

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT FAALİYETLERİ VE MALİYETLERİN TESPİTİ

Arsa sahiplerinin bir müteahhitle anlaşarak arsanın bir kısmı ile bu arsa üzerine yapılacak binadaki bağımsız bölümlerin bir kısmını trampa etme yoluna gittikleri inşaat yöntemine kat karşılığı inşaat denilmektedir.

Kat karşılığı inşaat yapım işinde iki gerçek veya tüzel kişi vardır.

Bunlar arsa sahibi ve müteahhittir. Arsa sahibi arsasını konut veya iş yeri sahibi olmak için müteahhide verir. Müteahhitte kat karşılığı olarak arsayı alarak arsayı finanse etmekten kurtulur.

Böylelikle arsa sahibi inşaat yapım süreci boyunca ortaya çıkacak maliyetlerin finansmanından kurtulurken, müteahhit de arsa temini için gerekli olan nakit finansmanından kurtulmuş olur. Burada müteahhit için arsa maliyeti inşaat yapım sürecine yayılmış bir gider unsuruna dönüşür ve müteahhit açısından finanse edilmesi daha kolay bir hal alır. Müteahhidin inşaat süreci boyunca inşaatla ilgili yapmış olduğu giderlerin içerisine saklanan arsa maliyeti inşaat faaliyeti bitip arsa karşılığı olarak arsa sahibine verilen bağımsız bölümler ile ortaya çıkar.

Bu bakımdan kat karşılığı inşaat faaliyetlerinde maliyet bedelini oluşturan gider unsurları arsa maliyetinin yanında başlıca şu gider unsurlarından oluşur;

- Mevcut arsada bulunan bir binanın yıkılmasından ve arsanın tesviyesi için yapılan harcamalar
- İnşaatla ilgili her türlü malzeme giderleri
- İnşaat işinde çalışan işçi ve memurların ücretleri

- İnşaat işi ile ilgili vergi, resim, harç ve benzeri ödemeler
- İnşaat işi ile birlikte başka işlerin veya birden fazla işin bir arada yapılması halinde, genel idare ve genel üretim giderlerinden ilgili inşaata düşen paylar
- Amortisman giderleri