



Berrin Gürsoy İplikçi

Giriş Tarihi : 07-04-2020 17:03

Konut alırken nelere dikkat edilmeli?

Pek çoğumuz kredili ev alırken düzenlenen ekspertiz raporlarını bankalardan istemiyoruz. Gerek banka vasıtası ile, gerek özel olarak hazırladığımız bu raporları incelediğimizde satın aldığımız konutun oturma ruhsatının olup olmadığı, yoksa çıkartılması önünde engellerin olup olmadığı, doğru yerin mi satın alındığı, mimari projesi ile uyumu gibi bir çok bilgiyi görebiliriz. Belediyeler, tapu müdürlükleri ile kadastro birimlerinde yapılan araştırmalarda taşınmazın konumu, var olan yasal belgeleri ve imar durumu bilgileri öğrenilebiliyor. Ancak yapılması gereken bir inceleme daha var: Taşınmazın, hatta satın alacağımız apartman dairesi türünde bir taşınmazsa yer aldığı ana yapının dahi mimari projesi ile uyumluluğunu kontrol etmek. Mal sahibi ile birlikte yapabileceğimiz tüm bu araştırmalar sonucu "Oturma ruhsatı alması önünde bir engel var mı?", "Kat mülkiyetine geçebilir mi?", "Cezai bir yaptırım ile karşılaşabilir miyiz?", "Bize pazarlanan alan, yasal alan ve yerinde gördüğümüz alanlar uyumlu mu?", "Eklenti ve müştemilatlar yasal mı?", "Anıtlar kurulu iznine tabi bir durum söz konusu mu?," Kıyı kenar çizgisi ile irtibatı" vb. bir çok bilgiye ulaşabiliriz. Ayrıca tapu kayıtlarında ipotek, irtifak hakkı, sit, haciz, mahkeme kararı vb. kısıtları da sorgulamamız gerekiyor. Sitede bir taşınmaz alıyorsak sosyal tesisler üzerinde hakkımız var mı gibi bilgilere de ulaşabiliriz.

Kooperatiften ev alıyorsak yönetim tarafından yükümlülükler yerine getirilmiş mi, borcu ve muhtemel borçlar; siteden ev alıyorsak aidatların tutarı gibi konuları da irdeleyebiliriz. Temelden konut alıyorsak sözleşme ve teknik şartnameleri çok detaylı incelememiz gerekiyor.

Diğer bir konu imar barışı ile yapı kayıt belgesi almış taşınmazlar. Taşınmazın tamamı için mi, eklentileri için mi belgenin alındığı, tapuya işetilip işletilmediği, iptal olma olasılığı, en önemlisi depreme dayanıklılığı vb. araştırılabilir. Bu konularda Çevre ve Şehircilik Bölge Müdürlükleri ve teknik uzmanlığı olan meslek grupları ile detaylı bir araştırma yapılması gerekiyor.

Her ne kadar düşük katlı yapılaşmaların bulunduğu bölgede yaşıyor olsak da zemin etütleri, varsa karot raporları, müteahhitin güvenilirliği vb. önemli diye düşünüyorum. Son dönemde enerji kimlik belgesi de sorgulayabileceğimiz konulardan birisi.

Tüm bu konuları detaylandırmak mümkün: Bölgedeki alt yapı olanakları, gürültü-koku vb. problemler, özellikle site ve apartmanlarda yaşam tarzı, komşuluk, yerleşime uzak bir taşınmaz ise doğada yaşama hazır hissetmemiz, bina yalıtımı, güneş alıp almadığı ...

Son olarak tüm bu detaylardan sonra çevredeki benzer konutların değerini ve kira getirilerini de öğrenirsek sorunsuz bir yaşama veya yatırıma adım atabiliriz.

Sağlıklı ve mutlu günler dileklerle,

Berrin GÜRSOY İPLİKÇİ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

<https://www.pencerehaber.com/kose-yazisi/3315/konut-alirken-nelere-dikkat-edilmeli.html>