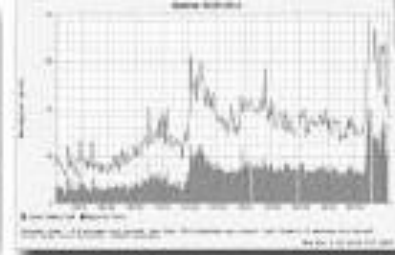


# TAŞINMAZ DEĞERLEME

## HARİTA MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ



# ***YAPILARDA DEĞERLEME***

## Genel ve yaklaşık olarak hesaplanabilecek

İNŞAAT MALİYETLERİ TABLOSU		%
1.	KABA İNŞAAT (BETON KALIP, DEMİR, TUĞLA)	40%
2.	ÇATI ÜRETİMİ (ÇATI KONSTRÜKSİYONU %75 VE ÇATI KAPLAMASI %25)	3%
3.	İÇ SIVA VE KAPI-PENCERE KASALARI (PENCERE VE KAPILAR %60, İÇ SIVA %40)	7%
4.	ELEKTRİK SU TESİSATI (TEMİZ VE PİS SU %65, ELEKTRİK %35)	10%
5.	YER DÖŞEME KAPLAMASI	6%
6.	DIŞ SIVA VE DEMİR İŞLERİ (DIŞ SIVA %50, BALKON-MERDİVEN VE DİĞER DEMİR İŞLERİ %50)	6%
7.	KAPI VE PENCERE DOĞRAMA (KAPILAR %60, PENCERELER %40)	8%
8.	BOYA BADANA ISLAK ZEMİN	10%
9.	ISITMA TESİSATI	8%
10.	ÇEVRE DÜZENLEMESİ	2%

# Detaylı Yapı Envanter Bilgi Formu (Örnek)

Unsurlar	Mevcut Durum			Açıklamalar
Ada/Parsel no				
Kullanım amacı (Konut,duvar,yol vs.)				
Ölçüler(Uzunluk, Genişlik, Yükseklik, m)				
İnşaat Malzemesi (Yığma, Betonarme gibi)				
Kat Sayısı				
Yaşı				
Bakım Durumu				
Değeri Etkileyici Birimler (Isıtma Sistemi, Otopark, Asansör gibi)				
Diğer (Bina İle İlgili Diğer Bilgiler)				
Envanter Tarihi	...../...../200..			
Hareketli Görüntü ve Fotoğraf Alınan Cepheler				
Envanterin Çıkaran Ekip ve İmza	Müh.-Mim.	Müh.-Mim.	Malik (Vekil)	Muhtar

***Ek:Binanın Olumlu/Olumsuz Bütün Yönlerinin Görüntüsü (Fotoğraf vb.)***

TOKİ LOGO

BELEDİYE LOGO



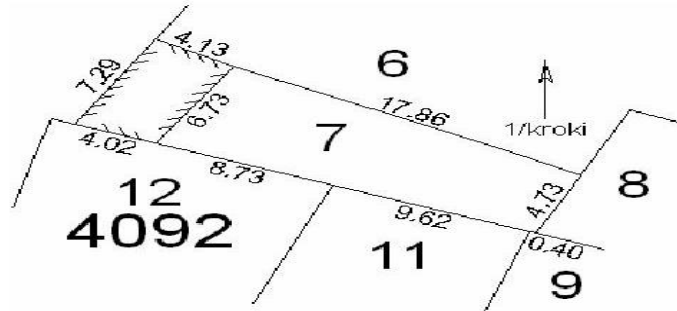
T.C.  
TOPLU KONUT YÄRESYBAPKANLIĐI  
OSMANGAZİBELEDİYE BAPKANLIĐI  
KİREMYİÇİYTAYAKADIN,DOĐANBEY,VE KIRCAALY  
MAHALLELERİKENTSEL DÖNÜPÜM PROJESİ  
HAK SAHİPLİĞYEDERLENDİRME FORMU

Analiz No:

1/1

Adres		Açıklama		Dođum Yeri		Baba Adı		Malik Adı	
Dođanbey Mah.				Bursa		ŞMAİ		FATMA GAMSIZ	
Tapu	<input checked="" type="checkbox"/> Tapu Tahs.	<input type="checkbox"/> Eml.Verg.Bey.	<input type="checkbox"/> Ecrmsl Mak.	<input type="checkbox"/> Elk.Mak.	<input type="checkbox"/> Su Mak.	<input type="checkbox"/> Tlf. Mak.			
Yı	BURSA	Kad. Ada.	Kad. Par.	Kad. Par.	Parsel	Pay /Payda	Hisse	2006 YılıHarca	Tutarı(YTL)
Yçesi	OSMANGAZİ	No	No	Maliki	Alanı(m2)		Değer (m2)	Esas Ars.Değer	
Mah./Köy:	TAYAKADIN	4092	7	FATMA	132,55	1	132,55		
Mevki									
YapıTarzı/ Cinsl	Kat	Bağınsı	Kullanı	Yıpaat	2006 Yı Birim	Tahmini			
YIDMA	Adedi	Böl. No	Amacı	Alanı(m2)	Fiyat (YTL)	Maliyet (YTL)	Yap (Yı)	Apınma (%)	Apınma Tutarı
Tüm Yapı	2	1	Konut	56,54	205,00	11.590,70	40	40,00%	4.636,28
									6.954,42

yapıölçü krokisi



Resim Ön:



Ağaç Cinsl Adet	Yap (Yı)	Fiyat (YTL)	Tutarı(YTL)
Tüm Ađaçlar			
1 İNCİR	30	200,00	200,00
1 DUT	7	35,00	35,00
Ağaç Toplam (YTL)=			235,00

Bina veya Muhtesat Bedeli YTL	6.954,42
Komisyonca taktir edilen arsa bedeli YTL	700,00
Ağaç Bedeli YTL	235,00
Hissesine Düşen Bedel YTL	92.785,00
<b>Toplam Bedel :</b>	<b>99.974,42</b>

.../.../... Tarihli "..... Kentsel Yenileme (Geceköndü Dönüşüm)" Projesine ilişkin protokol uyarınca hazırlanan değerlendirme raporu ...



Çizelge 2.2. Bina İnşaat Sınıfları Tespit Çizelgesi

İnşaat Türü	Lüks İnşaat	1. Sınıf İnşaat	2. Sınıf İnşaat	3. Sınıf İnşaat	Basit İnşaat
Dış Duvarlar	Mermer, çini, bakır kaplamalı	Tabii ve suni taş, kaliteli ahşap ve metal kaplamalı	Tarak sıva, ahşap kaplamalı	Normal çimentolu sıva, serpm, basit ahşap ve basit metal kaplamalı	Sıvasız veya çamur sıvalı
Çatı Örtüsü	Bakır ve kurşun kaplamalı	Alüminyum kaplamalı çatı, su yalıtımlı teras	Marsilya tipi kiremit, galvanize saç veya bütün plak kaplamalı (ondülin)	Basit iskelet üzerine kiremit	Basit ahşap, saz ve benzeri
Tavan	2 den fazla odası gizli ışıklandırma, ses tecritli asma tavan	Püskürtme sıvalı, 1 veya 2 odası ahşap kaplama veya düz alçı sıvalı	Sadece düz satıh sıva üzerine alçı korniş	Sadece düz satıhlı sıva	Çeşitli basit malzeme ile gayri fenni kaplama
İç Duvarlar	2 den fazla odası ses yalıtımlı, sert ağaç kaplama	2 den fazla odası yağlı boya, yıkanır kağıt ve benzeri ile kaplama	1 veya 2 odası plastik veya yağlı boya, kağıt kaplama	Kireç harçlı sıva ve kireç badana	Çamur sıva ve badana
Taban-Döşeme	2 den fazla odası mermer ve benzeri tabii taş, ahşap parke, halı kaplama	1 veya 2 odası suni mermer, seramik, ahşap parke, suni parke	Karo mozaik, renkli düz mozaik marley ve benzeri	Düz mozaik, şap, basit ahşap kaplama	Toprak, çok basit tahta ve gayri fenni malzeme kaplama

İnşaat Türü	Lüks İnşaat	1. Sınıf İnşaat	2. Sınıf İnşaat	3. Sınıf İnşaat	Basit İnşaat
Merdivenler	Tabii taş kaplamalı, işlemeli demir ve sert ağaç korkuluklu	Suni taş kaplamalı, iyi vasıflı demir ve sert ağaç korkuluklu	Renkli mozaik kaplamalı, sert ağaç ve demir korkuluklu	Şap veya düz mozaik kaplamalı ve demir korkuluklu	Basit tahta veya taş basamak, korkuluksuz
Pencereler	Metal ve sert ağaç doğramalı, özel vasıflı camlı, tabii taş parapetli ve panjurlu	Metal ve sert ağaç doğrama normal camlı, suni taş parapetli, panjurlu	Normal ahşap doğrama, normal cam ve renkli mozaik parapetli	Basit ahşap doğrama, düz mozaik parapetli	Basit tahta çerçeveli ve basit camlı ve gayri fenni malzemeli
Kapılar	Masif sert ağaç kasalı ve kanatlı, kapitone kaplamalı, işlemeli metal kasa ve kanatlı, özel cam kanatlı ve özel aksamli (otomatik kontrol)	Sert ağaç kaplamalı kasa ve kanatlı, metal kasa ve kanatlı	Ahşap presli ve basit metal	Kasası çam kereste, doğrama basit pres, maun boyalı veya yağlı boya, giriş kapıları basit masif veya demir	Gayri fenni malzemeli
Banyo - WC	Mermer ve benzeri tabii, taş kaplamalı, lüks küvet, çift lavabo, klozet vb. banyo, aynı vasıflarda WC	Dekoratif seramik kaplamalı, kaliteli küvet, lavabo, klozetli banyo ve WC	Kaliteli fayans kaplamalı, normal küvet, lavabo ve klozetli banyo ve WC	Mozaik, fayans kaplamalı, küvetsiz, klozetsiz banyo ve WC	Basit WC li ve yıkanma yeri
Isıtma	Klima tesisatlı (soğuk, sıcak), şömineli, devamlı sıcak sulu	Kaloriferli, şömineli, devamlı sıcak sulu	Kaloriferli, sobalı	Kaloriferli, sobalı	Ocaklı veya sobalı

## YAKLAŞIK YAPI MALİYETİ HESABI

Pratik hesaplamaya esas olmak üzere yığma ve karkas yapılar için yapı birim alanına isabet eden yaklaşık metraj birim ölçüleri aşağıdadır.

SIRA NO	İMALAT CİNSİ	YIĞMA BİNA		BETONARME KARKAS BİNA	
1	Betonarme Betonu	0,250	m3/m2	0,380	m3/m2
2	Betonarme Demiri	22	kg/m2	34	kg/m2
3	Kalıp	1,75	m3/m2	2,60	m3/m2
4	Kalıp İskelesi	1,90	m3/m2	2,80	m3/m2
5	İş İskelesi	1,43	m2/m2	1,43	m2/m2
6	Tuğla Duvar	0,200	m3/m2	0,150	m3/m2
7	İç Sıva	2,40	m2/m2	2,40	m2/m2
8	Dış Sıva	1,30	m2/m2	1,30	m2/m2
9	Tavan Sıvası	0,90	m2/m2	0,90	m2/m2
10	Badana (iç)	3,00	m2/m2	3,00	m2/m2
11	Fayans — seramik	0,30	m2/m2	0,30	m2/m2
12	Ahşap yapı + karkas	0,15	m2/m2	0,15	m2/m2
13	Ahşap Pencere	0,12	m2/m2	0,12	m2/m2
14	Yağlı Boya	0,42	m2/m2	0,42	m2/m2
15	Ahşap çatı, kiremit örtü (Toplam inş. Alanı Üzerinden)				
	Tek kat	1,25	m2 / m2	1,25	m2 / m2
	İki kat	0,63	m2 / m2	0,63	m2 / m2
	Üç kat	0,42	m2 / m2	0,42	m2 / m2
	Dört kat	0,33	m2 / m2	0,33	m2 / m2
	Beş kat	0,25	m2 / m2	0,25	m2 / m2



16	Metal örtü (Toplam inşaat alanı üzerinden)				
	Tek kat	1,33	m2 / m2	1,33	m2 / m2
	iki kat	0,67	m2 / m2	0,67	m2 / m2
	Üç kat	0,44	m2 / m2	0,44	m2 / m2
	Dört kat	0,34	m2 / m2	0,34	m2 / m2
	Beş kat	0,27	m2 / m2	0,27	m2 / m2
17	Mozaik Döşeme Kaplaması	0,90	m2 / m2	0,90	m2 / m2
18	Cam	0,10	m2 / m2	0,10	m2 / m2

**Örnek olarak :**

Toplam alanı Betonarme karkas ve konut olan 1 500 m<sup>2</sup> bir binanın metraj olarak hesaplanması gerekiyor ise;

$$\text{Betonarme Betonu} = 0,380 \times 1\,500 = 570 \text{ m}^3$$

$$\text{Betonarme Demiri} = 0,034 \times 1\,500 = 51 \text{ ton}$$

$$\text{Betonarme Kalıbı} = 2,60 \times 1\,500 = 2\,600 \text{ m}^2$$

$$\text{Tuğla Duvarı} = 0,150 \times 1\,500 = 150 \text{ m}^3$$

**Projeden metraj çıkarılması esas olmak üzere yaklaşık pratik kabuller;**

$$\text{Tesviye Tabakası Alanı} = \text{Mozaik döşeme kaplaması Alanı} \quad 1 \text{ m}^3 \text{ beton} = 7-8 \text{ m}^2 \text{ kalıp}$$

$$\text{Blokaj Alanı} = \text{Grobeton Alanı} = \text{Mozaik Alanı} \quad \text{Demirli beton hacmine} = 70-90 \text{ kg demir}$$

$$\text{Kremit Alanı} = \text{Ahşap Çatı Alanı} \quad \text{Pencere doğrama alanının} = \%75-80 \text{ normal düz cam}$$

$$\text{Tavan Sıvası} = \text{Tavan Kireç Badana} \quad \text{Tüm Demirin} = \%40-45 \text{ ince}$$

$$\text{Çatı yalıtım alanı} \quad \text{Kapı kanal alanının} = \%25'i \text{ buzlu cam}$$

## TEBLİĞ

Çevre ve Şehircilik Bakanlığından:

**MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK HİZMET BEDELLERİNİN HESABINDA  
KULLANILACAK 2019 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 Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince, mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2019 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/m<sup>2</sup>

### I. SINIF YAPILAR

#### **A GRUBU YAPILAR..... 185,00**

- Kâgir veya betonarme ihata duvarı (3,00 m 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.

#### **B GRUBU YAPILAR..... 275,00**

- Cam örtülü seralar
- Basit padok, büyük ve küçük baş hayvan ağılları
- Kâgir ve betonarme su depoları
- İş yeri depoları
- Bu gruptakilere benzer yapılar.

### II. SINIF YAPILAR

#### **A GRUBU YAPILAR..... 450,00**

- Kuleler, ayaklı su depoları
- Palplanj ve ankrajlı perde ve istinat duvarları
- Kayıkane
- Bu gruptakilere benzer yapılar.

#### **B GRUBU YAPILAR..... 590,00**

- Şişirme (Pnömatik) yapılar
- Tek katlı ofisler, dükkan 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.

### **III. SINIF YAPILAR**

#### **A GRUBU YAPILAR.....**

**980,00**

- 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- 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 34 üncü maddesinin birinci fıkrasına göre asansör yeri bırakılacak)
- Alışveriş merkezleri (Semt pazarları, küçük ve büyük hal binaları, marketler ve benzeri)
- Basımevleri, matbaalar
- Soğuk hava depoları
- Konutlar (Üç kata kadar- üç kat dâhil- asansörsüz - 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 34 üncü maddesinin birinci fıkrasına 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.

#### **B GRUBU YAPILAR.....**

**1.210,00**

- 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)
- 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.



# EMLAK VERGİSİNE MATRAH OLACAK DEĞERLERİN BELİRLENMESİNE İLİŞKİN TÜZÜK ESASINCA YIPRANMA PAYLARI

İnşaatın Sınıfı	0 - 3 Yaş Arası %	4 - 5 Yaş Arası %	6 - 10 Yaş Arası %	11 - 15 Yaş Arası %	16 - 20 Yaş Arası %	21 - 30 Yaş Arası %	31 - 40 Yaş Arası %	41 - 50 Yaş Arası %	51 - 75 Yaş Arası %	75 ve daha yukarı Yaş %
Çelik Karkas - Betonarme Karkas binalar	4	6	10	15	20	25	32	40	50	60
Yığma Kagir, Yığma Yarı Kagir Binalar	6	8	12	18	25	32	40	50	60	70
Ahşap, taş duvarlı (çamur harçlı) gecekondular ve vassında binalar	8	12	18	25	32	40	50	60	70	80
Kerpiç ve diğer basit binalar	10	17	25	35	45	55	65	75	85	95

## Yapılarda Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçları

- ❖ Çoğu kez arsa ve yapının toplam fiyatının dikkate alınması ayrı ayrı değer biçildiğinin atlanması
- ❖ Taşınmaz üzerindeki yapıya resmi birim fiyatlarda uygun olan grubun ve birim fiyatların seçilmemesi,
- ❖ Eksik imalatın olması ve bunun dikkate alınmaması,
- ❖ Değeri artırıcı unsurların dikkate alınmaması/aşırı değerlendirme,
- ❖ Bina değerini azaltan unsurların dikkate alınmasındaki sorunlar,
- ❖ Enkaz bedelinin düşülmesindeki sorunlar...
- ❖ Binanın yaşı ve türü belirtilmeden uygun olmayan amortisman oranının seçilmesi,
- ❖ Görüntü depolamama,
- ❖ İnanç kurumları için ilave yapılması,
- ❖ Binalarda bütün-parça (eklenti) ilişkisinin analizinde sorunlar...