

5975

SIKÇA SORULAN SORULAR

1. Proje ne zaman tamamlanacak? Dairemi ne zaman teslim alabilirim?

Projemiz iki faz olup birinci faz Ekim/Kasım 2019, ikinci faz Ekim 2020 de teslim edilecektir. Őu an sadece 1. Faz lanse edilmiŐtir.



2. Ödeme alternatifleri nelerdir? Kredi kullanabilir miyim? Kredi işlemlerine yardımcı oluyor musunuz? Kredi için nasıl teminatlar gerekir?

Kaparo ile daireler bloke edilir, 4/6 hafta içerisinde %10 depozito alınır ancak bu miktar alıcının avukatı hesabında emanet tutulur ve proje tamamlandığında geri kalan miktar ödenerek alım işlemleri gerçekleştirilir.

Yerel bankalardan kredi kullanmak mümkündür ancak yerel bankalar kişinin yaşına göre 30 yıla kadar kredi kullanabilir ve şartları çok makuldür. (yıllık %2-3.5 faiz aralığında) Bu kredi için ek teminat gerekmemektedir.

3. Help to Buy'dan yararlanma şartları nelerdir? Bir Türk Help to Buy'dan faydalanabilir mi? Örnek ödeme planı nasıldır?

Evet, kullanabilir ancak alıcı kişinin ilk kez ev alıyor olması gerekir. Türk vatandaşları da yararlanabilir. İlk 5 yılı ödemesiz ve faiz tahakkuksuzdur.

4. Ödemem gereken kaparo miktarı nedir?

£1000 kaparo ve 4/6 hafta içerisinde %10 depozito ödenir ancak depozito alıcının avukatında emanet tutulur.

5. Daire satın aldığımda oturma izni de alabilir miyim?

Türk vatandaşları Ankara anlaşması üzerinden İngiltere'de oturma müsaadesi alabilir ve belirlenen süre sonrasında vatandaşlığa başvurabilir. İngiltere'de ev sahibi olması bir hak doğurmaz ancak süreç esnasında kişinin niyetini gösteren güçlü bir ikna sebebidir.

6. Daire satın aldığımda çalışma izni de alabilir miyim?

Hayır, ancak Ankara anlaşması üzerinden alınabilir. Kişi Ankara anlaşması şartlarında İngiltere'ye bir iş bulabileceğini veya kurup sürdürebileceğini göstermelidir. Ev sahibi olması güçlü bir ikna sebebidir.

7. Brexit nedir? Avrupa Birliği'nden çıkılması beni ve mülk değerlerini nasıl etkiler?

İngiltere dünyadaki politik ve ticari değişimler çerçevesinde Avrupa Birliği'nin kendini rekabet dışı bıraktığını düşünerek birlikten ayrılma başvurusu yapmıştır. Buna halk arası da "British Exit" in kısaltması Brexit adı verilmiştir. Kısa süreli dalgalanma olma ihtimali olmakla beraber, İngiltere'deki 1 milyon konut açığından dolayı fiyatların sürekli artması beklenilmektedir. Reading özelinde Cross Rail (2020) açıldığı zaman %8-10 kıymet artışı beklenmektedir.



8. Leasehold süresi nedir? Süre bitince ne olur?

125 yıldır. Bu süre uzatılabilir.

9. Ground rent ne kadardır? Tek seferde mi ödenir yoksa aylık mıdır?

Daire satış bedelinin yıllık %0.01 i kadardır. Yılda 2 taksitte ödenir.

10. Belediye vergisi ödemek zorunda mıyım? Ücreti nedir?

Belediye harçları daireyi kullanan tarafından ödenir - çöp, yol, güvenlik vs için. Bu da belediyenin rayiçlerine göre ev sahibi tarafından değil oturan kişi tarafından ödenir. 1 odalı daireler için aylık yaklaşık £100 civarındadır.

11. Fiyatlara örneğin KDV, noter/avukat ücreti, damga vergisi vs.

her şey dahil midir?

Hayır değildir. İlk £250,000 vergiden muaftır. Avukatlık ücreti £1250 civarındadır.

12. Service charge/management fee ödemek zorunda mıyım? Neleri kapsamaktadır? Ücreti nedir?

Binanın tüm bakım, sigorta, temizlik ve ortak enerji masrafları ile resepsiyon görevlisini kapsar. M2 olarak yıllık £22/m2dir.

13. Kiracı bulmakta zorlanır mıyım? Kiralamayı kim yapacak? Bu konuda bana yardımcı olur musunuz? Kira garantisi veriyor musunuz?

İngiltere'de kontratlar 6 veya 12 aylık yapılır ve konut açığından dolayı kiracı değişim süresini kapsayan yıllık 2/3 hafta dışında boş kalması çok düşük bir ihtimaldir. Bu konuda Lavanda firması veya yerel emlak ofisleri kiralama hizmeti vermektedir.

14. Lavanda nedir? Lavanda ile çalışmak zorunda mıyım?

Bağımsız kiralama yönetim firmasıdır. Alıcılar çalışmak zorunda değildir.

15. Elde ettiğim kiradan gelir vergisi ödeyecek miyim? Ödediğim faizleri/service charge'ı /Managment fee'yi/ground rent'i gelir vergimden indirebilir miyim?

Alıcı kendi oturuyor ise gelir vergisi yoktur. Kiraya vermiş ise gelirinin (masraflar düşüldükten sonra) %20 si vergilendirilir. Türkiye ile İngiltere arasındaki anlaşmalar gereği çifte vergilendirme engellenmiştir. Kişi yaşadığı yerde gelir beyanında bulunabilir.

16. Satın aldığım daireyi home ofis olarak kullanabilir miyim?

Evet

17. Buy to let satın alabilir miyim?

Evet.

18. Daireler mobilyalı mı, fiyata neler dahil?

Alış fiyatına göre mobilya paketi sunabiliyoruz. Envanter ay sonunda hazır olacaktır.

19. Ulaşım olanakları nelerdir? Cross Rail ne zaman açılacak? Londra'ya ne kadar sürede ve nasıl bir ücret ile ulaşırım?

5975 projesi Reading kasabasının tam merkezinde olup, tren istasyonuna 5-7 dakika yürüme mesafesindedir. Crosrail Reading kasabasını Londra merkezine direk bağlayacak hızlı tren hattıdır. Tamamlandığında Londra Merkez'e erişim 30dk civarında sürecektir.

20. Eğitim ve sağlık kurumlarına mesafesi nedir?

Kasaba merkezinde bulunan projeden alışveriş merkezi, eğitim kurumları ve hastaneye yürüme mesafesinde erişim mümkündür.

21. Reading'in özelliği nedir? Neden Reading'de satın almalıyım?

Reading Londra'ya çok yakın, nehir kıyısında, hem şehir, hem kasaba hayatını bir arada sunan bir üniversite kasabasıdır. Microsoft, Visa, Erickson ve birçok sigorta şirketlerinin tercih ettiği yerleşimdir. Londra Merkez'den çok daha uygun fiyatlı, sıfır daireler bulmak mümkündür.

22. Reading'de hangi şirketler vardır? İş imkanları nelerdir?

Reading aynı zamanda büyük şirketlerin yerleştiği bir merkezdir ve iş imkanları olmakla beraber Londra'ya yakınlığından dolayı (30 dakika) çok tercih edilen bir kasabadır.

23. Otopark imkanı var mı?

Çok az miktarda seçilmiş dairelere ilave ücret karşılığı teklif edilmektedir.

İNGİLTERE'DE GAYRİMENKUL SATIN ALMA TAPU SÜRECİ

Gayrimenkul satın alma her ülkenin kendisine has şartları içerisinde gelişen bir süreçtir. Bu süreç içerisinde yapılan işlemler ve masraflar ülkeye göre değişim gösterir. İngiltere'de mülk satın almak işlemsel olarak Türkiye'de satın almaktan çok farklı içeriğe sahiptir. Bu içerik devlet tarafından kanunlar ile düzenlenmiştir.

Öncelikle bilinmesi gereken, İngiltere'de gayrimenkul alımı Türkiye'de ki uygulama gibi alıcı ve satıcının tapu dairesinde karşılıklı yaptığı bir alış veriş değildir. Söz konusu tarafların birbirini hiç görmediği, avukatlar tarafından gerçekleştirilen bir satış işlemidir. Süreç şu şekilde işler; İlk olarak alıcı yatırım yapmak istediği daireyi seçer.

Bu seçimi yaptıktan sonra kendisi ve ya danışmanı aracılığı ile daire sahibinin temsilcisi ve ya emlak şirketi ile temasa geçer. Bu temasta daire ile ilgili bir fiyat teklifinde bulunur. Bu teklif dairenin ilanda ki liste fiyatı ve ya alıcının vereceği farklı bir rakam olabilir. Satıcı teklifi kabul ettiğinde avukat alıcıya bildirimde bulunur ve belli bir miktar (genelde %10)kaporo verilerek satış işlemi başlatılır.



Bu noktadan sonra satıcının avukatı ile alıcının avukatı işlemleri devir alır. Alıcının avukatı ile bir ekspertiz şirketi dairenin ekspertiz çalışmalarını yapar. Bu çalışmalarda alıcının talebine göre dairenin pazar fiyatı, fiziki durumu, mevcut potansiyeli, teknik verileri ve çevrede planlanan değişiklikler gibi konuları içeren kapsamlı bir araştırma yapılır. Bu araştırma sonucunda elde edilen rapor olumlu ve olumsuz tüm yönleri ile alıcıya sunulur. Alıcının onayına istinaden satıcı avukatı ile kontrat hazırlanır.

Bu noktadan sonra artık resmi satış başlamış olup, vazgeçme durumunda depozitonun iadesi ortadan kalkar. Alıcı satın almayı peşin ödeme şeklinde yapıyor ise ödemenin kapora dışındaki kalanını ve diğer masrafların tutarını avukatının banka hesabına gönderir. Şayet ev

kredisi kullanılıyor ise alıcı kredinin peşinatını, banka ise kullanılan kredi miktarını alıcıyı temsil eden avukatın hesabına gönderir. Alıcı ve kredi veren banka tarafından gönderilen tutarlar avukatın hesabına ulaştığında ödeme satıcının temsilci hesabına avukatlık tarafından aktarılır. Böylece satın alma işlemi gerçekleşmiş olur.

Para işlemi ile beraber paralel olarak, alıcı ve satıcının avukatları her iki tarafın imzasını taşıyan çift imzalı orijinal kontrata sahip olur. Bu kontrat satışın resmi belgesi olmaktadır. İngiltere'de tapu kayıtlarını tutan 'Land Registry' kurumu kayıtlarını online olarak sunmaktadır. Bu sebeple bu kurumda kaydı olan mülkler için tapu anlamına gelen 'Title Deed' verilmemektedir. Sadece bu kurumda kaydı olmayan eski mülkler için verilmektedir.

Türkler İngiltere'den ev satın alabilir mi?

Elbette evet, Pasaportu olan, yaşadığı yerin adresini bir fatura ile belgeleyen ve parayı nasıl kazandığını belgeleyen herkes kolayca İngiltere'den ev alabiliyor.

Peki Mortgage kullanarak İngiltere'den ev alınabiliyor mu

Evet, Türkiye'de düzenli geliri olduğunu ispatlayabilen yatırımcılar Londra'da bazı butik bankalar üzerinden gayrimenkulün %65'ine kadar kredi çekebiliyor.

Özellikle son zamanlarda Türkiye'den gelen emlak yatırımcılara Londra merkezde okuyan çocukları için 1+1 veya 2+1 daire yatırımı yapıyorlar böylece havaya atılan kira yerine ev sahibi olunuyor. Son yıllarda Türk yatırımcıların Londra'dan ev satın almaya başlaması pek de garip karşılanmıyor çünkü yıllardır Arap ve Rus üst seviye kişi veya

şirketler ÷lkelerindeki istikrarlı olmayan siyaset yüzünden kendilerini garantiye alabilmeleri için Londra bölgesinden ev satın alıyorlar.

Geçen yıl yapılan istatistiklere göre yabancı yatırımcılarda Türkler %8 sırada yer aldı.

Mortgage: Ev Kredisi

İngiltere’de ev sahibi olmak Türkiye’ye oranla çok daha kolaydır. İngiltere’de ev sahibi olmak isteyen pek çok kimse, kira ödemek yerine ev kredisi taksitlerini ödemeyi tercih etmektedir. Ev kredileri oldukça uzun vadeli krediler olduğu için kira ödemekle hemen hemen aynı rakama gelmektedir.

Ev kredileri genelde 25 yıllıktır ve bazen süreleri 35 yıla kadar uzatılabilir. İngiltere’de sağlam bir işte ve uzun süredir çalışıyorsanız ev kredisi almanız oldukça kolay olacaktır.

Türkiye’de ikamet eden ve çalışan herhangi bir TC Vatandaşı da İngiltere’de BUY TO LET yani “Kiralamak koşuluyla Ev satın alma” kredisi alabilir. Bunun için İngiltere’de ikamet etmeniz gerekmez. Bankalar satın aldığınız evin %75’i kadar size kredi verecektir. Sizin sadece ev bedelinin %25’ini ödemeniz yeterlidir. Kira geliriniz, sizin bankaya olan geri ödemenize yetecek düzeyde olacaktır. Bir başka deyişle evin bedelinin %25’ini ödeyerek ev sahibi olmuş olacaksınız çünkü evin kira geliri kredi borcunu ödeyecektir.

Bugün İngiltere’de %2-4 yıllık faizle (evet yıllık faizle) ev kredisi almanız mümkündür.