

## YAKLAŞIK YAPI MALİYETLERİ (2010-2020)

Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri (aşağıdaki linkte 1985-2020 yılları yer almaktadır) her yıl Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tebliği ile Resmî Gazete’de yayımlanmaktadır.

<https://yfk.csb.gov.tr/tebligler-iscilikler-i-329>

MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK HİZMET BEDELLERİNİN HESABINDA KULLANILAN YAPI YAKLAŞIK BİRİM MALİYETLERİ TEBLİĞLERİ										YIL	YAYIM TARİHİ
1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	2020	10.03.2020
1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2019	16.03.2019
2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2018	26.04.2018
2015	2016	2017	2018	2019	2020					2017	4.05.2017
										2016	9.04.2016
										2015	19.03.2015
										2014	6.05.2014
										2013	24.04.2013
										2012	28.04.2012
										2011	28.04.2011
										2010	1.04.2010

Yayım aylarına bakıldığında; genellikle Nisan ayı olmakla birlikte Mart ve Mayıs ayları da olabilmektedir. Tebliğ yayımlanma tarihi Mart-Mayıs ayları olmakla birlikte **yürürlük tarihi 1 Ocak’tır**.

Bilindiği üzere, Yaklaşık Yapı Maliyetleri gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinde de kullanılmaktadır. Ancak, tebliğ yayım tarihinden önce yapılan çalışmalarda, TL/m2 maliyetleri “*güvenli tarafta kalma(!)*” saiki (neden, *güdü*) ile genellikle bir önceki yılın yaklaşık yapı maliyetleri kullanılmaktadır.

**Yapılan uygulama kanuni olabilir, ama asıl olan hukuki ve vicdani olmasıdır. Güvenli tarafta kalma genel kabul hale gelmemeli, savunulabilecek her şey değere yansıtılmalıdır.**

**GÖRÜŞ:** İçinde bulunulan yıl için Yaklaşık Yapı Maliyetleri yayım tarihinden önce yapılan gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinde, yapı sınıfı/grubuna göre bir önceki yılın TL/m2 fiyatları, yine içinde bulunulan yıl için geçerli olan bir önceki yılın “*yeniden değerlendirme oranı*” kadar artırılarak kullanılabilir. 2021 yılı için bu oran %9,11’dir.

2017 yılından itibaren yaklaşık yapı maliyetleri açıklamasına aşağıdaki bilgi eklenmiştir;

**“KDV hariç, genel giderler (%15) ile yüklenici kârı (%10) dâhil”**

**ÖNEMLİ:** 100 TL olan bir yaklaşık yapı maliyetinin 15 TL’si genel giderler, 10 TL’si yüklenici kârı, 75 TL’si yapı maliyetidir gibi algılanabilir.

Ancak bu değer; Yaklaşık Yapı Maliyeti “A”, Yapı Maliyeti “X” ise Genel Giderler “X\*0,15”, Yüklenici Kârı “X\*0,10” olarak hesaplanmalıdır.

Bu durumda; 100 TL (A) = X + (X\*0,15) + (X\*0,10)’dur.

Formülü çözersek; 100 = 1,25 X → X= 100/1.25

Bu durumda; Yapı Maliyeti 80 TL (75 TL değil), Genel Giderler 12 TL (80\*0,15) ve Yüklenici Kârı 8 TL (80\*,10) bulunur.

**Sihirli Rakam: 1,25**

Yaklaşık yapı maliyetini 1,25’e bölerek Yapı Maliyetini (Baz rakam), bunun %15’ini alarak Genel Giderler, %10’unu alarak Yüklenici Kârını bulabilirsiniz.

**Bu hesaplama gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinde genellikle ihtiyaç duyulmayabilir. Ancak proje geliştiriliyor ve kârlılık hesaplanıyorsa uygulamanın doğru yapılması gerekir.**

**TEBLİĞ**

Çevre ve Şehircilik Bakanlığında:

**MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK HİZMET BEDELLERİNİN HESABINDA  
KULLANILACAK 2020 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM  
MALİYETLERİ HAKKINDA TEBLİĞ**

**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 2020 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.

**YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI**

**Yapının Birim  
Maliveti**

**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, 2020 yılından önceki tebliğlere göre yapı sınıfı ve grubu belirlenmiş mimarlık ve mühendislik hizmetlerinde; belirlendiği yılın tebliğindeki yapı sınıfı ve grubu değiştirilmeksizin 2020 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 ve Şehircilik Bakanlığı Birim Fiyatlarının uygulanması suretiyle hesaplanacaktır.

**Yürürlük**

**MADDE 3 – (1)** **Bu Tebliğ 1/1/2020 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girer.**

**Yürütme**

**MADDE 4 – (1)** Bu Tebliğ hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.

## Yaklaşık Yapı Maliyetlerinin 2010 – 2020 Yılları Arasında Gelişimi

Yaklaşık Yapı Maliyetleri, ya da Yapı Yaklaşık Maliyetleri 5 Yapı Sınıfı ve her biri 2 ila 4 Yapı Grubundan oluşmaktadır. II. Sınıf yapılar 2011 yılından itibaren 3 grup olarak belirlenmektedir.

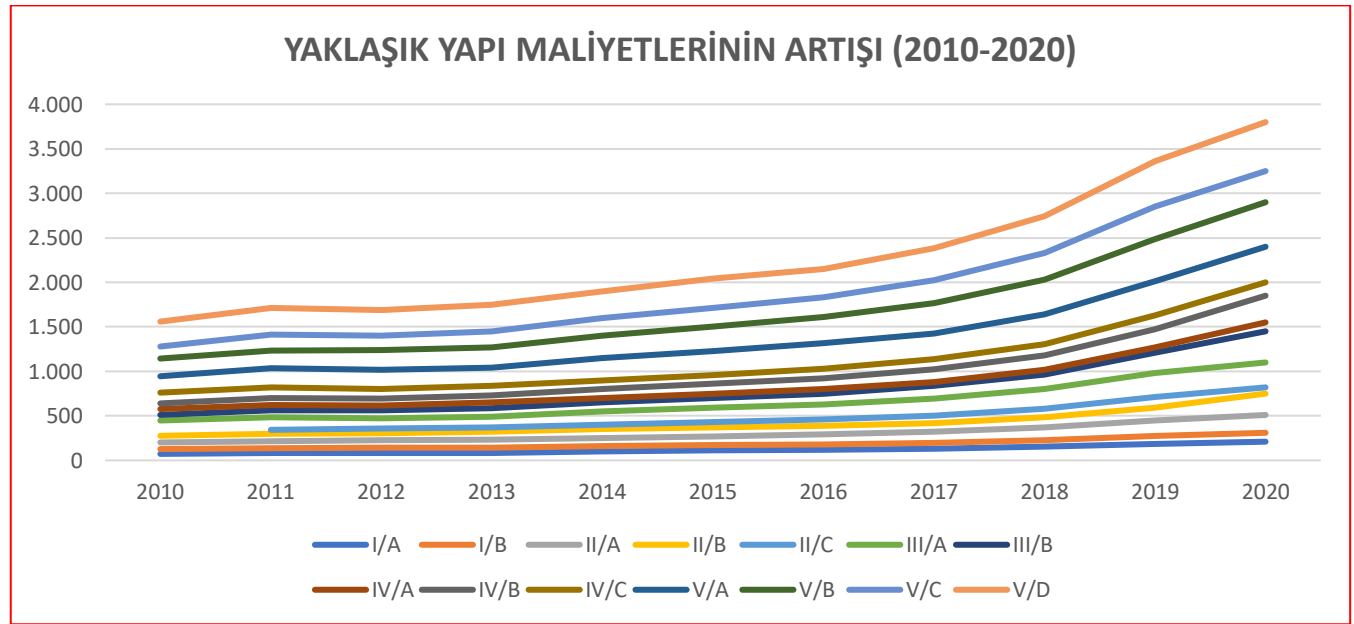
Aşağıda tablo incelendiğinde 2012 yılında artış olmaması dikkat çekmektedir. Diğer yandan en yüksek artışın IV/B ve I/A'da olduğu görülmektedir. Yıllara göre ortalamaların artış oranı %148,97 iken aynı dönemde TÜFE %177,59 Hedonik Konut Fiyat Endeksi %211,64 artmıştır.

2010 - 2020 YILLARI ARASI YAKLAŞIK YAPI MALİYETLERİ (TL/m<sup>2</sup>) VE TOPLAM ARTIŞ ORANI

YAPı SNF./GRB.	YIL	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2010-2020 ARTIŞ ORANI
I/A		73	80	80	85	100	110	118	133	153	185	210	187,67%
I/B		127	137	140	145	160	170	180	198	228	275	310	144,09%
II/A		201	216	225	235	250	270	290	320	369	450	510	153,73%
II/B		276	297	305	320	350	370	390	419	483	590	750	171,74%
II/C			343	360	370	400	430	460	502	578	710	820	139,07%
III/A		448	482	475	490	550	590	630	694	800	980	1.100	145,54%
III/B		511	565	560	585	650	700	750	838	966	1.210	1.450	183,76%
IV/A		577	625	615	650	700	750	800	882	1.016	1.270	1.550	168,63%
IV/B		640	701	695	730	800	860	920	1.021	1.177	1.470	1.850	189,06%
IV/C		761	819	800	840	900	960	1.030	1.135	1.308	1.630	2.000	162,81%
V/A		945	1.035	1.015	1.040	1.150	1.230	1.320	1.425	1.642	2.010	2.400	153,97%
V/B		1.144	1.235	1.240	1.270	1.400	1.500	1.610	1.764	2.033	2.485	2.900	153,50%
V/C		1.279	1.415	1.400	1.450	1.600	1.710	1.835	2.023	2.331	2.850	3.250	154,10%
V/D		1.559	1.710	1.690	1.750	1.900	2.040	2.150	2.383	2.746	3.360	3.800	143,75%
ORT.		657,00	690,00	685,71	711,43	779,29	835,00	891,64	981,21	1.130,71	1.391,07	1.635,71	148,97%
ARTIŞ ORANI		1,97%	5,02%	-0,62%	3,75%	9,54%	7,15%	6,78%	10,05%	15,24%	23,03%	17,59%	148,97%
TÜFE		6,40%	10,45%	6,16%	7,40%	8,17%	8,81%	8,53%	11,92%	20,30%	11,84%	14,60%	177,59%
HKFE		48,10	51,20	56,40	63,60	73,10	84,50	94,80	103,40	108,00	118,80	149,90	211,64%

HKFE: Hedonik Konut Fiyat Endeksi

(\*) II/C Yapı Sınıfı/Grubu 2011 yılından itibaren kullanılmaktadır.



Saygılarımla,

Remzi Atay

Mimar (YTÜ), MS (İ.Ü)

Gayrimenkul Değerleme/Şerefiye Uzmanı