

Ankara'da nereden arsa alınabilir?

Gönderen camsoy - 06 Mar 2011 13:28

Merhaba,

2007'den beri farklı web sitelerinin farklı forumlarında, Ankara'nın yatırım arsalarını, imar planlarını, sorunlarını konuştuk ve tartıştık. Artık, bu istişareye Emlaksan olarak kendi web sitemizden devam ediyoruz.

"Bilgimizi" paylaşıyoruz..... istişare ediyoruz....beyin fırtınası yapıyoruz...Çünkü biliyoruzki, farklı fikirlerle, düşüncelerle güzel oluyor, muntazam oluyor herşey.....Bu bağlamda Ankara'da hangi bölgelerden arsa alınabilir?, hangi bölgelere yatırım yapılabilir? Planlı bölgeler nelerdir? bu konuları tartışıyoruz ve katkılarınızı bekliyoruz.

Selamlar, sevgiler, saygılar....

=====

Cvp: Ankara'da nereden arsa alınabilir?

Gönderen OFA - 12 Ağu 2013 22:27

ozdemircan yazan:

sevgili dostlar,çok acil aşağıdaki bilgilere ihtiyacım vardır.

Sincan Çiçektepe karacaviran Mevkii,326 ve 320 parselin durumu nedir,m2 birim fiyatı ne kadardan alınmalıdır?,yatırıma değermi?yardımlarınız için peşinen teşekkürler.

Sayın özdemircan

Bölgeye çok hakim olmamakla birlikte durumunuzun aciliyeti vesilesiyle ufak bir araştırma yaptım. Umarım faydalanırsınız.

Çiçektepe 320 ve 326 parseller devlet kurumlarının bize verdiği bilgi ve belgeler ışığında değerlendirdiğimizde;

320 parsel 35354 m2, 326 24099 m2 büyüklüğünde parseller birbirlerine yakın olduğu için bundan sonraki çalışmalarımız 326 parsel üzerinden olacak. Tarlanın güney ucu toki yapracık konutlarını bakmaktadır.yakınlık 1.10 km. (Aynı zamanda Yenimahalle sınırına yakınlığı). (Etimesgut ilçe sınırlarına uzaklığı 2,10 km). Bölgedeki imarlı alanlar; 11.01.2012 büyükşehir belediye meclisinin kararıyla Sincan İlçesi Yenipeçenek ve Çiçektepe mahalleleri hudutları içerisinde bulunan alanda mağduriyetleri olan kooperatif üyelerinin mağduriyetlerinin giderilmesi için 1/25000 ve 1/5000 ölçekli imar planında değişikliğe gidildi. Bu değişiklik ;Yeni Peçenek, Çiçektepe Mahalleleri ile Etimesgut İlçesi Yapracık Mahallesi arasında yaklaşık 635 hektarlık alanı kapsıyor. (ekteki dosyalarda imarlı bölge olarak belirttiğim yerler.) Bu bölgenin imarı nazım planda yapılan değişiklik sonucu oluşmuştur. 326 parsel malasef imarlı bölge içerisinde alınmamıştır.. 1/25000 ölçekli Nazım planda tekrardan bir değişikliğe gidip imar kapsamına alınmadığı sürece plansız alan olarak kalmaya devam edecektir. Fiyat aralıkları gördüğüm kadarıyla 30-40 arası.

Ek'te parsel ile alakalı görselleri iletiyorum.

dosya.co/tp31ulzw4pkd/ çiçektepe_320-26.rar.html

Cvp: Ankara'da nereden arsa alınabilir?

Gönderen OFA - 12 Ağu 2013 23:59

serdar yazan:

Herkese Merhaba,

Dodurga, Tulumtaş ve Şehitali bölgelerinden arsa bakıyorum. m2 fiyat aralığı ne olmalı ? 5 ila 15 yıllık bir yatırım için önerileriniz nelerdir?

Bir adet kısa vadede değer kazanacak (5 yıl) bir adette uzun vadede değer kazanacak (10-15 yıl) arsa almayı planlıyorum.

Önerilerinizi bekliyorum.

Teşekkürler

sayın serdar

Dodurga bölgesi otoban içi ve dışı olarak ayrılıyor. Otoban içinden imarlı arsalar ve imarı çıkmak üzere olan arsalar mevcut ancak emsalleri düşük. Otoban dışı imarsız tarlalar ve imar planlaması yapılan alanlar mevcut. 1/25000 ölçekli planda (MİA olarak adlandırılan bölge) yüksek emsalli konut+ticaret+sosyal donatı alanı olarak geçiyor. Otoban dışında değerli ve daha az değerli alanlar mevcut. Fiyat yerine ve plandaki durumuna göre değişiklik gösteriyor. Bağlar bölgesi: Tulumtaş'a yakın dodurga sınırlarında olan alanlar. Fiyat 45-55 arası. Dodurga ile şehitali arasında kalan bölge: (metro mühendisler villalarının karşısından otobana bir çizgi çizerek ayırın) 55-60 arası. Buradan Mia yakını olan bölgeye kadar olan yerler 60-80 arası. Mia yakını 85-100. Mia içi 110-130 bin lira arasında (plandaki konumuna göre) değişiyor. Daha içerde ancak 60'lık bulvara cephe, coğrafik durumu güzel ve konut alanı içinde kalan bir tarla otoban kenarına göre daha değerli olabilir. Bu konuya hassasiyet göstererek alımlarınızı yapın. Yatırımınızı beklentisine göre yine yatırım süresi değişiklik gösterir. Daire getirisi 8-10 yıllık bir süreyi gözden çıkarmalısınız. 5 yıllık bir yatırımda al-kazan-sat için üç bölgede uygun olur Dodurga otoban dışı, Şehitali ve tulumtaş. Daire getirisi için Dodurga otoban dışı diye düşünüyorum. İmardan sonra en hızlı gelişecek bölge olarak görüyorum.

SAYGILAR

=====

Cvp: Ankara'da nereden arsa alınabilir?

Gönderen ozdemircan - 13 Ağu 2013 13:57

Sayın OFA;

İlginiz ve yardımlarınız için çok teşekkür ederim.

OFA yazan:

ozdemircan yazan:

sevgili dostlar,çok acil aşağıdaki bilgilere ihtiyacım vardır.

Sincan Çiçektepe karacaviran Mevkii,326 ve 320 parselin durumu nedir,m2 birim fiyatı ne kadardan alınmalıdır?,yatırıma değer mi?yardımlarınız için peşinen teşekkürler.

Sayın özdemircan

Bölgeye çok hakim olmamakla birlikte durumunuzun aciliyeti vesilesiyle ufak bir araştırma yaptım. Umarım faydalanırsınız.

Çiçektepe 320 ve 326 parseller devlet kurumlarının bize verdiği bilgi ve belgeler ışığında değerlendirdiğimizde;

320 parsel 35354 m2, 326 24099 m2 büyüklüğünde parseller birbirlerine yakın olduğu için bundan sonraki çalışmalarımız 326 parsel üzerinden olacak. Tarlanın güney ucu toki yapracık konutlarını bakmaktadır.yakınlık 1.10 km. (Aynı zamanda Yenimahalle sınırına yakınlığı). (Etimesgut ilçe sınırlarına uzaklığı 2,10 km). Bölgedeki imarlı alanlar; 11.01.2012 büyükşehir belediye meclisinin kararıyla Sincan İlçesi Yenipeçenek ve Çiçektepe mahalleleri hudutları içerisinde bulunan alanda mağduriyetleri olan kooperatif üyelerinin mağduriyetlerinin giderilmesi için 1/25000 ve 1/5000 ölçekli imar planında değişikliğe gidildi. Bu değişiklik ;Yeni Peçenek, Çiçektepe Mahalleleri ile Etimesgut İlçesi Yapracık Mahallesi arasında yaklaşık 635 hektarlık alanı kapsıyor. (ekteki dosyalarda imarlı bölge olarak belirttiğim yerler.) Bu bölgenin imarı nazım planda yapılan değişiklik sonucu oluşmuştur. 326 parsel malasef imarlı bölge içerisinde alınmamıştır.. 1/25000 ölçekli Nazım planda tekrardan bir değişikliğe gidip imar kapsamına alınmadığı sürece plansız alan olarak kalmaya devam edecektir. Fiyat aralıkları gördüğüm kadarıyla 30-40 arası.

Ek'te parsel ile alakalı görselleri iletiyorum.

dosya.co/tp31ulzw4pkd/ çiçektepe_320-26.rar.html

Cvp: Ankara'da nereden arsa alınabilir?

Gönderen asa1973 - 13 Ağu 2013 20:22

Tüm yönetici ve katılımcılara merhabalar,

Grup alımı yapacağım fakat elimdeki paranın bir kısmı ile eğer yer uygun ise ballıkuyumcu 62504 adada imarlı bir yer var ve orasını da değerlendirmek istiyorum . 1.si imarlı ve hisseli yer almak ne kadar mantıklı, hem prim yapmış, hem de yaşamkent kavşağından 13 km ileride (eskişehir yoluna 3.parsel), yerine baktım uzak gibi geldi.

2.si de bölge fiyatlarını bilmiyorum 140 tl m2 si uygun mudur ?

2 Güne kadar alıp - almama yönünde karar vermemde yardımcı olabilirsiniz sevinirim.

Paylaşımlarınızı bekliyorum,

Teşekkürler

=====

Cvp: Ankara'da nereden arsa alınabilir?

Gönderen OFA - 14 Ağu 2013 03:37

asa1973 yazan:

Tüm yönetici ve katılımcılara merhabalar,

Grup alımı yapacağım fakat elimdeki paranın bir kısmı ile eğer yer uygun ise ballıkuyumcu 62504 adada imarlı bir yer var ve orasını da değerlendirmek istiyorum . 1.si imarlı ve hisseli yer almak ne kadar mantıklı, hem prim yapmış, hem de yaşamkent kavşağından 13 km ileride (eskişehir yoluna 3.parsel), yerine baktım uzak gibi geldi.

2.si de bölge fiyatlarını bilmiyorum 140 tl m2 si uygun mudur ?

2 Güne kadar alıp - almama yönünde karar vermemde yardımcı olabilirsiniz sevinirim.

Paylaşımlarınızı bekliyorum,

Teşekkürler

sayın asa1973

Bahsettiğiniz parseli inceledim. Adanın bulunduğu bölgenin kendine has özellikleri var ilk önce ondan bahsedelim.

Tema park alanının hemen yakınında kalıyor. (Bölgenin gelişimi için lokomotif rol oynayacağını düşünüyorum. Tema park için atılacak herhangi bir somut adım yapılaşmayıda beraberinde getirir. Bölge için + bir özellik. İkinci konu Adanın yakınlarında kooperatif hisseleri var. Gördüğüm kadarıyla tek bir kooperatif 880 konut yapımı için kooperatif kurulu kararı çıkarmış. (Bölgede birileri çalışma yapma niyetinde) yine + bir özellik. Üçüncü konu bölgedeki ticari alanların fazlalığı. (Kendi kendine yetebilen bir bölge olarak planlanmış.)

Hep iyi tarafı olmaz deyip birazda ısınmadığım taraflarından bahsedelim; Bakış açısına göre uzaklık tanımı doğru ancak bu arsayı alayım mı diye düşünmekten ziyade bu bölgede bir yatırım yapmalı mıyım yoksa yapmamalı mıyım diye düşünün. Tka alanı ve emsal biraz düşük denilebilir, Otobanın sağ tarafı coğrafik olarak daha engebeli ve konut fiyatları daha düşük, Toplu ulaşım problemleri yaşanabilir.

Hisseli arsalarda birtakım önlemler alarak kendinizi koruma altına alabilirsiniz. Alım kararını değiştirecek bir etken olarak görmüyorum.

Yatırımınızı süresini ve beklentilerinizi belirledikten sonra seçeneklerinizi ortaya koyun. Seçim yapmanız daha kolay olur.

saygılar

Cvp: Ankara'da nereden arsa alınabilir?

Gönderen asa1973 - 14 Ağu 2013 12:30

Sayın OFA,

Öncelikle değerli fikirleriniz için teşekkür ederim. Önemli noktalara değindiniz ama benim gibi kararsız ve parasının çoğunu da bir yere bağlayacak kişi için alım biraz sancılı geçiyor. Şimdi uzun vadeli yer için alım yapılabilir diye düşünüyorum bahsettiğiniz bilgiler ışığında ancak beklenti/yatırım süremin 10 yıl olduğunu düşündüğümde, beklentilerimin karşılanması noktasında şüphelerim var. 15 yaşında kızım var ve 10 yıl sonra alacağım yerin ya iyi prim yapmasını isterim ya da konut olarak dönüş yapmasını beklerim. Bu beklenti noktasında sizin bahsettiğiniz + özellikler ve benim beklentilerim ne kadar örtüşüyor, bunları birleştiremiyorum. 10 yıllık yatırım düşüncesi çerçevesindeki fikirlerinizi de alabilirsem sevineceğim.

Eğer alım yapmaya karar verirsem ilgili ada için en düşük vermem gereken dip fiyatın ne olacağı konusunda bir rakam verme şansınız olursa daha rahat pazarlık yapma imkanım olacaktır. Nette dolaşan fiyatlar çok yüksek, bir kaç kişi ile görüştüm aynı parsel için, "İhtiyacım var o yüzden öyle yazdım diye" açıklama yapıyorlar. Alım satım yapılan fiyattan kimse bahsetmiyor. Ortalama bir değeri olmalı diye düşünüyorum bu yerin.

Saygılar.

=====