İstanbul Avrupa ve Anadolu Bölgesinde Ofis ve Ev Kiralama ve Satın Almadan Önce Bilmeniz Gerekenler

Doğru adres yalnızca ilan fiyatına göre seçilmez. İstanbul'un iki yakasında da ulaşım, binanın teknik durumu, hukuki kayıtlar ve taşınma erişimi birlikte değerlendirilmelidir. Bu rehber emlak ilanı, fiyat tahmini veya yatırım tavsiyesi değil; ev ve ofis için karşılaştırmalı bir kontrol listesidir.

01 Konum ve bina seçimi

İki yakayı ihtiyaca göre karşılaştırın

- [ ] İş, okul, müşteri ve aile ziyaretlerinin hangi yakada yoğunlaştığını belirleyin. Düzenli köprü veya tünel geçişi gerekiyorsa süre ve maliyeti kendi güzergâhınızda değerlendirin.
- [ ] Avrupa Yakası'nda Maslak, Levent veya Kağıthane; Anadolu Yakası'nda Kadıköy, Ataşehir veya Ümraniye gibi seçenekleri ihtiyacınıza göre karşılaştırın. İlçe adı tek başına uygunluk kanıtı değildir.
- [ ] İlgilendiğiniz adresi hafta içi yoğun saatte ziyaret edin. Toplu taşıma, yaya erişimi, otopark ve hizmet alacağınız noktaları gerçek güzergâh üzerinden inceleyin.
- [ ] Kira veya satış bedelinin yanında aidat, ısıtma, ulaşım, tadilat, abonelik ve taşınma giderlerini ayrı yazın. İlanda olmayan masrafları tahmin yerine belge veya teklif ile netleştirin.

Teknik ve kullanım uygunluğu

- [ ] Binanın proje, ruhsat ve yapı kullanma izin durumunu ilgili kayıtlardan araştırın. Fiilî kullanım ile belgelerin uyuşup uyuşmadığını uzman desteğiyle kontrol edin.
- [ ] Yapı güvenliğini bina yaşı, dış görünüş, ilçe veya sigorta poliçesiyle kesinleştirmeyin. Gerekli teknik incelemeler için yetkili uzman ve kurumlara başvurun.
- [ ] Su yalıtımı, tesisat, ısınma, havalandırma, gün ışığı ve gürültüyü yerinde inceleyin. Nem izi veya tadilat ihtiyacını fotoğraflayın ve teknik görüş isteyin.
- [ ] Ofis için yönetim planını, kullanım amacını ve faaliyetinizin uygunluğunu araştırın. İnternet altyapısı, elektrik kapasitesi, yangın güvenliği ve erişilebilirliği değerlendirin.

Not: DASK poliçesi yapı dayanıklılık raporu değildir. Tamamı ticari veya sınai kullanılan binalar ile konut içindeki ofislerin kapsamı aynı kabul edilmemelidir.

Euronak Lojistik ve Depolama LTD. ŞTİ.
Maslak Mahallesi, Maslak Meydan Sokak, No:1, Beybi Giz Plaza, Sarıyer / İstanbul
0216 888 20 18 | info@euronak.com | Teklif: sales@euronak.com

İstanbul Ev ve Ofis Seçim Rehberi

02 Kiralama veya satın alma

Kiralama öncesi

- [ ] Kiraya verenin kimliğini ve kiralama yetkisini doğrulayın. Vekâlet veya temsil varsa kapsamını inceleyin; sadece ilan ya da sözlü beyana dayanarak ödeme yapmayın.
- [ ] Kira bedeli, ödeme yöntemi, depozito, artış, süre ve sona erme koşullarını yazılı sözleşmede açıkça okuyun. Hukuki tereddütleri imzadan önce uzmanla değerlendirin.
- [ ] Aidat ve ortak giderlerin kapsamını, geçmiş borç durumunu ve planlanan büyük bakım giderlerini sorun. Ev ve ticari ofis sözleşmelerindeki vergi yükümlülüklerini aynı varsaymayın.
- [ ] Teslimde demirbaş listesi, sayaç değerleri, anahtar adedi ve mevcut hasarları tutanağa yazın. Yapılacak tadilatın izin, masraf ve eski hale getirme koşullarını netleştirin.

Satın alma öncesi

- [ ] Malik, bağımsız bölüm, ada-parsel ve taşınmaz niteliğini resmî kayıtlarla doğrulayın. Gördüğünüz yer ile tapuda tanımlanan yerin aynı olduğundan emin olun.
- [ ] İpotek, haciz, şerh, intifa veya diğer kısıtların etkisini yetkili uzmanla inceleyin. Eski bir tapu fotoğrafını güncel kayıt incelemesi yerine kullanmayın.
- [ ] İmar, ruhsat, kullanım izni ve projeye aykırılık ihtimalini ilgili belediye ve resmî kayıtlarla değerlendirin. Paylı mülkiyet veya özel koşullarda hukuki destek alın.
- [ ] Bedel, ödeme güvencesi, işlem masrafları ve fiilî teslim tarihini netleştirin. Anahtar teslimi ile resmî mülkiyet devrinin ayrı işlemler olduğunu unutmayın.

Not: Kapora veya bağlayıcı belge imzalamadan önce yetki, taşınmaz ve sözleşme koşullarını doğrulayın. Bu rehber kişiye özel hukuki ya da mali danışmanlık değildir.

Euronak Lojistik ve Depolama LTD. ŞTİ.
Maslak Mahallesi, Maslak Meydan Sokak, No:1, Beybi Giz Plaza, Sarıyer / İstanbul
0216 888 20 18 | info@euronak.com | Teklif: sales@euronak.com

İstanbul Ev ve Ofis Seçim Rehberi

03 Karar, teslim ve taşınma erişimi

Yeni adrese taşınabilirlik

- [ ] Koltuk, dolap ve büyük cihazların kapı, merdiven ve asansörden geçişini ölçün. Ofis taşınmasında yük asansörü ölçüsü ve kullanım iznini ayrıca kontrol edin.
- [ ] Araç yanaşma mesafesini, sokak genişliğini ve yükleme saatlerini öğrenin. Mobil asansör ihtiyacı varsa cephe ve kurulum alanını keşif sırasında değerlendirin.
- [ ] Anahtar teslimi ile eski adresten çıkış tarihi arasında boşluk varsa geçici depolama planı oluşturun. Depoya giriş ve tekrar nakliye bedelini bütçede ayrı tutun.
- [ ] Yeni adreste temizlik, tadilat ve abonelikleri taşıma gününden önce planlayın. Bina yönetimiyle giriş, koruma ve asansör randevusunu teyit edin.

Karşılaştırma ve son karar

- [ ] Her aday için aynı başlıkları kullanın: toplam maliyet, ulaşım, teknik inceleme, belge durumu ve taşınma erişimi. Belgelenmeyen konuları açık soru olarak işaretleyin.
- [ ] Ev için günlük yaşam ve okul düzenini; ofis için müşteri, tedarikçi ve çalışan erişimini ayrı değerlendirin. Sadece en düşük bedeli seçim ölçütü yapmayın.
- [ ] Teslim tutanağı, ödeme belgeleri, sözleşme ve gerekli resmî kayıtların kopyalarını alın. Kişisel verileri güvenli saklayın ve yalnız yetkili kişilerle paylaşın.
- [ ] Kararı kesinleştirdikten sonra taşınma keşfi isteyin. Adres, erişim ve tarih bilgileri netleşmeden kesin taşıma kapsamı veya süre varsaymayın.

Not: Euronak bu rehberi taşınma hazırlığı için sunar; gayrimenkul değerleme, emlak aracılığı veya bina güvenliği onayı verdiği anlamına gelmez.

Resmî başvuru ve bilgi kaynakları

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü — Resmî işlemler

DASK — Teminat ve kapsamı

Takip notu / sorumlu: .....

Euronak Lojistik ve Depolama LTD. ŞTİ.
Maslak Mahallesi, Maslak Meydan Sokak, No:1, Beybi Giz Plaza, Sarıyer / İstanbul
0216 888 20 18 | info@euronak.com | Teklif: sales@euronak.com