



Berrin Gürsoy İplikçi

Giriş Tarihi : 31-03-2020 15:04

Arsa alırken nelere dikkat etmeliyiz?

İlçemizdeki gibi imara açılan yerlerin az olduğu ve nüfusun artmakta olduğu bölgelerde arsalar cazip birer yatırım aracı olabiliyor. Her ne kadar araziye oranla riski daha az algısı bulunsa da arsa yatırımında da dikkat edilmesi gerekli önemli hususlar bulunmakta. Özellikler piyasanın bugünkü gibi yavaşladığı dönemlerde arsalar sabır gerektiren birer yatırım aracı.

Arsayı üzerine ev yapıp oturma hayali ile de alıyor olabiliriz. Öncelikle belediye incelemeleri yapılmalı. Yazılı olarak alınmış güncel bir imar durumu bizim için önemli. Böylece üzerine ne yapılabileceğini öğrenmiş oluruz. İlçemizde özellikle konut arsaları talep görüyor. Kaç m² inşaat yapılabileceği ise değer belirlenmesindeki en önemli unsurlardan birisi. Büyüklüğü ve şeklinin inşaat yapımına uygunluğu, yola cephesi, kesintileri yapılmış net parsel olup olmadığı da belediyeden öğrenebileceğimiz bilgiler. Net parsel değilse ileride imar uygulaması ile %45'ine kadar kesintisi olabileceğini bilmeliyiz. Tüm bu bilgilere ulaşmak için "Bugün inşaat ruhsatı alır mıyım?" en sevdiğim soru. Değerleme uzmanı olarak imar paftasından çevre parsellerin dahi imar durumuna bakılması gerektiğini düşünüyorum. Örneğin bitişik parselde inşa edilebilecek bir turistik tesis ileride huzurumuzu kaçırabilir. Tüm bunlar dışında sit ve orman alanında kalıp kalmadığı, üzerinden enerji nakil hattı geçip geçmediği gibi kısıtlar da paftalardan görülebilecek diğer bilgiler. Son yıllarda yaşanan depremler jeolojik durumun da önemli olduğunu bizlere tekrar hatırlattı.

Çok dikkat etmemiz gereken bir diğer konu da doğru yeri alıp almadığımız. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminde yer alan parsel sorgulaması sayesinde gittiğiniz yeri akıllı telefon kullanarak kontrol edebiliyorsunuz. Ancak resmi verileri kadastrodan da kontrol etmekte fayda var.

Bölgedeki alt yapı olanakları, çevrede satışa çıkarılan arsalar, muhtemel yatırımlar ve gerçekleşme olasılıkları gibi soruların yanıtlarını taşınmazı gerçekçi fiyata alıp almadığımızı anlamak için araştırabiliriz.

Gördüğünüz gibi genellikle çok dikkat edilen manzara dışında arsa alımında dikkat edilmesi gereken bir çok bilgi var. Son olarak tapu kayıtlarında haciz, ipotek vb. kısıtların olup olmadığı, taşınmazın tamamını mı yoksa hissesini mi aldığımız, bilmemiz gereken çok önemli konular.

Alım aşamasına geçmeden vergisel hususları da öğrenip sürprizle karşılaşmayalım.

Farklı bir taşınmaz türü ile başka yazılarda görüşmek üzere sağlıklı günler dileklerle,

Berrin GÜRSOY İPLİKÇİ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

<https://www.pencerehaber.com/kose-yazisi/3307/arsa-alirken-nelere-dikkat-etmeliyiz.html>