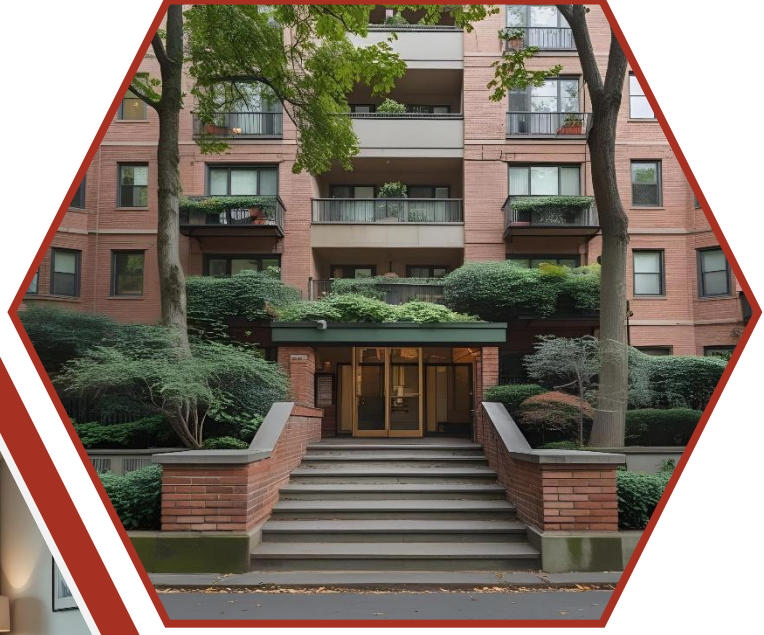


GABİM

MKK Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş.



KONUT ALIM REHBERİ

AĞUSTOS, 2025

İÇİNDEKİLER

FİYAT TESPİTİ VE GİDERLER.....	1
TAPU HARCİ	1
TAPU DÖNER SERMAYE HARCİ.....	1
EMLAK VERGİSİ	1
DASK (ZORUNLU DEPREM SİGORTASI)	1
TAPU SENEDİ.....	2
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	2
ARSA PAYI HESAPLAMA	2
BAĞIMSIZ BÖLÜM.....	3
MALİK BİLGİLERİ.....	3
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	3
KAT İRTİFAKI/ KAT MÜLKİYETİ DURUMU.....	3
TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS).....	4
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	4
TAŞINMAZA AİT ŞERH, BEYAN, İRTİFAK BİLGİLERİ	4
ŞERHLER	4
BEYANLAR	5
İRTİFAK BİLGİLERİ.....	5
MÜLKİYET BİLGİLERİ	6
MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ	6
YAPI RUHSATI.....	7
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (İSKÂN BELGESİ)	8
YAPI KAYIT BELGESİ	9
ENERJİ KİMLİK BELGESİ (EKB).....	10
İMAR DURUM BELGESİ.....	11
YIKIM KARARI, TUTANAK VB. OLUMSUZ BELGELER	11
MİMARİ PROJE, NET ve BRÜT ALAN	11
NET ve BRÜT ALAN KONTROLÜ	12
EKLENTİ ALANLAR	12
FİZİKİ İNCELEME	13
DEPREM DERECEŚİ ve HASAR KAYDI SORGULAMA	15
BÖLGENİN DEPREMSELLİK DURUMU	15
YAPININ HASAR KAYDI SORGULAMASI	15
GAYRİMENKUL DEĞERLEME (EKSPERTİZ) RAPORU	16

FİYAT TESPİTİ ve GİDERLER

Alınacak konutun fiyatı, benzer özelliklere sahip diğer konutların fiyatlarıyla mutlaka karşılaştırılmalıdır. Bu karşılaştırma için emlak ilan siteleri kullanılabilir, konutun bulunduğu bölgedeki emlak danışmanlarının görüşlerine başvurulabilir, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından lisans verilen değerleme kuruluşlarına değerleme raporu hazırlatılabilir.

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

Bu nedenle, bir konutun 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, konut alımı için belirlenen bütçenin yalnızca "Konut Bedeli" ile sınırlı olmadığı unutulmamalıdır. Alım- satım sürecinde konut bedelinin dışında bazı ek giderler de bulunmaktadır. Bu giderler şu şekilde sıralanabilir:

TAPU HARCİ

Taşınmaz mülkiyet haklarının resmi olarak tescil edilmesi için ilgili tapu müdürlüğüne ödenmesi gereken bir harçtır. Hem alıcı hem de satıcı için konut 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, konutun bulunduğu bölgeye, arsa rayiç değerine ve yapı maliyetine göre değişmektedir. Alınacak konutun emlak vergisi borcu varsa satış işlemi gerçekleşemez. Bu vergi, satıcıya aittir. **Konut satın alındıktan sonra, yeni malik 3 ay (90 gün) içinde belediyeye emlak beyan bildiriminde bulunmak zorundadır.**

DASK (ZORUNLU DEPREM SİGORTASI)

Konutun, deprem riskine karşı korunması amacıyla zorunlu hale getirilmiş bir sigortadır. Konut alımı sırasında, tapu işlemlerinin tamamlanması için bu sigortanın yaptırılması gerekmektedir. DASK (Zorunlu Deprem Sigortası) primleri, konutun bulunduğu bölgenin risk grubuna, yapı tarzına ve brüt metrekare büyüklüğüne göre değişmektedir. DASK poliçesi sigorta şirketleri tarafından düzenlenir.

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. Kat mülkiyetli veya kat irtifaklı taşınmazlarda arsa payı, bu alana göre hesaplanır. Gelecekte yapılacak kentsel dönüşüm, kamulaştırma, yeniden inşa veya arsa paylaşımı gibi durumlarda bu alana göre pay alınır.



ARSA PAYI HESAPLAMA

Arsa Payı, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmuş yapılarda, her bir bağımsız bölüme tahsis edilmiş arsadaki ortak mülkiyet payını ifade etmektedir. Bu pay, bağımsız bölüm niteliği, katı, büyüklüğü ve cephesi gibi özellikler dikkate alınarak belirlenir. Alınacak konutun arsa payının benzer bağımsız bölümlerin arsa payı ile uyumlu olması gerekir.

Metrekare Cinsinden Arsa Payı Hesabı:

Parsel Yüzölçümü (m²) x Arsa Payı/Arsa Payda = m² cinsinden malikin arsadaki payını vermektedir.

Örneğin: 1.000 metrekare yüzölçümüne sahip parselde bulunan konut nitelikli bağımsız bölümün tapu kayıtlarındaki arsa payı 3/50 ise konuta düşen arsa yüzölçümü şu şekilde hesaplanmaktadır:

$$1.000 \text{ m}^2 \text{ Parsel Yüzölçümü} \times \frac{3}{50} \text{ Arsa Payı} = 60 \text{ m}^2$$

TAPU SENEDİ

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Tapu senedinde "Bağımsız Bölüm" başlığı altında, taşınmazın niteliği (örneğin, konut), arsa üzerindeki pay oranı ve projede belirtilen brüt metrekare bilgisi (**net ve brüt alan detaylı bilgisi için 11. sayfaya bakınız**), blok, giriş, kat ve bağımsız bölüm numarası belirtilir. Ayrıca, tapu kütüğündeki cilt ve sayfa numarası da bu alanda yer alarak, taşınmazın resmi kayıtlardaki takibini mümkün kılar.

Neden Önemli?

Alınacak konutun tapu senedinde niteliğinin “konut” veya “mesken” olarak tescil edilmiş olması gerekir. Tapu senedinde “depo”, “dükkan”, “ofis” veya benzer niteliklerle tescil edilmiş taşınmazların konut şeklinde kullanıldığı durumlarla sıkça karşılaşılmaktadır. Fiili kullanımının konut olması, o taşınmazın hukuken konut olarak kabul edildiği anlamına gelmez.

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 konutun 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 okutulduğunda 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.

KAT İRTİFAKI/ KAT MÜLKİYETİ DURUMU

Kat irtifakı ve kat mülkiyeti kavramları, bir yapının inşaat durumu ve tapu üzerindeki mülkiyet biçimini gösteren hukuki statülerdir.

Kat irtifakı, henüz tamamlanmamış bir yapıdaki hak sahiplerinin paylarını belirtmek ve göstermek üzere tapuya işlenmiş ön tapudur. Alınacak konutun tapu türünün kat irtifakı olması, binanın fiziki olarak bitmiş olmasına rağmen ilgili kurumlardan yapı kullanımına ilişkin gerekli izinleri henüz almadığını gösterir. Alıcı açısından daha sonra iskân alınması bir maliyet yaratır, ayrıca bu izinleri alamama ihtimali de vardır.

Kat mülkiyeti, bir binanın inşaatı tamamen bittikten sonra, yapım amacı doğrultusunda belediyeden iskân (yapı kullanım izni) alınarak her bağımsız bölüm için oluşturulan tam mülkiyet hakkıdır.

! Tapu alırken kat mülkiyeti mi, yoksa kat irtifakı mı olduğuna mutlaka bakılmalıdır.

📄 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 üretilir ve resmi kayıt sisteminde tutulur. E-Devlet Sistemi üzerinden, ilgili tapu müdürlüğünden veya web tapu sistemi üzerinden inceleme yapılabilmektedir.

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 sınırlayabilir. Bu nedenle alım-satım öncesinde dikkatle incelenmelidir.

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

ŞERHLER bölümünde; konut üzerinde üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilecek sınırlı haklar yer almaktadır. Şerh, konuta 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 konutun icrai yoldan satışının yapılması aşamasına geldiğini üçüncü kişilerin bilgisine sunmak için konulan şerhtir. Satışa arz şerhi bulunan bir konutun satın alınması mümkün değildir.
- **İntifa Hakkı Şerhi:** İntifa hakkı, bir kişinin başkasına ait bir taşınmazı kullanma ve ondan yararlanma hakkıdır. Bu kişi evi kullanabilir, kiraya verebilir ama mülkiyet hakkı ona geçmez. Konut, icra yoluyla satılsa bile intifa hakkı ile birlikte satılır ve yeni malik, bu hakkın tapudan silinmesini talep edemez. Genellikle ömür boyu süren ve devredilemeyen bir haktır.

TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS)

- **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 şerhin neden tescil edildiği, parselin ne kadarlık bir kısmını etkilediği gibi detaylar araştırılmalıdır.
- **Aile Konutu Şerhi:** Bir konut satın alınacak ise satıcının eşinden “muvafakatname” alınması gerekmektedir. Aile konutu şerhi ile satın alınan bir taşınmaz eş muvafakati alınmadan satın alındıysa işlemin iptali söz konusu olabilir. Aile konutu şerhi kaldırılmadan veya eş muvafakati alınmadan satış işlemi gerçekleşmez.
- **Riskli Yapıdır Şerhi:** Alınacak gayrimenkulün bulunduğu yapının veya zemin yapısının can ve mal güvenliği riski taşıması durumunda bakanlık veya idare tarafından tapuya şerh düşülür. “Riskli yapıdır” şerhi bulunan bir taşınmaz kentsel dönüşüme girebilir, yıkım kararı çıkabilir.

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

- **Yönetim Planı:** Ortak alanların yönetim tarzını, kullanma şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücretleri ile yönetime ait diğer hususların düzenlenmiş olduğu plandır.
- **KM’ne Çevrilmiştir:** Bağımsız bölümün, projesine uygun tamamlanarak kat irtifakından kat mülkiyetine (KM) geçtiğini belirtmektedir.

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

- **Geçit (Mürür) Hakkı:** Komşu parseller arasında, genel yola 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 parselinden 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 konutlarda ortakların öncelikli ön alım hakkı doğabilir. Bu nedenle ortaklardan muvafakat alınması 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 kaldırılmalıdır. Aksi takdirde söz konusu taşınmaz ipotekli bir şekilde alınmış olur. Tapu işlemleri sırasında alıcıdan ipotekli almayı kabul ettiğine ilişkin beyan alınır. Alıcı, sonrasında bilmeden aldığını iddia edemez.

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 kaydıdır.

YAPI RUHSATI

Yapı Ruhsatı, bir yapının mevzuata ve imar planına uygun olarak inşa edilmesine izin verildiğini gösteren resmî belgedir.

Yapı ruhsatında; ruhsat türü, ruhsat tarihi ve numarası, müteahhit bilgileri, yapı bilgileri (inşaat alanı, kat adedi, bağımsız bölüm adedi vb.), yapı teknik özellikleri ve proje tarihi bilgileri gibi bilgiler yer almaktadır.

⚠ Neden Önemli?

Ruhsat, inşaatın yasal olarak başlayabileceğini gösterir. Ruhsatsız veya ruhsat kapsamı dışında yapılan yapılar yıkımla veya başka yaptırımlarla karşı karşıya kalabilir.

Yapı Ruhsatı, verildiği tarihten itibaren, inşaat başlamamışsa 2, inşaat başlamışsa 5 yıl geçerlidir. Ruhsat alındıktan sonra 2 yıl içerisinde inşaatla başlanmayan veya 5 yıllık süre içerisinde inşaatı tamamlanmayan yapılar, ruhsatsız yapı kapsamında değerlendirilmektedir. Ruhsatı, verildiği tarihten itibaren, inşaat başlamamışsa iki, inşaat başlamışsa beş yıl geçerlidir.

📍 Nasıl Ulaşılır?

İlgili belediyenin imar ve şehircilik müdürlüğünden ya da il özel idaresinin ilgili biriminden temin edilir.

RUHSAT TÜRÜ

Ruhsat türü, yapının niteliğine göre verilen ve hangi amaçla inşa edileceğini belirleyen resmi izin belgesinin sınıflandırmasını ifade eder.

RUHSAT TARİHİ - RUHSAT NO

Ruhsat tarihi, bir yapının yasal olarak inşasına başlanmasına izin verilen tarihi belirtir ve o tarihteki mevzuata göre işlem yapılmasını sağlar.

İNŞAATIN ULUSAL ADRES VERİTABANINDA (UAVT) KAYIT BİLGİLERİ

YAPI SAHİBİ BİLGİLERİ

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER VE ORTAK ALAN BİLGİLERİ

Yapıda ayrı ayrı kullanılabilen konut, dükkan gibi bölümler ile tüm maliklerin ortak kullanımına açık merdiven, asansör, otopark gibi alanların sayı, konum ve büyüklüklerini gösterir.

YAPI TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE YAPI ALTYAPISI

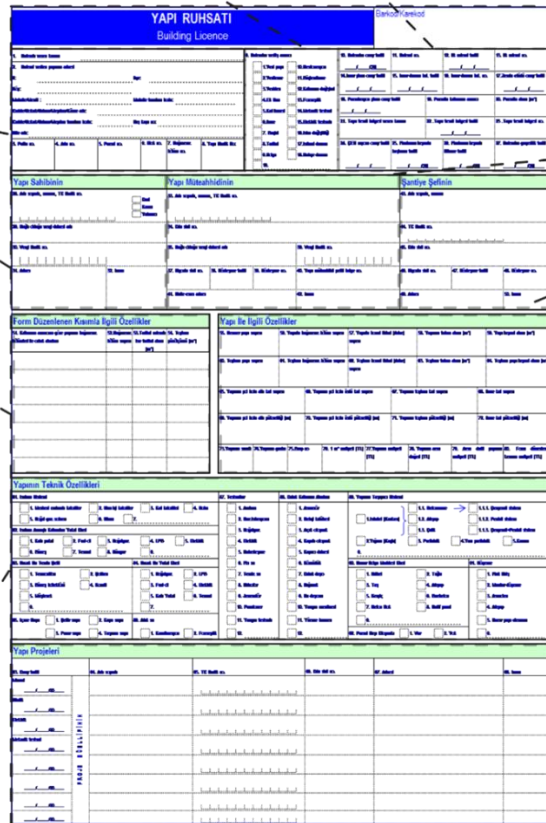
MÜTEAHHİT BİLGİLERİ

ŞANTIYE ŞEFİ BİLGİLERİ

YAPI ALANI BİLGİLERİ YAPI SINIFI BİLGİLERİ

Yapı Alan Bilgileri, yapının toplam inşaat alanını ve katlara göre dağılımını belirtirken; Yapı Sınıfı Bilgileri, yapının malzeme kalitesi, kullanım amacı ve teknik özelliklerine göre hangi sınıfa (örneğin betonarme, çelik, ahşap vb.) ait olduğunu gösterir.

PROJE MÜELLİF BİLGİLERİ MİMAR, MÜHENDİS BİLGİLERİ



YAPI RUHSATI
Building Licence

Formun İçeriği:

- Yapı Sahibi Bilgileri:** Adı, Soyadı, T.C. Kimlik No, Doğum Tarihi, Doğum Yeri, İmza, Mühür.
- Müteahhit Bilgileri:** Adı, Soyadı, T.C. Kimlik No, Doğum Tarihi, Doğum Yeri, İmza, Mühür.
- Şantiye Şefi Bilgileri:** Adı, Soyadı, T.C. Kimlik No, Doğum Tarihi, Doğum Yeri, İmza, Mühür.
- Yapı Alanı Bilgileri:** Toplam Alan, Kat Alanları, Ortak Alanlar.
- Yapı Sınıfı Bilgileri:** Yapı Türü, Kat Sayısı, Malzeme Kalitesi, Kullanım Amacı.
- Proje Müellif Bilgileri:** Mimar, Mühendis, İmza, Mühür.
- Yapı Teknik Özellikleri ve Yapı Altyapısı:** Duvar, Zemin, Tavan, Çatı, Isıtma, Soğutma, Elektrik, Su, Kanalizasyon, Asfalt, Otopark, Merdiven, Asansör, Diğer.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (İSKÂN BELGESİ)

Yapı Kullanma İzin Belgesi, inşaatı tamamlanmış ve iş bitirme belgesi alınmış yapıdaki bağımsız bölümlerin amacına uygun, kullanılabilir durumda ve projesine uygun inşa edildiğini belirten belgedir. Yapı Kullanma İzin Belgesi alınması sonrasında, tapuya tescil işlemi ile “Kat Mülkiyeti Tapusu” alınır.

⚠ Neden Önemli?

Yapının mevzuata uygun şekilde inşa edildiğini ve yasal olarak kullanıma uygun olduğunu gösterir. Kat mülkiyetine geçilmesi için zorunludur.

Yapı Kullanma İzin Belgesi henüz alınmamış yapının İş Bitirme Tutanağı’nın sorgulanması önemlidir. İş Bitirme Tutanağı’nda inşaat seviyesi %100 olarak belirtilmiş ve olumsuz bir durum söz konusu değilse Yapı Kullanma İzin Belgesi alınabilir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi ile Ruhsat Belgesi üzerinde belirtilen toplam inşaat alanı, kat adedi, bağımsız bölüm adedi gibi bilgiler karşılaştırılmalıdır. Farklılık varsa ilgili belediyenin ruhsat biriminden bilgi alınmalıdır.

📍 Nasıl Ulaşılır?

İlgili belediyenin imar ve şehircilik müdürlüğünden ya da il özel idaresinin ilgili biriminden temin edilir.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TÜRÜ

Yapının niteliğine göre verilen ve hangi amaçla inşa edileceğini belirleyen resmi izin belgesinin sınıflandırmasını ifade eder.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ VE NUMARASI

Yapının yasal olarak inşasına başlanmasına izin verilen tarihi belirtir ve o tarihteki mevzuata göre işlem yapılmasını sağlar.

İNŞAATIN ULUSAL ADRES VERİTABANINDA (UAVT) KAYIT BİLGİLERİ

YAPI SAHİBİ BİLGİLERİ

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER VE ORTAK ALAN BİLGİLERİ

Yapıda ayrı ayrı kullanılabilen konut, dükkan gibi bölümler ile tüm maliklerin ortak kullanımına açık merdiven, asansör, otopark gibi alanların sayı, konum ve büyüklüklerini gösterir.

YAPI TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE YAPI ALTYAPISI

MÜTEAHHİT BİLGİLERİ

ŞANTIYE ŞEFİ BİLGİLERİ

YAPI ALANI BİLGİLERİ YAPI SINIFI BİLGİLERİ

Yapı Alan Bilgileri, yapının toplam inşaat alanını ve katlara göre dağılımını belirtir; Yapı Sınıfı Bilgileri, yapının malzeme kalitesi, kullanım amacı ve teknik özelliklerine göre hangi sınıfa (örneğin betonarme, çelik, ahşap vb.) ait olduğunu gösterir.

YAPININ TAMAMLANAN KISMI İÇİN İFADELER

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	
Certificate of permission for use of building	
1. İnşaatın Ulusal Adres Veri Tabanında (UAVT) Kayıt Bilgileri 2. Yapı Sahibi Bilgileri 3. Bağımsız Bölümler ve Ortak Alan Bilgileri 4. Yapı Teknik Özellikleri ve Yapı Altyapısı 5. Müteahhit Bilgileri 6. Şantiye Şefi Bilgileri 7. Yapı Alan Bilgileri 8. Yapı Sınıfı Bilgileri 9. Yapının Tamamlanan Kısmı İçin İfade	

YAPI KAYIT BELGESİ

Yapı Kayıt Belgesi, imar barışı kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı şekilde 31/12/2017 tarihinden önce inşa edilmiş bir yapının kayıt altına alınması ve kullanımına yönelik olarak verilen, imar bakımından ilave bir hak sağlamayan ve kazanılmış hak oluşturmeyen, yapının imar durumu ve ruhsata uygun hale getirilmesi veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerli olan bir belgedir.

Yapı Kayıt Belgesinin Kullanım Yerleri ve Yapı Kayıt Belgesi Düzenlenmeyecek Yapılar ile ilgili hukuki durumlar “Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar” <https://imarbarisi.csb.gov.tr/yapi-kayit-belgesi-verilmesine-iliskin-usul-ve-esaslar-i-86171> sayfasında incelenmelidir. Alınacak konutun Yapı Kayıt Belgesi’ni “Barkod Numarası” ve “Belge Numarası” bilgileri ile <https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> sayfasında doğrulanması gerekmektedir.

Yapı Kayıt Belgesi olan bir konutun hukuki durumu hakkında tam bilgi vermemektedir. Özel harita mühendislik büroları veya Lisanslı Harita Kadastro Büroları (LİHKAB) tarafından hazırlanmış “Zemin Tespit Tutanağı”nın ilgili kadastro müdürlüklerince kontrolü yapılmış ve onaylanmış olmalıdır.

⚠ Neden Önemli?

Ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak 31/12/2017 tarihinden önce inşa edilmiş ve Yapı Kayıt Belgesi alınmış bir yapıya, ilgili kadastro müdürlüğünce yapılan kontrollerin uygun bulunması halinde, 3194 Sayılı Kanun’un Geçici 16. Maddesi uyarınca kat mülkiyeti tesisi veya cins değişikliği tescil işlemi yapılmakta ve bu sayede yapıya yasal statü kazandırılmaktadır.

📍 Nasıl Ulaşılır?

İlgili belediyenin imar ve şehircilik müdürlüğünden ya da mülk sahibinden temin edilir.



T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

BARKOD NUMARASI

BELGE NO

Belge No :
Başvuru Numarası :
Düzenleme Tarihi :

Belgenin Kapsamı :
Belgenin Niteliği :
Yapının Adresi :
Toplam Yapı Alanı :
Arsa Alanı :
Konut Bağimsız Bölüm Sayısı :

TOPLAM YAPI ALANI
ARSA ALANI

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapının beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınızla yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtasıyla ya yandaki barkod okutularak kontrol edilebilir.

ENERJİ KİMLİK BELGESİ (EKB)

Enerji Kimlik Belgesi (EKB), bir binanın enerji tüketimi ve enerji verimliliği sınıfını gösteren resmî belgedir.

⚠ Neden Önemli?

Konutun ne kadar enerji tasarrufu sağlayabileceğini, dolayısıyla ısıtma/soğutma giderlerini etkileyen önemli bir göstergedir.

Aynı beyaz eşyalardaki gibi, binalarda da A ile G harfleri arasındaki bir verimlilik puanlandırma sistemi vardır. En verimli enerji tüketen bina “A” harfi ile gösterilirken, en verimsiz enerji tüketen bina “G” harfi ile sınıflandırılır.

📌 Nasıl Ulaşılır?

Yeni yapılarda belgeyi müteahhit temin eder; mevcut binalarda yöneticiden talep edilebilir. enerji.gov.tr, cbs.gov.tr üzerinden belgelerin doğrulaması yapılabilir.

ENERJİ TÜKETİM SINIFI
CO₂ SALINIM SINIFI

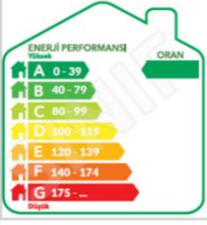
ENERJİ TÜKETİM SINIFI
CO₂ SALINIM SINIFI

YENİLENEBİLİR ENERJİ
SINIFI



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın		Belgenin		Binanın Görüntüsü
Tipi:		Veriliş Tarihi:		
İnşaat Ruhsat Tarihi:		Geçerlilik Tarihi:		
Tadilat Tarihi:		Performans Sınıfı:		
Toplam Alan:		Emisyon Sınıfı:		
Ada/Parşel/Pafta:				
UAVT Bina No:				
Adı:				
Adresi:				
Sahibinin Adı Soyadı:				



ENERJİ PERFORMANSI
ORAN



SERA GAZI EMİSYONU
ORAN



YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM
ORANI

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birimci (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m².yıl)	Birimci (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m².yıl)	
Toplam					
Isıtma					
Sıhhi Sıcak Su					
Soğutma					
Havalandırma					
Aydınlatma					
Kojenarasyon					
Fotovoltaik					

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası:	Adı Soyadı:	
Veriliş Tarihi:	Firması:	
Son Geçerlilik Tarihi:	Sertifika No:	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

Sayfa 1/3

İMAR DURUM BELGESİ

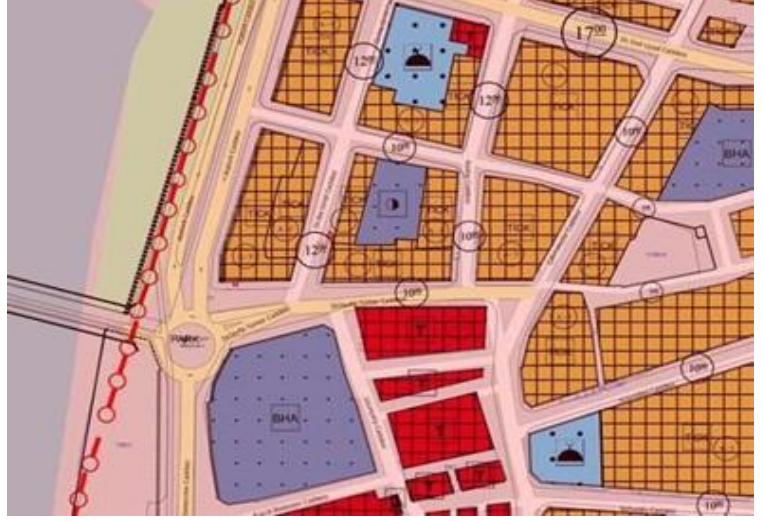
İmar Durum Belgesi, bir arsanın imar planına göre yapılaşma koşullarını ve kullanım şeklini gösteren resmî belgedir.

⚠ Neden Önemli?

İmar planı değişiklikleri ile parsel alanı, yapılaşma koşulları, kullanım şekli zaman içerisinde değişebilmektedir. Örneğin; eski imar planına göre üzerinde bulunan 10 katlı bir binanın yıkılması durumunda güncel imar planına göre 4 kat imar izni olabilir.

📍 Nasıl Ulaşılır?

İlgili belediyenin imar müdürlüğünden yazılı başvuru ile talep edilebilir.



YIKIM KARARI, TUTANAK VB. OLUMSUZ BELGELER

Yapı ile ilgili alınmış yıkım kararı, ceza tutanakları vb. hukuki ihtilaf içeren resmi kararlardır.

⚠ Neden Önemli?

Olumsuzluk teşkil eden bir belge var ise detayları öğrenilmelidir. Bu tür belgelerin içeriğinde, alınacak konutun bulunduğu binanın yıkım kararı ile karşılaşılabilir.

📍 Nasıl Ulaşılır?

İlgili belediyenin imar ve ruhsat birimlerinde sorgulanmalıdır.

MİMARİ PROJE, NET ve BRÜT ALAN

Mimari proje, bir yapının kat planları, kesitleri, cephe ve dış görünüşleri, iç düzenleri ve detayları hakkında mimari ve teknik bilgi veren projedir.

⚠ Neden Önemli?

Alınacak konutun, mimari projesi ile uyumluluğunun kontrol edilmesi ileride oluşabilecek sorunların önüne geçilmesi için önemlidir.

Alınacak konuta, bina ortak alanından ya da başka bir bağımsız bölümden ilave edilmiş alanlar olması davaya konu olabilmektedir. Farklı tapu ile satış yapılması sonrası trampa durumu oluşmaması için alınacak konutun binadaki konumu ve mimari projedeki konumu kontrol edilmelidir.

Bu nedenle alınacak konut ile mimari projesi karşılaştırılmalıdır.

📍 Nasıl Ulaşılır?

İlgili belediyenin imar arşiv birimi ya da tapu müdürlüğünden mimari proje incelemek için talep edilebilir. Bazı belediyelerde bu belgeler dijital ortamda sunulmaktadır.

MİMARİ PROJE, NET ve BRÜT ALAN

NET ve BRÜT ALAN KONTROLÜ

Net Alan: İçerden bağlantılı piyesleri ile birlikte bağımsız bölümün içerisindeki boşluklar hariç, duvarlar arasında kalan temiz alanı (Bu alana; kapı ve pencere eşikleri, 2.5 santimetreyi geçmemek koşuluyla sıva payları, kolonlar, duman, çöp, atık, tesisat ve hava bacaları ile ışıklıklar, bağımsız bölüm içindeki asansör ve galeri boşlukları, tesisat odası, merdivenlerin altlarında 1.80 metre yüksekliğinden az olan yerler, tek bağımsız bölümlü müstakil binalarda bağımsız bölüm içindeki otopark, sığınak, odunluk, kömürlük, hidrofor ve arıtma tesisi alanı, su ve yakıt deposu ve kazan dairesi dâhil edilmez. Açık çıkmalar, balkonlar, zemin, çatı ve kat terasları, kat ve çatı bahçeleri gibi en az bir cephesi açık olan mekânlar ile aynı katta veya farklı katta olup bağımsız bölümün eklentisi olan mekânlar ile ortak alanlar bağımsız bölüm net alan hesabına dahil edilmez. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dâhil birden fazla katta yer alan mekânlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm net alanı bulunur.) ifade eder.

Brüt Alan: Şaftlar, ışıklıklar, hava bacaları, galeri boşlukları hariç, bağımsız bölümün dış konturlarının çevrelediği alanı (Dış cephe haricindeki bölümlerdeki dış kontur, duvar orta aksı olarak belirlenir. Bağımsız bölümün eklentileri ayrıca belirtilmek zorundadır. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dâhil birden fazla katta yer alan mekânlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm brüt alanı bu şekilde bulunmuş olur.

⚠ Neden Önemli?

Brüt alanı 120 m² olan bir konutun yaşanabilir (net) alanı 70–80 m² olabilir. Bu farklılık projenin mimarisine, ortak alan miktarına, inşaat tekniğine göre değişir. Ancak satışta genellikle brüt alan kullanıldığı için, alıcı dikkatli olmalı ve sözleşmede net alanın da yazılı olmasını talep etmelidir. Özellikle site içi konutlarda brüt alan olduğundan daha büyük görülebilir, çünkü geniş ortak alanlar dairelerin brüt alanına dahil edilerek paylaştırılmaktadır.

- Brüt alan için, duvarlarla sınırlandırılmış iç alanlar, peyzaj alanları, apartman holü, eklenti alanlar gibi ortak kullanım alanları da dâhil olmak üzere tüm fiziksel alanları kapsayan farklı uygulamalar da bulunmaktadır. Genel uygulama T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayınlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre, net alanın ve brüt alanın tanımları yapılmıştır.

EKLENTİ ALANLAR

Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan kömürlük, depo, su deposu, garaj, elektrik, havagazı veya su saati yuvaları gibi eklentiler, ait olduğu bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayılır ve o bölümün maliki, eklentilerin de tek başına maliki olur. Projesinde tescilli eklenti alanlar var ise bağımsız bölümün sınırları içerisinde kabul edilir. Eklentilerin brüt alana dahil edilip edilmediği tespit edilmelidir.

FİZİKİ İNCELEME

Gayrimenkulün mülk sahibi veya satış yetkisi olan emlak danışmanı eşliğinde görülmesi önemlidir. Sonradan oluşacak sorunların önüne geçilmesi adına konutun iç yapısı, tesisatları, ortak alanları ve giderleri (aidat, ısınma vb.) hakkında detaylı bilgi edinilmelidir.

■ Alınacak gayrimenkul “Konut” ise; salon, oda, mutfak, banyo, balkon gibi iç hacimleri ile varsa depo, garaj, kömürlük gibi eklentilerinin konumları, sayıları ve alanları öğrenilmelidir.

! Mevcut formun mimari proje ile uyumu, alınacak gayrimenkulün yasal durumu için önemlidir.

■ Konut içerisinde şerit metre, lazer metre gibi araçlarla tahmini net alan ölçümü yapılmalıdır.

! Satıcı tarafından beyan edilen alan ile yapılan ölçüm sonrası belirlenen tahmini alan, mimari projedeki alan karşılaştırılmalıdır. Proje dışı ilave alanlar olabilmektedir.

■ Satıcı tarafından gösterilen konutun hangi katta olduğu, kapı numarası, bina içindeki konumu (cephesi, bina merdivenine ve/veya asansöre göre konumu tespit edilmelidir.)

! Alıcıya gösterilen konutun konumu ile mimari projedeki konumu farklı olması durumunda hukuki sorunlar oluşturabilir.

■ Binanın zemin katında ve/veya bodrum katında bulunan taşıyıcı sistemin (kolon ve kirişler) binanın temel yapısı ve depreme dayanıklılığı hakkında kısmi bilgi verebileceğinden gözle inceleme yapılmalıdır.

! Kolon ve kirişlerde çatlak olması, bütünlüğün kaybedilmiş olması, eksik olması gibi durumlar depreme dayanıklılık açısından tehlike oluşturabilmektedir. İlgili kurumlarda (belediye imar biriminde veya özel idare kurumunda) “Statik Projesi” incelenebiliyorsa incelenmeli, teknik destek alınmalıdır.

■ Bina ya da site yöneticisi ile görüşülmeli, aidat, ortak alanlar, ortak giderler ve tadilat durumu ile ilgili bilgiler alınmalıdır.

! Binada yapılmakta olan ya da planlanan bir tadilat veya planlanan satın alım (örneğin; dış cephe yalıtımı uygulaması, su deposu değişimi, asansör jeneratörü alımı vb.) yeni giderlere neden olabilecektir.

FİZİKİ İNCELEME

- Bina ya da site “Yönetim Planı” incelenmelidir. Yönetim planı; binanın ya da sitenin nasıl yönetileceği, ortak alanların nasıl kullanılacağı ve bina/site sakinlerinin uyması gereken kuralları belirler. Yönetim Planı, kat mülkiyeti kuruluşunun belgelerinden biri olup ilgili tapu müdürlüğünde bulunmaktadır.

! Yönetim Planı, bina/site sakinleri arasında olası anlaşmazlıkların da önüne geçilebilmektedir.

Örnek 1: Yönetim planlarında evcil hayvan beslenmesi yasaklanabilmektedir.

Örnek 2: Ortak alan gibi görünen bahçe kullanımının, bahçe katında bulunan bağımsız bölümlerin kullanımına tahsis edilebilmektedir.

- Alınacak konutta kiracı oturuyorsa kira sözleşmesi incelenmelidir. Kira kontratının tapu kayıtlarına şerh edilip edilmediği öğrenilmelidir. Türk Borçlar Kanunu'na göre, yeni mülk sahibi kiracıyı belirli şartlarda ve sürelerde tahliye edebilmektedir.

! Alınacak olan konut ikamet için alınıyorsa, kiracının tahliye edilmesi süreci için önemlidir. Alınacak konut yatırım için alınıyorsa, mevcut kira gelirinin yatırım bedeline oranı hesaplanmalıdır. Konut yatırımında karlılığı belirleyen kira çarpanının bölgeye göre değerlendirmesi yapılarak, yatırımın geri dönüş süresi hesaplanmalıdır.

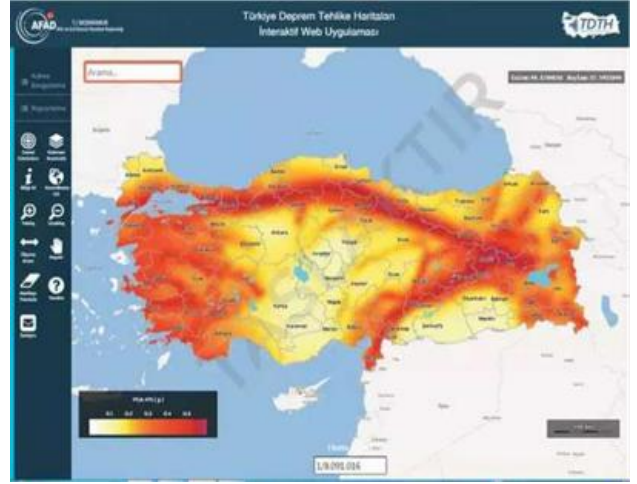
● DEPREM DERECEŚİ ve HASAR KAYDI SORGULAMA

BÖLGENİN DEPREMSELLİK DURUMU

Konutun bulunduğu bölgenin hangi deprem riski bölgesinde yer aldığını gösterir. Dereceler 1’den 5’e kadar olup, en yüksek derece 1 ile ifade edilir. Alınacak konutu 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.



YAPININ HASAR KAYDI SORGULAMASI

Alınacak konutun bulunduğu binanın deprem veya farklı nedenlerle hasar alıp almadığı; hasar kaydı var ise hasar raporundan derecesi ve güçlendirme yapılıp yapılmadığı bilinmelidir

⚠ Neden Önemli?

Deprem açısından riskli yapı olan bir binada yaşamak ciddi tehlike oluşturabilir.

📌 Nasıl Ulaşılır?

Bu bilgilere, konutun bağlı olduğu belediye veya il özel idaresinden, ayrıca, www.turkiye.gov.tr adresi üzerinden veya e-Devlet uygulamasından T.C. kimlik numarası ile giriş yaparak, Hasar Tespit => Afet Hasar Tespit Başvurusu sayfasından konutun adres bilgileri girilerek ulaşılabilir.





GAYRİMENKUL DEĞERLEME (EKSPERTİZ) RAPORU

Gayrimenkul Değerleme (Ekspertiz) Raporu, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından lisans verilen değerleme kuruluşları tarafından hazırlanan bağımsız ve tarafsız rapordur. Bu rehber, konut 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 değerleme raporu sayesinde;

- Taşınmazın fiziksel durumu, yapı kalitesi 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, yapı ruhsatı ve iskân belgesi 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, ruhsat, iskân ve proje 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.
- Raporda 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. Özellikle piyasadaki gerçek dışı emsallerin alıcıyı yanıltmasını engeller.
- 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 yapabilir. 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.