RIGHTBUYTURKEY"E HOŞGELDİNİZ

Türkiyede yatırım,kiralama veya kendi yaşamınız için gayrimenkul sahibi olmak çok güzel bir fikir.Bu fikre sizi yönlendiren başlıca sebebler,gelecek garantisi,düzenli gelir elde etmek,yaşamınızı daha güzel hale getirmek,çevresel ve toplumsal sorunların enaz olduğu bir bölgede yaşam isteği,doğal güzellikler,yaşam tarziniza uygun bölgede yaşamak ve diğerleri.

Bu arzularinizi yerine getirmek için bir rehbere ihtiyacınız olduğunda Rightbuyturkey gayrimenkul danışmanlık firması uzun yıllara dayanan tecrübesi ve Danışman ailesiyle sizlere hizmet etmeye,ülkemizin batısından doğusuna kuzeyinden güneyine tüm güzellikleriyle buluşturmaya sizlerin gelecekteki hayallerinize kavusmaniza yardımcı olmaya ve yanınızda olmaya hazırdır.sizlere bir telefon kadar yakınız lütfen web sitemizi ziyaret ederek size uygun gayrimenkullerimizi inceleyiniz.www.rightbuyturkey.com

PLAN

Ülkemizin herhangi bir yerinde amacınıza uygun bir gayrimenkul edinmeye karar verdiğinizde ilk yapacağınız iş bir plan yani yol haritası hazırlamaktır.planınızı hazırlarken aşağıda sizlere sunacağımız sorulara cevap bulmanız sağlıklı ve geçerli bir planın hazırlanmasında vazgeçilmez bir zorunluluktur.

1-Nerede ve ne amacla gayrimenkul edinmek istiyorsunuz ?

2-Bu amacla kullanabileceginiz butce nekadar?kredili(ipotekli) bir edinim dusunuyorsaniz gelirinizin en kadarini bu krediyi odemeye ayira bilirsiniz?

3-Aileniz veya yatirim dusunceniz icin nasil bir gayrimenkul dusunuyorsunuz
a-gayrimenkulun yasi
b-insaat kalitesi
c-konumu(cephesi)
d-yasam tarziniza uygunlugu
e-buyuklugu(oda sayisi, banyo,bahcesi,balkonu,havuz vs.)
f-is ve egitim
g-ulasim
h-alisveris merkezlerine yakinligi,
i-saglik merkezlerine yakinligi
j-mustakil,ikiz veya apartman dairesi
k-engelli aile bireyi varmi
l-manzara(dogal or sehir)
m-kat
n-isitma(klima,kati yakit,sivi yakit,merkezi isitma vs.)

Burada belirttigimiz konular nasil bir gayrimenkul istediginiz konusunda karar vermenize yardimci olur.

4- getiri(yatirim icin alinan gayrimenkullerde) gayrimenkule odediginiz miktari 10 yil icerisinde geri alabilirseniz yatiriminiz uygun bir yatirimdir,5 yil icerisinde geri alabilirseniz yatiriminiz cok iyi bir yatirimdir,15 yilda geri alirsaniz zayif bir yatirimdir.

5-Gayrimenkulun resmi kayitlari(Tapu,yapi kullanma izni,plana uygunlugu,gayrimenkulun planina gore degisiklik yapilip yapilmadigi yapildi ise tadilat plani olup olmadigi vs) Gayrimenkulun diger butun hususlarindan onemlidir

6-Gayrimenkulunuzu aldiginizda esyalarinizin satin alma veya tasima masraflarini planiniza dahil edin.
7-Gayrimenkulunuzun aylik bakim masraflari planinizda bulunsun

8-Konut ya da konut projesinin bulunduğu yer, niteliği, çevresindeki diğer projeler, arazinin durumu, konutun tipi ve büyüklüğü, aidatları, şehir içinde ya da dışında oluşu, çok katlı, sıra ev ya da bağımsız konut oluşu, yönetim şekli, binanın ya da sitenin doluluk oranı, oturanlar içinde kiracı ya da mal sahiplerinin sayısı, site içindeki yaşam tarzı, oturan ya da oturacak olanlarının eğitim durumları, gelir durumları, yaşları, sitenin okullara, alışveriş merkezlerine ve sağlık kurumlarına yakınlığı gibi hususlar açısından, konut alıcısının gereksinimleri, beklentileri ve yaşam standartları mümkün olduğunca karşılanmalı.

9-Seçilen dairenin yönü, ışık ve güneş alma durumu, katı, manzarası, otopark olanakları, gürültü kaynaklarının yeri ve gürültünün etkisi gibi konulara dikkat edilmeli.

10-Alıcı kendini, ailesini ve yakın çevresini düşünerek; ‘Ben buraya taşınıyorum ama, bu taşınacağım yer benim ve yakın çevremin beklentilerini karşılıyor mu? Yaşam tarzımın belirleyici özellikleri nedir? Bununla uyumlu mu?" sorularının yanıtını net olarak vermeli. Örneğin, alıcı ev hayvanları ile olan ilişkisini, aracını park edeceği yeri, çocuğunun oyun alanını ve benzeri vazgeçilmez ölçütlerini dikkate almalı.

11-Satın alınacak konutun alıcının yaşam tarzınıza uygun olup olmadığını belirlemek için alıcı, bina yönetim ve işletim planları ile diğer ilgili kural ve yönetmelikleri dikkatlice incelemeli ya da bir uzmana danışmalı.

12-Konutun ya da konut projesinin yapıldığı bölgede elektrik, su, doğalgaz, atık su gibi hususların çözülüp çözülmediği ya da ne zaman çözüleceği belirlenmeli.

13-Konut ya da konut projesinin yönetim, işletim planları ile sistemde kullanılan donanımlar ve yaratacakları maliyetler titizlikle incelenmeli.

14-Ortak bina yönetiminin nasıl ve kimler tarafından yürütüldüğü ve maliyetinin ne olduğu iyi bir şekilde incelenmeli.

15-Sitede yaşam tam olarak başladığında oturanların hangi oranda daire sahibi, hangi oranda kiracı olduğu dikkate alınmalı.

16-Binada kimlerin yaşadığı, bina sakinlerinin kendi sorumluluklarını yerine getirip getirmediklerini ve yönetimin binanın geleceği için sağlam bir mali temel oluşturup oluşturmadığı öğrenilmeli.

17-Kullanılmış bir evle yeni bir bina arasında seçim yapmak zorunda kalındığında, inşaat kalitesi, depreme karşı güvence, bakım, onarım, güvenlik, dekorasyon, bahçe yapısı ve sosyal hayat gibi çeşitli hususlar açısından değerlendirmeler yapılmalı.

18-Yeni bir evde uzun bir süre, geniş çaplı tamirat gerektiren önemli sorunlar çıkmayacaktır. Öte yandan, kullanılmış bir evde her an bir problem çıkabilir.

19-Daha önce kullanılmış bir ev satın alındığında, elektrik ve mekanik tesisatlarında, doğramalarında ciddi bir tamirat sorunları olabilir. Böyle tamirat ya da değişiklikler pahalı olabilir. Henüz kredi taksitleri tamamlanmadan yeni bir masraf ciddi bir külfet getirebilir. Benzer şekilde kullanılmış konutlarda kanalizasyon sistemi, binanın temel yapısı, kolon kiriş durumu, depremselliği, böceklenmesi, nem alması, gürültü gibi hususlar iyice gözden geçirilmeli.

20-Nitelikli firmalarca yapılan bu binalarda kullanılan yeni donanımlar sayesinde alıcı kendini daha güvende hisseder, daha az bakım ve onarım gideri olur ve daha az konut sigortası primi ödenir.

21-Henüz inşaat halindeki bir ev satın alındığında, yerleşim planı, banyodaki fayansların rengi, mutfak dolapları, badanası, halıları önceden seçilebilir. Bu durum, halen kullanılmakta olan eşyaların tümüyle değiştirilmesine ya da yenilenmesine neden olmaz, ek masraflar çıkartmaz. Benzer şekilde, yeni ev bahçe içindeyse, bahçesinin alıcının zevkine göre düzenleme olanağı vardır.

22-Projeyi yapan ve teslim eden şirketin, teslim süreci ve teslimi takip eden aylarda teknik destek sağladığının ve işinin arkasında durduğunun bilinmesi önemlidir.

KONUT ALIRKEN DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

insanların hayatlarındaki en önemli kararlardan birisi gayrimenkul sahibi olmaya karar vermek.Bir gayrimenkulü almayı düşündüğünüzde ilk yapacağınız iş gayrimenkulün tapusunu elinize alacaksınız , tapu sicil müdürlüğü ve belediyede gerekli kayıtları dikkatli bir şekilde inceleyeceksiniz.(tapu sicil kayıtları,belediye sicil kayıtları)

Konut Alırken Nelere Dikkat Edilmeli?

- Tapuda kaydına bakın!
- Gayrimenkulün kime ya da kimlere ait olduğu,
- Gayrimenkule ilişkin hisse oranları,
- Üzerinde irtifak (kullanım) hakkı olup olmadığı,
- İpotekli olup olmadığı,
- Satışa engel bir tedbir kararı bulunup bulunmadığı,
- Kat irtifakının kurulup kurulmadığı,
- Kurulmasına herhangi bir engel olup olmadığı,
- Almak istenen bağımsız bölümün tapuda kayıtlı olup olmadığı,
- Yüzölçümü,
- Gayrimenkulün yönetim planı ve arsa sahibinin müteahhide uyguladığı tapu şerhleri

İmar durumunu araştırın!

- Gayrimenkulün son imar durumu, 1/1.000, 1/5.000 ölçekli imar planları ile daha üst ölçekli imar planlarının bulunup bulunmadığı,
- İnşaat ruhsatı,

- Ana gayrimenkulün ve satın alınmak istenen bağımsız bölümün mevcut imar durumu ve projeye uygunluğu,
- Gayrimenkulün birikmiş vergi borcu olup olmadığı,
- Gayrimenkulün son emlak beyanname değeri (Emlak beyanname değeri, tapu alım satımı sırasında ödenecek en az harç miktarının belirlenmesinde önemli olacaktır.),
- Gayrimenkulün Anıtlar Kurulu Kararı'nı ilgilendirecek bir hususun olup olmadığı,
- Gayrimenkul üzerinde doğrudan ya da dolaylı olarak İSKİ, Çevre ve Orman Bakanlığı gibi herhangi bir resmi merciin tasarrufunun bulunup bulunmadığı,
- Konutun iskânının bulunup bulunmadığı ya da iskân alımını engelleyen bir hususun olup olmadığı,
- Bölgenin depremsellik durumu mutlaka öğrenilmeli.

Yapımcı firmaya dikkat!

Gayrimenkulun insaatini yapan Firma hakkinda mumkun olan herturlu bilgi edinilmeli

Gayrimenkulu insaat sirketinden aliyorsaniz Resmi evrakları inceleyin!

- Alıcı, Satış Sözleşmesini dikkatlice okumalı, mümkünse sözleşmeyi konunun uzmanlarına inceletmeli.
- İnşaat şirketinin alıcıya ne tür evraklar verdiği, kat irtifaklarını tesis ettirip ettirmediği, kat irtifakı tesis edilmemişse, tesis edilmesinde herhangi bir engelin bulunup bulunmadığı saptanmalı.
- Konutun ya da konut projesinin tapusu, imar durumu, projesi, ruhsatı, varsa iskan belgesi gibi resmi belgeleri incelenmeli.
- Müteahhidin alıcıya teslim edeceği konuta ait, yapacaklarını tanımladığı ve kullanacağı malzemelerin niteliklerini açıkça belirttiği, teslim süresinin ve şeklinin açıkça ifade edildiği ve taraflarca birlikte imzalanan "Teknik Şartname" iyi okunup incelenmeli.
- Teknik Şartname'de kullanılacak malzemelere ilişkin "marka ve kalite" net olarak tanımlanmalı.
- Müteahhidin söz verdiği süre sonunda inşaatı bitirememesi ve konutu teslim edememesi durumunda günlük ya da aylık baz da alıcıya ne kadar cezai tazminat ödeyeceği kayıt altına alınmalı.
- Satışa sunulan konutun; peşinat miktarı, aylık ödeme planı, kredi durumu, faiz oranı, ara ya da balon ödemelerin yapılıp yapılamayacağı, hesabın istenilen zamanda kapatılıp kapatılamayacağı, faiz oranlarındaki artış ve azalışların ödemeleri nasıl etkileyeceği, banka ile yapılan sözleşmelerin niteliği kesin olarak öğrenilmeli.

Konutun değerini belirleyin!

- Gayrimenkulün çevresine kazandırdığı ya da kazandıracağı artı değeri,

- Kiracıları ya da olası kiracılarının niteliği,
- Mevcut ya da olası kira değeri,
- Kira süreleri, kira sözleşme koşulları,
- Yönetim şirketinin etkinliği,
- Çevredeki gayrimenkullerin satış ya da kira değerleri,
- Bölgenin gelişim yapısı,
- Alışveriş merkezlerine, sağlık kuruluşlarına, okullara yakınlığı,

Ana ulaşım hatlarına yakınlığı ve ulaşım kolaylığı gibi gayrimenkulün ekonomik değerini etkileyen hususlar incelenmeli.

ÖDEMELER

- Ödemeleri iki kısma ayırabiliriz birinci bölüm satinalmada tapu devri yapılmadan önce ve tapu devri esnasında yapılacak ödemeler.ikinci bölüm tapu devrinden sonra yapılacak ödemeler.

BÖLÜM -1

- a-gayrimenkulün bedeli bunun ödenmesinde güvenli ve kolay olan blok çek sistemi ödemeyi yapacak şahsın bankası tarafından hazırlanıp tapu devri esnasında alıcı tarafından satıcıya verilir.satışta banka kredisi kullanılacaksa bankanın avukatı tapu devrinde bulunuyor ve gayrimenkul üzerine ipotek işlemlerini gerceklestriyor.tapu devrinden sonra taraflar bankaya giderek alıcı adına banka para transferini satıcı hesabına gerceklestriyor.

- b-Alım ve satım harcı harç oranları zaman zaman değişiklik gostersede su an uygulanan oran % 4 olarak uygulanmaktadır.Resmi olarak bu oranın %2 si alıcıya %2 si satıcıya aittir fakat uygulamada ödemeyi genellikle alıcı yapar bu tamamen tarafların antlaşmasına bağlıdır.Bu oran tarafların tapu devrinde beyan ettikleri fiyat üzerinden hesaplanır.Ayrıca taraflar donersermaye hizmet bedeli öderler bu bedel yıllık olarak heryilin ocak ayında belirlenir 2021 yılı için döner sermaye bedeli 385 tl lirasıdır satışı yapılan her bağımsız bölüm için ayrı ayrı ödenir.

- c-Gayrimenkulünüzü gayrimenkul danışmanlık ofisi(EMLAKÇI)aracılığı ile satın alıyorsanız alıcı ve satıcı danışmanlık ofisine satış fiyatı üzerinden %2 + kdv toplamda %4+kdv hizmet bedeli öderler bu bedel satış sözleşmesinde heriki taraf için açıkça belirtilir.bu bedel kiralamalarda bir kira bedelidir.

- d-Tapu Devrinden önceki tüm vergi,harç,elektrik,su, telefon,doğalgaz,internet faturaları ve site aidatları satıcıya aittir.

BÖLÜM-2

- a-Elektrik aboneliği deposit ücreti ortalama 300 tl gayrimenkul ticari ise ortalama 750 tl
- b-Su aboneliği deposit ücreti ortalama 250 tl ticari gayrimenkullerde ortalama 500 tl
- c-doğalgaz aboneliği deposit ücreti ortalama 1000 tl

- d-Site aidatı sitenin yıllık toplantısında belirlenen ücrettir.
- e-Telefon ve internet nakil ve kurulum ücreti.
- f-yıllık emlak vergisi belediye rayiç bedeli üzerinden yıllık belirlenir.

KİRALAMA

1-Kiralamada kiralamanın kuralları gayrimenkul sahibi ile kiracı arasında yapılan kira kontratında belirlenir ve imza altına alınır.şartlar taraflar arasında belirlenir.kira kontratlarının içeriği kanunla belirlenen kurallar ve özel kurallar olmak üzere ikiye ayrılır.

2-Kira kontratıyla birlikte Tahliye taahhüt namesi düzenlenir bu taahhüt name uyuşmazlık durumunda devreye girer ve kiracının tahliyesini gerçekleştirmek için kullanılır.

3-Kiralamayı gayrimenkul danışmanlığı araciligla yapıyorsanız bir kira bedeli hizmet bedeli+kdv ödenir.ödemeyi kiracı yapar.kiralamayı yönetim şirketi aracılığıyla yapıyorsanız şirketin sözleşmesi geçerlidir.sözleşme şartları dikkatlice incelenmelidir.

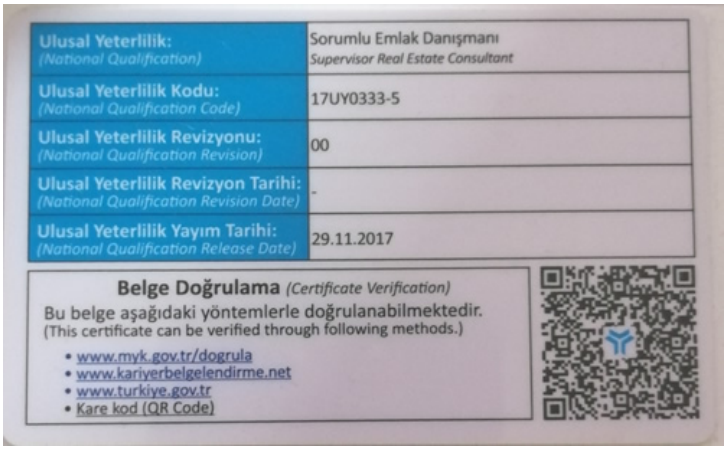
4-Kiralamada uzun dönem,kısa dönem,tatil için kiralama,ticari gayrimenkul kiralaması olmak üzere çeşitler bulunur.kira geliri elde eden mal sahipleri yıllık beyanname verirler ve gelirleri üzerinden vergi öderler.

5-Tatil için ve kısa süreli kiralamalarda kiralayan bilgileri polis ve jandarma kayıt sistemi üzerinden bu kurumlara aktaralir,bildirimde bulunulmadığı takdirde sorumluluk gayrimenkul sahibine aittir. Gayri menkul sahibi veya yönetici şirket geliri karşılığında fatura kesmek mecburiyetindedir.

MESLEKİ YETERLİLİK KİMLİK KARTI
(VOCATIONAL QUALIFICATION IDENTIFICATION CARD)
KARİYER BELGELENDİRME
Kariyer Yapı Mimarlık İnşaat San. Tic. Ltd. Şti.
KARİYER STRUCTURE ARCHITECTURE TRADING COMPANY LIMITED

Adı Soyadı:	Ali TEKİN
T.C. Kimlik No:	37714112668
Ulusal Yeterlilik:	Sorumlu Emlak Danışmanı (Seviye 5) Supervisor Real Estate Consultant (Level 5)
Belge No:	YB0117/17UY0333-5/00/3582
Düzenlenme Tarihi:	28.08.2020
Geçerlilik Tarihi:	27.08.2025

MYK TÜRKAK



Ulusal Yeterlilik: (National Qualification)	Sorumlu Emlak Danışmanı Supervisor Real Estate Consultant
Ulusal Yeterlilik Kodu: (National Qualification Code)	17UY0333-5
Ulusal Yeterlilik Revizyonu: (National Qualification Revision)	00
Ulusal Yeterlilik Revizyon Tarihi: (National Qualification Revision Date)	-
Ulusal Yeterlilik Yayım Tarihi: (National Qualification Release Date)	29.11.2017

Belge Doğrulama (Certificate Verification)
Bu belge aşağıdaki yöntemlerle doğrulanabilmektedir.
(This certificate can be verified through following methods.)
- www.myk.gov.tr/dogrula
- www.kariyerbelgelendirme.net
- www.turkiye.gov.tr
- Kare kod (QR Code)

MUĞLA EMLAK DANIŞMANLARI ESNAF ODASI
Kart No: 570
ÜYE KİMLİK KARTI

T.C. Kimlik No	: 37714112668
Adı Soyadı	: Ali TEKİN
Meslek Dalı	: Sorumlu Emlak Danışmanı
Esn. ve San. Sicil No	: 127006
Oda Kayıt No	: 570
Yetki Belgesi No	: 4800740

Baba Adı : Şükrü
Doğum Yılı : 12.11.1959
İşyeri Ünvanı : Rightbuy Turkey Emlak
Kan Grubu : 0 Rh+
1- 5362 Sayılı Kanun'un 13. Maddesi gereğince verilmiştir.
2- Mesleği terk halinde Kimlik Kartı geçersizdir.
3- Baskı yetkisi 5362 Sayılı Kanun'un 66. Maddesi gereğince Türkiye Esnaf ve Sanatkarları Konfederasyonu'na aittir.
T.C. MUĞLA EMLAK DANIŞMANLARI ESNAF ODASI 1923
YETKİLİ İMZALAR
GENEL SEKRETER Sevgi TARCAN
ODA BAŞKANI Ziya ERCAN

T.C.
MUĞLA VALİLİĞİ
Ticaret İl Müdürlüğü

TAŞINMAZ TİCARETİ YETKİ BELGESİ

RİGHTBUY TURKEY EMLAK

Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre yetkilendirilmiştir.

Adı Soyadı	**: ALİ TEKİN**
T. C. Kimlik Numarası	**: 37714112668**
Yetki Belgesi Numarası	**: 4800740**
Düzenlenme Tarihi	**: 02.11.2020**
İşletme Adresi	**: PAZARYERİ MAHALLESİ ŞEHİT OSMAN TOSUN CAD. No:97 -1/1 FETHİYE / MUĞLA**

MEHMET DEMİRTAŞ
İl Müdür V.

Bu belge devredilemez ve belgedeki bilgilerin değişmesi durumunda belgenin yenilenmesi gerekir.

Bu belgeyi https://e-belge.gib.gov.tr adresinden 5b82de72-0a03-4923-92cc-d6f2c3317f1e dogrulama kodu ile dogrulayabilirsiniz.