

ÖN FİZİBİLİTE RAPORU · BİNA SAHİBİNE ÖZEL

ÖRNEK · Kadıköy (örnek bina)

600 m² arsa · Paylaşım %65 malik / %35 müteahhit · 15 bağımsız bölüm

BİNANIZ NE KAZANDIRIYOR — KOLEKTİF (TAHMİNİ)

MEVCUT (NET)

~554 m²



YENİ (NET)

~890 m²

KAZANÇ

+336 m²

Sizin yeni daireniz (örnek): 3+1 · ~101 m² net · normal kat · **Müteahhidin ödeyeceği kira:** ~20.000 ₺/ay × 18 ay (temsili; devletin kira yardımı ayrıdır)

/ HER MÜLK SAHİBİ · MEVCUT → YENİ (EŞLİ BAR · TEMSİLİ)

1	MEVCUT		~69	+32 m²
3+1	YENİ		~101 m²	~16.5M ₺
2	MEVCUT		~69	+32 m²
3+1	YENİ		~101 m²	~16.5M ₺
3	MEVCUT		~69	+32 m²
3+1	YENİ		~101 m²	~16.5M ₺
4	MEVCUT		~69	+32 m²
3+1	YENİ		~101 m²	~16.5M ₺
5	MEVCUT		~69	+32 m²
3+1	YENİ		~101 m²	~16.5M ₺
6	MEVCUT		~69	+8 m²
2+1	YENİ		~77 m²	~12.7M ₺
7	MEVCUT		~69	+8 m²
2+1	YENİ		~77 m²	~12.7M ₺
8	MEVCUT		~69	+8 m²
2+1	YENİ		~77 m²	~12.7M ₺
9	MEVCUT		—	yeni
2+1	YENİ		~77 m²	~12.7M ₺
10	MEVCUT		—	yeni
2+1	YENİ		~77 m²	~12.7M ₺
Toplam	MEVCUT		~554	+336 m²
10 malik bb	YENİ		~890 m²	malik payı ~152M ₺

Ne demek bu? Mevcut dairelerinize karşılık, dönüşüm sonrası **daha büyük ve yeni** daireler alırsınız. Eşleme alan-sıralı ve **temsilîdir**; m² ve değerler mimari proje ve SPK değerlemesiyle kesinleşir. Hiçbir sayı kesin taahhüt değildir.

PAYLAŞIM KROKİSİ · SİZİN DAİRELERİNİZ VURGULU · TEMSİLİDİR

DUBLEKS	ÇATI ARASI ~106 m ²	Üst kat ÇATI ARASI	
	7. KAT ~177 m ²	4+1 ~137,7 m ² ± DUBLEKS	
	6. KAT ~177 m ²	3+1 ~91,6 m ²	2+1 ~70,4 m ²
	5. KAT ~177 m ²	3+1 ~91,6 m ²	2+1 ~70,4 m ²
	4. KAT ~177 m ²	SİZİN · 3+1 ~91,6 m ²	SİZİN · 2+1 ~70,4 m ²
	3. KAT ~177 m ²	SİZİN · 3+1 ~91,6 m ²	SİZİN · 2+1 ~70,4 m ²
	2. KAT ~177 m ²	SİZİN · 3+1 ~91,6 m ²	SİZİN · 2+1 ~70,4 m ²
	1. KAT ~177 m ²	SİZİN · 3+1 ~91,6 m ²	SİZİN · 2+1 ~70,4 m ²
	ZEMİN ~150 m ²	SİZİN · 3+1 · dükkân ~91,6 m ²	SİZİN · 2+1 ~70,4 m ²

- ZEMİN KOTU ±0.00 · ALTI OTO PARK -

1. BODRUM
~88 m²Otopark & teknik alan
ORTAK ALAN

■ Sizin / malik daireleri ■ Müteahhit ■ Dükkân ■ Otopark

/ YASAL KORUMA · MÜTEAHHİT BUNLARIN ALTINA İNEMEZ

OTOPARK 15 araç ≥1 araç/daire (İstanbul). Teklif bunun altındaysa reddedin.	ASANSÖR Zorunlu · 2 adet Biri sedye asansörü olmak üzere.	SIĞINAK Zorunlu 15 bağımsız bölümde yönetmelik şartı.	DEPREM 2018 Yön. Güncel deprem yönetmeliğine tam uyum.
--	---	---	--

Teklif değerlendirirken: Bu asgariler yasal tabandır. Bir müteahhit "daha az otopark / asansörsüz" teklif ediyorsa bu **yasal değildir** — yapıyo size taban-altı teklifleri kırmızı uyarıyla gösterir. Adil dönüşüm sizin hakkınız.

MALİK PAYI DEĞERİ ~152 ₺	MÜTEAHHİT KİRASİ TOPLAM ~3.6 ₺	M ² KAZANCINIZ +336 m ² net
-----------------------------	-----------------------------------	--

Bu belge bir ön tahmindir; kesin proje, mimari çizim veya taahhüt değildir. Tüm m², değer ve süre verileri temsildir; 2 / 5
ruhsat ve mimari proje sürecinde değişebilir.

yapiyo · Koru Arge Enerji A.Ş. · İçerenköy Mah. Huzur Hoca Cad. No:53/4 Ataşehir/İstanbul · info@yapiyo.tr · 0533 393 42 99

PAZARLIK TABANINIZ · TEKLİFİ BUNUNLA KARŞILAŞTIRIN

MEVCUT HAKKINIZI GERİ ALMANIZ İÇİN PAY EN AZ

%47 malik payı · tabanı

Bugünkü kullanım alanınız **~800 m²**, yeni projenin satılabilir alanı **~1.689 m²**. Bu oranın **altındaki her teklif**, bugün sahip olduğunuz alanın altındadır. Bu senaryoda size %65 pay düşüyor.

/ BUGÜN SAHİP OLDUKLARINIZ · SÖZLEŞMEDE KARŞILIĞI YAZILMALI

DAİRE	TİCARİ (DÜKKÂN)	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM
8	0	8

HESAP YOLU · SÜRE · ÇATI KATI KURALI

/ İKİ HESAP YOLU · HANGİSİ GEÇERLİ PARSELE GÖRE DEĞİŞİR

İMAR PLANI EMSALİNDEN 1.242 m ²	MEVCUT YAPI HAKKINDAN 800 m ²
--	--

/ M² PAYI İLE DEĞER PAYI AYNI ŞEY DEĞİLDİR

MALİK · M ² PAYI %64	MALİK · DEĞER PAYI %65	FARK +1.4 puan
---	----------------------------------	--------------------------

Kat konumu değeri değiştirir: ara kat en değerli, çatı dubleksi ~%24, zemin ~%12 daha düşük. Katsayılar temsildir.

/ SÜRE · SÖZLEŞMEDEN ANAHTAR TESLİME

RUHSAT 6 ay	İNŞAAT 25 ay	TOPLAM 34 ay
-----------------------	------------------------	------------------------

Sözleşme (arsa payı salt çoğunluk) → ruhsat ~6 ay → yer teslimi → inşaat ~25 ay → iskân ~3 ay = toplam ~34 ay

Kira yardımı sözleşme gereği her yıl ÜFE/TÜFE oranında artırılır; uzayan süre maliği enflasyona karşı kısmen korur ama taşınma ve belirsizlik maliyetini karşılamaz.

Çatı katı — son katla DUBLEKS. Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılamaz; çatı arası son kat bağımsız bölümüyle birlikte kullanılır (dubleks). Daire SAYISI artmaz, son kattaki dairelerin m²'si büyür. Bu projede son kattaki 1 birime birim başına ~138 m² eklenir. Çatı arası piyesi katlar alanına (emsale) dâhildir — PAİY md.21/1.

Dayanak: PAİY md.40/7 (yasak) + md.40/13 (dubleks) + md.4 (çatı piyesi tanımı)

Yasal uyarı: Bu rapor yapıyo fizibilite motorunun imar verilerine dayalı **ön tahminidir**; mimari proje, ruhsat eki veya hukuki taahhüt değildir. Pay tabanı bir **pazarlık eşiğidir**, piyasa oranı değildir — gerçek oran arsa payı, konum, maliyet ve belediye teşvikine göre değişir. Daire sayısı, m², kat dağılımı ve değerler ruhsat sürecinde değişebilir; kesin haklar noter onaylı kat karşılığı sözleşmesi ve SPK onaylı değerlendirme ile belirlenir. Bu belge kişisel veri içermez.

TEKLİF KONTROL LİSTESİ · 28 KALEM

Müteahhidin teklifi bunları kapsıyor mu?

NEDEN ÖNEMLİ?

Müteahhidin teklifini bu listeyle karşılaştırın. Teklifte GEÇMEYEN kalem, sonradan sizden ek ödeme olarak istenebilir — sözleşmeye kapsamı yazdırın. Kaynak: gerçek bir müteahhit yaklaşık maliyet tablosu.

/ HAZIRLIK

- ☐ Proje, ruhsat işleri ve yapı denetim (mimari + statik + mekanik/elektrik proje, yapı denetim, beton laboratuvarı, belediye ruhsatı)
- ☐ Bina yıkımı (çevre kapatma, güvenlik önlemleri, yıkım) · ☐ Hafriyat (temel kazısı, drenaj, alt yapı, dolgu)

/ KABA YAPI

- ☐ İnşaat demiri (B420C nervürlü) · ☐ Beton temini (statik projeye uygun sınıf) ·
- ☐ Kaba inşaat (kalıp, demir, beton imalatı — kereste/vinç/SGK dahil) ·
- ☐ Duvar imalatı (gaz beton, malzeme dahil) · ☐ Çatı imalatı (çelik iskelet, ısı yalıtımlı)

/ CEPHE VE YALITIM

- ☐ Dış cephe (kaba sıva, mantolama, fileli sıva, dekoratif sıva, cephe boyası, pencere sövesi, kompozit kat silmeleri)
- ☐ İzolasyon (temel altı + ıslak hacimler) · ☐ Şap imalatı (ses ve ısı bariyeri dahil)

/ İNCE YAPI

- ☐ Sıva ve boya (iç cephe alçı sıva, saten, boya) · ☐ Plastik doğrama ve panjur (ısı camlı, elektrikli panjur) ·
- ☐ Mermer işleri (merdiven, döşeme, asansör önü, pencere denizlikleri) ·
- ☐ Seramik işleri (banyo, mutfak, balkon) · ☐ Parke imalatı ve süpürgelik ·
- ☐ Kapı ve ahşap işleri (daire içi kapı, mobilya) · ☐ Çelik kapı (bina + daire) ·
- ☐ Mutfak (dolap, evye, tezgâh, ankastre) · ☐ Banyo (dolap, vitrifiye, duşakabin) ·
- ☐ Korkuluk (balkon + bina içi)

/ TESİSAT

- ☐ Elektrik (daire içi + bina içi tesisat, pano) · ☐ Mekanik (tesisat, doğalgaz, kombi, su depoları) · ☐ Asansör

/ KAPANIŞ

- ☐ Çevre düzeni (bahçe, peyzaj) · ☐ İskân ve tapu takibi · ☐ Genel gider (şantiye vb.) ·
- ☐ Müteahhitlik hizmeti kâr payı

Yasal uyarı: Kalem listesi gerçek bir müteahhit yaklaşık maliyet tablosundan çıkarılmış **kontrol listesidir**; tutar veya birim fiyat içermez, fiyat teklifi değildir ve **KDV hariçtir**. Kalemler her projede değişebilir; kapsam noter onaylı sözleşmeye yazılmalıdır.