

# GAYRİMENKUL ALIRKEN NELERE DİKKAT ETMELİYİZ?

Gayrimenkulü kendimiz kullanmak veya yatırım yapmak için alırız. Her iki durumda da öncelikle taşınmazı almak istediğimiz bölgede fiyatları araştırır veya bu konuda teknik bilgisi olan kişilerden yardım alırız.



Ancak doğru değerde alım yapmak ne kadar önemliyse değere etki eden, görünmeyen teknik konular da bir o kadar önemlidir: Bize gösterilen taşınmazın konumu doğru mu?

Öncelikle tapu senedini istemeliyiz. Bunu taşınmazın kimlik kartı olarak düşünebiliriz. Ancak bu belge bize gösterilen yere mi ait bilmiyoruz. Araç satın alırken motor ve şasi numarasını ruhsattan kontrol edebiliriz ancak tapu senedine bakarak bu tür bilgilere ulaşamayız. Örneğin elimizde "Konut" niteliğinde ve "Arsa Paylı" yani müstakil bir arsası olmayan bir taşınmazın ait tapu senedi varsa tapu senedi üzerinde alacağımız yere ait bir bağımsız bölüm numarası da bulunur. İlgili Tapu

Müdürlüklerinde bulunan numarataj krokilerinden öncelikle alacağımız bağımsız bölümün bize gösterilen taşınmaz (Daire, mesken, dubleks mesken vb.) ile aynı konumda olup olmadığını karşılaştırmalıyız. Ayrıca her türlü taşınmazın tapu senedinde yer alan parsel numarasından Kadastro Birimleri ve Belediye'de bulunan kadastral veya imar paftalarından parsel bazında konumunu da teyit etmeliyiz.

## **Tapu Müdürlüklerinden Öğrenilecek Bilgiler:**

Tapu senedi üzerinde taşınmazın alım-satımına mani ya da kullanımını engelleyen kısıtlar yazmaz. Tapu Müdürlüklerine taşınmazımızın kayıtlarında haciz, şerh, rehin, bazı mükellefiyetler, sit vb kısıtlar var mı bunları

sormalıyız. Az önce bahsettiğimiz arsa payı bazen hisse ile karıştırılıyor. Hisseli tapu taşınmazı diğer hissedarlarla paylaşmak demektir. Taşınmazın tamamını alıp almadığımızı teyit etmeliyiz.

### **Konut-İşyerlerinde Yasal Belgeler:**

Konut ve işyeri gibi alımlarımızda bize gösterilen taşınmazın belediyede mimari projesi ile uyumlu olup olmadığı sorgulamalıyız. Gerekirse teknik destek almalıyız. Taşınmazın ruhsat ve proje dışı inşa edilmiş kısımları olabilir. Bu da ileride para ve yıkım cezaları gibi olumsuz durumlarla karşılaşmamıza neden olabilir. Bazen daha da ileri gidip binanın statüğünde risk yaratacak değişiklikler yapılabiliyor(Bodrum-çatı kat ilavesi, kolon kesme, taşıyıcı duvarın kaldırılması vb). Yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi gibi yasal belgelerin bulunup bulunmadığını sorgulamalıyız. Ruhsat süresi üzerinden 5 sene geçmiş ise yapı kullanma izin belgesi alınıp alınamayacağı, yapı halen natamamsa ruhsatın yenilenip yenilenmeyeceği sorgulanmalıdır. Sadece kadastro ile tapuya ev, işyeri vb olarak tescil edilmiş eski yapılarda bu belgeler bulunmayabiliyor. Bu durumda da kadastral pafta üzerinde görünen yapı alanı ve konumu ile satın alacağımız taşınmaz uyumlu mu kontrol etmeliyiz.

### **Öncelikle Arsa-Tarlalarda İmar Durumu:**

Belediyelerde yapılan bir diğer araştırma da imar durumudur. Arsa veya tarlaya ne kadar inşaat yapabileceğimizin bilgisine ulaşmak olarak bilinir. Ancak alacağımız bilgi bunun ötesindedir. Özellikle arsa ve tarlalarda "Bu parsel için bugün inşaat ruhsatı başvurusunda bulunabilir miyim?" sorusunu sormanızı öneririm. Çünkü parsellerde sit, orman alanında kalma, komşu parselde kayma-taşma, enerji nakil hattı, yola terk, imar uygulaması gibi inşaatı engel veya çözülmesi gerekli hususlar olabilir. Tamamlanmış yapılarda da tadilata engel hususlar bulunabilir.

Tarla alıyorsak imar durumu haricinde tarım yasalarına göre bölünebilirlik durumu değerini önemli oranda etkilemektedir. Bunun cevabını İlçe Tarım Gıda ve Hayvancılık Müdürlükleri vermektedir. Bilgi ve belgeye nasıl ulaşırız: Tüm bu araştırmaları mülk sahibi ile birlikte yapabilirsiniz. Araştırma yapmakta sıkıntı çekiyorsanız konuya hakim emlakçı, mimar, mühendis vb teknik kişiler veya sadece bu işi yapan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarından yardım alabilirsiniz.

**Berrin GÜRSOY İPLİKÇİ** Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:401468