**ARSA SATIN ALIMI ESNASINDA DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN BAZI KRİTİK NOKTALAR**

**1) Satılık arsa, size gösterilen yerde mi?**

Size gösterilen satılık arsayı mı alıyorsunuz? Bundan emin olmanın yolu ada, pafta ve parsel bilgilerini incelemekten geçiyor. İlgili Tapu Müdürlüğü’nden destek alabilir veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün internetteki parsel sorgu sistemini de kullanabilirsiniz: <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/>

**2) İmarlı arsa gerçekten imarlı mı?**

Satın alacağınız arsanın imar izni var mı, yani yapılaşmaya açık mı, yoksa çivi bile çakılması imkansız mı? Emlak Vergisi Kanunu arsayı şöyle tanımlar: “Belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılır.” Kısacası her arazi arsa değildir. Arsa, imar planı çıkmış, üzerine ev yapma izni olan toprak parçasıdır. Arsa niteliği kazanmamış araziler imara açık değildir.

İmar izninin olup olmadığını anlamak için ilk bakmanız gereken yer tapu senedidir. Tapusunda eğer “arsa” yazıyorsa imarlı arsa, “tarla” yazıyorsa ya imarsız arsa ya da güncel tapusu alınmamış demektir.

Bazı durumlarda imar planı sonradan iptal edilebildiği için Tapu Müdürlüğü’nün yanı sıra ilgili belediyeden de imar durumunu kontrol etmek gerekebilir.

Bazı büyük belediyeler, internetten arazilerin arsa imar durumunu inceleme olanağı sağlıyor. Eğer bu imkan yoksa belediyeden ‘imar durum belgesi’ talep edebilirsiniz. İmar durum belgesinde arsanın ne kadarlık kısmına bina inşa edilebileceği, binanın kaç katlı olabileceği, arsa üzerinde ne tür yapı inşa edilebileceği gibi bilgiler yer alır.

**3) Satılık arsa yapılaşmaya açık mı?**

Yeşil alan, hastane, dini tesis, okul, hastane, park vb. olarak ayrılmış arazilere inşaat yapılamaz. İnşaat yapabilmek için arsanın imar planına göre konut, sanayi, ticaret, turizm bölgelerinde olması gerekir.

**4) Terki yapılmış mı?**

Arsanın belirli bir kısmının imar planı çerçevesinde park, yeşil alan, oyun alanı vb. tesislerin kurulumu için kamu yararı gözetilerek bırakılmasına “yola terk**”** ya da “kamuya terk**”** adı verilir. İmar Kanunu’na göre arazilerden yüzde 45’e kadar terk alınabilir. Satın alacağınız arsanın daha önce terki yapılmış mı, yeniden terk edilmesi gereken bir alan var mı? Mutlaka kontrol edin.

**5) Satılık arsa üzerinde ipotek, haciz var mı?**

Tapuda kontrol etmeniz gereken noktalardan biri de, arsanın üzerinde ipotek, haciz gibi herhangi bir şerh bulunup bulunmadığıdır.

Eğer geçmişte ipotek konulmuş ama borç ödendiği halde tapu senedinden kaldırılmamışsa, bu işlemi yapması gereken arsayı satan kişidir.

**6) Satılık arsa hisseli mi?**

Satılık arsayla ilgili en kritik noktalardan biri, hisseli olup olmadığıdır. Arsa eğer birden fazla kişiye aitse bu durum tapuda 1/20, 1/10 gibi hisse oranlarıyla ifade edilir. Hisseli arsalarda hangi parçanın kime ait olduğu tam olarak belli değildir. Bu nedenle alım-satımda sorun yaşama ihtimali vardır.

Başka bir sıkıntı, maliklerden biri kendi hissesini satmaya karar verdiğinde, önce diğer hissedarlara sormak zorunda olmasıdır. Buna şufa hakkı (Ön alım hakkı) adı verilir. Şufa hakkı söz konusu olduğunda başka bir hissedar hisseyi, tapuda satış olarak gösterilen bedelden alabilir.

Bu ve benzeri sıkıntılar nedeniyle hisseli arsalardan uzak durmakta fayda vardır. Malik bölümünde tam veya 1/1 oranı yazıyorsa tapu müstakildir.

**7) Arsa üzerinde kaçak yapı var mı?**

Arsa üzerinde ruhsatsız bir yapı varsa belediyenin keseceği cezayı ödemek zorunda kalabilirsiniz. Bina sizden önce inşa edilmiş olsa bile!

**8) Arsa zemini sağlam mı?**

*Satılık arsa* yatırımı yaparken jeolojik yapısına da dikkat etmek gerekir. Heyelan bölgesine yakın, toprağı kayan vb. araziler kolay kolay prim yapmaz. Sel afetine maruz kalabilecek dere yatağı benzeri yerlerden de uzak durmak gerekir.

**9) Satılık arsanın vergi borcu var mı?**

Arsanın satıldığı yıl ve geçmiş yıllara ait ödenmemiş emlak vergisinden alıcı ve satıcı müteselsilen (birlikte) sorumludur. Geçmiş yıllara ait emlak vergisi borcu bulunup bulunmadığını da kontrol etmeniz şart.

Arsa yatırımı için en doğru adres olan Yeşil Vadi Arsa Ofisi'nin **satılık arsa** projeleri hakkında bilgi almak için bugün bizimle iletişime geçin.