

GAYRİMENKUL ALIM-SATIMINDA

DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

Gürsel Öcal DÖRTGÖZ

B a ş m ü f e t t i ş

1) SATICIYA ÖNERİLER

Taşınmazınızın değerini tam olarak belirleyiniz.

Büyükşehirlerde bunun için Sermaye Piyasası Kurulundan sertifikalı uzman taşınmaz değerlendirme şirketleri vardır.

Böyle bir imkanınız yoksa taşınmazın çevresindeki emlak bürolarından bir araştırma yapabilirsiniz.

O bölgedeki satılık taşınmazları sorarak fiyatı tespit edebilirsiniz. Kendi taşınmazınızı, sorduğunuz taşınmazlara göre artı ve eksileriyle kıyaslayıp bir değer belirleyin.

Taşınmaz satışı aceleye getirilecek iş değildir. Birkaç aylık sürede satmayı hedefleyin. Önce biraz yüksek rakam belirleyerek gelecek teklifleri değerlendirin.

Birkaç kez gazeteye ilan verin.

Satılık emlakta satılık olduğunu belirtir bir yazı asın. Müşterilerin ulaşabilecekleri adres veya telefonunuzu yazın.

Müşteri ile anlaşırsanız mutlaka bir kaparo alın. Bir satış protokolü yapın.

Ev veya işyeri türündeki taşınmazınızı bizzat sizin gezdirmenizde yarar vardır. Müşteri kendi başına gezmemelidir.

Tapu devri yapmadan ev veya işyeri anahtarını müşteriye vermeyin.

Müşteri bulmak ve tapu işlemlerini yaptırmak üzere bir emlakçıya yetki vermenizde yarar vardır.

2) ALICIYA ÖNERİLER

a) Genel Açıklama

Satıcı görünen kişinin kimliğine göre satılacak yerin maliki olup olmadığını araştırınız. Varsa tapu senedini isteyiniz. Mümkünse tapu dairesinden bu yerin o kimse adına kayıtlı olup olmadığını sorunuz. O kimse adına kayıtlı ise üzerinde taşınmaz malın kıymetini azaltacak bir kayıt (haciz, ipotek, irtifak gibi) bulunup bulunmadığını sorunuz. Taşınmazın tapuda devrine bir engel bulunup bulunmadığını tapu görevlilerine sorarak öğreniniz.

Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmuş bir yer alıyorsanız yönetim planını mutlaka inceleyiniz. Burayı aldıktan sonra bu yönetim planındaki hükümler sizi de bağlayacaktır. Bu nedenle yönetim planını dikkatlice incelemeniz gerekmektedir. Bir yerde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmuş olup olmadığını tapu müdürlüğüne sorarak öğrenebilirsiniz. Ayrıca tapu kütüğünün beyanlar sütununda buranın bir yönetim planı olduğu yazılıdır. Siz burayı satın alırken düzenlenen satış resmi senedinin arkasına yönetim planının varlığı yazılır ve altı size imzalatılır. İşte attığınız bu imza ile yönetim planındaki tüm hükümleri kabul etmiş olursunuz. Bundan sonra apartmanda olacaklara itiraz hakkınız kalmaz.

Tapu bilgilerine ulaşamıyorsanız, satıcıdan taşınmazın üzerinde mevcut tüm hak ve yükümlülükleri gösterir yeni tarihli tapu kayıt örneği getirmesini rica ediniz. Bu mümkün olmazsa satıcı ile birlikte tapu dairesine giderek araştırınız.

Belediyeden imar durumunu kontrol ediniz. Satın alınacak arsanın imar durumu mutlaka kontrol edilmelidir. Bunun için satıcının sözlü beyanına itibar edilmemeli, belediyeden imar durumu kontrol edilmelidir.

Hissedarlar arasında yapılmış olan arazi bölüşümü geçersizdir, böyle bir paylaşmaya güvenerek yer almayınız. Kural olarak böyle bir paylaşmanın tapu sicil müdürlüğünde yapılması ve bu paylaşmayı gösteren haritanın düzenlenmesi gerekir.

Ancak paydaşlar noterden kullanma, yararlanma ve yönetim sözleşmesi yapabilir ve bu sözleşmeyi tapu kütüğüne şerh ettirebilirler. Bu sayede arazi ve arsanın hangi bölümünü kimin kullanacağını önceden belirlenebilir. Bu belirleme geçerlidir. Noterden yapılmış böyle bir sözleşme varsa ve bu sözleşme tapu siciline şerh edilmişse bu yeri satın almanızda bir sakınca yoktur.

Bir araziden hisse satın alıyorsanız mümkünse diğer hissedarlarla böyle bir sözleşme yapıldıktan ve hissenize tekabül eden yer bir krokiye bağlandıktan sonra satın alınız.

Siz bir taşınmazda hissedarsanız diğer hissedarlarla böyle bir sözleşme yapıp, herkesin kullanacağı yeri belirleyebilir, hatta bunu tapu siciline de şerh ettirebilirsiniz.

Alacağınız yer konut, işyeri gibi yapı bir yer (bina) ise tapu sicil müdürlüğü veya belediyede inşaat projesi vardır. İnşaat projesini inceleyiniz. Zemindeki fiili durumunun projesine uygun olup olmadığını kontrol ediniz. Projesine aykırı tadilat ve ilaveler varsa ileride belediyece ceza yazılabilir, yıktırılabilir.

Özellikle bazı dükkanların bitişiğindeki boşluk sonradan dükkana dahil edilmekte ve küçük bir dükkan yasalara aykırı olacak şekilde büyütülerek bunu fark edemeyenlere satılmaktadır. Böyle bir ilave için kat maliklerinin ve belediyenin onayı lazımdır.

Alacağınız konut veya işyerinin bulunduğu bina için kat mülkiyeti kurulup kurulmadığını tapu sicil müdürlüğünden öğreniniz. Kat mülkiyetine henüz geçilmemişse, yapı kullanma izin belgesi (iskan ruhsatı) alınması ve kat mülkiyetine geçiş için bazı formaliteler olacağını ve masraflar yapacağınızı unutmayınız.

Kadastro müdürlüğüne giderek almak istediğiniz gayrimenkulün haritasına bakınız. Çevresinde neler olduğunu önüne, arkasına, yanına ne gibi inşaatlar yapılabileceğini öğreniniz.

Satılmak üzere size gösterilen hatta tapu senedi dahi gösterilen gayrimenkulün (özellikle arsanın) ada ve parsel numarasının ne olduğunun kadastro müdürlüğünden öğrenilmesi lazımdır. Bu konuda çok tereddüt olursa kadastro müdürlüğü elemanlarınca arazide arsanın sınırlarının gösterilmesinin istenmesi gerekir. Bazen gösterilenden farklı bir arsa satılmaktadır. Tapu sicil müdürlüğünde satın almak üzere imza atacağınız ada-parcel acaba size gösterilen arsa mıdır?

Satış konusunda kesin anlaşmaya varmadan önce, gayrimenkulün değerini çevredeki emlakçilere, iş sahiplerine, o bölgede oturan vatandaşlara sorarak araştırınız. Aynı nitelikte olup da satılık olan yerleri bizzat veya telefonla arayarak fiyat araştırması yapınız. Alınacak yer işyeri ise o bölgenin iş kapasitesini araştırınız.

Mutlaka satış protokolü yapınız. Bu protokol iki nüsha olsun. Birisi alıcıda, diğeri satıcıda kalsın. Anlaşmaya vardığınız satış şartlarını ayrıntıları ile bu protokole yazarak karşılıklı imzalayınız. Mümkünse tanıklara da imzalatınız. Satış protokolü birkaç sayfadan oluşuyorsa her sayfasının imzalanmış olması gerekir. Satış protokolü imzalamadan kapora (kaparo) vermeyiniz. Protokole ne miktar kaparo verdiğinizi yazınız. Kaparo anlaştığınız satış bedelinin yüzde beşini geçmesin.

Satış protokolüne taşınmaz malın mahalle-köy, ada-parcel, varsa bağımsız bölüm numarasını yazınız. Buna ilave olarak bilinen posta adresini de mutlaka belirtiniz.

Tapudaki masrafların kim tarafından ödeneceği konusunda anlaşmaya varınız ve bunu satış protokolüne yazınız. Tapu müdürlüğüne kadar gelen pek çok işlemler sırf bu masrafları kimin ödeyeceğinde anlaşmaya varılmadığından vazgeçilmektedir. Bu durumda alıcı parasını hazırlayıp geldiğinden zarara uğramaktadır.

Satış gününe kadar işlemiş emlak vergisi, çevre temizlik vergisi, su, elektrik, doğalgaz, apartman aidatı, telefon, kablolu TV. gibi borçların kim tarafından ödeneceğini kararlaştırınız. Kat Mülkiyeti Kanununa göre bu borçların teminatı gayrimenkuldür. Bu itibarla, alacaklı idare gayrimenkul üzerine haciz koyarak gayrimenkulün satışını isteyebilir. Bu yüzden satıcıdan bu idarelerden alınmış “...borcu yoktur.” Yazısının getirilmesini istemekte yarar vardır. Bu mümkün olamazsa bu borçlardan sorumluluğun satıcıya ait olduğunu protokole yazınız.

Mutlaka daha sonradan satıcıyı bulabileceğiniz adres ve telefonu alınız. Pek çok sebeple satıştan birkaç ay sonrasına kadar satıcıya ulaşmanız gerekecektir. Birkaç ay içinde hiçbir sebep çıkmazsa, hiç değilse arayıp teşekkür edersiniz.

Taraflardan birinin cayması halinde cezai şart ödeyeceğini satış protokolüne yazınız ve cezai şart miktarını belirleyiniz. Genelde alıcı vazgeçerse verdiği kaparo yanar. Satıcı vazgeçerse aldığı kaparo ile birlikte bir o kadar daha ödeme yapar.

Alacağınız yerde kiracı varsa kira kontratosunu inceleyin, tahliye taahhüdü varsa ne zaman tahliye edileceğine bakın.

b) Konut Alımı İçin Öneriler

Görmeden, eş dost önerisi ile oturmayı düşündüğünüz konutu almayınız.

Konutun yeşil alanlara, okullara, ticari ünitelere, ulaşım araçlarına, ana caddelere, otoparka uzaklığı değerini etkileyen faktörlerdir. Bunlara dikkat ediniz.

Konutun yaşı, mimari tarzı önemlidir. Bunları tapu veya belediyeden öğrenebilirsiniz.

Konutun katına göre değeri farklıdır. Genelde en üst kat ile zemin kat daha değersiz kabul edilmekte ve daha az müşteri bulmaktadır.

Almak istediğiniz konutun balkonuna mutlaka çıkıp çevrenize bakınız. Diğer binalara olan uzaklığına, balkonun konumuna bakınız.

Çevredeki boş arazilere neler yapılabileceğini imar durumunu araştırarak öğreniniz. Aksi halde manzarası güzel diye aldığınız evin önüne iki ay sonra çok katlı bir inşaat başlayabilir. Sizin manzara da beton yığını olur.

O bölgedeki genel yaşam tarz ve standardının size uygun olup olmadığına bakınız, müstakbel komşularınızla konuşunuz.

Konutun güneşe göre olan cephesi, güneş alıp almadığı önem arz eder.

Tapu sicil müdürlüğüne giderek tapu kayıtlarını, satışa engel bir durum olup olmadığını, üzerinde haciz, ipotek, irtifak hakkı gibi bir kısıtlama olup olmadığını öğreniniz. Üzerinde intifa hakkı olan bir yeri alırsanız, intifa hakkı süresince o taşınmazı kullanamazsınız.

Tapu kaydında kira şerhi bulunan bir taşınmazı da kira süresince siz kullanamazsınız. Tapuda şerh yoksa kiracıya hemen noterden ihtarname çekerseniz 6 ay sonra tahliye davası açabilirsiniz.

Tapu sicilinde bilmediğiniz kavramlar, anlayamadığınız haklar karşınıza çıkabilir, gerekirse bunları bir avukat veya emlakçıya danışmalısınız. Unutmayın, “*Geçmiş dertler edinmek, yeni dertler edinmektir*”

Taşınmaz üzerinde ipotek varsa ipotek bedelini satış bedelinden düşerek satıcıya ödeme yapınız. Bunu yapabilmemiz için bakiye ipotek borcunu bankadan çıkarttırmanız gerekir. İpotek borcunu tümünden kapattırarak da taşınmazı alabilirsiniz.

Tapu sicilinde düzenlenen resmi senette ipoteği kabul ederseniz, borcu üstlenmiş olmazsınız. Ancak borç ödenmezse aldığınız bu taşınmaz icra yoluyla satılabilir. Borcu kabul ederseniz, artık ipoteğin kalan borcunu siz üstlenmiş olursunuz.

Hacizli bir taşınmaz da haciz borcunu satış bedelinden düşünüz.

c) İşyeri Alımı İçin Öneriler

İşyeri alırken yapılması düşünülen işin o bölgede kazanç sağlayıp, sağlamayacağı araştırılmalıdır. Aynı iş kolunda rakiplerin olup olmadığı bilinmeli, onlarla rekabet imkanları irdelenmelidir.

Düşündüğünüz iş kolunda başarı sağlanamadığı takdirde başka bir iş koluna geçiş imkanlarının olup olmadığına bakılmalı ve alacağınız yerin bu değişikliklere imkan verecek nitelik ve büyüklüklerde olmasına dikkat etmelisiniz. İşyerinin taban, tavan gibi tadilatlarını yaptırırken muhtemel iş değişikliklerinin uygun bir tarz seçmeye özen gösteriniz.

d) Arsa Alımı İçin Öneriler

Günümüz yatırım araçlarından en sağlam olanı ve uzun vadede en karlı olanı bir arsa almaktır. Ancak arsa yatırımının doğru yere yapılması son derece önemlidir.

Yatırım amacıyla bir arsa almayı düşünüyorsanız, gözünüzü, kulağınızı açık tutacaksınız. Yatırım yapmayı düşündüğünüz şehir veya yöreyle ilgili gelişmeleri, haberleri bir süre takip etmeniz lazım.

Şehrin gelişim yönü, şehirde yapılacak yatırımların yeri son derece önemlidir. Yapılacak, yol, köprü, meydan, park, fabrika gibi tesisler genelde çevresine hareket getirir ve civarındaki taşınmazların değerini artırır.

Ülkemizdeki bütün büyük şehirler nedense batı istikametinde gelişmektedir. Bu nedenle bulunduğunuz şehrin batı yönüne yatırım yapmak daha kârlı olabilir.

İlk gelişen yerler ana yola cephesi bulunan yerler olmaktadır.

Arsa almadan önce alınacak arsanın yerine göre m2 değerini tespit etmeniz veya ettirmeniz gerekir.

Arsa almadan önce yerini mutlaka görünüz, kadastro müdürlüğünden talepte bulunarak arsayı haritasında da görünüz ve gerekirse yerin arazide kadastro elemanlarınca gösterilmesini talep ediniz.

Üzerinde kamulaştırma şerhi bulunan bir taşınmazı almayınız.

Belediyeye giderek arsanın imar durumunu kaç kata müsaadesi olduğunu araştırınız. Size arsa olarak satılmak istenen yerin tapudaki vasfının da *arsa* olmasına dikkat ediniz. *Arsa* demek, imar planı yapılmış inşaata elverişli yer demektir. Bazen bir yer tarla vasfında olmasına rağmen arsa olarak satılmaktadır. Bu durum sizi oldukça zarara sokar.

Mümkünse hisseli arsa değil, müstakil arsa alın.

Belediyeden arsanın emlak borcu olup olmadığını kontrol ediniz.

İmarda yol seviyesi ile kot farkı olan yerler daha çok kat yapımına müsait olabileceğinden bazen daha kârlı olabilir. Adanın köşesinde olan, yani iki yola cephesi bulunan arsalar, yola

cephesi geniş olanlar, ana yola bakan arsalar, deniz kenarında olanlar diğerlerinden daha değerlidir.

e) Tarım Arazisi Alımı İçin Öneriler

Tarım arazisi almadan önce yukarıda tarım arazilerindeki kıymet takdiri ve emlake değer katma bölümlerindeki açıklamalara dikkat etmek gerekir.

* * *

12 Aralık 2010 Pazar