Örnek Apartmanı

İstanbul

Proje iskân alanı aynı kalıyor; paylaşım **%70 malik** / **%30 müteahhit**.

Ada / Parsel	—
Arsa alanı	1.047 m²
Bağımsız bölüm	46 BB · 45 daire + 1 dükkân
Tarih / rev.	Örnek

— İskân alanı değişmiyor

0,0 m²

iskân 3.087,0 → 3.087,0 m²

Kat maliklerine %70

2.160,9 m²

37 BB · malik alanı %30 küçülüyor

Müteahhit payı %30

926,1 m²

satılabilir alan

Müteahhide

9 daire

Katlara dağılım: bölüm 02

01 Dönüşüm ve müteahhit payı

Yeni proje: 46 BB · 7 kat · 2 İB · 1 tam bodrum

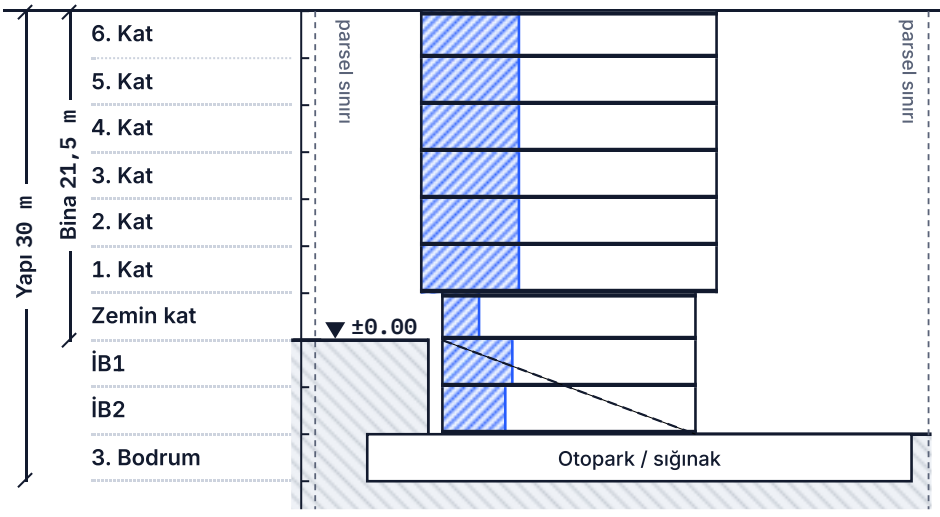


Taralı: malik alanı **%30** küçülüyor Bölüşüm dengesi: **dengede**

02 Müteahhit daireleri nerede

Müteahhit dairesi, katın daire alanına oranla Toprak

İB: iskân edilebilir bodrum (eğim nedeniyle bir cephesi açık)



Kat	Müteahhide	m²	Kat alanı m²
6. Kat	1 daire	120,7	414,5
5. Kat	1 daire	120,7	414,5
4. Kat	1 daire	120,7	414,5
3. Kat	1 daire	120,7	414,5
2. Kat	1 daire	120,7	414,5
1. Kat	1 daire	120,7	414,5
Zemin kat	1 daire	41,4	355,2
İB1	1 daire	84,5	355,2
İB2	1 daire	76,0	355,2
3. Bodrum	—	—	764,0
Toplam müteahhide	**9 daire**	**926,1**	m² brüt

ⓘ Dükkân kesitte gösterilmedi (kat dağılımında dükkân alanı yok). Gövde **3.552,5 m²** (7 kat + 2 İB) · tam bodrum **764 m²** (1 kat, otopark / sığınak) · ±0.00 kotu zemin katta.

03 Bina künyesi

Alan Toplam inşaat alanı **4.316,5** m² Yeni iskân edilebilir alan **3.087 m²**

Taban ve yükseklik

Taban alanı / TAKS	343,2 / 418,8 m²
Oturum	355,2 m²
Bina yüksekliği	21,5 m · yapı 30 m
Asansör	2 adet

Otopark ve sığınak

Otopark	24 araç
Brüt otopark	600 m²
Sığınak	137 m²
Sığınak kapasitesi	137 kişi

Ortak alanlar

Kapıcı dairesi	—
Sosyal tesis	—
Su deposu	—
Yangın merdiveni + YGH	30 m²

Bağımsız bölümler

Toplam BB	46
Toplam daire	45
Dükkân / diğer	1
Müteahhide kalan	9 daire

Her daire oda oda çizilir; m² planın üstünde yazar. Bu sayfadaki plan, çizimin nasıl göründüğünü gösteren ayrı bir örnek kattır. Sizin raporunuzda kendi binanızın katları çizilir.



PAFTA	BRÜT KAT ALANI	BAĞIMSIZ BÖLÜM	DUVARLAR
Normal kat planı · 1.–4. kat	**468 m²**	**5 bölüm / kat**	**30 · 20 · 10 cm**

Bir daire yakından



ÖRNEK KAT PLANI

03 Her bağımsız bölüm: bugün ve yeni

BB numarası sıra numarasıdır; malik adı yazılmaz. Alanlar brüt m². Mevcut kat bugünkü binada (B: bodrum), yeni kat yeni binada (İB: iskân edilebilir bodrum).

BB	Sahip	Mevcut kat	Yeni kat	Mevcut m²	Yeni m²	Yeni arsa payı	Değişim
1	Kat maliki	B2	İB2	60	**42**	%1,4	-%30
2	Kat maliki	B2	İB2	66	**46,2**	%1,5	-%30
3	Kat maliki	B2	İB2	89	**62,3**	%2,0	-%30
4	Kat maliki	B2	İB2	89	**62,3**	%2,0	-%30
5	Kat maliki	B2	İB2	24	**16,8**	%0,5	-%30
M1	Müteahhit	—	İB2	—	**76,1**	%2,5	—
6	Kat maliki	B1	İB1	66	**46,2**	%1,5	-%30
7	Kat maliki	B1	İB1	72	**50,4**	%1,6	-%30
8	Kat maliki	B1	İB1	89	**62,3**	%2,0	-%30
9	Kat maliki	B1	İB1	89	**62,3**	%2,0	-%30
M2	Müteahhit	—	İB1	—	**84,5**	%2,7	—
10	Kat maliki	Zemin	Zemin	66	**46,2**	%1,5	-%30
11	Kat maliki	Zemin	Zemin	105	**73,5**	%2,4	-%30
12	Kat maliki	Zemin	Zemin	89	**62,3**	%2,0	-%30
13	Kat maliki	Zemin	Zemin	89	**62,3**	%2,0	-%30
M3	Müteahhit	—	Zemin	—	**41,4**	%1,3	—
14	Kat maliki	1. Kat	1. Kat	66	**46,2**	%1,5	-%30
15	Kat maliki	1. Kat	1. Kat	105	**73,5**	%2,4	-%30
16	Kat maliki	1. Kat	1. Kat	89	**62,3**	%2,0	-%30
17	Kat maliki	1. Kat	1. Kat	89	**62,3**	%2,0	-%30
M4	Müteahhit	—	1. Kat	—	**120,7**	%3,9	—
18	Kat maliki	2. Kat	2. Kat	66	**46,2**	%1,5	-%30
19	Kat maliki	2. Kat	2. Kat	105	**73,5**	%2,4	-%30
20	Kat maliki	2. Kat	2. Kat	89	**62,3**	%2,0	-%30
21	Kat maliki	2. Kat	2. Kat	89	**62,3**	%2,0	-%30
M5	Müteahhit	—	2. Kat	—	**120,7**	%3,9	—
22	Kat maliki	3. Kat	3. Kat	66	**46,2**	%1,5	-%30
23	Kat maliki	3. Kat	3. Kat	105	**73,5**	%2,4	-%30
24	Kat maliki	3. Kat	3. Kat	89	**62,3**	%2,0	-%30
25	Kat maliki	3. Kat	3. Kat	89	**62,3**	%2,0	-%30
M6	Müteahhit	—	3. Kat	—	**120,7**	%3,9	—
26	Kat maliki	4. Kat	4. Kat	66	**46,2**	%1,5	-%30
27	Kat maliki	4. Kat	4. Kat	105	**73,5**	%2,4	-%30
28	Kat maliki	4. Kat	4. Kat	89	**62,3**	%2,0	-%30
29	Kat maliki	4. Kat	4. Kat	89	**62,3**	%2,0	-%30
M7	Müteahhit	—	4. Kat	—	**120,7**	%3,9	—
30	Kat maliki	5. Kat	5. Kat	66	**46,2**	%1,5	-%30
31	Kat maliki	5. Kat	5. Kat	105	**73,5**	%2,4	-%30
32	Kat maliki	5. Kat	5. Kat	89	**62,3**	%2,0	-%30
33	Kat maliki	5. Kat	5. Kat	89	**62,3**	%2,0	-%30
M8	Müteahhit	—	5. Kat	—	**120,7**	%3,9	—
34	Kat maliki	6. Kat	6. Kat	66	**46,2**	%1,5	-%30
35	Kat maliki	6. Kat	6. Kat	105	**73,5**	%2,4	-%30
36	Kat maliki	6. Kat	6. Kat	89	**62,3**	%2,0	-%30
37	Kat maliki	6. Kat	6. Kat	89	**62,3**	%2,0	-%30
M9	Müteahhit	—	6. Kat	—	**120,7**	%3,9	—

04 Raporda olmayanlar

- Resmî imar durumu belgesi yerine geçmez. Kesin haklar belediyenin yazılı cevabıyla belirlenir.
- Riskli yapı tespiti ve zemin etüdü yapmaz. Bunlar lisanslı kuruluşların işidir.
- Lisanslı değerleme raporu değildir.
- Kiracı ve kira analizi içermez.

Bu örnek hakkında

Özet ve bağımsız bölüm tablosu gerçek bir binanın hesabından alındı. Bina adı, adres, ada/parsel ve kişi adları çıkarıldı; sayılar değiştirilmedi. Rakamlar tahmindir: imar bilgisi belediyeden, alanlar tapudan gelir.

Örnek, raporun özet sayfalarıdır. İmar, vaziyet planı, 3D görünüm ve nakit akışı hesap ekranında açılır.

Avukat notu binaya özeldir; bu örnekte yer almaz. Ücretsiz raporda avukat tapu kaydına bakar ve riskleri not eder. Müteahhit sözleşmesinin incelenmesi ayrı bir hizmettir.

Kendi binanızın raporu için: binabina.com.tr/fizibilite-raporu