

## GÜNDEM

Merhabalar,

Mart – Nisan – Mayıs ayları için hazırladığımız SOMPOSTA “Bahar” sayımızı paylaşmaktan memnuniyet duyuyoruz.

Bu sayımızda, “İçimizden Geldiği Gibi” bölümünde şirketimiz Sorumlu Ortağı ve Genel Müdür Yardımcısı Sn. Fatma BÜYÜKBAŞ UMUT’un “Ofisten Manzaralar” başlıklı makalesini bulacaksınız.

“Haberler” başlığında; gayrimenkul ve gayrimenkul değerlendirme alanına etki eden haberlere yer verdik.

“Teknik” başlığında İmar Planları’ndan ve “Analiz” başlığında gayrimenkul edinimi yolu ile Türk Vatandaşlığına başvuru süreçlerinden bahsettik.

“Kentler-Simgeler-Semboller” başlığında sizin için Efes Antik Kenti’ni inceledik.

“İstatistik” başlığında 2019 yılı ilk çeyrek itibari ile konut satış istatistiklerini yorumladık.

17. Yıl



Genel Müdür  
Nazan ÖZBAYDAR

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

Her sayıda olduğu gibi sektörel etkinliklerin tarih ve mekan bilgilerini de bültenimizde bulabilirsiniz.

Keyifli okumalar,

Nazan ÖZBAYDAR  
Yönetim Kurulu Başkanı

# İÇİMİZDEN GELDİĞİ GİBİ...

## Ofisten Manzaralar...

Ofiste çalışırken kafamı kontrol ettiğim rapordan kaldırıp pencereden dışarıya bakıyorum... Üst üste yığılmış gibi görünen çok katlı, daha çok katlı binalar nasıl da düzensizler... Ne kat yükseklikleri, ne cephe genişlikleri, ne çatıları, ne cephe kaplamaları ne de renkleri arasında bir uyum yakalayabiliyorum. Farklı dönemlerde inşa edilmiş mozaik cepheli, cam cepheli, BTB kaplama, Amerikan siding kaplama, kum sıvalı, vb. binlerce bina, üzerine oturdukları parsel şekline uygun, bitişik nizam inşa edilmiş ve neredeyse hiç ağaç göremiyorum bu bina yığınının içinde.



Şirketimiz Şişli, Osmanbey'de ve Fulya, Gayrettepe, Esentepe semtlerini içine alan bir manzaramız var. Ofise taşındığımızdan bu yana her yıl yeni gökdelenler dahil oluyor manzaramıza. İçlerinden bir kısmının helikopter pisti var ama pek kullanıldığına şahit olmadım ben, arkadaşlar Zorlu Center Residence'a sık indiğini söylüyorlar. Yeni havalimanının açılışı ile Atatürk Havalimanına inen uçakların art arda geçişlerini de göremiyoruz artık. Konutlar, showroomlar, tekstil atölyeleri, ofisler, eğitim binaları, hastaneler var bulunduğumuz bölge içinde. Tıpkı binalar gibi fonksiyonlar da bağımsız, uyumsuz... Önceleri severdim evime yürüme mesafesinde diye, sonra çocuk için biraz daha ferah bir bölgeye gidelim dedik taşındık, bu kez trafik, otopark sorunuyla tanıştık. Her sokağa her saatte arabayla girilmez Osmanbey'de. Mal indirirler, mal yüklerler takılır kalırsın. Sürekli oldu mu bu dayanılmaz hal alır. Taksi kullanmak bir çözüm gibi görünse de o da işlemez çünkü taksiler de girmek istemez bizler gibi bu sokaklara, hak verirsin şoföre, beklemek te istemezsin trafikte, taksiden yarı yolda inip yürürsün.



Genel Müdür Yardımcısı  
Fatma BÜYÜKBAŞ UMUT

Raporuma geri dönmem gerek ya, o da bu manzara gibi iç açıcı değil hiç. Ruhsat ve eklerine uygun yapılmamış, çoğu alanı binanın ortak alanında yer alan bir daire raporunu kontrol ediyorum, üstelik bir de yapı kayıt belgesi almış 1 ay önce.

Yapı kayıt belgesi 31.12.2017 tarihinden önce yapılan bir yapının kayıt altına alınması ve kullanımına yönelik olarak veriliyor ve imar bakımından ilave bir hak sağlamadığı gibi kazanılmış hak da oluşturmuyor.

Yapı Kayıt Belgesi ile söz konusu yapılar kayıt altına alınarak fonksiyonuna göre kullanım imkânı sağlanıyor, elektrik, su, doğalgaz, telefon, kanalizasyon gibi hizmetlerin sunulmasına imkân veriliyor, yıkım kararları ve tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal ediliyor. Bu raporda ortak alanların da yasal olarak bu daire alanında sayılması bu yapı kayıt belgesi ile sağlanmıyor elbette. Mevcut yapının rölevesinin alınması, mimari projelendirme ve onayı, zemin tespit tutanağının hazırlanması ve kat mülkiyeti sürecine geçiş işlemlerinin yapılmış olması ve bu süreçte tüm kat maliklerinin muvafakatının olması gerekiyor. Bu daireyi satın alan kişinin sadece yapı kayıt belgesi ile konut kredisi kullanması hatta bu daireyi de satın alması riskli olacaktır, büyük ihtimalle raporumuzun olumsuz çıkması alıcıyı hiç mutlu etmeyecek. Raporumuzu tüm bunları belirterek düzenlerken Kartal'da imar barışına başvuru yapılan yıkılmış bina aklıma geliyor. Ülkemizdeki binlerce ruhsatsız, büyük yaşta bina olduğunu düşündüğümde fiziksel kontrol yapılmadan, beyan ile yapılan bu uygulama da beni içten içe geriyor. Kafamı rapordan kaldırmaya korkuyorum bina yığınları da bana ilham vermeyecek.

# HABERLER

## Yabancılara Değerleme Raporu Zorunluluğu

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) tarafından yayımlanan 15.02.2019 tarih 2019/1 sayılı genelge ile yabancı uyruklu kişilere alıcı veya satıcı olarak taraf oldukları tüm satış işlemlerinde gayrimenkul değerlendirme raporu zorunluluğu getirilmiştir.

4 Mart 2019 tarihinden itibaren geçerli olan genelge uyarınca BDDK tarafından yetkilendirilen gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarınca hazırlanacak değerlendirme raporları kabul ediliyor.



## Gayrimenkul Hukuku Derneği İmar Barışını Etkinliği Düzenledi

Gayrimenkul Hukuku Derneği, 20 Nisan 2019 tarihinde "İmar Barışı Düzenlemesi ve Pratikte Uygulanması" konularını kapsayan bir etkinlik düzenledi.



Derneğin Kurucu Başkanı Av. Ali Güvenç Kiraz'ın moderatörlüğünü üstlendiği panelde Av. Ahmet Yağlı hukuki yönü ile "İmar Barışı" hakkında görüşlerini paylaşırken, Tolga Şahlıoğlu, uygulamada karşılaşılan durumları örnek olaylarla açıkladı.

## Değerleme Uzmanlığı Mesleki Uygulamalı Eğitim Programı Kaldırıldı

Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 18.04.2019 tarih ve 23/532 sayılı kararı uyarınca yapılan duyuru ile değerlendirme uzmanlarının 3 yıllık tecrübe şartını eğitim programı ile sağlaması uygulamasına son verilmiştir.

Duyuruda; "Gayrimenkul Değerleme Uzmanları ve Konut Değerleme Uzmanları İçin Aranılan Tecrübe Koşulunun Uygulama Esasları başlıklı 19.08.2014 tarih ve 2014/24 sayılı Kurul Bülteni ile kamuya duyurulan 17.07.2014 tarihli ve 22/735 sayılı İlke Kararı'nın "Ortak Düzenlemeler" başlıklı bölümünde yer alan "Yukarıdaki bentler uyarınca 3 yıllık tecrübe şartını tevsik eden rapor sunmadığı veya diğer şartları taşımadığı için başvurusu kabul edilmeyen adaylar, Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş. tarafından düzenlenecek ve içeriği Kurulca onaylanacak mesleki uygulamalı eğitim programına katılmaları ve başarılı olmaları halinde tecrübe şartını sağlamış sayılacaklardır" ifadesinin çıkarılmasına ve bu kapsamda değerlendirme uzmanlarının mesleki tecrübelerinin Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş. tarafından düzenlenen eğitim programı ile sağlanması uygulamasına 19.04.2019 tarihi itibarıyla son verilmesine karar verilmiştir." denilmektedir.

## Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı Kuruluyor

5 Şubat 2019 tarih ve 30677 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "30 no.lu Kararname'ye" göre "Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı" kurulmasına karar verildi.

## Lisanslama Sınav Tarihleri Açıklandı

Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş. tarafından 2019 yılında kağıt ortamında düzenlenecek ilk sınav tarihi 22-23 Haziran 2019 olarak belirlendi. Sınav başvuruları 6-20 Mayıs 2019 tarihleri arasında SPL Başvuru Sistemi'nden (basvuru.spl.com.tr) yapılabilecek.





# TEKNİK

## İmar Planı

İmar planı, belde halkının sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılamayı, sağlıklı ve güvenli çevre oluşturmayı, yaşama kalitesini artırmayı hedefleyen ve bu amaçla beldenin ekonomik, demografik, sosyal, kültürel, tarihsel, fiziksel özelliklerine ilişkin araştırmalara ve verilere dayalı olarak hazırlanan, kentsel yerleşme ve gelişme eğilimlerini alternatif çözümler oluşturmak suretiyle belirleyen, arazi kullanımı, koruma, kısıtlama kararları, örgütlenme ve uygulama ilkesini içeren pafta, rapor ve notlardan oluşan belgelerdir.

İmar planları üst ölçekten alt ölçeğe kademelenme gösterir ve her plan bir üst ölçekli plana uygun olarak hazırlanıp onaylanmak durumundadır.

## Nazım İmar Planı

Arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümünü gösteren uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen planlardır. 1/25.000 ile 1/5.000 arası ve 1/2.000 ölçekli olarak hazırlanır.



## Uygulama İmar Planı

Çeşitli bölgelerin yapı adalarını, yapı adalarının yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve esaslarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren planlardır. 1/1000 ölçekli hazırlanır.

# ANALİZ

## Gayrimenkul Edinimi ile Türk Vatandaşı Olma Süreci

Gayrimenkul edinimi yolu ile Türk Vatandaşlığı'na başvuru için; 250.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz yada karşılığı Türk Lirası tutarında taşınmazın satın alınması ve tapu kayıtlarına üç yıl satılmayacağına yönelik şerh koyulması gerekiyor.

İlk adımda; "Uygunluk Belgesi" için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne başvuru yapılıyor.

İkinci adımda; "İkamet İzni" alınması için 6458 sayılı Kanununun 31'inci maddesinin (j) bendi kapsamında ikamet izni için gerekli belgeler temin edilerek yerleşim yerindeki İl Göç İdaresi Müdürlüğü'ne başvuru yapılıyor ve Vatandaşlık başvurusu için gerekli belgeler temin ediliyor.

Üçüncü adımda; "Vatandaşlık Başvurusu" için yerleşim yerindeki İl Nüfus ve Vatandaşlık Müdürlüğü'ne başvuruluyor. Vatandaşlık dosyası düzenlenerek NVİGM'ye gönderiliyor ve güvenlik soruşturması yapılıyor. Yapılan güvenlik soruşturmasının olumlu sonuçlanması durumunda Cumhurbaşkanlığı'na sunulmak üzere Bakanlık Makamına sunuluyor. Cumhurbaşkanı kararı alınmak üzere cumhurbaşkanlığına gönderiliyor. Cumhurbaşkanı tarafından Türk vatandaşlığının kazanılması kararının verilmesi durumunda Türk vatandaşlığı kazanılıyor.

## Tapu Müdürlüğü'ne Başvuru İçin Gereken Belgeler Nelerdir?

- Taşınmazın tapu belgesi
- Kimlik belgesi/ Pasaport
- Taşınmaz değerlendirme raporu
- Zorunlu deprem sigortası poliçesi
- Alıcı 1 ve satıcının 2 adet fotoğrafları
- Taşınmazın "Emlak Rayiç Değeri Belgesi"
- Vergi numarası,
- Banka onaylı havale dekontları
- Türkçe bilmeyen taraf için yeminli tercüman
- Temsil var ise temsile ilişkin belge

# KENTLER-SİMGELER-SEMBOLLER

## Efes Antik Kenti

"İzmir'in Simgelerinden..."

İzmir İli, Selçuk İlçesi sınırları içinde kalan Efes antik kentinin kuruluşu, M.Ö. 6000 yıllarına dayanmaktadır.

Tarih boyunca Efes, antik dünyanın en önemli merkezlerinden biri ve Doğu ile Batı arasında bağlantıyı sağlayan önemli bir liman kenti olmuştur. M.Ö. 1050 yıllarında Yunanistan'dan gelen göçmenlerin yaşamaya başladığı Efes, MÖ 560 yılında Artemis Tapınağı çevresine taşınmıştır. Bugün gezilen Efes ise Büyük İskender'in generallerinden Lisimahos tarafından M.Ö. 300 yıllarında Miletli Hippodamos'un bulduğu "Izgara Plan"a göre yeniden kurulmuştur. Bu plana göre, kentteki bütün cadde ve sokaklar birbirini dik olarak keser. Hellenistik ve Roma çağlarında en görkemli dönemlerini yaşayan Efes, Roma İmparatoru Augustus zamanında, Asya Eyaleti'nin başkenti olmuş ve her yer mermerden yapılmış anıtsal yapılarla donatılmıştır.



Konumu nedeniyle çağının en önemli politik ve ticaret merkezi ve Roma Dönemi'nde Asya eyaletinin başkenti olmuştur. Anadolu'nun eski ana tanrıça (Kybele) geleneğine dayalı, dünyanın yedi harikasından biri sayılan ve en büyük tapınağı olan Artemis Tapınağı'nın da Efes'te yer almış olması şehrin önemini arttırmıştır. Efes'in kalıntıları yaklaşık 8 km<sup>2</sup>'lik geniş bir alana yayılır. Tümüyle mermerden yapılmış ilk kent olan Efes'teki başlıca yapılar ve eserler Artemis Tapınağı, Celsius Kütüphanesi, Meryem Ana Evi, Büyük Tiyatro, Yamaç Evler, İsa Bey Camii, Hadiran Tapınağı, Senato, Domitian Tapınağı, Mermerli Yol, Memmius Anıtı, August Kapısı olarak sayılabilir.

Antikçağ'ın uygarlık merkezi olan Efes, yılda ortalama 1,5 milyon kişinin ziyaret ettiği önemli bir turizm merkezidir. 1994'te UNESCO tarafından Dünya Mirası Geçici Listesi'ne dahil edilen Efes, 2015'te ise Dünya Mirası olarak tescil edilmiştir.

# İSTATİSTİK

## TÜİK 2019 İlk Çeyrek Konut Satış İstatistikleri

TÜİK verilerine göre; Türkiye'de 2019 Mart ayı sonu itibari ile 288.542 adet konut satıldı. Türkiye genelinde konut satışları 2018 Mart sonu itibari ile 309.945 adet olarak görülüyor. İlk çeyrek verileri karşılaştırıldığında bir önceki yıla göre satışlar yaklaşık % 7 oranında azaldı.

Konut satış adetlerine ipotekli satışlar ve diğer satışlar kırılımında bakıldığında ipotekli satış adetlerinde gerileme olduğu, diğer satışlarda küçük bir artış olduğu görülmekte.

Mart sonu itibari ile; 2018 yılında ipotekli satış adedi 89.380 iken, 2019 yılında 38.189 adete düştü. İpotekli satışlarda düşüş oranı; % 57 civarında. Diğer satışlar ise 2018 yılında 214.497 iken, 2019 yılında % 1,75 artış oranı ile 218.244 olarak gerçekleşti.

İpotekli satışlardaki düşüş oranının yüksek olması konut kredisi faiz oranlarının önceki yıllara oranla ciddi artış göstermesi ile açıklanabilir.



## SEKTÖREL ETKİNLİKLER

### SIMA Emlak Fuarı

20-26 Mayıs 2019 Madrid, İspanya

### International Property Show Dubai Uluslararası Emlak ve Gayrimenkul Fuarı

26-28 Mayıs 2019, Dubai , Birleşik Arap Emirlikleri

### 42. Yapı Fuarı

18-22 Haziran, Tüyap, Büyükçekmece

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

### EXPO REAL Uluslararası Ticaret ve Yatırım Fuarı

07-09 Ekim 2019, Münih, Almanya

### Barcelona Meeting Point 23. Emlak Fuarı

17-20 Ekim 2019, Barselona, İspanya

# SWOT ANALİZİ

## Adana

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

Sizler için Değerleme Uzmanı gözü ile Adana'nın güçlü ve zayıf yönleri, fırsatları ve tehditlerini özetledik.

### Güçlü Yönler

- ✓ Konumu
- ✓ Nüfus sıralamasına göre Türkiye'nin 6. büyük İli olması
- ✓ Tarım, sanayi ve turizm faaliyetlerinin gelişmiş düzeyde sürdürülüyor olması.
- ✓ Seyhan ve Ceyhan Nehirleri'nin varlığı sebebiyle sulama kaynaklarının fazlalığı
- ✓ Bakü – Ceyhan ve Kerkük – Yumurtalık Boru Hatları'nın il sınırları içerisinde geçmesi
- ✓ Bölgenin en büyük üniversitesi olan Çukurova Üniversitesi'nin kente getirdiği genç nüfus ve canlılık
- ✓ İl sınırları içerisinde, bölgesinin en büyük serbest bölgelerinden birinin olması
- ✓ Pozantı – Ankara Otoyolu ile Ankara'ya ve çevre illere olan ulaşım süresinin kısalması
- ✓ Organize Sanayi Bölgesi'nin bölgenin en büyük sanayi bölgelerinden birisi olması
- ✓ İl içerisinde uluslararası bir havalimanı bulunması
- ✓ Verimli tarım arazilerinin varlığı
- ✓ Tarıma dayalı sanayinin gelişmiş olması
- ✓ İldeki zengin yemek kültürü
- ✓ Ticari faaliyetler bakımından bölgenin en büyük merkezi olması
- ✓ Tarımsal faaliyetlerin organize ve bilinçli bir şekilde gerçekleştirilmesi

### Tehditler

- ✓ İl alanının İkinci derece deprem bölgesinde yer alması
- ✓ Verimli tarım arazilerinin sanayi yatırımları ile yerleşim amaçlı kullanılması
- ✓ Kaçak yapılaşmanın fazla olması
- ✓ Tarımsal ilaç ve gübre tüketiminin kontrol edilememesinin toprağa zarar vermesi
- ✓ Sanayileşmenin beraberinde çevre kirliliğini getirmesi
- ✓ Dünya genelinde tekstil sektöründe yaşanan yoğun rekabetin, bölgenin en önemli sanayi kollarından olan tekstil sektörünün gelişimini tehdit etmesi
- ✓ İlin yoğun bir şekilde mevsimsel göç alması



### Fırsatlar

- ✓ Farklı tip turizm imkanlarının bulunması (deniz, yayla, arkeoloji, kış, vb)
- ✓ Mersin ve İskenderun Limanları'na olan yakınlık
- ✓ Güneş enerjisi üretimine elverişli şartların bulunması
- ✓ Konumu itibarıyla Ortadoğu pazarına yakın olması
- ✓ İl bazındaki girişimci potansiyelinin yüksek olması



### Zayıf Yönler

- ✓ Nitelsiz göçün fazla olması
- ✓ Yaz mevsiminde sıcak hava ve yüksek nem oranı
- ✓ İlin sosyo-ekonomik yapısı içerisinde ekonomik eşitsizliğin yüksek düzeyde olması
- ✓ Üniversite mezunları için istihdam potansiyelinin bulunmaması ve buna bağlı olarak gerçekleşen beyin göçü
- ✓ KOBİ'lerin yalnızca küçük bir bölümünün ihracata yönelmiş olması
- ✓ İlin yüksek kültür ve turizm potansiyelinden yeterli düzeyde faydalanılamaması
- ✓ İlçelerin ekonomik gelişmişlik düzeyleri arasında farklılıklar bulunması





You can benefit from our property appraisal services

for Turkish Citizenship application process and selling/buying properties in Turkey.

Vatandaşlık başvuru süreçlerinde ve Türkiye’de gayrimenkul yatırımlarınızda profesyonel değerlendirme hizmetlerimizden faydalanabilirsiniz.

## İLETİŞİM

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK HİZMETLER TİC. AŞ.

Halaskargazi Cad. Ebe Kızı Sok. Sosko İş Merkezi

A Blok Kat:6 34363 Osmanbey, Şişli

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



Teknik bilgilendirme ve güncel haberler için iletişimde 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. AŞ. tarafından düzenlenmiş veya yorumlanmıştır. Haberlerin doğruluğu temin edilen yayın organlarının sorumluluğundadır.