

KÜTÜPHANE · KONTROL LİSTESİ

Ticari Gayrimenkul Kontrol Listesi

Satın alma öncesi değerlendirme kriterleri

1. Tapu ve Mülkiyet

- ☐ Tapu kaydında şerh, haciz, ipotek veya intifa hakkı bulunmadığının teyidi
- ☐ Mülkiyetin satıcıya ait olduğunun ve yetkili temsilcinin vekaletnamesinin kontrolü
- ☐ Kat mülkiyeti / kat irtifakı durumunun ve ortak alan paylarının incelenmesi
- ☐ İmar durumu ve yapı kullanma izin belgesinin (iskan) mevcudiyeti

2. Fiziksel Durum ve Yapı

- ☐ Bina yaşı, taşıyıcı sistem türü ve deprem yönetmeliğine uygunluk
- ☐ Mekanik/elektrik altyapının (asansör, iklimlendirme, yangın sistemi) durumu
- ☐ Bağımsız bölüm net/brüt metrekare tutarlılığının yerinde ölçümle teyidi
- ☐ Yapısal kusur, rutubet veya bakım geçmişine ilişkin teknik rapor talebi

3. Finansal Analiz

- ☐ Güncel kira sözleşmelerine göre yıllık brüt ve net gelir hesaplaması
- ☐ İşletme giderleri (yönetim, sigorta, vergi, bakım) kaleminin ayrıştırılması
- ☐ Bölge emsalleri ile kira ve satış çarpanlarının karşılaştırılması
- ☐ Cap rate ve geri ödeme süresinin muhafazakâr senaryoyla hesaplanması

4. Kiracı ve Sözleşme Durumu

- ☐ Mevcut kiracıların sözleşme süresi, teminat ve artış maddelerinin incelenmesi
- ☐ Kiracı yoğunlaşma riski (tek kiracıya bağımlılık) değerlendirmesi
- ☐ Erken fesih ve devir hükümlerinin yatırım tezine etkisi

5. Hukuki ve İdari Kontroller

- ☐ Belediye ve ilgili kurumlardan yapı ile ilgili idari yaptırım sorgusu
- ☐ Çevresel etki ve ruhsat uygunluğunun teyidi
- ☐ Varsa ortak yönetim planı ve aidat borcu durumunun kontrolü

Bu belge genel bilgilendirme amaçlıdır; hukuki, mali veya yatırım tavsiyesi niteliği taşımaz. Somut işlemlerden önce ilgili konuda uzman avukat, mali müşavir veya lisanslı danışmana başvurulması önerilir. © Sercan Özcan — sercanozcan.com