

GÜNDEM

Merhabalar,

Eylül – Ekim – Kasım ayları için hazırladığımız SOMPOSTA “Sonbahar” sayımızı paylaşmaktan memnuniyet duyuyoruz.

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

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

“Teknik” başlığında aplikasyon, aplikasyon Krokisi ve başvuru süreçlerinden ve “Analiz” başlığında aplikasyon süreçlerinden bahsettik.

“Kentler-Simgeler-Semboller” başlığında sizin için Taşkılla’yı inceledik.

17. yıl



Genel Müdür
Nazan ÖZBAYDAR

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

“İstatistik” başlığında, 2018 ve 2019 yılları Ağustos ayı sonu itibari ile konut satış adetleri ve ipotekli konut satış verilerini karşılaştırdık.

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

Keyifli okumalar,

Nazan ÖZBAYDAR
Yönetim Kurulu Başkanı



İÇİMİZDEN GELDİĞİ GİBİ...

Foça'da Yaşam...

Geçtiğimiz günlerde Foça'da kısa bir tatil yaptım. İlk kez üniversite yıllarında kentsel koruma dersi kapsamında proje yapmak üzere gidip doğal güzellikleri, orijinal Rum mimarisini yansıtan taş yapıları, daracık sokakları, sahili, her noktasından girilebilen denizi, temizliği, sakinliği ile hayran kalmıştım Foça'ya. O zamanlar kararımı vermiştim daha ileri yaşlarda yaşamak istediğim kentti Foça.

Arkeolojik, doğal ve kentsel sit alanlarının içiçe olması nedeniyle diğer sahil kentlerine göre nispeten Foça'da yapılaşma daha düşük kalabilmiş. Restoranları, hediyelik eşya dükkanları, gezi tekneleri, otelleri, pansiyonları ile kentte turizmin etkisi dikkat çekici seviyede. Foça'ya son gidişim bayram tatiline denk geldiğinden çok kalabalıktı. Lüks her şey dahil otellerin bulunmadığı bir şehir Foça. Kalabalık bir grupta gittik ve 4 gecelik konaklamamızda grubun bir kısmı bir dairede, ben eşim ve kızımız da eski bir otelde kaldık.

Gayrimenkul işi yapmaya başladığımdan beri girdiğim her mekanda lokasyon, alan kullanımı, peyzaj, denize mesafe, çevredeki yerleşimler, vb usurları algılar algılamaz ister istemez best use analizleri yapıyorum. Konakladığımız otelin sosyal tesisi andıran bir mimarisi var ve sanırım 80'li yılların başında inşa edilmiş bir otel. 57 ekran tüplü televizyonu, seramik zemin kaplamaları, kafasına göre takılan kliması ve buzdolabı bulunmayan odaları ile iç tefrişatı da aynı biçimde eski. Banyolar sonradan yenilenmiş sanırım ki malzeme farklı ve daha yenice... İlk bakışta abartılı derecede eski her şey. Konfor namına göze çarpan hiçbir şey yok... Velakin otelde basketbol sahası, masa tenisi, açık yüzme havuzu, kır kahvesi, seyir terası vb. farklı olanaklar var. Güneşin batışını bu kadar güzel nadiren görmüşümdür. Otelin inanılmaz açık bir manzarası var ve odadan sadece deniz, deniz ve deniz görünüyor.

Aldığım bilgiye göre ve genel olarak mimarisine de bakınca her odadan deniz manzarası olduğunu görebiliyorum. Bu manzara elbette çok daha yüksek fiyata satılabilir diye düşünüyorum. Hali hazırda olağanüstü bir kazanç sağladığını zannetmiyorum tesisin. Neden yenileme yapmaz ki diye düşünmeden edemiyorum ama talep karşılığının bu tesis olabildiğini de görüyorum tesiste kaldığım süre içinde.



Genel Müdür Yardımcısı
Fatma BÜYÜKBAŞ UMUT

Vaktini genel olarak havuz başında, sahilde geçirdiğini görüyorum insanların. Odada geçirilen süre son derece az ve nefis manzarası ve yeterli derecede temizliği ile rahatsız etmedi beni otelin bu denli eski olması. Zaten her şey dahil bir tesis değil ve yeme içme konusunda çok fazla alternatifin olduğu Foça'ya son derece yakın.



Bu otel için değerlendirme yapıyor olsam tüm bu kriterleri maliyete nasıl yansıtacağım konusunda düşünüyorum. Yaklaşık 40 seneden beri ancak zaruri durumlarda yenileme yapılmış olan, asansörü her daim bozuk olan binalar kağıt üzerinde ekonomik ömrünü de tamamlamış ama hala gelir elde ediyor. Yıkıp yapsan maliyetin kaç yılda geri döneceği konusunu düşünmüştür elbet işletme sahibi çünkü talep görmeyecek bir lokasyonda asla değil. Gelip bu haliyle görenler bir daha geliyor mudur diye düşünüyorum. Kesinlikle gelmeyen kadar geleni de vardır bu güzel manzara, doğa, samimi, doğal, mütevazî işletmenin. Bu belki de aşırı iyimser yorumları yaparken elbette sağlık, hijyen vb denetlemelerin düzenli olarak ve olması gerektiği şekilde yapıldığını kabul ediyorum.

HABERLER

Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ Yayımlandı

Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında (III-62.3) nolu Tebliğ, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girdi. Tebliğin yürürlüğe girmesi ile 12/8/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Seri:VIII, 35 nolu tebliğ yürürlükten kaldırıldı.

Tebliğle gelen değişiklikler, sektörün tüm bileşenlerini ilgilendiriyor. Tebliğin değişiklik öngören maddeleri aşağıda özetlenmiştir.

01.01.2021 tarihi itibarıyla, şirketlerin ödenmiş sermayesini asgari 1.000.000 TL’ye çıkartma ve 2’si sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere asgari 10 adet tam zamanlı gayrimenkul değerlendirme uzmanı istihdam etme şartı getirilmiştir.

Tebliğin Geçici 2. Maddesi’nde son takvim yılı esas alınarak, değerlendirme faaliyetinden kaynaklanan hasılatlarının yüzde ellisinden fazlasını, finans kuruluşlarından alınan kredilerin teminatına konu olan gayrimenkuller dışındaki değerlendirme faaliyetlerinden elde etmeleri halinde, sermaye şartına uyma zorunluluğu bulunmamakta olup, değerlendirme kadrosunun en az 2’si sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere asgari 5 adet tam zamanlı olarak istihdam edilen gayrimenkul değerlendirme uzmanından oluşması gerekmektedir. Bu fıkra kapsamından yararlanmak isteyen firmaların en geç 31/12/2020 tarihine kadar Kurula başvuruda bulunması gerekmektedir.

Gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin değerlendirme kadrolarının 1/10’u kadar gayrimenkul değerlendirme uzman yardımcısını istihdam etme zorunluluğu getirilmiştir.

Bunun yanı sıra ilk defa denetmen/kontrolör tanımı yapılarak nitelikleri tanımlanmıştır. Buna göre; Kuruluş nezdinde hazırlanan raporları, kontrol etmek ve bu kontrol sonucunda rapora imza atmakla görevli kişilerin, bu Tebliğ uyarınca sorumlu değerlendirme uzmanının bulundurması gereken pay sahipliği dışındaki diğer niteliklere haiz olması gerekmektedir.

Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinde dışarıdan hizmet alınarak gayrimenkul değerlendirme hizmeti sağlanamayacağı belirtilmiş olup, ayrıca 01/01/2020 tarihinden itibaren kuruluşların merkezinin ve şubesinin bulunduğu yerlerde, konut değerlemesi haricinde dışarıdan hizmet alarak gayrimenkul değerlendirme hizmeti sağlayamayacağı belirtilirken, Kurul, gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun iş hacminin önemli bir bölümünü oluşturan illerde gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna şube açma zorunluluğu getirebilecektir.

Gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarının şube açabilmeleri için, sorumlu değerlendirme uzmanının bulundurması gereken pay sahipliği dışındaki diğer niteliklere haiz olan bir kişiyi şube müdürü olarak tam zamanlı istihdam etmesi gerekmektedir.

Yetki ve lisans iptalleri başlığının altına, Kurul tarafından yayımlanan Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi ve Uygulama Esaslarına uyulmaması ve Birlik tarafından alınan kararlar uyulmaması, zorunlu eğitimlere katılmaması ve belirlenen üyelik aidatlarının ödenmemesinin eklendiği görülmektedir.

Değerleme raporlarının hazırlanmasında Birlik tarafından hazırlanan rehberler ile İyi Uygulama Kılavuzlarından yararlanılacağına atıfta bulunulmuştur.

Bağımsızlığı ortadan kaldıran hususlar altına Gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun son beş takvim yılı içerisinde tüm değerlendirme faaliyetlerinden kaynaklanan hasılatlarının %40’ından fazlasının tek bir gerçek veya tüzel kişi ile bağlı ortaklarından elde edilmesi başlığı eklenmiştir. Bu oranın hesaplanmasına 01/01/2020 tarihinden itibaren başlanırken, 01/01/2024 tarihinde uyum sağlanması gerekmektedir.

Gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun, değerlendirme raporlarına ilişkin olarak; genel şartları Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenen mesleki sorumluluk sigortası yaptırması zorunluluğu eklenmiştir.



KENTLER-SİMGELER-SEMBOLLER

Taşkışla

“İstanbul’un Simgelerinden...”

İstanbul Teknik Üniversitesi tarafından Mimarlık Fakültesi olarak kullanılan Taşkışla Binası, Taksim’de Taşkışla Caddesi üzerinde yer alır.

1846 ve 1852 arasında, İngiliz mimar Williams James Smith ve yardımcısı Osmanlı kalfa İstefan tarafından hastane olarak yapılmıştır. Kırım Savaşı’nda Osmanlıların müttefiki Fransızların yaralıları burada tedavi edilmiştir. Savaşın sonu uzun süre boş kaldığı için harap olan yapı 1860’ta onarıldıktan sonra kışla olarak kullanılmaya başlamıştır. 1884’de ilk sivil mimar ve mühendisler yetiştirilmek üzere “Hendese-i Mülkiye Mektebi” açılmıştır. Yapı, Cumhuriyet’ten sonra Maarif Vekâleti’ne verilmiş; 1928’de tüzel kişilik kazanan okul “Yüksek Mühendis Mektebi” adını almıştır. 1940’da “Yüksek Mühendis Mimar” yetiştiren mimarlık şubesi ilk mezunlarını vermeye başlamıştır. 1943-50 arasında büyük bir onarımdan geçirilip yeniden düzenlenen yapıya İTÜ Rektörlüğü ile Mimarlık ve İnşaat fakülteleri yerleştirilmiştir.



Dikdörtgen bir forma sahip olan Taşkışla bodrum üzeri 2 katlı olup, 70 m x 40 m büyüklüğünde bir orta avluya sahiptir. Köşelerdeki bölümler üç katlıdır.

Yapıya batı cephesinin ortasındaki sekiz sütunlu bir portikten girilir. Bina bütün binayı dolanan bir koridorla ve buna açılan büyük mekanlardan oluşur, 2 katta da plan aynıdır. Köşelerindeki bölümler üç katlıdır.

1983’te Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu tarafından aynen korunması gerekli 1. sınıf tarihsel anıt karan alınmıştır.

İSTATİSTİK

TÜİK Ağustos 2019 Sonu Konut Satış İstatistikleri

TÜİK verilerine göre; Türkiye’de 2019 Ağustos ayı sonu itibari ile 718.570 adet konut satıldı. Türkiye genelinde konut satışları 2018 Ağustos sonu itibari ile 875.064 adet olarak görülüyor. İki yılın aynı döneme ait verileri karşılaştığında bir önceki yıla göre satışlar yaklaşık % 18 oranında azaldı.

Ağustos ayı sonu itibari ile 718.570 olarak gerçekleşen 130.097 adedini (%18) ipotekli satışlar oluşturmaktadır. 2018 yılının aynı döneminde ipotekli satışların oranı %28 olup, % 10’luk fark faiz oranlarındaki farklılıktan kaynaklanmaktadır.



SEKTÖREL ETKİNLİKLER

Cityscape Global

25-27 Eylül, Dubai, World Trade Centre

<https://www.cityscapeglobal.com>

EXPO REAL Uluslararası Ticaret ve Yatırım Fuarı

07-09 Ekim 2019, Münih, Almanya

Second Home İkinci El Ev Ve Yazlık Emlak Fuarı

11-13 Ekim 2019 Gent, BELÇİKA

Barcelona Meeting Point 23. Emlak Fuarı

17-20 Ekim 2019, Barselona, İspanya

IREIS 11. Uluslararası Gayrimenkul Emlak ve Yatırım Fuarı

31 Ekim - 02 Kasım 2019, Abu Dabi, BAE

Mapic Emlak Satış Fuarı

13-15 Kasım 2019, Cannes, Fransa



SWOT ANALİZİ

Eskişehir

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

Değerleme Uzmanı gözü ile Eskişehir'in güçlü ve zayıf yönleri, fırsatları ve tehditlerini özetledik.

Güçlü Yönler

- ✓ Ulusal ve uluslararası ölçekte tanıtımının başarılı olması
- ✓ Ülkesel ve bölgesel ulaşım ağı açısından odak ve bağlantı noktası olması
- ✓ Stratejik bir coğrafi konuma sahip olması
- ✓ Anadolu Demir Yolu kavşağında olması
- ✓ İl merkezinin karayolu, havayolu, demiryolu ile ulaşılabilir olması
- ✓ Havaalanı bulunması
- ✓ Genç ve dinamik bir nüfus yapısı olması
- ✓ Eğitim düzeyinin yüksek olması
- ✓ İl sınırları içerisinde zengin yeraltı ve yerüstü su kaynakları bulunması
- ✓ Sanayi kültürünün gelişmişliği ve endüstriyel üretim merkezi olması
- ✓ Büyük ölçekli sanayi kuruluşlarının bulunması
- ✓ Gelişmiş organize sanayi bölgelerinin bulunması
- ✓ Yüksek ihracat değerlerine sahip olması
- ✓ Üniversitelerin kente getirdiği canlılık
- ✓ Kişi başına düşen yurtiçi gelirin yüksek olması
- ✓ Zengin tarım alanlarının varlığı
- ✓ Sahip olduğu zengin tarihi doku, kültürel miras ve doğal zenginlikler (Oğunpazarı Evleri, Frigya Bölgesi, Lületaşı)
- ✓ İçmeler ve kaplıcaların yarattığı termal turizm potansiyeli
- ✓ Yenilenebilir enerji üretimi için potansiyel kaynakların mevcut olması
- ✓ Kırsal alanlarının çeşitli ekonomik faaliyetlerin geliştirilmesine uygun olması (kırsal turizm, ormancılık, hayvancılık vb.)
- ✓ Arkeolojik zenginliklerinin bulunması



Zayıf Yönler

- ✓ Kentsel dönüşüm projeleri sonucunda ortaya çıkabilecek rant ve dolayısıyla verimli toprak kaybı riski
- ✓ Çok sayıda alışveriş merkezinin yatırım programında olması, ihtiyaç fazlası/atıl fonksiyon
- ✓ Sanayi tesislerinin yerleşim yerlerine yakınlığı
- ✓ Çevresel kirliliğinin gıda güvenliğini tehdit etmesi
- ✓ Göçün engellenememesi sebebi ile çarpık yapılaşmanın artması ve altyapı sorunlarını beraberinde getirmesi
- ✓ Çevresinde güçlü komşu illerin olması



Fırsatlar

- ✓ Marka kent olma potansiyeli
- ✓ Termal Turizm Potansiyeli
- ✓ Üniversite Kenti Olması
- ✓ Gelişmeye açık bir toplum olması
- ✓ Eko-turizm potansiyelin bulunması

Tehditler

- ✓ Prestijli konut stoğunun az olması
- ✓ 5 yıldızlı otel sayısının yetersiz olması
- ✓ Yenilenebilir enerji tesislerinin az olması ve rüzgâr ve güneş enerjisi potansiyelinin ortaya konmaması
- ✓ İl genelinde tarımsal nitelikli arazilerin ve meraların yeterince korunmaması

2019-2020 EĞİTİM ve ÖĞRETİM YILINDA
TÜM ÖĞRENCİ VE ÖĞRETMENLERE BAŞARILAR DİLERİZ.



www.somdegerleme.com



KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE – MİRAS PAYLAŞIMLARINDA – FİNANSMAN TEMİNİNDE – TEMİNAT DEĞERLEMELERİNDE
AİHM DAVALARINDA – VAKIF MÜLKLERİNDE – FİNANSAL TABLOLARDAN – ŞİRKET BİRLEŞMELERİNDE – KAMULAŞTIRMA DAVALARINDA
DEĞERLEME - FİZİBİLİTE - EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ - HAK SAHİPLİĞİ TESPİTİ - MÜLKİYET ANALİZİ - ŞEREFİYELENDİRME -
PROJE DEĞER TESPİTİ - PROJE KONSEPTİ BELİRLEME - PAYLAŞIM MODELİ GELİŞTİRME - ARSA PAYI TESPİTİ



Gayrimenkule dair sorularınız için WhatsApp destek hattımız **+90 533 954 70 27**

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 bilgilenme 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.