

İHSAN AKAR
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİR
ULUDAĞ BAĞIMSIZ DENETİM VE Y.M.M A.Ş
Cumhuriyet Mah. FSM Bulvarı Yağmur(150) Sok. Rızvanoğlu-Çamlık Site No:12 A
Blok Kat: 7 D: 13 Nilüfer/Bursa
Tel: 0 541 3966882 -0 224 2401329(pbx.) 0224 2401329
www.uludagbagimsizdenetimymm.com.tr

Sirküler No : 2025/12

31.01.2025, Bursa

Konu : Yapı Birim Maliyetleri değişti

31.01.2025 tarih ve 32799 sayılı Resmî Gazete’de 2025 yılı “Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri” yayımlanmış olup 01.01.2025 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. 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 2025 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 Maliyeti (BM) (TL/m²)
I. SINIF (A) GRUBU YAPILAR.....	2.100,00 TL/m²
1. Basit hayvancılık ve basit tarım yapıları 2. Çardaklar, gölgelikler ve üstü kapalı yanları açık dinlenme yapıları 3. İhata duvarları (3,00 m yüksekliğe kadar) 4. Plastik örtülü seralar 5. Bu gruptakilere benzer yapılar	
I. SINIF (B) GRUBU YAPILAR.....	3.050,00 TL/m²
1. Basit padok ve küçükbaş hayvan ağılları 2. Cam veya sert plastik örtülü seralar 3. Depo amaçlı kayadan oyma yapılar 4. Kalıcı kullanımı olan yardımcı yapılar 5. Bu gruptakilere benzer yapılar	
I. SINIF (C) GRUBU YAPILAR.....	3.300,00 TL/m²
1. Betonarme ve kâgir su depoları 2. Büyükbaş hayvan ahırları 3. Elektrikli araç şarj istasyonları 4. İstinat duvarları 5. Şişirme yapılar (hava basıncı ile oluşturulan/pnömatik) 6. Bu gruptakilere benzer yapılar	
I. SINIF (D) GRUBU YAPILAR.....	3.900,00 TL/m²
1. Güneş enerji santralleri (GES) 2. Bu gruptakilere benzer yapılar	
II. SINIF (A) GRUBU YAPILAR.....	6.600,00 TL/m²
1. Deniz iskeleleri 2. Genel amaçlı depolar (betonarme, çelik ve benzeri)	

3. Hayvan bakımevi ve barınakları	
4. Hayvan satış pazar yerleri	
5. Tarımsal endüstri yapıları	
6. Bu gruptakilere benzer yapılar	
II. SINIF (B) GRUBU YAPILAR.....	10.200,00 TL/m²
1. Botanik, jeopark ve tema park yapıları	
2. Geçici kullanımı olan yapılar, konteyner kentler ve benzeri	
3. Halı sahalarda, semt sahalarda ve benzeri	
4. Hangar yapıları (helikopterler, küçük uçaklar, park ve bakım onarım yerleri ve benzeri)	
5. Kapalı pazar yerleri, semt pazarları ve benzeri	
6. Bu gruptakilere benzer yapılar	
II. SINIF (C) GRUBU YAPILAR.....	12.400,00 TL/m²
1. Bağ/dağ/köy ve yayla evleri (kırsalda yer alan brüt inşaat alanı 200 m ² 'nin altındaki yapılar)	
2. Bungalov evleri	
3. Hal binaları	
4. Mezbahalar	
5. Sanayi tesisleri (döşeme hareketli yükü 0-500 kg/m ² olan yapılar)	
6. Taziye evleri	
7. Bu gruptakilere benzer yapılar	
III. SINIF (A) GRUBU YAPILAR.....	17.100,00 TL/m²
1. Akaryakıt ve otogaz dolun istasyonları	
2. Aquaparklar	
3. Çocuk destek merkezleri, çocuk evleri koordinasyon merkezleri, çocuk evleri siteleri ve benzeri	
4. Garajlar, katlı ve/veya kapalı otoparklar ve benzeri	
5. Havalimanı destek binaları (garaj binası, itfaiye binası, nizamiye binası, ısı-güç merkez binası ve benzeri)	
6. İtfaiye binaları	
7. Kayadan oyma konutlar	
8. Konutlar (apartman tipi, üç kata kadar-üç kat dâhil)	
9. Kreşler, okul öncesi eğitim merkezleri ve benzeri	
10. Köy ve mahalle konakları	
11. Muhtarlık binaları	
12. Özelliği olan depolar (kimyasal madde, radyoaktif atık, soğuk hava depoları ve benzeri)	
13. Semt postaneleri	
14. Sığınma ve barınma evleri	
15. Sosyal tesis yapıları (inşaat ortak alanında yapılan havuz, hamam, sauna ve benzeri)	
16. Bu gruptakilere benzer yapılar	
III. SINIF (B) GRUBU YAPILAR.....	18.200,00 TL/m²
1. 112 acil sağlık hizmetleri istasyonları	
2. Aile sağlığı merkezleri	
3. Apart oteller	

4. Gece kulübü ve eğlence yerleri
5. Hayvan hastaneleri
6. İbadethaneler (kişi sayısı 500'ün altındaki yapılar)
7. İlçe tipi otobüs terminalleri
8. İlkokul ve ortaokul yapıları
9. İş merkezleri (üç kata kadar-üç kat dâhil)
10. Kapalı spor salonları (seyirci sayısı 1.000'in altındaki yapılar)
11. Konukevleri, misafirhaneler ve benzeri
12. Konutlar (yapı yüksekliği 21.50 m'nin altındaki yapılar-üç kat üzeri, yapı yüksekliği 21.50 m dâhil)
13. Kütüphaneler (brüt inşaat alanı 1.000 m²'nin altındaki yapılar)
14. Liman binaları ve marinalar
15. Müstakil ve/veya ikiz konutlar (bağımsız bölüm brüt inşaat alanı 200 m²'nin altındaki yapılar)
16. Sanayi tesisleri (döşeme hareketli yükü 501-3.000 kg/m² olan yapılar)
17. Sanayi tesisleri idari binaları
18. Bu gruptakilere benzer yapılar

III. SINIF (C) GRUBU YAPILAR..... 19.150,00 TL/m²

1. Ağız ve diş sağlığı merkezleri
2. Emniyet ve jandarma karakol binaları
3. Halk eğitim merkezleri
4. Huzurevi, rehabilitasyon ve yaşlı bakım merkezleri
5. İl tipi otobüs terminalleri
6. İş merkezleri (yapı yüksekliği 21.50 m'nin altındaki yapılar-üç kat üzeri, yapı yüksekliği 21.50 m dâhil)
7. Kaplıcalar, şifa evleri, termal tesisler ve benzeri
8. Konutlar (yapı yüksekliği 21.50 m'den fazla ve 30.50 m'den az olan yapılar-yapı yüksekliği 30.50 m dâhil)
9. Lise ve dengi okul yapıları
10. Müstakil ve/veya ikiz konutlar (bağımsız bölüm brüt inşaat alanı 200 m²'den fazla ve 500 m²'den az olan yapılar-brüt inşaat alanı 200 m² dâhil)
11. Öğrenci yurtları
12. Toplum sağlığı merkezleri
13. Tren gar/istasyon binaları (brüt inşaat alanı 1.500 m²'den az olan yapılar)
14. Bu gruptakilere benzer yapılar

IV. SINIF (A) GRUBU YAPILAR..... 21.500,00 TL/m²

1. Açık cezaevleri
2. Aile yaşam ve gençlik merkezleri
3. Alışveriş merkezleri (brüt inşaat alanı 25.000 m²'nin altındaki yapılar)
4. Araştırma ve geliştirme merkezleri, laboratuvarlar ve benzeri
5. Engelsiz yaşam merkezleri
6. Enstitüler, fakülteler ve yüksekokullar
7. Fuar merkezleri
8. İlçe tipi kamu binaları
9. İş merkezleri (yapı yüksekliği 21.50 m'den fazla ve 30.50 m'den az olan yapılar-yapı yüksekliği 30.50 m dâhil)

10. Kapalı spor salonları (seyirci sayısı 1.000'den fazla ve 5.000'den az olan yapılar-seyirci sayısı 1.000 dâhil)
11. Kayadan oyma oteller
12. Konutlar (yapı yüksekliği 30.50 m'den fazla ve 51.50 m'den az olan yapılar-yapı yüksekliği 51.50 m dâhil)
13. Mesleki eğitim merkezleri
14. Oteller (1 ve 2 yıldızlı)
15. Özel eğitim okulları
16. Rehberlik ve araştırma merkezleri
17. Sanayi tesisleri (döşeme hareketli yükü 3.001 kg/m² ve üzeri olan yapılar)
18. Tıp merkezleri
19. Yüzme havuzu tesisleri
20. Bu gruptakilere benzer yapılar

IV. SINIF (B) GRUBU YAPILAR..... 27.500,00 TL/m²

1. Arşiv binaları
2. Banka ve borsa binaları
3. Büyük (merkez) postaneler
4. Düğün salonları
5. Fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezleri
6. İbadethaneler (kişi sayısı 500'den fazla ve 1.500'den az olan yapılar - kişi sayısı 500 dâhil)
7. İş merkezleri (yapı yüksekliği 30.50 m'den fazla ve 51.50 m'den az olan yapılar - yapı yüksekliği 51.50 m dâhil)
8. Kapalı spor salonları (seyirci sayısı 5.000 ve üzeri yapılar)
9. Konutlar (yapı yüksekliği 51,50 m üzeri yapılar)
10. Müstakil ve/veya ikiz konutlar (bağımsız bölüm brüt inşaat alanı 500 m² ve üzeri yapılar)
11. Özelliği olan büyük okul yapıları (spor salonu, konferans salonu ve ek tesisleri olan eğitim yapıları)
12. Özelliği olan genel sığınaklar
13. Radyo ve televizyon istasyon binaları
14. Üniversite idari binaları
15. Bu gruptakilere benzer yapılar

IV. SINIF (C) GRUBU YAPILAR..... 32.600,00 TL/m²

1. Adalet sarayları
2. Alışveriş merkezleri (brüt inşaat alanı 25.000 m² ve üzeri yapılar)
3. Bakanlık binaları
4. Büyükşehir belediye hizmet binaları
5. Geri gönderme merkezleri
6. Hastaneler (yatak sayısı 200'ün altındaki yapılar)
7. İl tipi kamu binaları
8. Kapalı cezaevleri
9. Kaymakamlık ve vali konutları
10. Kütüphaneler (brüt inşaat alanı 1.000 m² ve üzeri yapılar)
11. Olimpik spor tesisleri
12. Oteller (3 yıldızlı)
13. Tatil köyleri

14. Tren gar/istasyon binaları (brüt inşaat alanı 1.500 m ² 'den fazla olan yapılar)	
15. Bu gruptakilere benzer yapılar	
V. SINIF (A) GRUBU YAPILAR.....	34.400,00 TL/m²
1. Büyükelçilik, diplomatik temsilcilik ve konsolosluk binaları	
2. Eğitim ve araştırma hastaneleri	
3. İş merkezleri (yapı yüksekliği 51,50 m üzeri yapılar)	
4. Karma kullanımlı yapılar (avm, ofis ve/veya konutların birlikte bulunduğu yapılar)	
5. Stadyumlar ve hipodromlar	
6. Üniversite kampüsleri	
7. Bu gruptakilere benzer yapılar	
V. SINIF (B) GRUBU YAPILAR.....	35.600,00 TL/m²
1. Deniz, hava ve kara kuvvetleri komutanlığı tesisleri	
2. Hastaneler (yatak sayısı 200'den fazla ve 400'den az olan yapılar-yatak sayısı 200 dâhil)	
3. İbadethaneler (kişi sayısı 1.500 ve üzeri yapılar)	
4. Jandarma ve sahil güvenlik komutanlığı tesisleri	
5. Oteller (4 yıldızlı)	
6. Bu gruptakilere benzer yapılar	
V. SINIF (C) GRUBU YAPILAR.....	39.500,00 TL/m²
1. Bale, opera ve tiyatro yapıları	
2. Hastaneler (yatak sayısı 400 ve üzeri yapılar-yatak sayısı 400 dâhil)	
3. Kongre ve kültür merkezleri	
4. Müze yapıları	
5. Tarihi eser niteliğinde olup restore edilerek veya yıkılarak aslına uygun olarak yapılan yapılar	
6. Bu gruptakilere benzer yapılar	
V. SINIF (D) GRUBU YAPILAR.....	43.400,00 TL/m²
1. Havalimanı terminal binaları (idari binalar, yolcu terminal binası ve benzeri)	
2. Metro istasyonları	
3. Oteller (5 yıldızlı)	
4. Şehir hastaneleri	
5. Yüksek güvenlikli cezaevleri	
6. Bu gruptakilere benzer yapılar	
V. SINIF (E) GRUBU YAPILAR.....	86.250,00 TL/m²
1. Rüzgâr enerji santralleri (RES)	
2. Bu gruptakilere benzer yapılar	

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 yapı sınıfı ve/veya grubu değiştirilen veya tebliğden çıkarılan yapılar için, 2025 yılından önceki tebliğlere göre yapı sınıfı ve grubu belirlenmiş mimarlık ve mühendislik hizmetlerinde; belirlendiği yılın tebliğindeki yapı sınıfı ve grubu değiştirilmeksizin 2025 yılı tebliğinde karşılığı olan tutar esas alınmak suretiyle hesap yapılacaktır.

(3) Bu Tebliğde bulunmayan veya bu Tebliğde olmasına rağmen sınıfı ve/veya grubu hakkında tereddüte düşülen yapıların, yapı sınıfı ve grubu belirlenirken; proje üzerinden hesaplanacak imalat miktarlarının (metrajlarının), Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca yayımlanan birim fiyatlarla çarpılması sonucu tespit edilecek yapı yaklaşık maliyetinin, yapının toplam inşaat alanına bölünmesi ile hesaplanacak birim maliyeti (TL/m²); bu Tebliğde yer alan yapı sınıf ve gruplarına ait birim maliyetlerden hangisine yakın ise o yapı sınıf ve grubu dikkate alınarak tespit edilir. Projede yer alan imalatlardan, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca yayımlanan birim fiyatlar içerisinde bulunmayan imalatların birim fiyatları öncelikle; ilgisine göre diğer kamu idarelerince yayımlanan birim fiyatlar dikkate alınarak, bunların dışında kalan imalatlar ise piyasa fiyatları esas alınarak belirlenir.

(4) Bu Tebliğde yer alan yapıların birim metrekare maliyetleri, ortalama nitelikli yapı malzemeleri dikkate alınarak belirlenmektedir. Ayrıca, bu Tebliğdeki yapı yaklaşık birim maliyetlerinin tespitinde; yapının bulunduğu arsa bedeli, çevre düzenlemesi (peyzaj, bahçe sulama, yağmur suyu drenaj, çevre aydınlatma, ihata duvarları, ada içi yollar ve benzeri), altyapı (zemin iyileştirme, bina dışı; elektrik, içme suyu, doğalgaz, kanalizasyon, internet, haberleşme ve benzeri) giderleri dâhil edilmemektedir.

Bilgilerinize Sunulur, Saygılarımızla

İHSAN AKAR
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİR
ULUDAĞ BAĞIMSIZ DENETİM ve YMM A.Ş.

Yukarıda yer verilen açıklamalarımız konuya ilişkin genel bilgiler içermekte olup konu hakkında ek bilgi gerektiğinde bizimle temasa geçmenizi önerilir