

GÜNDEM

Kentsel Dönüşüm

"Değerleme şirketlerinin rolü..."

Merhabalar,

Kasım – Aralık ayları için hazırladığımız 3. sayımızla birlikteyiz.

"İçimizden Geldiği Gibi" bölümünde şirketimiz Teknik Direktörü Sn. Özge YILDIRIM'ın "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımında Brüt Alan ve Önemi" konulu makalesini bulacaksınız. YILDIRIM, makalesinde değerlemede sık sık gündeme gelen brüt alan hesabının nasıl yapılacağı ve değere etkisini irdeliyor.

"Kentler-Simgeler-Semboller" başlığında sizin için New York'un sembollerinden Brooklyn Köprüsü'nü inceledik.

"70 Yılda Değişim" başlığında Mecidiyeköy'ün geçmişten günümüze nasıl değiştiğini analiz ettik.

"Swot Analizi" bölümünde Kartal'ın güçlü, zayıf yönlerini, fırsatları ve tehditleri sizin için özetledik.

6306 sayılı Kentsel Dönüşüm Yasası'nın değişen yönetmeliğini inceledik ve yapılan temel değişiklikleri sıraladık. Değişikliklerin pek çoğu, dönüşüm sürecini yavaşlattığı veya çözümsüz bıraktığı tartışılan konuları çözmeye yönelik.

6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun", Türkiye genelinde özellikle metropollerde yatırım talepleri paralelinde başlamış bulunan kentsel dönüşüm uygulamalarına bir ivme ve süreklilik getirdi ve değişikliklerle süreçleri hızlandırmaya devam ediyor.



Sorumlu Ortak / Genel Müdür
Nazan ÖZBAYDAR

Değerleme şirketlerinin de bu bağlamda görevleri ve hizmet çeşitliliği arttı. Parsel bazında ve riskli alan bazında, değerlendirme hizmetleri çeşitleniyor.

Analizler, mevcut durum ve proje değer tespiti, proje konsept çalışmaları, paylaşım modeli alternatiflerinin oluşturulması, arsa payı düzeltme ve sebepsiz zenginleşme davalarına yönelik çalışmalar değerlendirme sektörüne yeni çalışma konuları doğurdu.

Hak sahipliği tespiti, mülkiyet analizi ve konut işyeri anketleri mevcut durumu analiz etmek adına önemli adımlar.

ANALİZLER

Hak sahipliği tespiti

Mülkiyet analizi

Konut / İşyeri anketleri

Mevcut durum değer tespiti; hem parsel bazında, hem de riskli alan bazında sürecin temeli. Bağımsız birimin büyüklüğü, kaçınıcı katta bulunduğu, yön, manzara, rüzgar alma yönü, aydınlanma vb. pek çok şerefiye kriteri her bir bağımsız birim için puanlanarak şerefiye puanları

belirleniyor ve değer takdiri şerefiye puanlarına göre yapılıyor. Mevcut durum değer tespitinin sağlıklı yapılması, mevcut hakların belirlenmesinin yanı sıra yeni yapılacak binada hak dağılımının da esasını teşkil edeceği için çok önemli.

DEğER TESPİTİ

Mevcut değer tespiti
Şerefiye tespiti
Arsa değeri tespiti
Arsa payı tespiti
Proje şerefiye tespiti
Proje değer tespiti

Proje konseptinin belirlenmesinde; en etkin ve verimli kullanım analizi projenin yönünü belirliyor. Proje alanında yasal, fiziksel, finansal açıdan gerçekleştirilmesi muhtemel azami düzeyde verimli projenin tespitine yönelik analizlerin yapılması, trendlerinin ve taleplerin irdelenmesi hedef kitlenin tanımlanmasına destek veren proje geliştirme süreci danışmanlığı proje geliştiricilerine rehberlik ediyor.

PROJE KONSEPT ÇALIŞMALARİ

En etkin ve verimli kullanım analizi
Hedef kitlenin tanımlanması
Hedef kitleye göre değişen trendlerin analizi
SWOT analizi
Talep toplama
Konsept belirleme

Proje değer tespitinde; kat planları, plan tipleri, kesit ve görünüşler, üç boyutlu görseller, maketler incelenip, her bir bağımsız birim için şerefiye kriterleri belirleniyor ve proje üzerinden bağımsız birimlerin değer tespiti yapılıyor.

Paylaşım modelinin doğru kurulmaması pek çok projede süreci uzatan bir konu oluyor, bu nedenle bilimsel temellere oturması oldukça önemli. Kat karşılığı oranının doğru belirlenmesi, yüklenici ile mal sahipleri arasındaki hak dağılımı, mal sahiplerinin kendi aralarındaki dağılımı hakkaniyetli kurulabilmesi projeyi başarılı kılıyor.

Kamuoyunda kentsel dönüşüm proje ve uygulamalarının sıkça eleştiri konusu olmasına yol açan hakkaniyetsiz dağılım, hak sahiplerinin mağduriyeti vb. durumların önüne geçilmesi açısından, doğru ve eşitlikçi, bilimsel bir hak dağılımı yapılması, sürece ilişkin güvenin oluşması ve sürdürülebilirliği için oldukça önemli.

PAYLAŞIM MODELİ

Kat karşılığı oranının belirlenmesi
Paylaşım modelinin belirlenmesi
Müteahhit ve hak sahipleri arasında paylaşım
Hak sahipleri arasında paylaşım
Uzlaşma Yönetimi

Kentsel dönüşüm süreçleri ile birlikte ortaya çıkan diğer bir konu da arsa paylarının pek çok projede doğru kurulmamış olması; bu tip sorunlarda geçmişe dönerek kat irtifakının kurulduğu dönemdeki şartlar inceleniyor ve arsa payının doğru kurulup kurulmadığı, yanlış ise doğru payların nasıl dağılması gerektiği belirleniyor.

Mevcutta aynı haklara sahip olunmasına rağmen, yeni projede komşuya verilen daha değerli bir daire belki de komşunun sebepsiz zenginleşmesine yol açabiliyor, bu tip sorunları minimize etmek için değerleme hizmetlerinden faydalanılmalı.

DAVALARA YÖNELİK ANALİZLER

Arsa payı düzeltme davaları
Sebepsiz zenginleşme davaları

Kentsel dönüşüm sürecindeki yapı ve riskli alanlarda, değerleme şirketleri tarafından yürütülen her bir adım, projenin başarı ile sonuçlanması için titizlikle yürütülmeli.

Kasım ayı başında, mesleğimizi ilgilendiren önemli bir gelişme daha yaşadık. 3 Kasım 2016 tarihinde TBMM Genel Kurulu'nda kabul edilen Bilirkişilik Kanunu tasarısı ile Bilirkişi Kurulu'nun üye sayısı 5 kişiden 3 kişiye düşürüldü. Bilirkişilerden biri taşınmaz geliştirme konusunda yüksek lisans veya doktora yapmış uzmanlar ya da Gayrimenkul Değerleme Lisansına sahip Değerleme Uzmanları arasından seçilecek.

Değerleme Mesleğimiz adına önemli kazanımlar sağlayacak bu gelişme için değerli katkılarından dolayı TDUB Yönetim Kurulu'na teşekkürlerimizi sunarız.

Saygılarımızla,

Nazan ÖZBAYDAR
Yönetim Kurulu Başkanı

İÇİMİZDEN GELDİĞİ GİBİ...

Emsal Yaklaşımında Brüt Alan ve Önemi

Bir mülkün alanı; hem gayrimenkulü satın alan kişiler için hem de mülkü değerleyen uzman için temel alınan en önemli kriterdir. Özellikle bağımsız bölüm bazında yapılan değerlendirme işlemlerinde en yaygın olarak kullanılan değerlendirme yaklaşımının, birim fiyat ve bağımsız bölüm büyüklüğünün çarpılmasına esasına dayanan "Emsal Karşılaştırma" yaklaşımı olduğunu düşündüğümüzde, büyüklük önemli bir etken olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bir bağımsız bölümün net alan ve brüt alan olmak üzere iki farklı büyüklüğünden bahsetmek mümkündür. Net alan tanımı; genel olarak oturmuş bir tanım olmakla birlikte, mülkün kapalı alanı içerisinde süpürülebilir alan veya başka bir ifade ile faydalı alanı anlatmaktadır.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nde 2013 yılında yapılan düzenleme ile birlikte; bağımsız bölümün brüt alanına ilişkin tanımlamalar getirilmiştir.

Bağımsız bölüm brüt alanı; bağımsız bölümün içerisindeki duvarlar, kolonlar, sıva payları, merdiven sahanlıkları ve basamakları ile bu merdivenlerin altlarında kalan yerler ile sadece bağımsız bölüme ait ve bağımsız bölümün içinden doğrudan bağlantılı olan; balkonlar, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, açık çıkımlar, çatı veya kat bahçeleri dahil kapladığı alan olarak tanımlanmıştır.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin ortaya koymuş olduğu brüt alan tanımı, aynı zamanda değerlendirme sektöründe de genel olarak kabul edilmiş olan brüt alan tanımını yansıtmaktadır.

Planlı alanlar tip imar yönetmeliği ile birlikte; sosyal donatı alanları ve diğer ortak alan mahiyetindeki kısımlardan mülke düşen payın da eklenmesi ile ulaşılan "Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı" önemli bir değişiklik olarak karşımıza çıkmaktadır.

Mevcut piyasayı incelediğimizde, yeni inşa edilen konut projelerindeki genel eğilimin bağımsız bölüm büyüklüğünün yukarıda tanımlanmış olduğumuz şekilde tüm alanlardan aldığı payla birlikte ifade edilmesi yönünde olduğu görülebilmektedir. Ancak özellikle ofis projelerinde bazı ortak alanların dikkate alınmadığı ve satılabilir alan olarak tanımlanan bambaşka bir alan tanımının da yapılabildiği görülebilmektedir.

Özge YILDIRIM, MSGSÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü'nden 2002 yılında mezun olmuş ve sonrasında master tezini tamamlamıştır. 2007'de SOM Değerleme AŞ'de çalışmaya başlayan YILDIRIM; "Değerleme Uzmanlığı" lisans belgesine sahiptir. SOM AŞ'de farklı pozisyonlarda görev almış olup, Teknik Direktör olarak çalışmaya devam etmektedir.



Teknik Direktör
Özge YILDIRIM

Emsal karşılaştırma yaklaşımının temelini bağımsız bölüm büyüklüğü oluşturduğundan, değerlemede hangi alanın dikkate alınarak birim fiyat aralığının tespit edileceği, can alıcı bir unsur olarak karşımıza çıkmaktadır.

Eğer bir proje içerisindeki mülkün değerlemesi yapılıyorsa, aynı proje içerisinde, aynı tipte, aynı metrekarede beyan edilen bağımsız bölümleri emsal olarak seçmenin en sağlıklı yol olduğunu düşünebiliriz. Ancak sadece değerlendirilen mülkün bulunduğu projeden emsallerin seçilerek değerlendirme çalışmasının tamamlanması halinde bölge ortalamasının çok üzerinde gerçekçi olmayan ve belki de gerçekleşen satış değerinin de üzerinde olan değerlere ulaşmamız da mümkündür. Bu nedenle, hem aynı projeden emsalleri hem de çevresindeki diğer projelerden emsalleri dikkate alarak ilerlemek gerekmektedir. Aynı proje içerisindeki farklı büyüklüklere sahip bağımsız bölümler arasında dahi net / brüt oranı değişiklik gösterirken, çevredeki emsal projelerdeki bağımsız bölümlerin kat planları ve satışa esas büyüklükleri tek tek incelenmeden, gerçekçi bir net / brüt oranının tespiti ise oldukça zordur.

Tip alanlar yönetmeliğini incelediğimizde, bulunduğu katın emsal alanının %20'sini geçmeyecek şekilde emsal dışı alanlar inşa edilebileceğinin belirtildiği, bodrum katlarla ve ortak alan kullanımı ile ilgili sınırlamaların getirildiği ancak yine de emsal ve emsale dahil alanların oranının yüzdesel olarak tanımlanmadığı görülmektedir. Bu çerçevede; net alan / brüt alan oranı %20 - %30 civarında olan bir projenin optimumu yakaladığını düşünerek ilerlemek ve net / brüt oranı tespit edilemeyen çevredeki diğer projelerdeki emsallerin brüt oranında bu oranda bir düzeltme yapmakta yarar bulunmakta, elde edilen sonuç değer ise mutlaka bölgedeki konutların oda bazında değeri ile kontrol edilmesi gerekmektedir.

HABERLER

6306 Sayılı Kentsel Dönüşüm Yasasının Uygulama Yönetmeliği Değişti

“Kentsel dönüşüm hız kazanacak...”

6306 sayılı yasanın uygulama yönetmeliği ile yapılan değişikliklerle kentsel dönüşüm süreçlerinin hızlanması bekleniyor. Temel değişiklikleri sizler için özetledik.

Riskli alan ilanlarında büyüklük sınırlaması kaldırıldı.

Planlama ve alt yapı hizmetleri yetersiz, imar mevzuatına aykırı, alt yapı ve üst yapıda hasar meydana gelmiş bölgelerde bu kriterlerden biri veya birkaçının yüzde 65'i oranında bozulma meydana gelmiş ise bu bölgeler 'Riskli Alan' olarak ilan edilebilecekler.

Kültür ve Tabiat Varlıkları Kanunu kapsamına giren taşınmazlarda da artık kentsel dönüşüm uygulaması yapılabilecek.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yanı sıra Bakanlık tarafından belirlenecek kurum ve kuruluşlarca da riskli yapı tespiti yapacak kişiler için sertifika düzenleme hakkı getirildi.

Riskli yapılarda tapuda kayıtlı malik ölmüşse mirasçılık belgesi çıkarmaya, kayyum atamaya veya yine tapuda son kayıtlı malik adına işlem yapmaya Bakanlık yetkili olacak.

Mevcut tahliye süreleri sonunda yıktırılmayan binalar ile ilgili, iki aylık denetimler yapılacak ve yıktırılmayan binalar Afet Riski sebebiyle kolluk kuvveti desteği ile mülki amirlikçe yıktırılacak.

Tahliye süreleri sonunda elektrik, su, doğalgaz hizmetlerinin durdurulması zorunlu hale getirilecek.

Riskli alan veya riskli yapılarda yapı yıkılmadan 2/3 ile karar alınabilecek. 2/3 ile alınan karara iştirak etmeyen 1/3 arsa payının açık artırma sureti ile satılması için binanın yıkılmış olması şartı kaldırıldı. Böylece 2/3 ile karar alınması ve toplantı sonrasında karara katılmayanlara 15 günlük uyarı ihtarnamesinin gönderilmiş olması yeterli hale getirildi.

Belediyelerin harç ve ücret muafiyeti kaldırıldı.

Bilirkişilik Kanun Tasarısı

“TBMM Genel Kurulunda kabul edildi...”

18.05.2015 tarihinde T.C. Adalet Bakanlığı Kanunlar Genel Müdürlüğü tarafından görüşe açılan Bilirkişilik Kanun Tasarısı Taslağı, 16.02.2016 tarihli Bakanlar Kurulu Kararına istinaden 04.03.2016 tarihinde T.C. Başbakanlık Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğü tarafından Türkiye Büyük Millet Meclisine, Kanun Tasarısı olarak iletilmişti.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin değerli görüşleri de dikkate alınarak, Bilirkişilik Kanunu, Değerleme Uzmanları hakkında önemli kazanımlar içerecek şekilde 03.11.2016 tarihinde TBMM Genel Kurulunda kabul edilmiştir.

Bilirkişilik Kanununu etkileyen ilgili Kanun maddeleri kapsamında Kamulaştırma davalarında taşınmaz malın bedel tespiti, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde gerçekleştirilecektir. Bilirkişi Kurulu'nun üye sayısı 5 kişiden 3 kişiye düşecek ve Bilirkişilerden biri taşınmaz geliştirme konusunda yüksek lisans veya doktora yapmış uzmanlar ya da Gayrimenkul Değerleme Lisansına sahip Değerleme Uzmanları arasından seçilecektir.



Fikirtepe'de Dönüşüme Destek

“Çevre Şehircilik Bakanlığı'ndan geldi...”

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Kentsel dönüşüm hamlesinin kalbi olarak nitelendirilen Fikirtepe'de inşaatını tamamlayamayan firmalarla ortaklık kurmaya hazırlanıyor.

Bakanlık tarafından alınan karar doğrultusunda mali zorluk içine düşen ve inşaatlarını tamamlayamayan firmalara destek olacak.

Konuyla ilgili olarak görüşmelere başlayan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı diğer taraftan, aynı ada üzerinde hakkı bulunan firmalar arasındaki anlaşmazlıkları da gidermeye çalışacak. Ortaklık paydaşları arasında İller Bankası ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi iştiraki Kiptaş'ın da bulunabileceği vurgulanıyor.

TEKNİK

Geçit Hakkı Nedir?

Geçit hakkı, başkasının arazisinden geçmek hakkıdır. Bir irtifak hakkı olarak tapu siciline tescil edilir.

Müşterek mülkiyette bir paydaşın tek başına bu hakkı tesis etmesi mümkün olmayıp, tüm paydaşların işleme katılmaları gerekir.

Geçit hakkı, bedelli veya bedelsiz olarak kurulabilir.

Medeni Kanunun "Zorunlu Geçit" başlığını taşıyan 748. maddesine göre, genel yola çıkmak için yeterli geçidi bulunmayan taşınmaz maliki karşılığını tam ödemek kaydıyla komşularının kendisine uygun bir yeri yol olarak bırakmalarını mahkemeden talep edebilir.

Mahkeme bu talep doğrultusunda karar verirse yolun yeri haritaya bağlanır ve kararın kesinleşmesinden sonra tapu sicilinin irtifak hakları sütununda gerekli tescil yapılır.



Kat Bahçesi Nedir?

Binalarda yeşil bir görünüm elde etmek ve bina içinde yeşil doku ile iç içe yaşanmasını sağlamak amacıyla, ortak alan veya bağımsız bölüme ait olmak üzere binanın cephe veya cephelerinde uzunluğu 3 m'den az olmamak şartı ile her biri en az 10 m² olan, binanın katlarında yer alan ve aynı zamanda kış bahçesi olarak da kullanılabilen bahçe düzenlemeleridir.



ANALİZ

Arsa ile Arazinin Farkı Nedir?

Arazi; yerleşim alanları ve yapılmış yollar dışında kalan toprak parçasıdır.



Arsa; imar planı kapsamında yer alan kullanım şekli ve yapılaşma düzeni belirlenip tamamlanmış imar parselidir.

SEKTÖR RAPORLARI

REIDIN Türkiye tarafından 2016 yılı - 4. Çeyrek, Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi ve fiyat beklentileri açıklandı.

Raporun detaylarına aşağıdaki linkten ulaşabilirsiniz.

http://blog.reidin.com/wp-content/uploads/2016/10/TR161031_2.pdf

SEKTÖREL ETKİNLİKLER

Mapic

16-18 Kasım, Cannes
www.mapic.com

CNR Emlak Fuarı

17-20 Kasım, Yeşilköy, İstanbul
<http://cnremlakfuari.com>

Konut Konferansı 2016

22 Kasım, YEM, Fulya, İstanbul
www.konutkonferansi.com

International Investment Real Estate Expo

03-05 Aralık, Amman
www.jorealestateexpo.com

KENTLER-SİMGELER-SEMBOLLER

70 YILDA DEĞİŞİM

Brooklyn Köprüsü

“New York’un simgelerinden...”

New York'ta East River üzerinde Brooklyn ile Manhattan'ı birbirine bağlayan köprüdür. Köprü'nün yapımına 1870 yılında başlanmış ve 13 yılda tamamlanarak 1883 yılında hizmete açılmıştır. Tamamlandığı zaman dünyanın en geniş asma köprüsü olan Brooklyn Köprüsü'nün kuleleri, birkaç yıl için ABD'nin en yüksek yapıları olmuştur.



Doğu nehri üzerindeki köprü'nün ana ayakları arasındaki açıklık 486,3 metredir.

Brooklyn ile Manhattan arasında artan trafiğe çare olmak için ihtiyaç duyulan bu köprü'nün açılış günü New York City'de 150.300 yayanın köprüden geçerek suya 1 cent attığı söylenir. Gotik tarzda yapılmış bu köprü, 19. yüzyıl mühendisliğinin doruk noktası ve yapıldığı dönemde dünyanın 8. harikası olarak kabul görmüştür.



Yürüyerek Brooklyn'den Manhattan'a ya da tersi istikamete geçebileceğiniz bir yaya ve bisiklet yolu da barındıran Brooklyn Bridge, New York'un en güzel manzaralarından birini oluşturuyor.

Mecidiyeköy

“1946'dan 2016'ya değişim...”

Şişli ile Levent arasında konumlanmış olan Mecidiyeköy'de ilk iskan hareketi Osmanlı padişahı Abdülmecit'in döneminde muhacirlere toprak verilmesiyle başlamıştır.

Bölgenin ilk iskanı sırasında, çevresinin dutluklarla dolu olduğu ve buraya özellikle dut yemek için geldiği bilinmektedir. Dutluklar 1930'lara, hatta yer yer 1950'lerin sonlarına kadar varlıklarını sürdürmüştür. 1950'lere kadar Mecidiyeköy'deki küçük bir köy yerleşimi dışında bomboş kırlardan ibarettir. 1930'larda Büyükdere Caddesi'nin güneydoğu tarafında eski İETT garajı ve daha kuzeyde, 2012'de yıkılan likör fabrikasından başka kayda değer bina yoktur.

Bölgenin kırsal görünümü 1950'li yıllara kadar sürmüş, bu dönemden sonra hızla iskana açılarak İstanbul'un en yoğun konut, iş ve trafik merkezlerinden bir haline gelmiştir. 1970'lerden itibaren daha hızlı bir biçimde yapılaşarak bir yandan Şişli öte yandan Levent ile kesintisiz ve yoğun biçimde birleşmiştir. Yapılaşma süreci içerisinde kırsal yapı hızla yok olurken, Büyükdere Caddesi ile 1970'lerin başlarında inşa edilen Boğaziçi Köprüsü'nün bağlantı yolu olan ve Mecidiyeköy'den geçen D-100 çevre yolunun çevresi tümüyle bir iş alanına dönüşmüştür.



1946 – Mecidiyeköy



2016 – Mecidiyeköy

SWOT ANALİZİ

İstanbul - Kartal İlçesi

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

Özel Projeler Departmanı'mızdan Şehir Plancısı Sn. Hüseyin VARLI sizler için Ankara'yı inceledi. Değerleme uzmanı gözü ile Kartal'ın güçlü ve zayıf yönleri, fırsatları ve tehditlerini özetledi.

Güçlü Yönler

- ✓ Güçlü Karayolu bağlantılarına sahip olması (D-100, TEM ve Sahil Yolu)
- ✓ Demiryolu geçişinin bulunması
- ✓ Kadıköy – Tavşantepe Metro bağlantısı üzerinde yer alması
- ✓ Sabiha Gökçen Havalimanı'na yakınlık
- ✓ Alternatif ulaşım bağlantılarına sahip olması
- ✓ Kentsel alan içerisinde ormanlık alanın bulunması
- ✓ Marka değeri yüksek projelerin hayata geçmesi
- ✓ Son yıllarda artış gösteren A Plus ofis mekânlarının ve rezidans tipi yerleşimlerin/projelerin varlığı
- ✓ Son yıllarda artan inşaat yatırımları ile gayrimenkul sektöründe yükselen bir ivme kazanması
- ✓ Adalet Sarayının ilçe sınırları içerisinde bulunması



Zayıf Yönler

- ✓ 1.Derece deprem bölgesinde yer alması
- ✓ Metropoliten kent merkezine uzak lokasyonda bulunması
- ✓ Merkezi İş Alanlarına olan uzaklık ve erişilebilirliğin yetersiz oluşu
- ✓ Metro hattının ilçe merkezinden geçmemesi
- ✓ Özellikle D-100 Karayolu ve yakın lokasyonunda geliştirilen yüksek yoğunluklu projelerin yaratacağı altyapı sorunu
- ✓ Son yıllarda artan yüksek katlı gayrimenkul projeleri ile kent dokusunun ve silüetinin bozulması
- ✓ Konaklama altyapısının gelişmemiş olması

Hüseyin VARLI, Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü'nden 2012 yılında mezun olmuştur. 2012 yılı Haziran ayından beri SOM Değerleme AŞ.'de 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

Fırsatlar

- ✓ Ataşehir bölgesindeki yüksek yatırım maliyetlerine alternatif daha uygun yatırım alanı olması
- ✓ Çevre Düzeni Planı ile 1. derece merkez olarak planlanması
- ✓ Sanayi fonksiyonundan hizmet fonksiyonuna dönüşüm
- ✓ Sahil şeridinde yer alması



Tehditler

- ✓ MİA Alanları ve 1.Derece Merkez olarak belirlenen alanlar dışında gelişen ticaret/hizmet merkezlerinin oluşması
- ✓ Sabah ve akşam saatlerinde D-100 Karayolu'nda yaşanan yoğun trafiğinin ilçe cazibesini ve erişilebilirliği olumsuz etkilemesi
- ✓ Aydos Ormanları'na yönelik artan yapılaşma baskısı
- ✓ Son yıllarda gayrimenkul sektöründe artan arza yönelik yüksek talebin oluşmaması
- ✓ Gayrimenkul sektöründe yaşanan istikrarsızlık ve döviz kurlarındaki yüksek artışın, gayrimenkul eksikliğini gösteren ilçede yaratacağı negatif değişim
- ✓ Pendik – Kurtköy bölgesinin Metro bağlantısı ile artan erişilebilirliği sonucunda Kartal bölgesine güçlü bir alternatif yaratması



Saygı ve Özlemle Anıyoruz...



SOM, SPK ve BDDK tarafından akreditedir.



www.somdegerleme.com



SOM Kurumsal Gayrimenkul Değerleme. AŞ. SPK ve BDDK tarafından akreditedir.

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 bizimle iletişimde kalın!

www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com



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

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.