

Ev Alım/Satım Kontrol Listesi

KONUT BURSA · konutbursa.com.tr

Her maddeyi işaretleyin. Cevabı “hayır” ya da “bilmiyorum” olan maddeleri tapuya gitmeden önce netleştirin; emin olmadıklarınız için bizi arayın. Satıcıysanız ücretsiz ön değerlendirme isteyin.

Tapu kaydı

- ☐ Satıcı tapuda yazan malik mi? Kimlikteki ad-soyad tapu kaydıyla birebir aynı mı?
- ☐ Vekille satışsa vekâletname güncel mi, satış yetkisi açıkça yazıyor mu, azledilmemiş mi?
- ☐ Tapu türü kat mülkiyeti mi, kat irtifakı mı, yoksa yalnızca arsa payı mı? (Kat mülkiyeti, iskânı alınmış bina demektir.)
- ☐ Tapudaki bağımsız bölüm numarası, katı ve niteliği (mesken) size gösterilen daireyle aynı mı?
- ☐ Takyidat kaydında şerh, beyan, ipotek, haciz, ihtiyati tedbir ya da aile konutu şerhi var mı?
- ☐ Tapu hisseli mi? Birden fazla malik varsa hepsi satışa katılıyor mu; mirasta intikal tamamlanmış mı?
- ☐ Depo, otopark yeri gibi eklentiler tapuda yazıyor mu, yoksa yalnızca sözlü mü?

İskân ve bina

- ☐ Binanın yapı kullanma izin belgesi (iskân) var mı? Belgeyi gördünüz mü, yalnızca “alınacak” mı deniyor?
- ☐ Yapı ruhsatının tarihi ve binanın yapım yılı belli mi? Bina hangi deprem yönetmeliğine göre yapılmış?
- ☐ Binada riskli yapı tespiti, kentsel dönüşüm kararı ya da güçlendirme gündemi var mı?
- ☐ Dairede projeye aykırı değişiklik (kapatılmış balkon, bölünmüş daire, çatı ya da bahçe eklentisi) var mı?
- ☐ İskân yerine yalnızca yapı kayıt belgesi mi gösteriliyor? Bunun kredi ve kat mülkiyeti açısından sonuçlarını sordunuz mu?
- ☐ Bina yaşı, dış cephe, çatı, asansör ve ortak alanların durumu ilanla uyumlu mu?

Site ve aidat

- ☐ Aylık aidat ne kadar, neleri kapsıyor (ısınma, güvenlik, havuz, asansör)?
- ☐ Dairenin aidat borcu var mı? Yönetimden yazılı “borcu yoktur” yazısı aldınız mı?
- ☐ Yönetim planını okudunuz mu? (Evcil hayvan, kiraya verme, ortak alan kullanımı gibi kısıtlar olabilir.)
- ☐ Site ya da apartman adına süren bir dava, büyük onarım kararı veya ek ödeme (demirbaş aidatı) var mı?
- ☐ Son kat malikleri kurulu kararlarına ve işletme projesine baktınız mı?
- ☐ Otopark, depo ve ortak alan kullanım hakları yazılı olarak net mi?

Daire fiziki kontrol

- ☐ Duvar dipleri, banyo tavanı, dolap arkaları ve pencere kenarlarında nem, küf ya da taze boya izi var mı?
- ☐ Su, pis su ve doğalgaz tesisatı, kombi ve petekler çalışır durumda mı? Muslukları ve sifonları açıp denediniz mi?
- ☐ Elektrik panosu, prizler ve sigortalar düzgün mü; kaçak akım rölesi var mı?
- ☐ Son kattaysa çatı, zemin ya da bahçe katındaysa su baskını ve rutubet geçmişi soruldu mu?
- ☐ Cephe, güneş alma, ses ve ısı yalıtımı, pencere doğramaları beklentinizi karşılıyor mu?
- ☐ Brüt ve net m² ilanla uyumlu mu? Mümkünse mimari projeyle karşılaştırdınız mı?
- ☐ Alt ve üst komşuya binayı, su kaçağı ve gürültü geçmişi sordunuz mu?

Kredi ve ödeme güvenliği

- ☐ Krediyle alacaksanız bankadan ön onay aldınız mı? Kredi tutarı, bankanın yaptıracağı değerlemeye göre belirlenir; satış fiyatından düşük çıkabilir.
- ☐ Kapora için taraflar, ada/parsel ve bağımsız bölüm numarası, toplam bedel, tapu tarihi ve cayma şartlarını içeren yazılı belge var mı?
- ☐ Kapora yalnızca tapudaki malikin kendi banka hesabına, açıklamaya daire bilgisi yazılarak gönderildi mi?
- ☐ Satış bedelinin tamamı banka üzerinden ve tapuda resmi senet imzalanırken ödenecek mi? Elden ödeme yok mu?
- ☐ Tapuda gerçek satış bedeli beyan edilecek mi? (Düşük bedel gösterme baskısına uymayın.)
- ☐ Tapu harcı, döner sermaye ve emlak hizmet bedelini kimin ödeyeceği önceden hesaplanıp yazıldı mı?

Vergi ve giderler

- ☐ Dairenin emlak vergisi borcu var mı? Belediyeden “borcu yoktur” yazısı alındı mı?
- ☐ Zorunlu deprem sigortası (DASK) poliçesi var mı? Tapu devrinde istenir; alıcı adına yenilenmesi gerekir.
- ☐ Elektrik, su, doğalgaz ve internet abonelikleri borçsuz mu; sayaç değerleri teslim tutanağına yazıldı mı?
- ☐ Aidat ve ısınma borçları teslim gününe kadar sıfırlandı mı?
- ☐ Satıcı evi beş yıldan kısa süre önce aldıysa değer artış kazancı vergisi gündeme gelebilir; mali müşavire soruldu mu?

Satıcı için hazırlık

- ☐ Güncel tapu kaydı, iskân belgesi, DASK poliçesi ve yönetimden borcu yoktur yazısı hazır mı?
- ☐ Üzerinde kredi (ipotek) varsa bankadan kalan borç ve ipotek kaldırma (fek) için yazı istendi mi?
- ☐ Fiyat beklentiniz bölgedeki gerçek satışlarla karşılaştırıldı mı? (İlan fiyatı satış fiyatı değildir.)
- ☐ Ev kiracılıysa kira sözleşmesi, depozito ve ödeme kayıtları hazır mı; kiracı satıştan haberdar mı?
- ☐ Satışa aracılık edecek emlak işletmesiyle yazılı yetki sözleşmesi imzalandı mı; ilan izni e-Devlet’ten (EİDS) onaylandı mı?
- ☐ Satıştan sonra elinize geçecek net tutar (masraflar ve borç kapama düşülerek) hesaplandı mı?

Kiralama için ek maddeler

- ☐ Kiraya verenin tapudaki malik (ya da yetkili vekili) olduğunu tapu kaydıyla gördünüz mü?
- ☐ Yazılı kira sözleşmesi var mı? Kira bedeli, süre, artış oranı, depozito ve aidatın kime ait olduğu yazıyor mu?
- ☐ Depozito tutarı makul mü ve kiracı adına vadeli hesaba yatırılması konuşuldu mu?
- ☐ Teslim tutanağı hazırlandı mı: demirbaş listesi, sayaç değerleri, mevcut hasarların fotoğrafları?
- ☐ Kira ödemeleri banka üzerinden mi yapılacak? Dekont açıklamasına “kira” ve ay bilgisi yazılacak mı?
- ☐ Sözleşmede tahliye taahhüdü, erken çıkış ve ceza maddeleri var mı; ne anlama geldiklerini biliyor musunuz?
- ☐ Abonelikler (elektrik, su, doğalgaz) kiracı adına açılacak mı; önceki borç kalmadı mı?

Ücretsiz ön değerlendirme ve sorularınız için: 0505 741 33 63 ·
iletisim@konutbursa.com.tr · Pzt-Cmt 09:00-21:00

Bu liste genel bilgilendirme amaçlıdır; hukuki ya da mali danışmanlık yerine geçmez. Oran, süre ve mevzuat bilgileri değişebilir; işlem öncesinde güncel mevzuatı ve ilgili kurumları kontrol edin. Bakış Gayrimenkul İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi