yapılar)	
▪ Konutlar (Yapı yüksekliği 30,50 m ile 51,50 m arası -51,50 m dâhil yapılar)	
▪ Bu gruptakilere benzer yapılar.	

YAPI SINIFLAMALARI

YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI (BM)	Yapının Birim Maliyeti TL/m2
V. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR.....	21.300,00
▪ Televizyon, Radyo İstasyonları, binaları ▪ Orduevleri ▪ Büyükelçilik yapıları, vali konakları ve brüt alanı 600 m2 üzerindeki özel konutlar ▪ Borsa binaları ▪ Üniversite kampüsleri ▪ İş merkezleri (Yapı yüksekliği 30,50 m aşan yapılar) ▪ Yapı yüksekliği 51,50 metreyi aşan yapılar ▪ Alışveriş kompleksleri (İçerisinde sinema, tiyatro, sergi salonu, kafe, restoran, market, v.b. bulunan) ▪ Bu gruptakilere benzer yapılar.	

YAPI SINIFLAMALARI

YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI (BM)

V. SINIF YAPILAR

B GRUBU YAPILAR.....

- Kongre merkezleri
- Olimpik spor tesisleri – hipodromlar
- Bilimsel araştırma merkezleri, AR-GE binaları
- Hastaneler
- Havalimanları
- İbadethaneler (1500 kişinin üzerinde)
- Oteller (4 yıldızlı)
- Bu gruptakilere benzer yapılar.

**Yapının Birim Maliyeti
TL/m²**

22.250,00

YAPI SINIFLAMALARI

YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI (BM)	Yapının Birim Maliyeti TL/m2
V. SINIF YAPILAR	
C GRUBU YAPILAR.....	24.300,00
▪ Oteller ve tatil köyleri (5 yıldızlı)	
▪ Müze ve kütüphane kompleksleri	
▪ Bu gruptakilere benzer yapılar.	
V. SINIF YAPILAR	
D GRUBU YAPILAR.....	26.800,00
▪ Opera, tiyatro ve bale yapıları, konser salonları ve kompleksleri	
▪ Tarihi eser niteliğinde olup restore edilerek veya yıkılarak aslına uygun olarak yapılan yapılar	
▪ Bu gruptakilere benzer yapılar.	

YAPI SINIFLAMALARI

Yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfının belirlenmesine ilişkin açıklamalar

MADDE 2 – (1) Benzer yapılar, ilgili gruptaki yapılara kıyasen uygulayıcı kurum ve kuruluşlarca Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin ilgili hükümlerinden yararlanılarak belirlenecektir.

(2) Tebliğin revizyonu çalışmalarında sınıfı veya grubu değiştirilen veya tebliğden çıkarılan yapılar için 2024 yılından önceki tebliğlere göre yapı sınıfı ve grubu belirlenmiş mimarlık ve mühendislik hizmetlerinde; belirlendiği yılın tebliğindeki yapı sınıfı ve grubu değiştirilmeksizin 2024 yılı tebliğinde karşılığı olan tutar esas alınmak suretiyle hesap yapılacaktır.

(3) Tebliğdeki sınıf ve gruplar yapım aşamasında belirlenirken tereddüte düşülmesi halinde, o yapının yapı yaklaşık maliyeti; yapının projesine göre hazırlanacak metrajlara Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Birim Fiyatlarının uygulanması suretiyle hesaplanacaktır.

(4) Bu Tebliğde yer alan yapıların birim metrekare maliyetleri, asgari mahal listesine göre belirlenen yapı malzemeleri dikkate alınarak belirlenmektedir. Ayrıca, Tebliğdeki yapı yaklaşık birim maliyetlerinin tespitinde; yapının bulunduğu arsa bedeli, çevre düzenlemesi (peyzaj, bahçe sulama, yağmur suyu drenaj, çevre aydınlatma, ihata duvarı, ada içi yollar ve benzeri), altyapı (zemin iyileştirme, bina dışı; elektrik, içme suyu, doğalgaz, kanalizasyon, internet, haberleşme ve benzeri) giderler dahil edilmemektedir.

YAPI SINIFLAMALARI

Yürürlük

MADDE 3 – (1) Bu Tebliğ 01/01/2024 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 4 – (1) Bu Tebliğ hükümlerini Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı yürütür.



**KARADENİZ
TEKNİK ÜNİVERSİTESİ**
Uzaktan Eğitim
Uygulama ve Araştırma Merkezi

UZEM