

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 06cfr - 12 May 2014 08:38

levent06r yazan:

Sayın 06cfr selamlar,

Öncelikle şunu söylemek istiyorum Şehitali ve Ballıkuyumcu bölgeleri yatırım için ideal bölgelerdir yani gönül rahatlığıyla yatırım yapılabilir.Bu konuda bir sıkıntı yok ve kimsenin de buna bir itirazı yok.

Yalnız bölgedeki emlakçılar tarafından"burada 2-3 sene sonra inşaatlar başlayacak,birkaç sene sonra terminal buraya gelecek,Disneyland yapılacak ya da Mia arazisi hikaye;zemini yumuşak,yüksek kat verilmez vs" şeyler söylendiği zaman sadece gülüyorum,bunlar bana şehir efsanesi olarak geliyor.Adamlar sanki emlakçı değil geoteknik mühendisi,zeminle falan ilgileniyorlar.Yanlış anlaşılmasın bunu tüm emlakçılar için söylemiyorum,dürüst ve işini düzgün yapan emlakçıları tenzih ederim ama para da kolay kazanılmıyor.Yıllarca çalışıp emekli tazminatıyla yatırım yapan insanlar var bunlara yalan söyleyip umutlarıyla oynayarak kazanılan paradan hayır geleceğini sanmıyorum.

Şehitali ve Ballıkuyumcu için;Toki,Kooperatif ya da benzer toplu konut yapılaşmaları haricinde,genel

yapılaşma tarzında yani müteahhit bazında yapılaşmanın başlaması 10 belki de 15 seneyi bulur,kimse kendini kandırmasın.Dişten önce damak var derler,önce Yaşamkent,Alacaatlı,Dodurga çevre yolu içi,İncek sırtları,Yapracık,Dodurga otoban dışı bitsin.Sıra sonra buralara gelecek.Kaldı ki şehir içi kentsel dönüşüm de var yani eski binalar yıkılıp tekrar yapılacak.Hiçbir akıllı müteahhit 2-3 sene sonra buraya girip kendini batırmaz.(ismini vermek istemediğim kendini batıran firmalar var)Aynı şeyler Tulumtaş için de söyleniyordu,güya Akfen inşaat imardan sonra hemen buraya girip yapılaşmayı başlatacaktı,bölge emlakçıları bunu söylüyordu.Akfen inşaat şu an İncek'te İnşaata başlıyor,İncek Loft..Dediğim gibi dişten önce damak var,hiçbir akıllı firma İncek'in üstünden atlayıp Tulumtaş'ta yapılaşmaya girmez (villa haricinde ya da toki-kooperatif dışında)

Cep otogarlarına gelince,projenin ana düşüncesi şudur;şehir içi trafiğin rahatlaması yani otobüslerin şehir içine girmemesi,direkt çevre yolundan giriş çıkış yapması ve insanların daha pratik şekilde zaman kaybetmeden yolculuğuna başlayabilmesi.Şöyle ki Eryaman'dan İstanbul'a seyahat etmek isteyen vatandaş önce şehir merkezine gidiyor,otobüse biniyor sonra bindiği otobüsle tekrar evinin önünden geçip yolculuğuna devam ediyor.Projenin ana teması,bunların önüne geçebilmek,yani şehrin belli kesimlerine dağıtılmış 5 farklı cep otogarını çevre yolu kenarlarına ve Eskişehir yolu gibi ana güzergahlara dağıtmak ve şehir içi trafiğini rahatlatmak.Bu terminal arazileri özel otobüs firmaları ya da devlet tarafından yapılır onu bilemem ama bir şekilde yapılır.Aynı şekilde toptancı halinin çevre yolu kenarına alınmak istenmesinin sebebi de budur,hatta toptancı halinin nereye yapılacağı ve şu anki yerine ne yapılacağı dahi bellidir (adliye binasının bir bölümü buraya getirildi bile)

Özet geçerse Elvan'da terminal arazisinin yeri bellidir ve imarlıdır,lakin kul yapısı bir plandır yani bozulup değiştirilebilir.Şehitali'de de bir terminal bölgesi vardır ve günü geldiğinde elbette buraya da cepotogarı yapılacaktır ancak o gün,bugün değildir.Daha süresi var,tarlanın ortasına kimse getirip terminal koymaz.

Şehitali metro güzergahı olması konusu;önümüzdeki 5 sene içerisinde sadece Pursaklar metrosuna başlanacağını Ankara Büyükşehir Belediye başkanı ve Ulaştırma Bakanı kendisi söylüyor.

Kimse yanlış anlamasın ben bu işin ticaretini yapmıyorum,hiçbir bölgeyi speküle etmiyorum ya da kötülemiyorum.Sadece düşüncelerimi ve mevcutta olan planları ya da belgeleri inceliyorum.Ayrıca daha önceden edindiğim tecrübelerden öngörude bulunmaya çalışıyorum.İmar çalışması olması ya da imarın geçmesi hemen yapılaşma olacak anlamına gelmez.15 sene imarlı bekleyip 15 sene sonra yapılaşmanın başladığı yerler var.

Bölge spekülasyonu yaparak ticaretine başlasam çuvalla para kazanırım ama bunu hem ahlaken hem de dinen kendime yakıştıramam.Sayın 06cfr isterseniz bu konuları yüz yüze ya da telefonda da konuşup fikir alışverişinde bulunabiliriz.

0530 944 64 34

Saygılar,iyi günler..

levent bey siz beni yanlış anladınız yada beni kıyırık emlakçı yada onlardan aldığım duyum üzerine yazı yazacak insanları kandıracak onların paralarını cukkalıyacak kadar karakersiz bir insan zannettiniz heralde ben size şehitaliye yarın terminal yapılacak yada seneye buralara inşaata başlanacak diye bir şey yazmadım yada söylemedim.ayrıca forumdan beni arayan ve mail atan tüm arkadaşlar benden yer sormuşlardır hiç birine şurada yer var dememişim,yada yerini satmak isteyenlere bu dodurga olsun ballıkuyumcu olsun şehitali olsun satmayın bekletin demişimdir yani ben burada insanlara yalan yanlış bilgi verip onların emekleriyle paralarıyla yada hayalleriyle daha doğrusu gelecekleriyle oynamam.sizin söylediğiniz o bölge emlakçıları arasında hemen hemen hepsini tanırım ve hiç birini gaale almam.onların dilinden konuşmam ben kendi yaptığım ve benim doğrularımı burada paylaşıyorum.hayırlı günler diliyorum.

=====

Cvp: Ankara'da nereden arsa alınabilir?

Gönderen levent06r - 12 May 2014 10:08

Sayın 06cfr selamlar,

Hocam yazdığım yazının tek bir satırında bile sizi ya da forumdan herhangi birini kesinlikle kastetmedim.

Kendimi tam ifade edemedim galiba yanlış anlaşılmışım.Üzerinize alınmanızı gerektirecek tek bir kelime bile yok,sizin iyi niyetli yaklaşımınızı ben zaten biliyorum.

saygılar,iyi günler..

=====

Cvp: Ankara'da nereden arsa alınabilir?

Gönderen levent06r - 12 May 2014 17:49

Selamlar Sayın aybars1910,

Öncelikle şunu söyleyim,ben hiçbir zaman Şehitali ya da Yaprıcık hakkında olumsuz bir düşünce belirtmediğim gibi Eskişehir yolu güzergahındaki tüm bölgelerin gelişime açık olduğunu ve genel anlamda planlı olduğunu hep söyledim.Ayrıca bölgede 3,5 dönüm kadar yatırımımı da yaptım.

Bildiğiniz gibi Dodurga otoban dışındaki bölgenin ismi komple Şehitali olarak değişecek yani önümüzdeki süreçte benim tapularımda da Şehitali mahallesi yazacak.Eee ne yapayım ben şimdi,benim Şehitali'de arazim var diye 2 sene sonra buralar komple yapılaşacak mı diyeyim?? Ya da imarsız metre kare fiyatı 500 TL mi oldu diyeyim? Bu insanın kendini kandırmasından başka birşey değil,sonunda hayal kırıklığı olabilir.En son Dodurgada metrekare fiyatlarının bazı parsellerde 200 TL ye ulaştığını söyledim,buna inanmazsanız çarşamba sabahı buyrun tapuya gidin ne kadardan satış yapılacağını kendiniz görün.

Emlakçıların yaydığı söylentiler yüzünden bölgeden alım yapacak insanlarda yanlış yönlendirilmiş oluyor,beni arayıp "buraların birkaç sene sonra daire getirisi olabilir mi,kısa vadeli yatırım için uygun mu" diye soranlar oluyor.Ben de diyorum ki hemen daire getirisi olmaz ama kısa vadede arazinizin fiyatı yükselir ve kar elde etmiş olursunuz.Yani ben kötü bir şey söylemiyorum ki,bunu anlamanın zor bi yanı da yok,araziye gidip şöyle bir arkanıza bakmanız yeterli.Arayıp soran arkadaşlardan rica ediyorum bu bölgeler hakkında olumsuz bir şey ya da farklı bir şey söylediysem lütfen burada belirtsinler.

Kendi yatırım yaptıkları bölgeleri anlatıyorlar demişsiniz,bunu yapsam emin olun Ankara'nın yarısını anlatmam lazım.Kaldı ki anlatmamda da bir sıkıntı yok çünkü buraları beğenip almışım,dedemden kalmamış.(Yanlış anlaşılmasın dededen kalması da ayıp bir şey değil,çok alıngan olduk) Sonuçta Ankara sadece Eskişehir yolundan oluşmuyor ve bu forumun başlığı da Eskişehir yolunun neresinden arsa alınır değil!!Bu sizi neden rahatsız etti anlayamadım.

Ben bu işin ticari boyutunda değilim sadece hobi olarak ve yatırım yapabilmek için ilgileniyorum.4 senedir bu sektörün içindeyim ama belki 40 yıllık bir emlakçıdan daha fazla efor sarf ettim.Son 50 yılın imar planlarını,son 10 senenin bölge bölge fiyat artışlarını,hatta belki inanmazsınız son 15 yılın yapılaşma hızını çözebilmek için uydudan gecelerce uyumadan yeni yapılan binaları bile saydım.Ve her bölge için fiyat,yapılaşma hızı,imar durumu vs istatistik çıkardım.Bunu sadece Eskişehir yolu için değil tüm Ankara için yaptım.

Belki hatırlarsınız sürekli köy köy gezip araştırmalar yapıyordum,hatta bu ziyaretlere araştırmalara eskisi kadar sık olmasa da devam ediyordum.En son geçtiğimiz hafta Ballıkuyumcu ve sonrasında Yakacık-Memlik-Sarıbeyler-Kılıçlar (hepsi aynı güzergah üzerinde) köylerine gittim.Yeni gelişmeleri direkt yerinde araştırdım.Son 4 senedir yaptığım geziler,araştırmalar bana o kadar çok şey öğretti ki sektörde dönen dolaplar,söylenen yalanlar,insanların acımasızlığı..Yani 3 kuruş kazanabilmek için sizin 30 senelik birikiminizi yakabiliyorlar ve gözünüzün yaşına dahi bakmıyorlar.Gittiğim yerlerde hep bu işi hiç bilmiyormuş gibi davrandım ve sadece dinledim..Şu an sektörde büyük firmalarda kimin ne olduğunu çok iyi biliyorum.Onlarda beni iyi biliyorlar hatta her taşın altından sen çıkıyorsun diyorlar ve işlerine pek gelmiyor.

Yazdıklarımla forumdan herhangi birini veya birilerini kesinlikle kastetmiyorum,hedef almıyorum ve kimseyle de boş yere polemiğe girmek istemiyorum.Lütfen kimse yanlış anlamasın ayrıca kendimi ifade edemeyip istemeden kırdıysam da özür dilerim.İstediğimiz kadar mal mülk toprak sahibi olalım bize kalacak olan 2 metrekare toprak.Kimseyi üzmeye,kırmaya değmez..

Saygılar..

=====

Cvp: Ankara'da nereden arsa alınabilir?

Gönderen emlaksan - 14 May 2014 13:53

Merhaba,

Son tartışmaları üzümlere takip ettim ve forumu geriye doğru inceleme kararı aldım. Bir arkadaşımızın aralıksız biçimde paylaşımlarda bulunuyor olmasına rağmen forumumuz hakkında yazdığı "*burada yazılanlara kalsaydık*" şeklindeki ifadesi beni ziyadesiyle şaşırttı ve yine bir o kadar da düşündürdü. Hiç şüphesiz herkes düşünce ve ifadelerinde özgürdür. Ancak tabiyatı ile bununda bir sınırı olmalıdır. Belli meslek gruplarını küçük düşürücü ifadeler kullanmak başta olmak üzere paylaşımlarda hiç olmaması gereken ifadelere rastlar olduk. Bu forumun amacı sadece bilgi paylaşımıdır. Bu güzide forumun kendine has bir üslubu vardır. Saygı, münasip lisan ve hoşgörü üzerine kurulu bu üslubun muhafaza edilmesi en önemli önceliğimizdir. Yine bu vesile forumda bazı değişikliklere gideceğimizi belirtmek isterim.

Tüm forum dostlarımıza sağlık diliyorum.

Selamlar

=====

Cvp: Ankara'da nereden arsa alınabilir?

Gönderen emlaksan - 14 May 2014 14:00

Aciliyetli soru yada sorunlarınız için emlaksan@hotmail.com adresime yazabilirsiniz.

Selamlar

=====

Cvp: Ankara'da nereden arsa alınabilir?

Gönderen emlaksan - 03 Kas 2014 12:21

Merhaba,

Forumun koşulsuz saygı ve münasip lisan ilkeleri ile bağdaşmayan, gereksiz tartışmalar içeren bölümlerini tabii ahengin korunması açısından yayından kaldıracağım. Herkese sağlık ve bol kazançlar dilerim.

Selamlar

=====