

GÜNDEM

Harika bir yaz olsun!

Merhabalar,

Haziran - Temmuz – Ağustos ayları için hazırladığımız SOMPOSTA “Yaz” sayımızda birlikteyiz. Okulların tatile girmesi ile birlikte kış boyunca yapılan tatil planları, kurulan hayaller realize olmaya başladı. Her ne kadar tam anlamı ile İstanbul’a hala yaz geldi diyemesek de okulların kapanması ile birlikte tatil heyecanını hissedeceğimizi umuyoruz.

Yaz aylarının hepimiz için enerjik, canlı ve mutlu geçmesi diliyoruz.

Haziran ayının 3. Pazar günü tüm dünyada kutlanan Babalar Gün’ünün tüm baba ve baba adayları için mutlu geçmesini dileriz.

6. sayımızda, “İçimizden Geldiği Gibi” bölümünde şirketimiz Sorumlu Ortağı ve Genel Müdür Yardımcısı Sn. Fatma BÜYÜKBAŞ UMUT’un “Bir Evim Olsun, Her Yere Yakın Olsun” konulu makalesini bulacaksınız. UMUT, makalesinde gayrimenkul yatırımlarında kişisel önceliklerin tercih ve değere etkisini vurguluyor.

“Haberler” başlığında; gayrimenkul ve gayrimenkul değerlendirme alanına etki eden mevzuat değişiklikleri ve gelişmelerden bahsettik.

“Teknik” başlığında tapu incelemeleri sırasında sıklıkla karşılaştığımız terimleri tanımladık.

“Analiz” başlığında miras intikali ile ilgili konulara değindik.

15^{YIL}



Genel Müdür
Nazan ÖZBAYDAR

“Kentler-Simgeler-Semboller” başlığında sizin için Kaliforniya’nın sembollerinden Golden Gate Köprüsü’nü inceledik.

Sektörel raporlar hakkında bilgilendirme, İstanbul’da askıya çıkan imar planları ve her sayıda olduğu gibi sektörel etkinliklerin tarih ve mekan bilgilerini de bültenimizde bulabilirsiniz.

“Swot Analizi” bölümünde Kadıköy’ün güçlü, zayıf yönlerini, fırsatları ve tehditleri sizin için özetledik.

Keyifli okumalar,

Saygılarımla,

Nazan ÖZBAYDAR
Yönetim Kurulu Başkanı



İÇİMİZDEN GELDİĞİ GİBİ...

Bir Evim Olsun Her Yere Yakın Olsun!

“Önceliklere göre değer”

Akşamları eve bir telaş içerisinde gidiyoruz, arkadaşlarımızın “çay, kahve içelim, çocuklar biraz oynasın, yemek yiyelim...” önerilerine kesinlikle çok istekli olmamıza rağmen genellikle olumlu yanıt veremiyoruz. Sebebi ise saat 19.00 sonrası evimizin yakınında arabamıza yer bulamıyor olmamız.

Geçenlerde evimizin önünde park yeri bulup aracımızı park etmiştik, eve hırsız girdi, anahtarları da almış, kapının önünden arabayı da... Hevesimiz kursağımızda kaldı. Bu olay oldu olalı otoparklı binalar hatta yakınında otopark bulunan binalar gözümde o denli değerli ki... Ama bu sıralar benim için makbul olan okul ve işyeri arasında araç kullanımının sıfırlanması... Hayaller bisikletle ulaşılması ancak elbette ki Şişli’de mümkün değil bu... Şehir merkezi dışına çıktıkça yaşam kalitesi, oksijen miktarı, estetik üstünlükler, otopark olanakları artıyor hatta kira/satış değerleri de düşüyor ama trafikte geçirecek zamanın uzaması başka dertleri ve ihtiyaçları beraberinde getiriyor.

Her birimizin ihtiyaçları, korkuları, mutluluk kaynakları, öncelikleri farklı... Bu ihtiyaçlar için katlanacağımız bedel de her birimiz için farklı bir matematik... Tek bir değerle tanımlamak mümkün değil bu bedeli. Servise ayda 400 TL ödemek yerine okul yakınında 500 - 600 TL fazla kira vermek ya da otoparka ayda 300 TL ödemek yerine 400 – 500 TL fazla kira ödeyerek otoparkı olan bir mülke taşınmak daha pratik, verimli olabiliyor çoğumuz için.

Kızım hafta sonu etkinliklerinde en zorlanacağımız spor dalı olan yüzme sporunu seçti. Şişli çevresinde yüzme havuzu bulabilmek oteller dışında çok mümkün değil. Her hafta sonu Maslak’a taşınıyoruz antrenmanlar için. Bir gün baktım yüzme bırakıp basketbolu seçmesi için yalvarıyorum. “Bak her yere pota kurabilirsin” derken buldum kendimi. Ev ararken Maslak’a hızlı ulaşım da önemli bir konu şimdilerde bizim için.

Son zamanlarda yeni geliştirilen projeler içinde eğitim tesislerinin, AVM ve sosyal tesislerin planlanması da, farklı ihtiyaçları olan tüketicilerin mümkün olduğunca tüm ihtiyaçlarını karşılayabilmek ve tüketicinin maksimum seviyede tatminini sağlamak için. İçinde X Okulu olduğu için Acarkent’te ev alan veya kiralayan pek çok aile tanıdım.



Genel Müdür Yardımcısı
Fatma BÜYÜKBAŞ UMUT

Okulların özellikle de başarıları ile ünlenmiş okulların yakın çevrelerinde kira ve satış değerlerinin bölge içinde daha yüksek olduğunu gözlemliyorum. Okul ihtiyacı olmayan bir aile için bu yüksek bedellere katlanmak çok anlamsız olabilir.

Hastanelerin yakınında olmak ta özellikle ileri yaşlara geldikçe önem kazanabiliyor. Bilinçli veya bilinçsiz bir şekilde İstanbul’da oturduğum adreslere baktığımda hastane civarlarında ikamet ettiğimi gördüm. Şehir dışından pek çok hasta yakınımı, akrabamı tedavi süreçlerinde misafir etmişliğim vardır. Bu pek sevimsiz bir konu olmasına karşın hastalık süreçlerinde yaşam konforunun devamlılığı açısından önemli bir konu olabiliyor.

Metro, Metrobüs aksları da bu anlamda çok talep görüyor. Geçenlerde REİDİN’in yaptığı bir araştırma sonucunda; “İstanbul raylı sistem ve metrobüs hatları ile birlikte bireyleri şehrin merkezine ulaştıran imkanların gelişmesi, aslında bölge değerini de artırıyor. Merkeze yaklaştıkça ve ulaşım süreleri kısaltıldıkça, değer artış oranı da yükseliyor “ şeklinde tespitlerini içeren bir raporunu okudum. Erişim kolaylığı kadar trafikte geçirilen süre de çok önemli. Şişli’den Başakşehir’e kesintisiz raylı sistemle ulaşmak mümkün, denemişliğim var. Ancak aktarmalarla 1,5 saate yakın sürmesi nedeniyle iş ve ikameti bu noktalarda planlamak çok zorunlu olmadıkça anlamlı değil, en azından benim için.



HABERLER

Yurt dışında Yaşayan Türk Vatandaşları ve Yabancılara KDV İstisnası

“Konut ve İşyeri Satışlarında...”

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 13. Maddesi ile yatırımlarda KDV istisnası uygulaması düzenlenmiştir.

Yurt dışında yerleşiklere konut ve işyeri satışlarının teşviki ve bu suretle ülkeye döviz girişi sağlanması, amacıyla, 8 Mart 2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 6824 sayılı “Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile, 3065 sayılı KDV Kanununun 13. maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki bent eklenmiştir.

“i) Konut veya iş yeri olarak inşa edilen binaların ilk tesliminde uygulanmak ve bedeli döviz olarak Türkiye'ye getirilmek kaydıyla, Gelir Vergisi Kanununun 3.üncü maddesinin birinci fıkrasının 2 numaralı bendinde belirtilenler hariç olmak üzere çalışma veya oturma izni alarak altı aydan daha fazla yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları, Türkiye'de yerleşmiş olmayan yabancı uyruklu gerçek kişiler ile kanuni ve iş merkezi Türkiye'de olmayan ve bir iş yeri ya da daimi temsilci vasıtasıyla Türkiye'de kazanç elde etmeyen kurumlara yapılan konut veya iş yeri teslimleri

Düzenleme 1.4.2017 tarihinden itibaren uygulanmak üzere 6824 sayılı Kanunun yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Gayrimenkulde Kadın Liderler Platformu

“Lansmanı yapıldı..”

Gayrimenkul sektörüne emek veren kadın profesyoneller tarafından kurulan Gayrimenkulde Kadın Liderler Platformu 17 Mayıs 2017 tarihinde Four Seasons Bosphorus otelde düzenlenen lansmanla tanıtıldı.



Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2017 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Açıklandı

“30056 sayılı Resmi Gazete’de yayımlandı...”

Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın “Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2017 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ”i 4 Mayıs 2017 tarihi, 30056 sayılı resmi gazetede yayınlandı.

16.7.1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin 3.2 maddesi gereğince, mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2017 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak; KDV hariç, genel giderler (%15) ile yüklenici kârı (%10) dâhil belirlenerek yayınlanmıştır.

Yapıların mimarlık hizmetlerine esas sınıflarına göre belirlenen birim maliyetlerine aşağıdaki linkten erişebilirsiniz.

<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2017/05/20170504-5.htm>



BDDK Değerleme Yönetmeliği Değişiklik Taslağı Gündemde

Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi Ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik 12.01.2017 tarihli 29946 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmişti. Söz konusu yönetmelikte değişiklik yapılmasına dair yönetmelik taslağı 14 ve 15. Maddelerle, geçici 1. Madde değişiklik öngörüyor.

Değerleme Raporu başlıklı 14. Maddenin birinci fıkrası ile değerlendirme raporunun imzalanması, Mesleki Sorumluluk Sigortası başlıklı 15. Maddenin birinci fıkrası ile yönetmelikle getirilen asgari poliçe tutarı hakkında değişiklikler öneriliyor. İntibak Süresi başlıklı geçici 1. Madde ile intibak sürelerinde değişiklik öngörülüyor. Yönetmelik değişik taslağını incelemek için; <https://www.bddk.org.tr/> linkini tıklayabilirsiniz.

Gayrimenkul Sertifikaları

"İlk ihraç gerçekleşti..."

SPK tarafından düzenlenen gayrimenkul sertifikası; ihraççıların inşa edilecek veya edilmekte olan gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmak üzere ihraç ettikleri, gayrimenkul projesinin belirli bağımsız bölümlerini veya bağımsız bölümlerin belirli bir alan birimini temsil eden, nominal değeri eşit sermaye piyasası aracıdır.

Gayrimenkul sertifikalarının amacı, gayrimenkul sektörüne organize piyasalarda alternatif bir finansman ve yatırım aracı sunmak ve tek başına bir gayrimenkul alacak kadar birikimi olmayan fakat gayrimenkul yatırımı yapmak isteyenleri yatırıma ortak etmektir. Ayrıca gayrimenkul sertifikaları, ihraççılarına sermaye piyasası aracılığıyla finansman seçeneği sunmaktadır. Böylece konut ve işyeri projelerinin inşaatları daha kolay ve hızlı tamamlanabilmektedir. Tasarruflarını sermaye piyasasında değerlendirmek isteyen yatırımcılar için alternatif bir ürün olan kira sertifikalarının Borsa'da işlem görmesi şeffaflık ve likidite sağlamaktadır.



Gayrimenkul sertifikasının ihracı ve Borsa'da işlem görebilmesi için SPK'ya ve Borsa İstanbul'a eş zamanlı olarak başvuru yapılması gerekmektedir. Gayrimenkul sertifikaları yurt dışında veya yurt içinde, halka arz edilerek veya halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcıya satış suretiyle ihraç edilebilir.

Gayrimenkul sertifikaları bitmiş projelerin satışında kullanılmaz, sadece devam eden veya başlayacak projelere yönelik olarak ihraç edilebilir. Sabit getirili değildir, gayrimenkul fiyatlarında olduğu gibi Borsa İstanbul'da işlem görecektir sertifikanın değeri piyasa koşullarına göre artabilir ya da azalabilir. Vadesi olan bir yatırım aracıdır, proje bittiğinde ya tapuya çevrilir ya da önceden ilan edilen yöntemle göre hesaplanan değerinden nakde dönüştürülür.

Gayrimenkul sertifikaları varlığa dayalı bir yatırım aracıdır, her bir sertifika belirli bir alan birimini veya parasal bir birimi ifade etmektedir. Konut projelerinde yer alan yüksek fiyatlı gayrimenkuller örneğin 0-200 TL arasında değere sahip sertifikalara bölünerek toplumun tüm kesimlerinin yatırım yapabilmesine imkân verir. Ancak projeden konut almak isteyen bir yatırımcı da yeterli sertifika toplayarak istediği konutu satın alabilir.

Getirileri faize dayalı olmayan bir üründür. Halka arzdan ve tali edimde toplanan fonlar ihraççının tercihi çerçevesinde faizsiz finans prensiplerine uygun olarak değerlendirilebilir.

Gayrimenkul sertifikaları ihracına konu bağımsız bölümler ile ihraçtan elde edilen fonlar amacı dışında tasarruf edilemez, rehin edilemez, teminat gösterilemez, haczedilemez, iflas masasına dâhil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyati tedbir kararı verilemez.

TOKİ liderliğinde gayrimenkul sektöründe bir ilke imza atılarak, Gayrimenkul Sertifikası halka sunuldu. Sermaye Piyasası Kanunu ile 2016'da yenilenen Gayrimenkul Sertifikası arzı tebliği sonrasında, ilk kez Makro İnşaat'ın Park Mavera 3 projesinde Gayrimenkul Sertifikası sistemi uygulandı.

Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'nin 28 Mart 2017 tarihinde gerçekleştirdiği Gayrimenkul Sertifikası buluşması ile TOKİ öncülüğünde halka sunulan Türkiye'nin ilk gayrimenkul sertifikası ve Park Mavera 3'e ilişkin bilgiler yatırımcılarla ve sektör temsilcileri ile paylaşıldı.

GYODER Genel Kurulu Yapıldı

"24 Mayıs 2017"

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği'nin 18. Olağan Genel Kurul Toplantısı, 24 Mayıs 2017 Çarşamba günü saat 16:00'da Divan Otel Elmadağ'da gerçekleştirildi.

Olağan Genel Kurul'da GYODER'in 2017-2018 döneminde görev yapacak olan yeni Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu oy birliğiyle seçildiler.

GYODER'in yeni yönetimine çalışmalarında başarılar dileriz...



TEKNİK

Aile Konutu

Aile konutu, ailenin devamlı olarak ikametine ayrılan konuttur. Bir aile pek çok yerde konut sahibi olabilir, ancak bunlardan sadece birisi medeni kanunun aradığı anlamda aile konutudur.

Devre Mülk

Mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde, (devreler halinde) müşterek mülkiyet payına bağlı olarak yararlanılmak üzere kurulan bir irtifak hakkıdır.

Elbirligi Mülkiyeti

Birden çok kişinin bir taşınmaz mal üzerinde pay oranları açıkça gösterilmeden malik olmaları demektir.



İrat Senedi

Şahsi nitelikte olmayan bir alacak için karşılık gösterilen gayrimenkulle sınırlı sorumlu olmak kaydıyla resmi senetle ve tapu senedine tescil ile sadece zirai gayrimenkuller, evler ve üzerine bina inşa edilecek arsalar üzerinde kurulan bir gayrimenkul rehin senedir.

İradi Mirasçı

Kanun tarafından değil de miras bırakanın iradesi ile belirlenmiş mirasçılar. Ör/ Vasiyetname ile belirlenmiş mirasçı.

İpka

Hisseli devirlerde, devredilen hisseden ayrı olarak malikin üzerinde kalan mülkiyet payı demektir.

ANALİZ

Miras İntikali İçin Gerekli Belgeler Nelerdir?

Sulh Hukuk Mahkemesi ya da Noterden alınan veraset belgesi ile birlikte aşağıda yazılı belgeleri tamamlayarak herhangi bir Tapu Müdürlüğü'ne varislerden biri ya da hepsi tarafından başvuru yapılması ile işlem gerçekleştirilir.

- Tarafalara varsa temsilcilere ait kimlik belgesi
- Fotoğraf
- İşlemden temsil var ise temsil belgesi
- Veraset belgesinin Sulh Hukuk Mahkemesi'nden veya Noterden alınan aslı veya onaylı örneği
- İşleme konu taşınmazın tapu senedi
- Bina vasıflı taşınmazlarda Zorunlu Deprem Sigortası poliçesi

Miras intikali, Veraset intikal ilişkisi kestirilmeden yapılabilir mi?

7338 sayılı Veraset Ve İntikal Vergisi Kanununun 19/2 fıkrası uyarınca tescil tarihinden itibaren en geç 15 gün içinde sonucu ilgili vergi dairesine bildirilmek üzere, intikal eden taşınmazların tescil işlemi, veraset ve intikal vergisinin tahakkuku beklenmeksizin yapılır. Ancak, intikali yapılan taşınmaza isabet eden veraset ve intikal vergisi tamamen ödenmedikçe devir ve ferağı yapılamaz ve üzerinde herhangi bir ayni hak tesis edilemez.



SEKTÖREL ETKİNLİKLER

EXPO Real 2017 – 20. Uluslararası Gayrimenkul ve Yatırımlar Fuarı

4-6 Ekim, Münih, Almanya
<http://www.exporeal.net/>

CNR 5. Emlak Yatırım Projeleri ve Finansmanı Fuarı

23-26 Kasım, CNR Expo, Yeşilköy, İstanbul
<http://cnremlakfuari.com>

KENTLER-SİMGELER-SEMBOLLER

Golden Gate Bridge

“Kalifornia'nın Simgelerinden...”

Golden Gate Bridge, Kaliforniya'daki San Francisco Körfezi'nin girişinde, Golden Gate Boğazı üzerinde bir asma köprüdür.

Dünyadaki en uzun asma köprülerdir biri olup uzunluğu 2,73 km, ayaklar arasındaki mesafe 1,28 km'dir. Yüksekliği 235 m'yi bulur. Taşıt trafiği için altı şerit vardır. Köprü, San Francisco'yu Marin County'nin kuzey bölgeleri ve daha seyrek bir yerleşim olan Napa ve Sonoma Valley'le birleştirir.

Köprü'nün inşası 5 Ocak 1933 - 27 Mayıs 1937 tarihleri arasında, Baş Mühendis Josef B. Strauss'un yönetiminde gerçekleştirildi.

İlk planlamada gri renge boyanması düşünülürken, Amerikan donanması, gemilerden kolay görünebilmesi için köprü'nün siyah ve sarı çizgili boyanmasını gündeme geldi. Bitim aşamasında mimar Edwin Morrow, köprüyü kırmızı paslanmazdan koruyucu astar boya ile görünce kararını verdi. Deniz ve gökyüzünden ayrılıp, sahildeki doğayla uyumlu olacağını düşündüğü sıcak turuncu rengi seçti.



Golden Gate Köprüsü, birçok intiharin gerçekleştiği yer olarak dünyanın en ölümcül köprüsü olarak kabul edilir. Amerikan medyasında, en azından intiharı zorlaştırmak için diğer yüksek yapılardaki gibi bariyer konulmasının mümkün olup olmadığı defalarca tartışılmıştır.

Golden Gate Köprüsü, San Francisco şehrinin ve tüm San Francisco körfez bölgesinin, hatta birçokları Özgürlük Heykeli kadar ABD'nin sembolüdür.

SEKTÖR RAPORLARI

REIDIN Ofis Raporu 2017 1. Çeyrek Dönem Sonuçları açıklandı.

REIDIN Ofis Kira Endeksi'ne göre, İstanbul geneli ofis kira değerlerinde bir önceki çeyrek dönem verilerine göre üst fiyat segmentinde yüzde 0.54, alt fiyat segmentinde ise yüzde 0.23 oranında azalış yaşandı.

Anadolu Yakası'nda en yüksek kira değerine sahip bölge Ataşehir, en düşük kira gelirine sahip bölge ise Kurtköy olarak öne çıktı.

İstanbul Merkezi İş Alanı (MİA) üst fiyat segmenti metrekare değeri 34.18 dolar, alt fiyat segmenti ise 18.84 dolar olarak ölçüldü.

Avrupa Yakası'nda ise MİA dışındaki ofis bölgelerine bakıldığında Maslak Ofis Bölgesi en yüksek kira değerine sahip bölge olurken, en düşük kira gelirine sahip bölge ise, Beylikdüzü-Esenyurt oldu.

Detaylı bilgi için; <http://blog.reidin.com>

ASKIYA ÇIKAN İMAR PLANLARI

İstanbul'da 18 semtin imar planları askıya çıktı. Sultangazi, Esentepe, Sancaktepe, Eyüp Sultan, Esenyurt, Çekmeköy Merkez, Ömerli, Başakşehir, Şile, Esenler, Ümraniye, Pendik Doğu, Kartal, Kağıthane Mehmet Akif Ersoy, Gaziosmanpaşa, Fatih Balat, Bahçelievler Yenibosna Merkez ve Bağcılar Göztepe için geçerli imar planları 12 Temmuz 2017 tarihine dek askıda kalacak.



SWOT ANALİZİ

Kadıköy

“Güçlü Yönler - Zayıf Yönler – Fırsatlar – Tehditler...”

Özel Projeler Departmanı'mızdan Şehir Plancısı Sn. Hüseyin VARLI sizler için Kadıköy'ü inceledi. Değerleme uzmanı gözü ile Kadıköy'ün güçlü ve zayıf yönleri, fırsatları ve tehditlerini özetledi.

Güçlü Yönler

- ✓ Marmara ile bağlantılı sahil ilçesi olması
- ✓ Metropol ölçeğinde merkezi bir lokasyon da yer alması
- ✓ Denizyolu ulaşımı, raylı sistem ve karayolu ulaşımı açısından güçlü alternatif ve altyapıya sahip olunması
- ✓ Alternatif ulaşım bağlantıları nedeniyle metropolün tüm noktalarına hızlı erişim imkanına sahip olması
- ✓ İlçenin artan erişilebilirliği ve beraberinde artış gösteren ticaret hacmi
- ✓ Kentsel dönüşüm uygulamaları ile yüksek yaşlı binaların yenilenmesi
- ✓ Gelişmiş sosyo – ekonomik yapı
- ✓ D-100 Karayolu ile bağlantısının bulunması
- ✓ Sahil bölgelerinin sosyal hayat içerisindeki aktif kullanımı



Zayıf Yönler

- ✓ Kentsel altyapının artan kentleşme ve nüfusa yetersiz kalması
- ✓ Son yıllarda ilçe sınırları içerisinde inşaat çalışmalarına yönelik şantiye sahalarının artışı sonucunda artan çevresel kirlilik
- ✓ Özellikle çarşı bölgesinde her geçen gün artış gösteren ticari işletmeler sonucunda, gece ve gündüz nüfus farkının gittikçe yükselmesi

Hüseyin VARLI, Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümünden 2012 yılında mezun olmuştur. 2012 yılı Haziran ayından beri SOM Değerleme AŞ.'de SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı olarak görev yapmakta olan VARLI; proje değerlendirme, en etkin ve verimli kullanım analizleri, fizibilite çalışmaları, yer seçim analizleri, gayrimenkul piyasa analizleri konularında hizmet vermektedir.



Şehir Plancısı
Hüseyin VARLI
isansız Değerleme Uzmanı

Fırsatlar

- ✓ Kentsel dönüşüme yönelik yasal düzenlemeler ve teşvik uygulamaları
- ✓ Kazlıçeşme – Ayrılıkçeşmesi Marmaray bağlantısı, Beylikdüzü – Söğütlice Metrobüs bağlantısı ve Pendik – Kadıköy Metro bağlantısı üzerinde ilçenin en önemli aktarma merkezlerinden olması
- ✓ İlçe sınırları içerisinde kent ölçeğine nazaran yüksek sayıdaki tiyatro, kültür merkezi ve sanat okullarının varlığı
- ✓ Avrasya Tüneli Anadolu Yakası giriş ve çıkışını ilçe sınırlarına yakın mesafede bulunması

Tehditler

- ✓ 1.Derece deprem kuşağı içerisinde yer alması
- ✓ Kentsel yenilenmeden kaynaklanan ani nüfus artışı karşısında mevcut altyapının yetersiz kalması
- ✓ 1.derece deprem kuşağı içerisinde yer alan ilçede yüksek yaşlı bina sayısının oransal fazlalığı
- ✓ Bağdat Caddesi aksında yaşanan kentsel dönüşüm uygulamalarında bölge dokusuna uygun olmayan yüksek katlı yapıların inşa edilmesi
- ✓ Kadıköy Çarşısı olarak tanımlanan Caferağa Mahallesi sınırları içerisinde kalan bölgede ticari gayrimenkullerde talep edilen yüksek kira talepleri
- ✓ Fikirtepe Kentsel Dönüşüm bölgesinin ilçe de yarattığı belirsizlik ve kent dokusunda yaşanan tahribat





Babalar gününüz kutlu olsun...



SOM, SPK ve BDDK tarafından akreditedir.



www.somdegerleme.com

İLETİŞİM

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK HİZMETLER TİC. AŞ.

Halaskargazi Cad. Ebekızı Sok. Sosko İş Merkezi
A Blok Kat:6 34363 Osmanbey, Şişli

Tel : +90 212 233 51 54 - +90 212 233 52 24

Faks : +90 212 231 91 39



Teknik bilgilendirme ve güncel haberler için iletişimde kalın!

www.somdegerleme.com

info@somdegerleme.com

Haberlerin bir kısmı farklı yayın organlarından temin edilmiş olup, SOM Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık Hiz. Tic. AŞ. tarafından düzenlenmiş veya yorumlanmıştır. Haberlerin doğruluğu temin edilen yayın organlarının sorumluluğundadır.