



ARSA ARAZİ ALIM REHBERİ

İÇİNDEKİLER

FİYAT TESPİTİ VE GİDERLER	1
TAPU HARCİ	1
TAPU DÖNER SERMAYE HARCİ	1
EMLAK VERGİSİ	1
TAPU SENEDİ	2
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	2
MALİK BİLGİLERİ	2
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	2
TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS)	3
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	3
TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ	3
ŞERHLER	4
BEYANLAR	4
İRTİFAK BİLGİLERİ	4
MÜLKİYET BİLGİLERİ	5
MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ	5
RESMİ KURUM İNCELEMELERİ	6
ALINACAK GAYRİMENKUL “ARSA” İSE	6
ALINACAK GAYRİMENKUL “ARAZİ” İSE	7
FİZİKİ İNCELEMELER	8
ALINACAK GAYRİMENKUL “ARSA” İSE	8
ALINACAK GAYRİMENKUL “ARAZİ” İSE	9
DEPREM DERECEŚİ ve DOĞAL AFET RİSK DURUMU	10
BÖLGENİN DEPREMSELLİK DURUMU	10
DOĞAL AFET RİSK DURUMU	11
GAYRİMENKUL DEĞERLEME (EKSPERTİZ) RAPORU	12

FİYAT TESPİTİ ve GİDERLER

Alınacak arsa/arazinin fiyatı, benzer özelliklere sahip diğer arsa/arazilerin fiyatlarıyla mutlaka karşılaştırılmalıdır. Bu karşılaştırma için emlak ilan siteleri kullanılabilir, arsanın veya arazinin bulunduğu bölgedeki emlak danışmanlarının görüşlerine başvurulabilir, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından lisans verilen değerleme kuruluşlarına değerleme raporu hazırlanabilir.

Ancak göz ardı edilmemesi gereken önemli bir nokta, her arsa/arazinin kendine özgü ve eşsiz olduğudur. Benzer olsa bile, birebir aynı özelliklerde başka bir arsa/arazi bulunmadığından, her arsa/arazinin değeri farklıdır. Ayrıca, fiyatı etkileyen kişiye özgü subjektif faktörler de olabilir.

Bu nedenle, bir arsa/arazinin doğru fiyatı; istekli bir satıcı ile istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde, herhangi bir baskı olmadan anlaştıkları fiyat olarak kabul edilmelidir.

Öte yandan, arsa/arazi alımı için belirlenen bütçenin yalnızca "Arsa/Arazi Bedeli" ile sınırlı olmadığı unutulmamalıdır. Alım- satım sürecinde arsa/arazi bedelinin dışında bazı ek giderler de bulunmaktadır:

TAPU HARCİ

Taşınmaz mülkiyet haklarının resmi olarak tescil edilmesi için ilgili tapu müdürlüğüne ödenmesi gereken bir harçtır. Hem alıcı hem de satıcı için arsa/arazi bedelinin % 2'si oranında belirlenmiş olup toplamda % 4 oranında alınır. Anlaşmalı bankalar aracılığı ile ödenmesi gerekmektedir. **Tapu harcı ödenmeden tapu devri gerçekleştirilemez.**

TAPU DÖNER SERMAYE HARCİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün (TKGM) sunduğu hizmetlerden yararlanan kişilerden talep edilen bir harç türüdür. Tapu döner sermaye harcı, yapılan işlem türüne ve işlemle ilgili belgelerin sayısına göre değişiklik gösterse de genel olarak, TKGM tarafından belirlenen gösterge rakamının tapu işleminin yapıldığı müdürlüğe göre değişen katsayı ile çarpımından elde edilerek hesaplanabilmektedir. Anlaşmalı bankalar aracılığı ile ödenmesi gerekmektedir. Ödenecek olan bu harç tapu harcından ayrı ve ek olarak ödenir. **Tapu döner sermaye harcı ödenmeden tapu devri gerçekleştirilemez.**

EMLAK VERGİSİ

Belediyeler tarafından tahsil edilen bu vergi, arsa/arazinin bulunduğu bölgeye, arsa rayiç değerine ve yapı maliyetine göre değişmektedir. Alınacak arsa/arazinin emlak vergisi borcu varsa satış işlemi gerçekleşemez. Bu vergi, satıcıya aittir. **Arsa/arazi satın alındıktan sonra, yeni malik 3 ay (90 gün) içinde belediyeye emlak beyan bildiriminde bulunmak zorundadır.**

TAPU SENEDİ

Tapu Senedi, bir taşınmazın konum, nitelik, malik ve tescil bilgilerini gösteren belgedir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından üretilmektedir. Bu belge; Taşınmaz Bilgileri, Bağımsız Bölüm, Malik Bilgileri ve Tescile İlişkin Bilgiler bölümlerinden oluşmaktadır.

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Bu bölümde, taşınmazın il, ilçe, mahalle/köy, ada, parsel gibi konum bilgileri ile ana taşınmazın yüzölçümü ve niteliği gibi bilgiler yer alır.

Neden Önemli?

Taşınmazın konumu ve yüzölçümü özellikleri bu bölümde yer alır. Doğru yeri satın aldığınızdan emin olmak için bu bilgilerin dikkatle kontrol edilmesi gerekir.

Tapu senedinde yazan “Yüzölçümü”, taşınmazın bulunduğu arsanın alanını ifade eder.

MALİK BİLGİLERİ

Taşınmaz malikinin/maliklerinin kim olduğunu gösteren bölümdür. Bu bölümde malikin (taşınmaz sahibinin) adı, soyadı ve baba adı ile taşınmazdaki hissesi gösterilir.

Neden Önemli?

Alınacak arsa/arazinin satıcıya ait olup olmadığı, üzerinde başka bir hak sahibi bulunup bulunmadığı önemlidir. Hisseli taşınmazlarda diğer hissedarların ön alım hakkı bulunabilmektedir. Böyle durumlarda hisse devrinde diğer hissedarlardan izin belgesi (muvafakatname) alınması gerekir.

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Bu bölüm, taşınmazın hangi tarihte ve hangi nedenle tescil edildiğini gösterir. Ayrıca yeni tip tapularda QR Kodu yer alır; bu kod okunduğunda taşınmazın harita üzerindeki konumunu gösterir.

Neden Önemli?

Taşınmazın tapuya hangi tarihte kaydedildiğini ve nasıl edinildiğini bu alandan öğrenebilirsiniz. QR Kod sayesinde sahadaki taşınmaz ile tapu kaydındaki taşınmazın aynı olup olmadığı daha hızlı kontrol edilebilir.



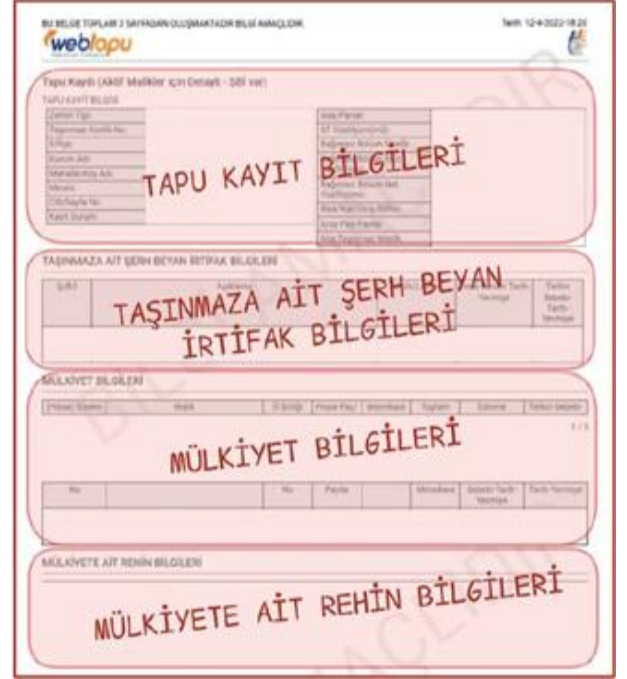
📄 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS)

Tapu Kayıt Belgesi; bir gayrimenkulün konum, nitelik, malik ve tescil bilgileri ile mülkiyet hakkını kısıtlayan veya satışa engel teşkil eden şerhlerin ve beyanların olup olmadığını gösteren belgedir.

Tapu Kayıt Belgesi, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından üretilen, resmi kayıt sisteminde tutulan detaylı mülkiyet belgesidir. E-Devlet Sistemi üzerinden, ilgili tapu müdürlüğünden veya web tapu sistemi üzerinden inceleme yapılabilir.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Tapu kayıt bilgileri; taşınmaz kimlik no bilgisini, konum bilgilerini (il, ilçe, mahalle/köy, ada, parsel), ana taşınmaz bilgilerini (yüzölçümü ve niteliği) ve bağımsız bölüm bilgilerini (nitelik, blok, kat, bağımsız bölüm no arsa pay/payda) içerir.



TAŞINMAZA AİT ŞERH, BEYAN, İRTİFAK BİLGİLERİ

Taşınmaza Ait Şerh, Beyan, İrtifak Bilgileri bölümü, taşınmaz üzerinde kullanım hakkı, kısıtlama veya bilgilendirme amaçlı kayıtları gösterir.

Bu alanda; haciz ve tedbir gibi şerhler, malik dışındaki kişileri bilgilendirme amacı taşıyan beyanlar, intifa hakkı ve geçit hakkı gibi irtifak hakları yer alır.

Bu kayıtlar, taşınmazın kullanımını etkileyebilir veya sınırlandırabilir. Bu nedenle alım-satım öncesinde dikkatle incelenmelidir.

Tapu kayıt belgesinde bulunan Şerh, Beyan, İrtifak Bilgileri örnekleri ile aşağıda açıklanmıştır.

TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS)

ŞERHLER bölümünde; arsa/arazi üzerinde üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilecek sınırlı haklar yer almaktadır. Şerh, arsa/araziye ilişkin hakların güvence altına alınmasını sağlamak amacıyla uygulanmaktadır. Örnek şerhler arasında şunlar yer alabilir:

- **Kamu Haczi Şerhi:** Devlet, özel idareler ve belediyelerin vergi, resim, harç, ceza gibi kamu hizmetlerinin tatbikatından doğan alacakları olması durumunda konulan şerhtir. İlgili borcun ödenmeden işlem yapılması mümkün değildir.
- **Satışa Arz Şerhi (150/C Şerhi):** Yapılan icra takibi sonucunda o arsa/arazinin icrai yoldan satışının yapılması aşamasına gelindiğini 3. kişilerin bilgisine sunmak için konulan şerhtir. Satışa arz şerhi bulunan bir arsa/arazinin satın alınması mümkün değildir.
- **Kamulaştırma Şerhi:** Kamu yararının gerektirdiği hallerde, özel hukuk tüzel kişileri ile gerçek kişilere ait olan taşınmaz malların tamamına veya bir kısmına, bedeli ödenmek üzere devlet tarafından el konulması veya ilgili taşınmaz üzerinde irtifak hakkı tesis edilmesi için konulan şerhtir. Kamulaştırma şerhi bulunması durumunda detaylı araştırma yapılması gerekmektedir.
- **18.Madde Uygulaması (Şuyulandırma):** İmar Kanunu 18. maddesi gereğince yapılır. Bu maddeye göre belediyeler; imar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ya da arazileri birbirleriyle ve kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye yetkilidir. Bu uygulamada arazi küçülebilir, başka yere kaydırılabilir, tapu metrekaresi değişebilir.

BEYANLAR bölümünde; taşınmazla ilgili hukuki durumlar ve özel açıklamalar yer almaktadır. Beyan, şerhten farklı olarak, arsa/arazi üzerinde doğrudan bir hak oluşturmaz, ancak arsa/arazinin hukuki durumuna ilişkin bilgi vermektedir. Satışa engel bir durum söz konusu değildir. Örnek beyanlar arasında şunlar yer alabilir:

- **Arkeolojik Sit Alanında Yer Almaktadır:** 1. derece arkeolojik sit alanlarında herhangi bir yapılaşmaya müsaade edilmez. 2. derece arkeolojik sit alanlarında mevcut yapılarda izne tabi onarım yapılabilir, yeni yapılaşmaya müsaade edilmez. 3. derece arkeolojik sit alanlarında ise ancak izin verilen şekilde yapılaşma mümkündür. (Doğal, kentsel, tarihi, karma sit alanlarında da yapılaşmayı kısıtlayıcı durumlar bulunabilmektedir.)
- **İmar Düzenlemesine Alınmıştır:** Taşınmazın imar planına uygun şekilde düzenleneceği, parsel sınırlarının, büyüklüğünün ve kullanım amacının değişebileceği, geçici bazı kısıtlamalara tabi olabileceği anlamına gelir.

İRTİFAK BİLGİLERİ bölümünde; taşınmaz üzerinde bir başka taşınmaz veya kişi lehine kullanma veya yararlanma yetkisini tanıyan bilgiler yer almaktadır. Alınacak gayrimenkul için hukuki sorun oluşturmamaktadır. Örnek irtifak hakları arasında şunlar yer alabilir:

- **Geçit (Mürür) Hakkı:** Komşu parseller arasında, genel yoluna çıkmak için yeterli bulunmayan taşınmaz lehine, diğer komşu parsel sınırları üzerinden genel yola ulaşmak için bir geçit yolu tanınmasıdır.
- **Üst Hakkı:** Bir taşınmaz malikinin, üçüncü kişi lehine parselin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkıdır.
- **Kaynak Hakkı:** Doğal veya yapay yollarla komşu parsellerden çıkan suyun kendi parselden geçişinin sağlanması şeklindeki irtifa hakkıdır.

TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS)

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Taşınmazın malikine, hissesine, edinme nedenine (miras, satış vs.) ve tescil tarihine ilişkin bilgileri içerir.

Taşınmaz maliklerinin araştırılması; herhangi bir hukuki kısıtlamaya tabi olup olmadıkları ve bu kısıtlamalardan, alıcı olarak etkilenip etkilenilmediği araştırılmalıdır.

! Tapu kayıtlarındaki malik ile satışı yapan kişinin aynı kişi olmasına dikkat edilmelidir. Ayrıca hisseli malik durumu (çok ortaklı) olup olmadığı araştırılmalıdır. Çok ortaklı arsa/arazilerde ortakların muvafakat vermesi gerekmektedir.

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

Taşınmaz üzerinde kurulmuş rehin (ipotek) bilgilerini içerir.

İpotek, bir taşınmazı teminat göstererek alacağın güvence altına alınmasını ifade eder. Taşınmaz üzerinde ipotek bulunması halinde, ipotek bir bankaya ait ise; ipoteğin olduğu bankaya ipotek bedelinin tamamının ödenmesi, eğer kişiye ait ise; o kişiye olan borcun tamamının ödenmesi suretiyle alınacak ipotek fek yazısı ile ipotek şerhi silinmelidir. Aksi takdirde söz konusu taşınmaz ipotekli bir şekilde alınmış olur. Tapu işlemleri sırasında alıcıdan ipotekli almayı kabul ettiğine ilişkin beyan alınır.

TAPU SENEDİNİN VE TAPU KAYIT BELGESİNİN BİRLİKTE İNCELENMESİ

Tapu Senedi ile Tapu Kayıt Belgesi karşılaştırılmalıdır. Belgeler arasında farklılık olması durumunda ilgili tapu müdürlüğünde sorgulama yapılmalıdır. Tapu senedi mülkiyet edinimi ile fiziksel olarak üretilir. Tapu kayıtlarında yapılan değişiklikler sistemsal olarak güncellenmektedir.

- Tapu senedi taşınmazın konum, nitelik ve malik bilgilerini içerir.
- Tapu kayıt belgesi ise tapu senedinde yer alan bilgilerin dışında şerh, beyan, ipotek bilgilerini de içerir.
- Esas bilgi tapu kaydına dayanır. Bu sebeple yasal geçerliliği olan belge güncel tapu kayıdır.



RESMİ KURUM İNCELEMELERİ

ALINACAK GAYRİMENKUL “ARSA” İSE

Güncel imar durumu, bölgenin gelişim ve inşaat potansiyelini belirlemek için aşağıdaki hususların ilgili belediye veya yetkili kurumun imar biriminden araştırılması ve belgelendirilmesi önemlidir:

■ Parselin Güncel Onaylı İmar Durumu:

Parselin imar lejantı (Konut Alanı, Sanayi Alanı vb.) ve yapılaşma koşulları (TAKS, KAKS, Emsal vb.) gibi önemli bilgileri içerir.

! Satıcı tarafından beyan edilen imar planının iptal edilmiş olabileceği veya farklı imar koşullarına tabi olabileceği unutulmamalıdır.

! Parselin yol, yeşil alan, eğitim alanı, sağlık alanı veya kamu alanı gibi kamusal kullanım alanlarında kalıp kalmadığı araştırılmalıdır.

! Parselin yapı yasaklı alan veya rezerv alan gibi statülerde olup olmadığı araştırılmalıdır.

■ Parsel Cephe ve Derinlik Şartları:

İlgili belediye veya yetkili kurumun imar biriminden parselin cephe ve derinlik ölçülerinin yapılaşmaya uygun olup olmadığı öğrenilmelidir.

! İmar durumunda yapılaşma koşulları belirtilmiş olsa bile, plan notlarında yer alan “minimum cephe uzunluğu”, “minimum parsel büyüklüğü” gibi koşullara uymayan parsellerde yapılaşmaya izin verilmeyebilir.

■ Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Süreci:

Büyük ölçekli projeler için arsanın ÇED sürecine tabi olup olmadığını veya daha önce bir ÇED raporu düzenlenip düzenlenmediği araştırılmalıdır.

■ Sit Alanında Olma Durumu:

Arsanın arkeolojik, doğal, tarihi, kentsel ve karma sit alanı içerisinde yer alıp almadığı sorgulanmalıdır. Sit alanlarında yapılaşma kısıtlı veya tamamen yasaktır.



RESMİ KURUM İNCELEMELERİ

ALINACAK GAYRİMENKUL “ARAZİ” İSE

Mevcut kullanım durumu ve potansiyelini belirlemek amacıyla aşağıda belirtilen hususların ilgili kurumlar nezdinde araştırılması ve belgelendirilmesi gerekmektedir:

■ Çevre Düzeni Planında Öngörülen Durumu:

İlgili belediye veya yetkili kurumun imar biriminde parselin güncel ve onaylı çevre düzeni planındaki imar durumu araştırılmalıdır.

! Parselin ve yakın bölgesinin gelecekte herhangi bir işlevde (konut, sanayi, tarım vb.) planlanıp planlanmadığı öğrenilmelidir.

■ Tapu Kaydı ve Mülkiyet Durumu:

Parselin tapu kayıtlarındaki niteliği ile mevcut kullanımı karşılaştırılmalıdır.

Parselin sit alanı, mera, orman veya orman vasfını kaybetmiş 2B arazisi vasfında olup olmadığı araştırılmalıdır. Bu tür kayıtlar mülkiyet ve kullanım hakkı üzerinde önemli kısıtlamalar getirebilir.

■ Kadastral Durum ve Yola Cephe Olma Durumu:

İlgili Kadastro Müdürlüğü'nde parselin kadastro yoluna cephesi olup olmadığı, eğer varsa cephe yapılaşmaya uygun olup olmadığı öğrenilmelidir.

! Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre tarımsal nitelikli yapılar için uygunluk durumu değerlendirilebilir.

■ Kullanım Durumu:

Parsel üzerinde başkası tarafından tarımsal faaliyet yapılıp yapılmadığı, ecrimisil veya kiracılık durumu olup olmadığı araştırılmalıdır.

■ Bölgede Toplulaştırma, Kamulaştırma İşlemleri:

İlgili Kadastro Müdürlüğü'nde parselin herhangi bir hukuki işleme tabi olup olmadığı araştırılmalıdır. Toplulaştırma, kadastro düzenlemesi, kamulaştırma gibi işlemler, parselin yüzölçümünde değişikliğe neden olabilecektir.

FİZİKİ İNCELEMELER

ALINACAK GAYRİMENKUL “ARSA” İSE

Bir arsa alımı yapmadan önce, yatırımın değeri ve gelecekteki potansiyeli açısından fiziksel olarak yerinde yapılacak incelemeler büyük önem taşımaktadır. Aşağıda, arsa alımında dikkat edilmesi gereken fiziki gözlemler detaylandırılmıştır:

■ **Parsel sınırları ve ada içindeki konum bilinmelidir.**

! Parselin sınırları ve koordinat noktaları, başka bir parselden tecavüz durumu ve üzerinde yapı olup olmadığı hakkında bilgi vermektedir. Ayrıca plan değişikliği gibi durumlarda parsel sınırları değişebilir. <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> adresinden parselin ve komşu parsellerin harita üzerindeki konumları kontrol edilmelidir. Güncel parsel sınırlarının ve koordinatlarının öğrenilmesi için harita büroları ile irtibata geçilmelidir.

■ **Topografik yapı ve zemin yapısı hakkında bilgi edinilmelidir.**

! Parselin topografik ve zemin yapısı proje maliyeti için önemlidir. Yapılacak dolgu ya da hafriyat işlemleri için maliyet hesaplaması iyi yapılmalıdır.

■ **Ulaşım ve altyapı hakkında bilgi edinilmelidir.**

! Ulaşım problemi ya da altyapı hizmetlerindeki eksiklikler yapılacak projenin maliyetini ve tercih edilirliliğini olumsuz yönde etkileyecektir.

■ **Bölgenin genel yapılaşma durumu ve gelecek potansiyeli hakkında bilgi edinilmelidir.**

! Parselin kullanım amacı ile mi yoksa yatırım amacı ile alındığı önemli olup tercihe göre araştırma yapılması önemlidir.

■ **Komşu yapılar ve inşaatlar gözlemlenmelidir.**

! **Bölgenin** genel gelişim eğilimleri, mevcut inşaatlar ve kentsel dönüşüm potansiyeli incelenmelidir. Yakın bölgede sanayi yapısının bulunması, konut projelerinin değerini olumsuz etkileyebilir.

FİZİKİ İNCELEMELER

ALINACAK GAYRİMENKUL “ARAZİ” İSE

Bir arazi almadan önce, potansiyel yatırımın niteliğini ve gelecekteki kullanım olanaklarını değerlendirmek adına yerinde yapılacak fiziki incelemeler büyük önem taşımaktadır. Aşağıda, arazi alımında dikkat edilmesi gereken fiziki gözlemler detaylandırılmıştır:

■ Parsel sınırları ve ada içindeki konum bilinmelidir.

! Parselin koordinat noktalarının öğrenilmesi, parsel sınırlarının ve parselin ekili-dikili alanı hakkında bilgi verebilmektedir. Kamulaştırma, toplulaştırma gibi kadastro çalışmaları sonucunda parsel sınırları değişebilir. <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> adresinden parselin ve komşu parsellerin harita üzerindeki konumları kontrol edilmelidir. Güncel parsel sınırlarının ve koordinatlarının öğrenilmesi için harita büroları ile irtibata geçilmelidir.

■ Topografik yapı ve zemin yapısı hakkında bilgi edinilmelidir.

! Parselin topografik yapısı tarımsal faaliyet için önemlidir. Erozyon veya yağmur suları eğim nedeniyle verimli üst toprağın kaybına neden olabilmektedir. Ayrıca sulama ve makine kullanımı kısıtlıdır.

■ Zemin ve toprak yapısı hakkında bilgi edinilmelidir.

! Tarımsal faaliyette toprağın kolayca işlenebilmesi, su ve hava geçirgenliği gibi etkenleri verimliliği etkilemektedir.

■ Ulaşım ve altyapısı hakkında bilgi edinilmelidir.

! Ulaşım ve altyapı problemi olması durumunda maliyetler beklenenin üstünde çıkabilmektedir. Sulama ve elektrik sistemi kurulum maliyeti hesaplanmalıdır.

■ Madencilik faaliyetleri hakkında bilgi edinilmelidir.

! Arazinin altında veya çevresinde maden yataklarının bulunup bulunmadığı ya da yakınında taş ocağı, kum ocağı gibi madencilik faaliyetlerinin varlığı araştırılmalıdır. Bu tür faaliyetler, arazinin toprak kalitesi üzerinde olumsuz bir etki yaratabilir.

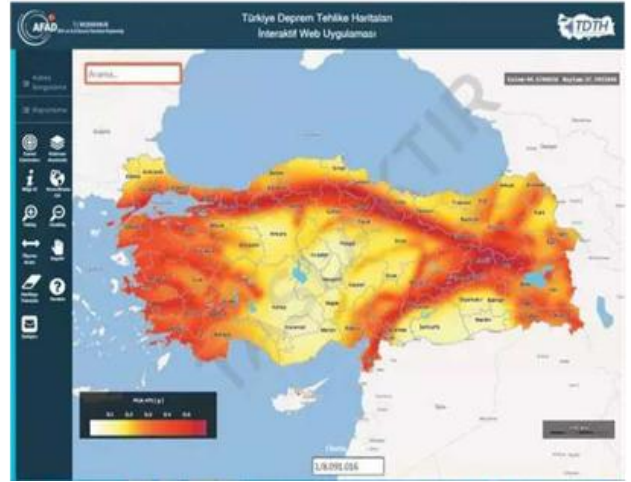
● DEPREM DERECESİ ve DOĞAL AFET RİSK DURUMU

BÖLGENİN DEPREMSELLİK DURUMU

Arsa/arazinin bulunduğu bölgenin hangi deprem riski bölgesinde yer aldığını gösterir. Dereceler 1'den 5'e kadar olup, en yüksek derece 1 ile ifade edilir. Alınacak arsa/arazi deprem riski açısından sorgulamak için AFAD deprem risk raporları incelenmelidir.

✦ Nasıl Ulaşılır?

E-devlet şifresiyle <https://tdth.afad.gov.tr> sistemine giriş yaparak veya <https://www.afad.gov.tr/turkiye-deprem-tehlike-haritasi> web sitesi aracılığıyla deprem riski kontrolü yapılmalıdır.



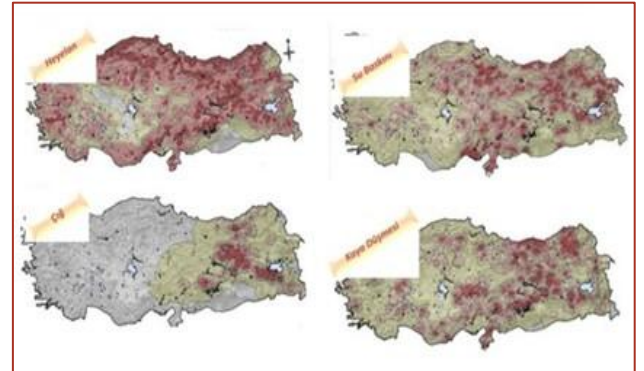
DOĞAL AFET RİSK DURUMU

Belirlenen bölgenin doğal afet risk haritaları (heyelan, su baskını vb.) incelenmelidir.

⚠ Neden Önemli?

Arsa nitelikli taşınmazın sel taşkın sahasında ya da heyelan bölgesinde olması, yapılacak projenin ağır hasar görmesine veya yıkılmasına neden olabilmektedir.

Arazi (tarla, bağ, bahçe vb.) nitelikli taşınmazın sel baskını sahasında ya da heyelan bölgesinde olması, toprağın tarıma elverişli katmanında kayba neden olabilir.



✦ Nasıl Ulaşılır?

Bu bilgilere, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) <https://www.afad.gov.tr/afet-haritalari> ve Ulusal Coğrafi Bilgi Platformu <https://ucbp.tucbs.gov.tr> adreslerinden erişim sağlanabilmektedir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME (EKSPERTİZ) RAPORU

Gayrimenkul Değerleme (Ekspertiz) Raporu, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından lisans verilen değerleme kuruluşları tarafından hazırlanan bağımsız ve tarafsız rapordur. Rehberde arsa/arazi alırken dikkat edilmesi gereken hususları büyük ölçüde içeren değerleme raporu hazırlanması alıcının korunmasını ve bilinçlenmesini sağlayacaktır. Söz konusu raporu hazırlama yetkisi olan değerleme kuruluşlarının listesine <https://spk.gov.tr/kurumsal-iletisim/gayrimenkul-degerleme-kuruluslari> ve <https://tdub.org.tr/tuzel-kisi-uye-bilgileri> sayfasından ulaşabilirsiniz.

Hazırlanacak bu rapor sayesinde;

- Taşınmazın fiziksel durumu ve mevcut kullanım özellikleri konusunda objektif ve teknik esaslara dayalı bilgi sağlanır. Bu sayede, alıcı ve diğer ilgililer, taşınmazın mevcut durumu hakkında yanıltıcı beyan ve eksik bilgilendirmeye karşı korunur.
- Taşınmazın imar durumu ve kadastro planı gibi kritik hukuki ve idari belgeler incelenerek, taşınmazın yasal statüsü hakkında kapsamlı bilgi edinilir.
- Taşınmazın tapu kayıtları incelenir; ipotek, haciz gibi kısıtlayıcı şerhler tespit edilerek tarafların hukuki risklere karşı korunması sağlanır.
- Tapu kaydı, imar durumu gibi resmî belgeleri bir arada sunarak alıcının bu belgelere hızlı ve güvenilir erişimini sağlar. Böylece resmî kurumlara ayrı ayrı başvurma gereği ortadan kalkar, süreç hızlanır ve bilgi doğruluğu artırılır.
- Piyasa eğilimleri ile bölgenin gelişim potansiyeli hakkında objektif bilgi verir. Bu sayede yatırımcı, taşınmazın gelecekteki değer artışı ve gelir getirme potansiyelini daha sağlıklı değerlendirir.
- Raporla yer alan emsal karşılaştırmaları, bölgedeki benzer nitelikteki taşınmazlar hakkında alıcıya objektif ve güncel bilgiler sunar. Bu bilgiler, alıcının piyasa koşullarını doğru değerlendirmesine ve sağlıklı kararlar almasına olanak sağlar.
- Taşınmazın piyasa değeri, uzman kişilerce objektif şekilde belirlenir. Böylece gerek alıcı gerekse satıcı, aşırı ödeme veya düşük satış bedeli riskinden korunur.
- Fiyat konusunda bilinçli müzakere yapılabilir. Bu sayede adil bir anlaşma zemini oluşturularak pazarlık sürecinde önemli avantaj sağlar.
- Alıcı ile satıcı arasında şeffaflık sağlanır. Bilinçli ve güvenli alım satım için zemin hazırlanmış olur.

Ekspertiz raporu, sadece "ne kadar eder?" sorusunun cevabını değil; taşınmazın teknik, yasal ve ekonomik tüm yönlerini profesyonel bir yaklaşımla ortaya koyar. Zaman, para ve hukuki güvenlik açısından ciddi kazanımlar sağlar.