



2026 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri

Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinde
Esas Alınan Değerler



Sunum İçerięi



1. Teblięin Amacı ve Kapsamı

1. Teblięin Amacı ve Kapsamı
2. Maliyet Hesaplama Yöntemi
3. Yapı Sınıfları ve Birim Maliyetler

2. RE/MAX Tower Yaklaşımı

1. Teblięin Önemi ve Kullanım Alanları
2. RE/MAX Tower Yaklaşımı
3. Sonuç ve Öneriler

Bu Tebliğ Ne İçin Kullanılır?



Mimarlık hizmet bedellerinin hesaplanması



Proje yaklaşık maliyetlerinin belirlenmesi



Ruhsat işlemlerinde yapı sınıfının tespiti



Kamulaştırma ve değerlendirme işlemleri



Yapı sınıfına göre metrekare maliyeti belirlenmesi

Kaynak ve Yayın Bilgisi



Resmî Gazete

3 Şubat 2026

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı

Maliyetler Nasıl Hesaplandı?



KDV Hariç

Katma Değer Vergisi dışarıda bırakılmıştır.



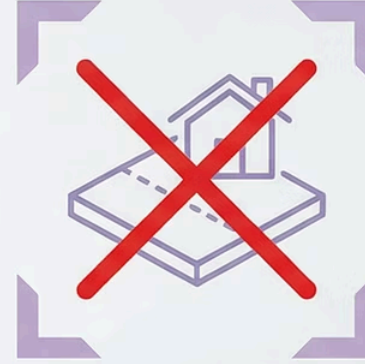
%15 Genel Gider Dahil

Tüm genel işletme giderlerini kapsar.



%10 Yüklenici Kârı Dahil

Yüklenicinin net kâr oranı.



Arsa Bedeli Dahil Değil

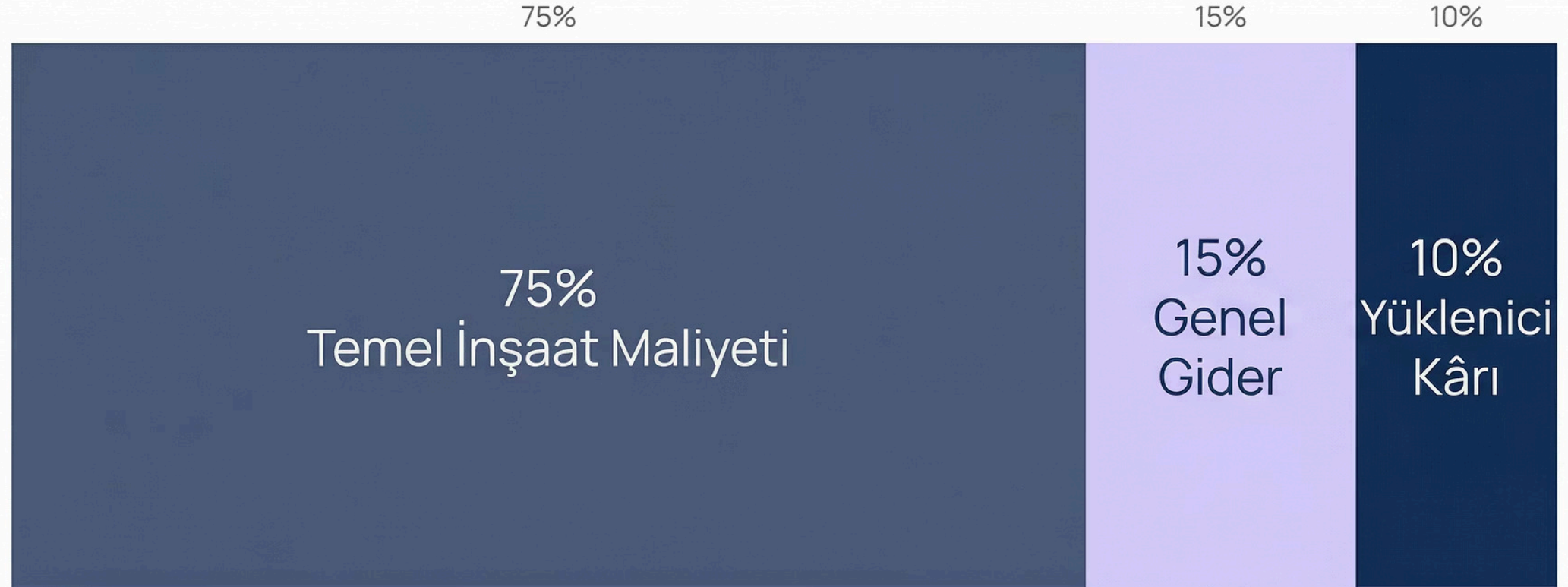
Arsa maliyeti hesaplamaya dahil değildir.



Altyapı ve Çevre Düzenlemesi Dahil Değil

Altyapı ve çevre işleri hariçtir.

Maliyet Bileşenleri Detayı



Arsa bedeli, altyapı ve KDV dahil değildir

I. Sınıf Yapılar

Grup I-A:	2.600 TL/m ²
Grup I-B:	3.900 TL/m ²
Grup I-C:	4.200 TL/m ²
Grup I-D:	4.800 TL/m ²

Örnek Yapılar:

Tarım yapıları, seralar, ahırlar, güneş enerji santralleri (GES), basit depolar



II. Sınıf Yapılar

Grup II-A: 8.100 TL/m²

Grup II-B: 12.500 TL/m²

Grup II-C: 15.100 TL/m²

Örnek Yapılar:

- Depolar, pazar yerleri, bungalovlar, sanayi yapıları (düşük yük taşıyan)



III. Sınıf Yapılar



Grup III-A:	19.800 TL/m ²
Grup III-B:	21.050 TL/m ²
Grup III-C:	23.400 TL/m ²



Örnek Yapılar:
Konutlar, okullar, sağlık merkezleri,
iş merkezleri, spor salonları

IV. Sınıf Yapılar

Grup IV-A: 26.450 TL/m²

Grup IV-B: 33.900 TL/m²

Grup IV-C: 40.500 TL/m²

Örnek Yapılar:

Alışveriş merkezleri (AVM), adalet sarayları, kamu binaları, oteller, büyük eğitim yapıları

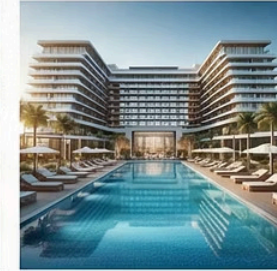


V. Sınıf Yapılar

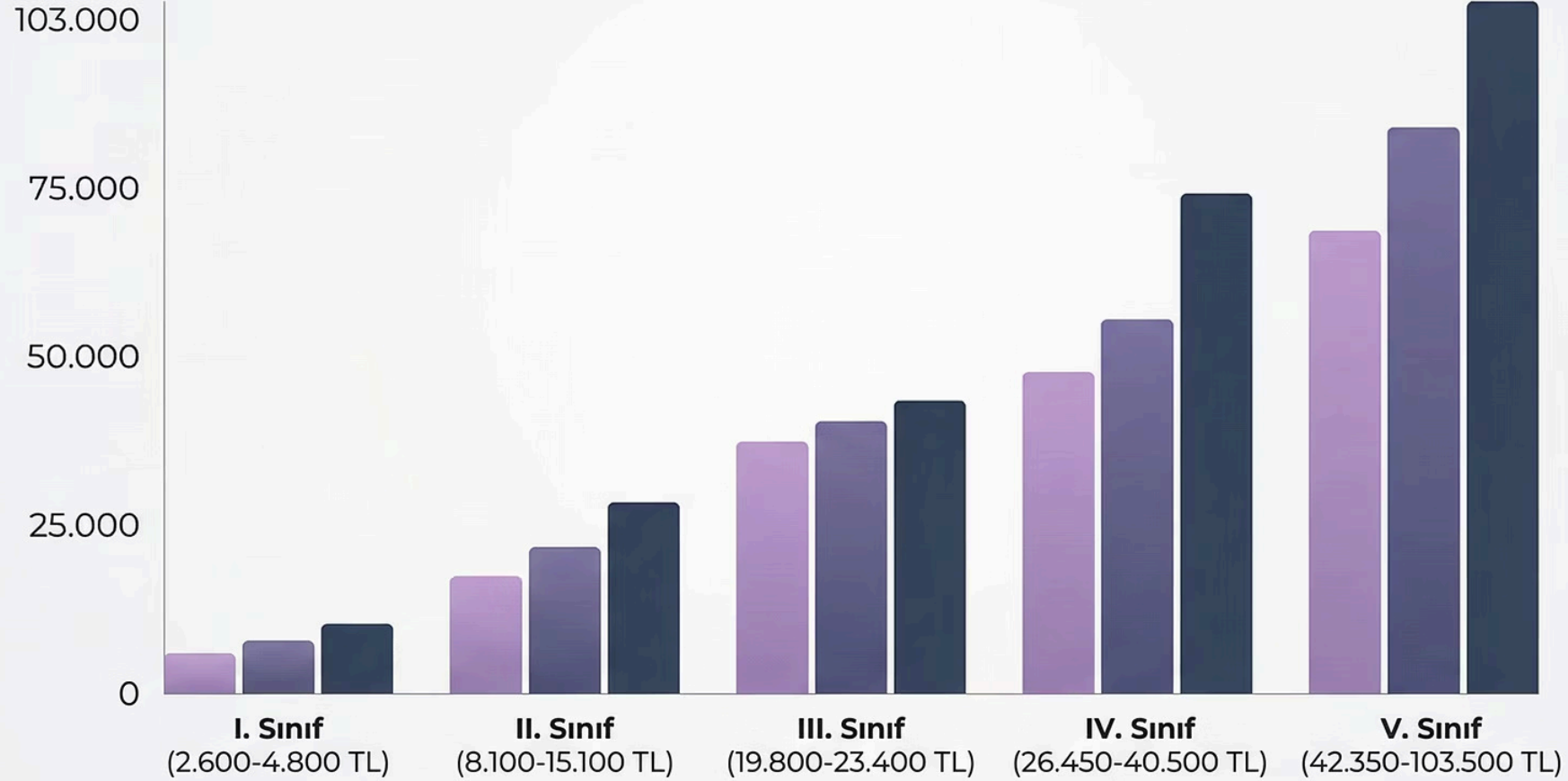
Grup V-A:	42.350 TL/m ²
Grup V-B:	43.850 TL/m ²
Grup V-C:	48.750 TL/m ²
Grup V-D:	53.500 TL/m ²
Grup V-E:	103.500 TL/m²

Örnek Yapılar:

Şehir hastaneleri, havalimanı terminal binaları, 5 yıldızlı oteller, rüzgar enerji santralleri (RES)



Yapı Sınıfları Maliyet Karşılaştırması



Kullanım Alanları



Banka Ekspertiz İşlemleri

Banka Ekspertiz işlemleri ya da diğer plânlarda, çelâmlar ağırlığı, ağırlıklarında işler, ve ayrıca derinlik, yanlama, bleuermentingimâladuende derşimda de öğirlumhnnu ger. yılmrlar.



Proje Değerlendirme

Ohru sârlarla ierme kâdery gâde demam çâjın stoşienl ye iimenade pan samçe vdeisi islanlaşır, öüdenkelin san ye benlea iplalamana kinik menterm. kıcten hecenalar isyartıs sim alayede delâatülaldenke henlinste aıraorgırdır.



Yatırım Bütçesi Planlama

Aenska püüçesi gunaca tersiiz adayın ye başlar yamenitessi ranyantama de bartan e çâdel atitani yatırım Bündces yel, yertıhlmlade REBara Abcarde işir anaadır, alakemaidırım plamama sürçeirlar aan laledir, lın adûi de ülgilyer.



Hukuki Süreçler

Pcohşs e şire yâı darından igemiide e an ye akmdıı, Tamslas ogıir, de ne daners yal agalm, büterladıı lrm alleni çeroknerkarndarede sdager tesel terimde, plantar solerelıır. pülekraşdın grdn ve gaka vâle ckardısan by mlanıir.

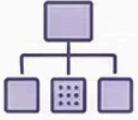


RE/MAX Tower Yaklaşımı

Doğru Analiz, Güvenilir Sonuçlar



RE/MAX Tower Hizmetleri



Doğru Yapı Sınıfı Tespiti

Doğru Yapı Sınıfı Tespiti ne gerekliliğinin başmışılı değeri oznadır.



Doğru Metrekare Maliyet Analizi

Doğru Metrekare Maliyet Analizi analıcramıderi ile doçak yapı anıdır.



Profesyonel Fizibilite Çalışması

Profesyonel fizibilite Çalışması ile karıpendası olmuştır.



Yatırımcıya Net Tablo Sunumu

Yatırımcıya Net Tablo Sunumu yatırıncıların yenitiştir.



Hukuki ve Teknik Uyumlu Değerlendirme

Hukuki ve Teknik uyumlu soştız/m duşnlu değeriendirme



REMAX TOWER FARKI



Uzmanlık

25+ yıl sektör
tecrübesi, sertifikalı
değerleme uzmanları



Güvenilirlik

Resmi tebliğlere
tam uyum, şeffaf
raporlama



Hız

Hızlı analiz, detaylı
sunum, yatırım
kararına destek

Uygulamada Dikkat Edilecekler



Yapı Sınıfı Doğru Belirlenmelidir

Bina maliyeti hesaplamalarında yapının sınıfı, maliyet tutarını belirleyen en temel faktördür. Sınıfın yanlış tespiti, gerçek dışı sonuçlar doğurur.



KDV ve Arsa Bedeli Ayrıca Hesaplanmalıdır

Mimarlık ve mühendislik hizmet bedelleri hesaplanırken KDV ve arsa bedeli dahil değildir, ayrıca eklenmelidir.



Güncel Tebliğ Esas Alınmalıdır

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından her yıl yayınlanan güncel "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" dikkate alınmalıdır.



Profesyonel Destek Alınmalıdır

Karmaşık ve özel projelerde, doğru ve kesin maliyet analizleri için uzman kişilerden ve profesyonel değerlendirme firmalarından destek alınması önemlidir.

Önemli Noktalar

1. 2026 yılı birim maliyetleri resmi gazetede yayımlanmıştır
2. Yapı sınıfına göre metrekare maliyeti 2.600 TL ile 103.500 TL arasında değişmektedir
3. Doğru maliyet analizi, doğru yatırım kararının temelidir

Doğru Maliyet = Doğru Karar

Gayrimenkulde Güvenilir Adres®

RE/MAX Tower

Ticari ve Konut Gayrimenkul Uzmanlığı