



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ HABERLERİ

# SOMPOSTA

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2018-2019 | KİŞ | ARALIK – OCAK – ŞUBAT | SAYI 12

## GÜNDEM

### 17. Yılımızda Merhaba!

Merhabalar,

Aralık – Ocak – Şubat ayları için hazırladığımız SOMPOSTA “Kış” sayımızı ve şirketimizin sektördeki 17. yılını doldurduğunu paylaşmaktan memnuniyet duyuyoruz.

Şirketimiz, 1.3.1965 tarihinde farklı bir ticari ünvan ve faaliyet kolunda kurulmuş olup, 2002 yılında faaliyet konusu "Gayrimenkul Değerleme" ve ticari ünvanı "SOM Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Ticaret AŞ". olarak tadil edilerek bugünkü statüsüne kavuştu.

2008 yılında Sermaye Piyasası Kurulu ve 2011 yılında Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından akredite edilen şirketimizin en önemli sermayesi çekirdek kadrosu ve 17 yıldır hizmet verdiği müşterileri.

SOM Değerleme A.Ş.'nin temel işlevi; herhangi bir kısıtlayıcı neden ve baskı altında olmadan gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı hakların değerlerini tespit etmek, en etkin ve verimli kullanım analizi, yer seçim analizi, gayrimenkul yatırım danışmanlığı ve bu konulara ilişkin piyasa araştırmaları yapmak, gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi aşamasında yatırımcıları yönlendirebilecek fizibilite raporları hazırlamak.

Butik projelerde uzmanlaşan şirketimizin kentsel dönüşüm, şerefiyelendirme, fizibilite, en etkin verimli kullanıma analizi ve özel projelerin değerlemesinde binlerce müşteri danışmanlık hizmetlerimizden 17 yıldır faydalanıyor.

Bu sayımızda, “İçimizden Geldiği Gibi” bölümünde şirketimiz Sorumlu Ortağı ve Genel Müdür Yardımcısı Sn. Fatma BÜYÜKBAŞ UMUT'un “2018’ Dair” başlıklı 2018 yılı değerlendirmesini bulacaksınız.



Genel Müdür  
Nazan ÖZBAYDAR

“Haberler” başlığında; gayrimenkul ve gayrimenkul değerlendirme alanına etki eden Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik gibi mevzuat değişiklikleri ve kira artış oranları ve güncel haberlere yer verdik.

“Teknik” başlığında sektörde sırasında sıklıkla karşılaştığımız “Yapı Nizamı”, “Konkordato” ve “Kayım” terimlerini tanımladık. “Analiz” başlığında imar barışına başvuru süreçlerinden bahsettik.

“Kentler-Simgeler-Semboller” başlığında sizin için Galata Kulesi'ni inceledik. “İstatistik” başlığında 2018 yılı sonu itibari ile konut satış istatistiklerini yorumladık.

“Swot Analizi” bölümünde Kartal'ın güçlü, zayıf yönlerini, fırsatları ve tehditleri sizin için özetledik. Her sayıda olduğu gibi sektörel etkinliklerin tarih ve mekan bilgilerini de bültenimizde bulabilirsiniz.

Keyifli okumalar,

Saygılarımla,  
Nazan ÖZBAYDAR  
Yönetim Kurulu Başkanı

17. Yıl

# İÇİMİZDEN GELDİĞİ GİBİ...

## 2018'e Dair...

"Değerlendirme..."

Bir senenin daha sonuna geldik. Gayrimenkul sektörü açısından hareketli geçen 2017 yılından sonra 2018 yılı sektörümüzde pek çok dengenin değiştiği ezberimizi bozduran bir yıl oldu. Yılın özellikle 2. yarısında döviz kurlarındaki hızlı yükseliş, faiz oranlarındaki artış ve bunun sonucu olarak finansmana erişimin daha maliyetli hale gelmesi gibi nedenlerle geleneksel yatırım aracımız olan gayrimenkul sektörüne yönelik duyulan güvenin olumsuz etkilendiği bir süreç yaşanmıştır.

2017 yılı sonunda şirketimizin yer aldığı iş merkezinde sürekli bir hareket olduğunu görünce bir araştırma yapmış ve iş merkezi içinde eski kiracıların iş merkezi içerisinde yer değiştirdiklerini öğrenmiştik. Bunun sebebi yıllar içerisinde düzenli olarak artırmış oldukları kiralara mevcutta boş olan kiralık ofis ve iş yerlerinin kiralardan makul olmayan seviyelerde yüksek olmasıydı. Konut veya ofis taşımanın da elbette bir maliyeti var ancak kira değerleri arasındaki farklılık bu maliyetlere katlanmayı gerektirebilecek düzeylere gelmişti. Biz de 10 yıldır kiracısı olduğumuz mülk sahibimizle görüşerek taşınmak yerine kira kontratımızda bir düzeltme yapmanın her iki taraf için de daha verimli bir çözüm olacağı kanaatine vardık ve bir uzlaşma sağladık aramızda. Bu süreçte pek çok müşterimiz de benzer kaygı ve taleplerle kira kontratlarını yeniden gözden geçirme amacıyla değerlendirme talebinde bulundu.

Piyasadaki değerlerdeki azalmayı 2018 yılında çok daha güçlü hissettik. Ailemin Şişli'de kirada olan bir dairesi var, merkezi lokasyonu nedeniyle hiç kiralanma sorunu yaşadığını hatırlamıyorum ancak daire 2018 yaz başından itibaren yaklaşık 5 ay kiralanamadı. Bu lokasyon için değer çok yüksek değilse gerçekten çok uzun bir süreç ancak kira değerini de yaklaşık son 3-4 yıldır değiştirmedik... Geçen hafta daire kiralanınca sanki tüm piyasa düzelecekmiş gibi bir rahatladım.

2018 yılında bir başka önemli gelişme afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla İmar Barışı Yasası'nın çıkartılması olmuştur. Ağustos Eylül aylarında değerlendirme çalışmaları yapmak amacıyla Afyon, Burdur, Isparta illerinde bir dizi seyahatim oldu.

Burada kamu kurumlarında imar barışı konusunda vatandaşların yoğun taleplerini görünce talebin büyük



Genel Müdür Yardımcısı  
Fatma BÜYÜKBAŞ UMUT

şehirlerde yoğun olabileceğini düşündüğümünden kırsal alanlarda da talebin bu derece fazla olması beni şaşırtmıştı. Yasanın çıkmasından bu yana şirket olarak süreç danışmanlığı konusunda pek çok müşterimize hizmet verdik.

2018 yılı döviz kurlarındaki artış nedeniyle yabancıların veya yurtdışında yaşayan ve geliri döviz olan vatandaşların Türkiye'de gayrimenkul yatırım yaptıkları bir yıl oldu. Kırsal alanlara yaptığım seyahatler esnasında tapu dairelerinde gurbetçi vatandaşların yoğunluğu dikkat çekici seviyede idi.

Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun uygulanmasına ilişkin yönetmelikte yapılan değişiklik ile yabancılara gayrimenkul satışında vatandaşlık imkanı tanıyan alt sınırın 250 bin dolara getirilmesi de vatandaşlık başvurularında talebi artırmıştır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre Türkiye genelinde 2018 yılında yabancılara 40.044 konut satışı yapılmış olup ülke uyruklarına göre en çok konut satışının sırasıyla Irak, İran, Afganistan, Rusya Federasyonu ve Suudi Arabistan Vatandaşlarına yapılmıştır. Yabancıların Gayrimenkul alımlarında ilgili idarelere verilmek üzere 2-3 aylık süreçte bir hayli değerlendirme raporu düzenledik.

Gyoder'in Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018 3.Çeyrek Raporuna göre markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2018 yılı 3. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanımı seçeneklerinden en fazla senet kullanımını tercih etmiştir. 2018 yılı 3. Çeyrek dönemde stok erime hızı %4,6 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %12,8'lik oranı ise yabancı yatırımcılara yapılmıştır. 2018 Ekim ayında açıklanan Enflasyonla Topyekun Mücadele Programına inşaat firmalarının da destek verdiği, bankaların da faiz oranlarında kendisiyle çalışan konut üreticilerinden ev alacaklar için yıl sonuna kadar indirim uyguladıkları gözlenmektedir.

2019 yılının tüm sektörler ve tüm çalışanlar için verimli ve bereketli geçmesi dileklerle...

# HABERLER

## Kira Artış Oranı Belirlendi

18.01.2019 tarih ve 30659 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan 7161 sayılı “Vergi Kanunları ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”un 59. maddesi ile kira artış oranları düzenlendi.

Madde 59’da 31.3.2011 tarihli ve 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun geçici 2. maddesine bir fıkra eklenerek kira sözleşmelerinde tüketici fiyat endeksindeki 12 aylık ortalamalara göre değişim oranının esas alınacağına ilişkin hüküm getirildi.

Kira artış oranı uygulaması 01.01.2019’den itibaren geçerli olacak.



## Tapuda Neler Değişiyor?

Yeni tapu belgelerine QR kod eklenerek dijitalleşme sağlanıyor. QR kodlu tapulara, tapu belgelerinde bulunmayan taşınmaz numarası ve kapalı alan büyüklüğü bilgisi de eklenerek, brüt ve net alanlar konusundaki belirsizlikler ortadan kaldırılıyor.

Eski tapularda taşınmazın ada, pafta bilgileri, yüzölçümü, vasfı, sahibi, pay durumu, mülkün niteliği, arsa payı, kat, daire, blok bilgileri yer alırken, yeni tapularda ‘mahalle, ada, parsel’ bilgileri yer almayacak.

## İmar Barışı’nda Süre Uzatıldı

İmar Barışı başvuru süresi 15 Haziran 2019’a kadar uzatıldı. Yapı Kayıt Belgesi bedeli ödemeleri için de son tarih 30 Haziran 2019 olarak belirlendi.

## Türk Vatandaşlığı Kanunu’nun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapıldı

418 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile 11.02.2010 tarihli ve 2010/139 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20. Maddesinin ikinci fıkrasının (b) bendinde yer alan “satın aldığı” ibaresinden sonra gelmek üzere “veya kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmuş, en az 250.000 USD veya karşılığı döviz ya da Türk Lirası karşılığı tutarı peşin olarak yatırılan taşınmazın satışının vaat edildiğine dair noterden düzenlenen sözleşmenin üç yıl süre ile devri ve terkinin yapılmayacağı taahhüdü ile tapu siciline şerh edildiği” ibaresi eklenmiştir.

## Gayrimenkul Hukuku Derneği Genel Kurulu Yapıldı

Gayrimenkul Hukuku Derneği üyeleri, 10 Ocak 2019 tarihinde Genel Kurul yaparak 3 yıl hizmet vermek üzere yeni yönetim ve denetim kurulu üyelerini seçti. Yeni Yönetim Kurulu, Ali Güvenç Kiraz, İsmail Altan, Nazan Özbaydar, Barış Tepecik ve Azize Şencan’dan oluşurken, Denetim Kurulu üyeleri Nevzat Bozdağ, Erdal Gür ve Fatma Büyükbaş Umut olarak belirlendi.



## GYODER, Yeni Konut Fiyat Endeksi Aralık 2018 Raporu’nu açıkladı.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Aralık ayında bir önceki aya göre %0.44 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre %2.97 oranında; endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %83,80 oranında artış gerçekleşmiştir.



# TEKNİK

## Yapı Nizamı

Yapılacak yapının parsel üzerinde nasıl yerleşeceğinin Uygulama İmar Planı üzerinde gösterilmesidir.

Yönetmeliğe göre; ayırık nizam, blok nizam ve bitişik nizam olmak üzere 3 farklı yapı nizamı mevcuttur.

Ayrık Nizam; parselin hiçbir cephesinin bitişik olmadığı, dört cephesinden de çekme mesafesi bırakılması gereken yapı nizamıdır.

Blok Nizam; tek bir yapı kitlesinin bir veya birden fazla parsel üzerine oturduğu yapı nizamıdır.

Bitişik Nizam; yapının yan cephelerde bir veya birden fazla parselde bitişik olarak yapıldığı yapı nizamıdır.



## Konkordato

Borçlunun alacaklılarıyla anlaşmak suretiyle mahkeme kararıyla giriştiği bir tasfiye yoludur. Borçlarını ödeyebilmesi için borçluya verilen süre tapu kütüğüne şerh edilir.

Bu şerh buldukça malikin bu taşınmaz üzerinde tasarruf hakkı yoktur.

## Kayım

Belli bir işin yapılması veya belli bir olayda kişinin temsil edilmesi için mahkemece tayin edilen temsilci demektir. Gerçek veya tüzel kişiler için kayyım tayin edilebilir.

Genelde veli ile küçük, vasi ile kısıtlı arasında menfaat çatışması bulunduğu veya tüzel kişilerin yöneticileri hakkında sorunlar yaşandığında kayyım tayin edilmektedir.

# ANALİZ

## Yapı Kayıt Belgesi İmar Hakkı Sağlar mı?

Yapı kayıt belgesi kalıcı imar hakkı sağlamaz.

Yapı kayıt belgesi alınmış bir yapının yıkılıp yeniden yapılması durumunda imar planında öngörülen haklar üzerinden yapılaşma hakkı verilir.



## İmar Barışı Başvurusu Nasıl Yapılır?

İmar Barışı başvuruları e-devlet üzerinden e-devlet şifresi ile yapılabilir.

## İmar Barışı İçin Gerekli Evraklar

- ✓ E-devlet şifresi
- ✓ Geçerli bir cep telefonu numarası ve e-posta adresi
- ✓ Beyan edilecek yapının adresi
- ✓ Tapusu varsa ada ve parsel bilgileri
- ✓ Toplam inşaat alanı; konutların ve işyerlerinin ayrı ayrı toplam büyüklükleri
- ✓ Yapıdaki konut ve işyeri sayısı
- ✓ Arsa/Arazinin emlak vergi birim değeri
- ✓ Yapının bulunduğu arsanın alanı
- ✓ Yapı sınıfı
- ✓ İmar mevzuatına aykırılığın tanımı
- ✓ Yapıyı ve ayrılığı gösteren fotoğraf

# KENTLER-SİMGELER-SEMBOLLER

## Galata Kulesi

“İstanbul’un Simgelerinden...”

Dünyanın en eski kulelerinden biri olan Galata Kulesi, İstanbul'un Galata semtinde yer alır. Bizans İmparatoru Anastasius tarafından 528 yılında Fener Kulesi olarak inşa edilmiş olan kule, şehrin önemli sembollerindedir. İstanbul Boğazı ve Haliç, kuleden panoramik olarak izlenebilmektedir.



1204 yılındaki IV. Haçlı Seferi'nde geniş çapta tahrip edilen kule, 1348 yılında Cenevizliler tarafından yeniden yapılmış ve kentin en büyük binası olmuştur. 16. yüzyılda Kasımpaşa tersanelerinde çalıştırılan savaş esirlerinin barınağı olarak kullanılmıştır. Sultan III. Murat'ın müsaadesiyle burada müneccim Takiüddin tarafından bir rasathane kurulmuş, bu rasathane 1579'da kapatılmıştır.

17. yüzyılın ilk yarısında IV. Murat döneminde Hezarfen Ahmet Çelebi, Okmeydanı'nda rüzgarları kollayıp uçuş talimleri yaptıktan sonra, tahtadan yaptırdığı kartal kanatlarını sırtına takarak 1638 yılında Galata Kulesi'nden Üsküdar-Doğancılar'a uçmuştur.

1717'den itibaren kule yangın gözleme kulesi olarak kullanılmış, çeşitli yangınlarda hasar görmüş ve onarılmıştır. 1875 yılında bir fırtınada külâhı devrilmiştir. 1965'te başlanıp 1967'de bitirilen son onarımla da kulenin bugünkü görünümü sağlanmıştır.

Kulenin, yerden çatısının ucuna kadar olan yüksekliği 69,90 metredir. Duvar kalınlığı 3.75 m, iç çapı 8.95 m dış çapı da 16.45 metredir. Yapılan statik hesaplamalara göre ağırlığı yaklaşık 10.000 tondur. Kalın gövdesi işlenmemiş moloz taşındandır.

# İSTATİSTİK

## TÜİK 2018 Konut Satış İstatistikleri

TÜİK verilerine göre; Türkiye’de 2018 Aralık ayı sonu itibari ile 1.375.398 adet konut satıldı. Türkiye genelinde konut satışları 2017 Aralık sonu itibari ile 1.409.314 adet olarak açıklanmıştı. Yıl sonu verileri karşılaştırıldığında bir önceki yıla göre satışlar %2,41 oranında azaldı.

Konut satışlarında, İstanbul 234.055 konut satışı ile en yüksek paya sahip oldu. İkinci sırada, 131.161 konut satışı ile Ankara, üçüncü sırada 75.672 konut satışı ile İzmir yer alıyor.

Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 159 konut ile Hakkari, 186 konut ile Ardahan ve 543 konut ile Bayburt.

## TÜİK Verilerine Göre Yabancıya Satış

TÜİK verilerine göre; Türkiye’de 2018 yıl sonu itibari ile yabancılar 40.044 adet konut satıldı. 2017 yıl sonu itibari ile yabancıya satış adedi 22.428 olarak gerçekleşmişti.

Türkiye genelinde yabancılar konut satışları 2018 sonu itibari ile önceki yıla göre yaklaşık %78,54 oranında arttı.

Türkiye konut satın alanların uyruklarına bakıldığında ilk sırayı 8.205 adet ile Irak alırken, İran 3.652 adet ve Suudi Arabistan 2.718 adet konut satışı ile 2. ve 3. Sırada yer aldı.

# SEKTÖREL ETKİNLİKLER

### Evim Türkiye Fuarı

10 Şubat, Düsseldorf, Almanya

8-

### Irak Uluslararası Gayrimenkul ve Yatırım Fuarı

8-10 Şubat, Bağdat, Irak

### AYD Alışveriş Ekonomisi Zirvesi

5 Mart, Swiss Otel, İstanbul

### Mipim, 2019

12-15 Mart, Cannes, Fransa

<http://www.mipim.com/conferences-events/>

### Irak Real Estate Expo

25-27 Nisan, Bağdat, Irak

<http://iragrealstateexpo.com/>

### 42. Yapı Fuarı

18-22 Haziran, Tüyap, Büyükçekmece

<https://www.yapifuari.com.tr>

# SWOT ANALİZİ

## Kartal

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

Sizler için Değerleme Uzmanı gözü ile Kartal İlçesi'nin güçlü ve zayıf yönleri, fırsatları ve tehditlerini özetledik.

### Güçlü Yönler

- ✓ D-100 Karayolu aksında yer alması
- ✓ Güneyde Sahilyolu ve kuzeyde O-4 Otoyolu ile çevrelenmiş olması
- ✓ Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı'na yakın olması
- ✓ Kara, deniz ve demir yolu ulaşım çeşitliliğine sahip olması
- ✓ İstanbul Metrosu Anadolu Yakası hattı
- ✓ Kartal Kentsel Dönüşüm Projesi çerçevesinde D-100 Karayolu aksında yer alan sanayi yapılarının taşınmasıyla boş alanların oluşması ve arsa stoğunun meydana çıkması
- ✓ Sanayi fonksiyonlu yapıların yerine merkezi iş alanı ve lüks konut projelerinin planlanması
- ✓ Kartal Kentsel Dönüşüm Projesi ile çevre kalitesinin arttırılacak olması
- ✓ Kartal Adalet Sarayı projesinin bölgenin prestijini ve çekim gücünü arttırması
- ✓ Bölgenin güneybatı yönünde Marmara Denizi ve adalar manzarasının hakim olması
- ✓ Prestijli projelerin bölgede yer alması



### Tehditler

- ✓ Olası İstanbul depreminin özellikle bölgedeki eski yerleşimler ve çevresinde yaratacağı afet riski
- ✓ D-100 Karayolu'nun bölgedeki alanlar arası etkileşimi tehdit etmesi
- ✓ Bölgedeki sanayi yapılarının bir kısmının faaliyetlerine devam ediyor olması



### Fırsatlar

- ✓ Merkezi İş Alanı olarak gelişim ve değerlendirme potansiyelinin bulunması
- ✓ Boşalan sanayi alanlarının hizmet – ticaret – konut fonksiyonlu alanlara dönüşme potansiyeli
- ✓ Havaalanına yakın konumu nedeniyle konaklama alanlarının gelişmesi
- ✓ Kuzey yönünde yer alan gecekonduların dönüşümü ile yapı ve çevre kalitesinin arttırılması
- ✓ Boşalan sanayi alanlarında rekreasyon alanlarının projelendirilebilecek olması



### Zayıf Yönler

- ✓ Deprem açısından riskli bir bölge olması
- ✓ D-100 Karayolu'nun bölgeyi Alt – Üst ya da Aşağı – Yukarı olarak ayırması, bu bölünmeyle etkileşimin sınırlanması
- ✓ Bölgenin makro formu dikkate alındığında demografik açıdan heterojen bir yapıya sahip olması
- ✓ Sahil bandı dışında yeşil alanların ve rekreasyon alanlarının yetersiz olması



# Evinizin değerini bilin!



[www.somdegerleme.com](http://www.somdegerleme.com)



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEğERLEME  
VE DANIşMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.ř.

## İLETİşİM

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEğERLEME VE  
DANIşMANLIK HİZMETLER TİC. A.ř.

Halaskargazi Cad. Ebekızı Sok. Sosko İř 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 g¼ncel haberler için iletiřimde kalın!

[www.somdegerleme.com](http://www.somdegerleme.com)

[info@somdegerleme.com](mailto:info@somdegerleme.com)

Haberlerin bir kısmı farklı yayın organlarından temin edilmiş olup, SOM Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık Hiz. Tic. A.ř. tarafından d¼zenlenmiř veya yorumlanmıştır. Haberlerin doğruluğu temin edilen yayın organlarının sorumluluğundadır.