

KAT KARŞILIĞI REHBERİ · 2026

Arsanızı müteahhide vermeden önce bilmeniz gereken 10 şey.

Ortaca, Dalyan, Dalaman, Göcek ve Köyceğiz'deki
arsa sahipleri için sahadan, sade bir kontrol
listesi.



Olçay Aydın

İNŞAAT GELİŞTİRİCİ · ORTACA, MUĞLA

01

İMAR DURUMU BELGESİ

Arsanızın gerçek potansiyelini öğrenin

Belediyeden imar durumu belgesini alın. Emsal (KAKS), taban alanı (TAKS), kat adedi ve çekme mesafeleri, arsanıza yapılabilecek toplam inşaat alanını belirler. Size kalacak payın hesabı buradan başlar; bu bilgiler olmadan verilen her teklif tahmindir.

02

DAİRE LİSTESİ VE KAT PLANI

Oranı metrekareye değil, değere göre konuşun

Yüzde 50'den yüzde 60'a, ancak o dairelerin satış değeriyle bir anlam taşır. Aynı bölgede, aynı oda sayısında daireler arasında yüzde 30'u aşan fiyat farkları olabiliyor. Size kalacak dairelerin hangi kat, cephe ve manzarada olacağı sözleşmeye daire numarasıyla yazılmalı.

03

TESLİM EDİLMİŞ PROJELER

Render değil, bitmiş bina görün

Müteahhidin teslim ettiği, içinde yaşanan binaları gezin. Komşularla konuşun, iskânın alınıp alınmadığını sorun. Bilgisayar görselini herkes yaptırabilir; işçilik ancak yerinde görülür.

04

NOTER SÖZLEŞMESİ

Sözleşmeyi noterde yapın

Kat karşılığı anlaşmalar, noterde düzenleme şeklinde yapılan gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesiyle güvence altına alınır. Adi yazılı bir sözleşme ciddi risk taşır. İmzadan önce metni mutlaka bir avukata inceletin.

05

KADEMELİ DEVİR / TEMİNAT

Tapu devrini inşaatın ilerleyişine bağlayın

Müteahhide düşen payların tapusu tek seferde değil, inşaatın aşamalarına göre (örneğin kaba inşaat, ince işler, iskân) kademeli olarak devredilebilir. Alternatif olarak banka teminat mektubu istenebilir. Böylece yarım kalan bir inşaatla elinizde güvence olur.

06

MALZEME LİSTESİ

Teknik şartnameyi sözleşmenin eki yapın

Doğrama, ısı ve su yalıtımı, seramik, vitrifiye, mutfak, asansör ve ısıtma sistemi marka ve sınıfıyla tek tek yazılmalı. "Birinci sınıf malzeme" ifadesi tek başına hiçbir şeyi garanti etmez.

07

TAKVİM VE CEZAI ŞART

Teslim tarihi ve gecikme cezası yazılı olsun

İnşaata başlama ve bitiş tarihleri, iskânın kim tarafından ve ne zaman alınacağı ve gecikme durumunda ödenecek aylık ceza sözleşmede açıkça yer almalı.

08

ZEMİN ETÜDÜ RAPORU

Zemin etüdü ve yapı denetimini sorun

Zemin etüdü raporunu ve yapı denetim firmasını görmek sizin hakkınız. Projeyi kimin çizdiğine, statik hesapları kimin yaptığına bakın. Sağlam bina, görünmeyen yerde başlar.

“Arsanız bir kez inşaata girer. O binada size kalan dairelerin değeri, sözleşmedeki oranından çok müteahhidin işçiliğine bağlıdır.”

OLCAY AYDIN

09

MASRAF PAYLAŞIMI

Masrafların kime ait olduğunu netleştirin

Proje ve ruhsat giderleri, yapı denetim ücreti, abonelikler, iskân masrafları ve inşaat süresince kira yardımı: hangisini kimin ödeyeceği yazılsın. Vergi konularında bir mali müşavire danışın.

10

ŞANTIYE TAKIBI

Müteahhit şantiyede mi?

İşi taşeronla bırakıp ortadan kaybolan müteahhit, kalite kaybının en sık nedenidir. Kimin her gün şantiyede olacağını sorun. Düzenli fotoğraflı rapor ve şantiyeyi ziyaret hakkı sözleşmede yer alsın.

GÖRÜŞMEYE GIDERKEN YANINIZDA OLSUN

- ☐ Tapu fotokopisi
- ☐ Belediyeden güncel imar durumu belgesi
- ☐ Varsa aplikasyon krokisi veya röperli kroki
- ☐ Hisseli tapuda diğer malikler ve iletişim bilgileri
- ☐ Arsa üzerinde mevcut bir yapı varsa ruhsat ve iskân bilgisi

Arsanız için *ücretsiz* ön değerlendirme.

İmar durumunuzu, size kalacak payı ve arsanıza en çok değer katacak proje tipini 15 dakikalık bir görüşmede birlikte konuşalım. Telefonla, Google Meet üzerinden ya da ofisimde.

0 532 648 54 34

WhatsApp · ben@olcayaydin.com · olcayaydin.com

Atatürk Mah. Atatürk Bulvarı No:129B, 48600 Ortaca / Muğla