

UK:

London International Press Centre,
76 Shoe Lane, London, EC4A 3JB

Tel: +44 20 7832 3100

Email: new.business@firsttitle.eu

www.firsttitle.eu

Western Europe:

Mainzer Landstrasse 46,
60325, Frankfurt, Germany

Tel: + 49 69 7191 43606

Email: new.business@firsttitle.eu

www.firsttitle.eu

Central and Eastern Europe:

Szent Istvan ter 11/B,
1051 Budapest, Hungary

Tel: + 36 1 472 2891

Email: new.business@firsttitle.eu

www.firsttitle.eu

Turkey:

Ebulula Cad. Gül Sok. Park Maya
Barclay 19A No.4 Akatlar 34335

Beşiktaş, İstanbul, Turkey

Tel: + 90 212 324 88 90

Email: info@firsttitle.com.tr

www.firsttitle.com.tr





FirstTitle



Çok fazla soru, kısıtlı zaman.

Bu kılavuzu hazırlarken, tapu sigortasının faydalarını izah etmek üzerine bugüne dek almış olduğum en iyi öneri aklıma geldi.

Bu öneri, yaşama direkt bir yaklaşımı olan Avustralyalı bir müşterimizden geldi. Müşterim, kırk dakika boyunca firmaların yaşadıkları meseleler, uyguladıkları usuller, yaşanan yasal süreçler ve ürünlerin nitelikleri konusunda konuşmama izin verdi.

Ardından; “oldukça ilgi çekici, mükemmel ürünlere sahip iyi bir şirkete benziyorsunuz, siz de iyi birisine benziyorsunuz, peki lütfen bana söyler misiniz, bu durum şu an kazandığım paradan daha fazlasını kazanmama nasıl yardımcı olur?” diye sordu.

Bu kelimeler hala kulağımda çınlıyor. Eminim ki, 10 dakikada okuyabileceğiniz bu kısa kılavuz, tapu sicil sigortasının karlılığınızı nasıl daha fazla arttıracığı konusunda gerekli ve kullanılabilir bilgileri aktaracaktır.

Phillip Oldcorn
CEO, First Title Insurance plc


First Title'ın yaşanmış icraatlerine ilişkin 6 rnek

First Title müşterileri arasında, dünyanın en büyük iş ve alişveriş alanları, otel ve ofislerini geliştiren müteahhitler, bireysel ve kurumsal yatırımcılar, önde gelen fon yöneticileri, özel sermaye fonları ve geleneksel borç veren bankalar yer almaktadır.

First Title'ın sunduğu farklılıklar ile; müşterilerinin nakit akımlarını nasıl iyileştirdiği, nasıl zaman ve para kazandıklarını, üçüncü kişi veya kişilerden gelebilecek talepleri ve finansal cezaları nasıl engellediklerini örneklerle görebileceksiniz.

Hukuk Firması

Hukuk firmaları, müşterilerinin yüksek hacimli gayrimenkul geliştirme ya da yatırım fırsatları için genellikle geniş ölçekli hukuki inceleme yaparlar. Hukuki inceleme ve değerleme süreci sadece zaman almakla kalmaz, aynı zamanda oldukça da masraflı olabilir.



“Müşterilerim rekabetin yüksek olduğu, başarısızlıkla sonuçlanma ihtimali bulunan fırsatlara, yüksek hukuki inceleme masrafları çıkabileceği ihtimali ile teklif vermekten çekinebiliyor. Bu durumda zaman ve maliyet açısından bakıldığında First Title’den tapu sigortası teklifi almak daha etkin bir çözüm”

Nigel Heilper Fried Frak Harris Shriver and Jacobson
(Hukuk Firması)

Bir Kurumsal Finansman Projesi

Başarılı bir sekürütizasyon, iyi bir derecelendirme notuna ve hıza bağlıdır. First Title, Almanya'da bulunan 164.365 konuttan oluşan, 5.4 milyar EURO değeri ile, Avrupa'nın şu ana dek gördüğü en büyük CMBS (İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme) işlemini sigortalamıştır.


Bu sigorta, CMBS'in derecelendirme notunun artışında ciddi bir rol oynamakla birlikte, satışın da muhtemel kapanıştan aylar önce tamamlanmasını sağlamıştır.

Fitch, Standard and Poor's ve Moody's, tapu sicil sigortasını Menkul Kıymetleştirme işlemlerinde; riski azaltmakta ve işi kapatmakta önemli bir etken olarak dikkate almaktalar.

Satış Öncesi Raporları 10 Temmuz 2006

Bir Ticari Kredi Veren

Borç verenler, kredi verirken birinci derecede ipotek altına alınmış, geçerli ve borcun ödenmemesi durumunda icraya verilebilir bir mortgage'a sahip olduklarını bilmek isterler. Yakın zamanda gerçekleşen multimilyon Euro'luk bir ticari gayrimenkul satışında, Borç Veren, gayrimenkul portföyünün mortgage belgelerinin eksik olması sebebi ile birinci derece ipotek üzerinde üçüncü şahısların hak iddia etme riskine karşı bir teminat ihtiyacı duydu. First Title, ürettiği poliçe ile Borç Vereni bu riske karşı sadece korumakla kalmadı, aynı zamanda satışın birkaç gün içerisinde sonuçlanmasını ve tarafların doğabilecek gecikmeden kaynaklanabilecek finansal cezalardan korunmasını da sağladı.



“First Title’in hızlı müdahalesi olmasaydı bu problemi çözmek ciddi süre ve masrafa mal olabilirdi.”

**Dünyanın önde gelen finansal servis firmalarından
(Borç Veren Kuruluş)**

Bir Gayrimenkul Yatırımcısı

Bireysel ve kurumsal gayrimenkul yatırımcıları için ilgili arsa ya da gayrimenkul üzerinde refinansmanı ya da satışını engelleyecek mülkiyet problemlerinin bulunmaması çok önemlidir. First Title, Varşova'da bulunan 100 milyon dolar değerindeki Marriott Otel satışında tapu sicil sigortası poliçesi düzenleyerek devir problemleri ve tapu iptali ihtimallerine karşı ciddi riskler içeren işlemi hızlandırdı ve alıcı için işin finansmanını kolaylaştırdı.


“First Title’in bizim için hazırladığı tapu sicil sigortası poliçesi, avukatlarımızın üzerinde çalışmış oldukları hukuki inceleme raporlarını tamamladı. Sadece mevcut rapor ile bu problemi aşamazdık”

Mariusz Bres, Lilium

Gayrimenkul Geliştirici

Arsa ya da gayrimenkulü hızlıca almak, inşa etmek ve satmak geliştirici için çok önemlidir.

Süreç ne kadar hızlı işler ise, geliştirici o derece karlılığını artırır. Mülkiyetle ilgili problemler çoğu alım satım işlemlerini geciktirir ve bu durum, mülkiyet sigortasını geliştirici için önemli bir araç haline getirir.



“Belirlenmiş mülkiyet risklerine karşı Firt Tittle tapu sigortasını kullanmak, Dandara Grup’a birçok projesinde satın alma ve geliştirme aşamalarında fayda sağladı.”

The Dandara Group
(Gayrimenkul Geliştirici)

Fon Yöneticisi

Yöneticinin temsil sorumlulukları bakımından, mülkiyet ile ilgili kesinlik-kuşkusuzluk, güven ve sağlayacak olan mülkiyet belgeleri ile garanti belgeleri yönetici için en önemli unsurlardır.

Avrupalı bir Gayrimenkul Fonu, Bükreş'te üç gayrimenkul satın aldı. Bu alım, firmanın Romanya'da gerçekleştirmiş olduğu bu büyüklükteki ilk işlemi. Tapu sigortası, üçüncü kişi veya kişilerden gelebilecek bilinmeyen iddialar ile meydana gelebilecek sahtekarlık ve dolandırıcılık gibi risklere karşı yapıldı. Tapu Sigortası ile; gayrimenkül satış işlemi hızlandırıldı ve aynı zamanda, Fonun satış aşamasında karşılanabileceği Alıcı tarafından öne sürülebilecek mülkiyet ve garanti ile ilgili soru ve sorunlara karşı ek bir teminat oluşturdu...

“ Alım satım işlemini etkileyen, mülkiyet ile ilgili problemler gibi sorunlara karşı fon varlıklarını korumak ve risk minimizasyonu tüm gayrimenkül alım satım işlemlerinin vazgeçilmez bir parçası ve bir gerekliliği olmalı.”

Andrei Diaconescu, Capital Partners



First Title Maliyetleri azaltır ve katma değer yaratır.

Tapu sicil sigortasına getirdiğimiz daha yenilikçi yaklaşımlarımızla nakit akışı yönetimine katkıda bulunabilecek, zamandan ve maliyetten kazandıracak, ortaya çıkabilecek önemli masraflara karşı koruma sağlayacak birçok çözüm sunabilmekteyiz.

Nakit Akışı Yönetimine Destek

Arsa ya da gayrimenkul almak, geliştirmek ve mümkün olduğunca hızlı satmak, geliştirici firmanın nakit akışında hayati derecede önemli bir yer teşkil etmektedir. Arsa ya da gayrimenkul ne kadar hızlı geliştirilirse o denli de hızlı satılacak ve nakite dnyecektir. Gayrimenkul piyasasının koşullarına bağlı olarak, kısa sürede projenin nakite dönüşü, Geliştirici Firma'nın karlı proje sayısını arttırma potansiyelini de beraberinde getirmektedir. Tapu Sigortası; aşağıda sıralanan kullanım alanları ile satın alma, geliştirme ve pazarlama süreçlerini hızlandırmaktadır.

- **Ticari Projeler ve Konut Projeleri** - Proje planlaması

aşamasında belirlenmiş mevcut risklere karşı tapu sigortası yapılabilir ve projenin başlaması ile teminatlar efektif hale gelir.

- **Bilinen Riskler** - Sadece mevcut bilinen risklere karşı bir poliçe düzenlenebilir.
- **Bilinmeyen Mülkiyet Sorunları** - Sahtekarlık, dolandırıcılık gibi hukuki inceleme sürecinde belli olmayan kusurlara karşı koruma sağlar.
- **Geliştirici Tazminatı** - Geliştiricinin proje aşamasında karşılaşılabileceği zararlar, arsa değerine bağlı olarak belirir ve arsa değeri de ancak imar planlarına bağlı olarak ciddi oranda değişebilir.

First Title, Tapu Sigortası haricinde de geliştirici firmalara özel sigorta türleri geliştirmektedir. Ayrıntılar için lütfen kılavuzun **Fiziksel, Finansal ve Tapu Dışı Yasal Risklere Karşın Koruma bölümüne** bakınız.

ZAMAN ve MALİYET TASARRUFU

Çok sayıda gayrimenkul içeren alım satımlarda hukuki inceleme çalışmaları oldukça maliyetli olmakta ve çok zaman almaktadır. Tekrar tekrar yapılan tapu araştırmalarını engelleyen tapu sigortası süreci hızlandırır, hukuki inceleme, maliyetlerinden tasarruf etmenizi sağlar ve alım-satımlarınızı başarı ile tamamlama ihtimalinizi artırır.

- **Gayrimenkul Portföyleri** - Önemli miktarda gayrimenkulün yer aldığı portföylerin hukuki inceleme çalışmaları, Tapu Sigortası kullanılarak geleneksel yöntemlerin aksine, haftalar ve aylar yerine birkaç gün içerisinde gerçekleştirilebilir.
- **Fon Yönetimi** - Yukarıda bahsedilen portföy hukuki incelemesi yaklaşımı ile fon yönetimi zaman ve para tasarrufu sağlayabilir. Bunun yanında, tapu sigortası yaklaşımı, fon yöneticilerine mülkiyet ile ilgili vekalet sorumlulukları ve satış aşamasında ileri sürülecek belgeleri mülkiyet ve garantiler ile ilgili konularda da yardımcı olur. Bu da, temiz ve hızlı satış süreçleri ve fon ortaklarına zamanında nakit dönüşü sağlar.

• **Finansman Tarafındaki Kolaylaştırma** - Yatırımcıların hızlı ve uygun koşullarla finansman sağlamalarına, finansman şartlarında erken fonlama gibi avantajlar elde etmelerine, menkul kıymetleştirme'de ise teminat varlıkların değerlerinin güçlenmesine ve teminat varlıkların kredi derecelendirme kuruluşlarından uygun derecelendirme notları alabilmelerine yardımcı olur.



Fiziksel, Finansal ve Tapu Dışı Yasal Risklere Karşı Koruma

Gayrimenkul alım satım işlemlerinde; yasal riskler kadar fiziksel, finansal ve tapu-dışı riskler de başarılı bir satış işlemi engelleyebilir.

First Title, bu risklere karşı da sigorta piyasasında sigorta çözümleri sağlayabilir ve tapu sigortasını tamamlayıcı ürünler sunabilir.

Fiziksel Riskler

Ticari gayrimenkuller önceki kullanımlarından ve üzerinde inşa edilmiş yapılardan ötürü de bazı bilinen ve potansiyel problemlere açıktır. First Title aşağıdaki konularda teminat sağlayabilmektedir.

- **Kontamine Araziler** - Alım öncesi arazi değerlemesi, arazi ıslahı ve sigortası çalışmaları için size yardımcı olabilir ve arazi kontaminasyonundan kaynaklanan zararlara karşı koruma sağlayabiliriz.
- **Beklenmeyen Arkeolojik Buluntular** - Gecikmeden kaynaklanabilecek zararlara karşı koruma, arkeolojik masraflar, iptaller ve yeniden düzenleme masrafları, kar kaybı ve değer kaybı için teminat sağlayabiliriz.



FİNANSAL RİSKLER


Gayrimenkul alım ve satım işlemleri, işlemin farklı aşamalarında yatırımcılar ve borç verenler için ciddi risk ve maliyet oluşturabilecek finansal sorular içerir. Çoğunlukla sigortalanabilir olan bu riskler:

- **Kredi ve Üçüncü Kişi veya Kişilerin İflas Halleri** - Üçüncü kişi veya kişilerin finansal yükümlüklerini yerine getirememesi ya da iflasına karşı koruma.
- **Özel Teminatlar** - Sigorta kuruluşları tarafından verilen Kati Teminat Bonoları, Altyapı İşleri Teminatları Bonoları, Avans ve Ara Ödeme Teminatları Bonoları.

Tapu Dışı Yasal Riskler

Gayrimenkul ile ilgili hukuki risklerin tümü mülkiyet ile ilgili riskler değildir ve standart bir tapu sigortası poliçesi tüm hukuki riskleri ya da kayıpları kapsayamaz.

- **Beklenmedik Ticari Riskler** - projenin tamamlanmasından sonra yasada meydana gelebilecek değişiklikler, olası yapı izni ihlalleri, dava masraflarını ve sözleşmeden kaynaklanabilecek tazminatlar gibi riskleri kapsar.



Tapu sigortası ile amacımız, gayrimenkul alım satımlarının ve gayrimenkuller ve mortgage varlıkları ile ilgili hukuki incelemelerin etkinliğini arttırmak ve kredi notlarını iyileştirmektir.

First Title Avrupa Gayrimenkul Pazarında Anahtar Rol Oynamaktadır

Avrupa genelinde birbirinden farklı yasalar ve tapu kayıt sistemleri mevcuttur. Avrupa'da birleştikçe mülkiyet sahipliği daha da karmaşık hale gelmekte. Her ne kadar Avrupa'nın bazı ülkeleri iş geliştirmeye yeni açılmış olsalar da yasal ve kültürel farklılıklar hala yerini koruyor.

Orta ve Doğu Avrupa ilk akla gelen örnekler. Noter ve avukatların kullanımı gerekliliği, mesleki mesuliyet sigortacılığındaki eksiklik, mülkiyet ile ilgili sorunlar, mülkiyet ve garantiler konusunda sonradan meydana çıkabilecek yükümlülükler, gayrimenkul alım ve satım işlemlerini ciddi derecede tehdit etmektedir.

Tapu kayıt sistemi ile ilgili olarak yasaların oturmuş olduğu Batı Avrupa'da aynı şekilde mülkiyeti etkileyen problemler yaşanabiliyor.

Bunlar gibi birçok örnekte First Title tarafından yapılacak olan tapu sigortası; yatırımcıya, huzur, koruma ve daha da önemlisi daha fazla karlılık sağlayacaktır.

Tapu sigortasına kattığımız yenilikçi yaklaşımlarla, First Title; her türlü gayrimenkul alım satım işlemini yatırımcılar, geliştiriciler, borç verenler ve avukatlar için daha hızlı, daha güvenli ve daha az maliyetli hale getirmektedir.



First Title Tapu Sicil Sigortası Piyasasında En Yüksek Kapasiteye Sahip

First Title olarak, ana firmamız First American Corporation'ın güçlü kaynakları sayesinde, İngiltere'de en yüksek sigortalama kabiliyetine sahibiz.

First American Corporation'ın uluslararası iş potansiyeli diğer tüm Amerika menşeli tapu sicil sigorta şirketlerinin toplamından daha büyüktür.

Sadece Büyük Britanya'da her ay 1 milyar pound'un üzerinde ticari gayrimenkulü ve 250 milyon pound üzerinde bireysel gayrimenkulleri sigortalamaktayız. Bugüne dek, tek seferde yaptığımız en büyük sigortalama işi ise 5.4 milyar euro'dur.

First American Corporation'ın bünyesinde, First Title plc; Almanya, Polonya, Macaristan ,Türkiye ve İngiltere'de 5 adet olmak üzere Avrupa'da toplam 9 ofisinde yerel bilgi, kaynak ve deneyimi ile hizmet vermektedir.



First American Corporation Title Insurance Company yapılan son değerlendirmelere göre AM Best'ten A mkemmел, Fitch'ten A+, Moody's den A3 ve Standard and Poor's tan A- kredi derecelendirme notlarını almıştır.