

ARTIBİR

GAYRİMENKUL DEĞERLEME SEKTÖRÜNÜN

HABERLERİ

Yıl 4 / Sayı 27/2015

Ocak
2015

KENTSEL DÖNÜŞÜM BİR FIRSATTIR

A ARTIBİR Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Türkiye'nin Her Yerinde Bölge Koordinatörlüklerimiz, Şubelerimiz,
İrtibat Bürolarımız ile Hizmetinizdedir.



www.aartibirgd.com

iletişim | 444 5 205

Burhanettin TANDOĞAN

A ArtıBir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Yönetim Kurulu Başkanı



Kentsel Dönüşüm Bir Fırsattır

Kanun koyucuların, devlet organlarının hepimizi ilgilendiren bu konuyu herkesin anlayacağı şekilde ve her vatandaşımızın yaşanabilir, alt yapısı planlanmış modern konutlarda yaşamına devam edebilmesine yönelik çalışmalar yapması yönünde olacaktır. Çalışmalarımızda kentsel dönüşüm kapsamında birçok tecrübe edindik ve uygulamaya yönelik doğru bilgileri sizinle buradan paylaşmaya çalışacağım. Biliyorum ki paylaşırsak; bilinçleniriz, gelişiriz ve özlemini duyduğumuz güvenli, sağlıklı, kendi kültürümüze uygun yaşam alanlarına kavuşuruz.

Kentsel dönüşüm sadece maddi anlamda kazanç değil, nesillerimiz için sunabileceğimiz iyi bir fırsat ve hizmettir. Kentsel Dönüşüm yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riskli Yapıların Yenilenmesi Hakkında Kanundur. Kanunun adından da anlaşılacağı gibi Türkiye'nin neresinde olursanız olun (mezra, köy, kasaba, ilçe, şehir) eski, ekonomik ömrünü tamamlamış, yıkıldı - yıkılacak durumdaki evinizi bu kanun ile Devletin sağlamış olduğu yapım kredisi, kira yardımı, belediye harç - vergi avantajlarını da kullanarak yeniden yapabilemenizdir. Ülkemizde yaşadığımız depremler; çarpık, dengesiz kentleşmenin bize nelere mal olacağını bir kez daha gösterdi. Türkiye'nin kalbi İstanbul, İzmir başta olmak üzere tüm şehirlerimizdeki binalarımız Afet ve Depremlere karşı dayanıksız. Afetlerde yitirilen can kaybı sıralamasında ise

Apartman Yönetim Kurulu Toplantısında anlaşma sağlanamayan mülk sahiplerinin hisseleri kanuna göre açık artırma usulü ile diğer kat maliklerine satılır eğer satın alan olmaz ise Bakanlıkça bu hisseler kamulaştırılır. Satış için öncelikle Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketince Binanın Gayrimenkul Değeri tespit edilir. Bu değer üzerinden anlaşmaya varılmayan hissedarın hisse satışı için İl Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne müracaat edilir.

Dünya üçüncüsüyüz. Bu gerçeği kabullenip Kentsel Dönüşüm ile kendi evlerimizi başka alanlara kaydırılma korkusu yaşamadan yeniden yapabilir, daha sağlıklı bir Türkiye için katkı sağlayabiliriz.

Eski, ekonomik ömrünü tamamlamış, depremlerde hasar görmüş evinizi;

Binadan 1 kişinin, tapu, nüfus cüzdanı, dilekçe, tapudan alınmış Bağımsız Bölüm listesi ile Bakanlıkça Lisanslandırılmış Kentsel Dönüşüm firmasına başvuruda bulunarak yenileyebilirsiniz. Firma; Binanızda gerekli teknik incelemeleri yapacak ve Binanız için Deprem Risk Raporu hazırlayacaktır. Raporun Bakanlıkça onayı ile Bakanlık binanın Tapu kaydına risklidir Şerhi koyar. Şerh yazısının bir örneği tüm kat maliklerine gitmektedir ve dileyen malik 15 gün içinde Bakanlığa; Deprem Risk Raporu için itirazda bulunabilir. Üniversite hoca-

larından oluşmuş İtiraz Komisyonu; hazırlanmış Raporu inceler ve son kararını verir. Eğer komisyon kararı da binanın Riskli olduğu yönünde olur ise Artık Mahkemeden Yürütmeyi durdurma kararı dahi alamazsınız. Binanız Resmi olarak Kentsel Dönüşümüne kapsamında riskli bir binadır. Bu süreç yaklaşık 1,5 ay ila 2 ay sürmektedir.

Binanız hazırlanmış olduğunuz Deprem Risk Raporunun Bakanlıkça onayı ile riskli ilan edildikten sonra Kanuna göre binanız yıkılacaktır. Binadaki herkes tapudaki hissesi oranında arsa hissedarı olurlar. Bu aşamadan sonra binanızı nasıl ve kime yaptıracağınıza, hangi paylaşım ile yapacağınıza (bina için tüm kararlara) binada; arsa hisse oranına göre en az 2/3 çoğunluğunun onayı ile Bina Ortak Karar Protokolünde belirlenir. Bina Ortak Karar Protokolü binada %100 çoğunluk sağlansa dahi mutlaka bir hukukçu tarafından hazırlanıp



bir nüshası Bakanlık' a iletilmesi gerekmektedir. Aksi halde Bakanlık Riskli Binanızın Yıkımı için sorumluluk almadığınız veya binada 2/3 çoğunluğu oluşturamadığınız sonucuna vararak 60 gün içinde resmi yazı ile binanızı tahliye ederek riskli binanızı yıkabilir. Yeni yapılacak binanın imarında mevcut duruma göre fazla kat var ise ve fazla çıkan daireler Kat Karşılığı için yeterli oluyor ise binanız istediğiniz bir Müteahhit ile kat karşılığı olarak yaptırabilirsiniz.

Binamız nasıl yaptıracağımıza ve müteahhidi-mize en az 2/3 çoğunluk ile Bina Ortak Karar protokolünü imza altına aldık; hakları adil bir şekilde verilmesine rağmen anlaşmaya yanaşmayan geri kalan 1/3 hissedarın durumu ne olacak?

Kentsel Dönüşüme girmiş ve kanuna göre yeni binanın paylaşımı, yapım şekli (kat karşılığı, tahhüt, karma sistem) ve müteahhit seçimi konularında en az 2/3 çoğunlukla anlaşma sağlanmış binalarda; hakları adil bir şekilde verilmesine rağmen anlaşmaya yanaşmayan hak sahipleri Noter Tebligat ile Apartman Yönetim Kuruluna Toplantısına çağrılır. Apartman Yönetim Kurulu Toplantısında anlaşma sağlanamayan mülk sahiplerinin hisseleri kanuna göre açık artırma usulü ile diğer kat maliklerine satılır eğer satın alan olmaz ise Bakanlıkça bu hisseler kamulaştırılır. Satış için öncelikle Lisanslı Gayrimenkul

Değerleme Şirketince Binanın Gayrimenkul Değeri tespit ettirilir. Bu değer üzerinden anlaşmaya varılamayan hissedarın hisse satışı için İl Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne müracaat edilir. İl Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü de sadece bina hissedarlarının katılabildiği Kapalı oturumda anlaşmayı kabul etmeyen hissedarın hissesi öncelikle açık artırma ile anlaşma sağlamış hissedarlara satılır. Eğer bu açık artırmada satış gerçekleşmez ise Bakanlık kamulaştırma yolu ile bu hisseleri alır ve Bina Ortak Karar Protokolü koşullarına aynen uyar. Ancak binada yapılan

paylaşımında hisse sahibinin hakkı verilmemiş; kötü niyetli davranılmış ise bu hak sahibi için her zaman Mahkeme yolu açıktır. Kentsel Dönüşüm kanunu kapsamına girmiş riskli bina mülk sahipleri ve kiracıları için kredi ve kira yardımı teşvikleri vardır.

Müteahhit seçimi çok önemli ve dikkat etmemiz gereken konular ise;

- İş yaptırmayı düşündüğümüz Müteahhidin Çevre ve Şehircilik Bakanlığında Müteahhitlik Lisansı mutlaka olmalı. Eğer yok ise zaten inşaat yapmaya da yetkisi yoktur. Müteahhidin Lisansı Çevre ve Şehircilik Bakanlığında soruşturulabilir.
- Müteahhidin daha önce benzer işler yapmış ve iş bitirmesi, referansı var mı?
- Müteahhit sizin istediğiniz nitelikte binanızı yapacak ekip, ekipmanı var mı?
- Müteahhit in öz sermayesi binayı bitirmeye yeterli mi? İnşaat teslimine kadar size maddi teminat verebiliyor mu?

Yeni binanız için belediye projelerinin çizilmesi, projelerin belediyeden onayı, yeni bina inşaat yapım ruhsatının alınması, inşaatın yapımı, bitmiş yeni binanıza ait iskanlı daire tapularının alınma süresi (6 katlı bir bina için) ortalama 12 ay ila 18 aydır.

Deprem Risk raporu alarak binanız kentsel dönüşüm kapsamına girdiğinde aşağıdaki harçlardan muaf olursunuz.

- * Binanızın inşaatı için Noterde yapacağınız inşaat yapım sözleşmesi Noter harcından muaf olursunuz.
- * Belediyede proje onay, inşaat yapım ruhsatı için alınan tüm harçlardan muaf olursunuz.
- * Tapudaki tüm alım – satım ve veraset intikal harçlarından muaf olursunuz.
- * Gayrimenkul satışında %8 ila %18 olan KDV

oranı kentsel dönüşüm kapsamına girmiş binalarda %1 dir.

Tüm gecekondular, kaçak binalar ile kat irtifaklı ya da iskânlı binalar kentsel dönüşümden yararlanabilir. Binadan 1 kişinin talebi ile deprem risk raporu alınarak Kentsel Dönüşüm kapsamına girilir.

Kentsel dönüşümün size sağladığı avantajlar ise;

- Eviniz depreme dayanıklı hale gelecek
- Yenilenen Evinizin değeri en az 1,5 kat artacak
- Geleceğiniz çocuklarınıza daha güvenli, daha değerli yaşanabilir bir ev ve çevre bırakacaksınız.

- Yeni binanızda; ısı, su, ses yalıtımı yapılacağından ısınma ve diğer sabit giderlerinizde ciddi oranda düşüş olacak.
- Mülkünüzün ömrünü en az 60 yıl daha uzatmış olacaksınız.
- Kiracılar da uygun kentsel dönüşüm kredisi ile ev sahibi olabilecekler.
- Kentsel dönüşüm ile kendi evinizi, aynı yerinde, kendi talebiniz, kendi seçtiğiniz müteahhit ile kendiniz yenileyeceksiniz.

Kentsel Dönüşüm Hizmetleri için Gayrimenkul Değerleme uzmanlarımıza danışabilirsiniz. Gelecek sayıda görüşmek dileğiyle...



BDDK ŞEHİR İSTATİSTİKLERİ

Şehir	İnşaat	Takipteki İnşaat	Takipteki Kredi Kartları	Gayrinakdi İnşaat
ADANA	923146	36227	424676	599294
ADİYAMAN	136587	3922	20495	54121
AFYONKAR	112004	10253	27039	28741
AĞRI	60072	913	6399	92304
AKSARAY	52971	10143	16713	22647
AMASYA	79269	1204	14933	30136
ANKARA	23430004	1358237	505860	29496540
ANTALYA	2192326	142997	217858	310064
ARDAHAN	16521	251	1693	3575
ARTVİN	41446	2898	5552	10646
AYDIN	364445	10844	71307	55071
BALIKESİR	305275	16764	62170	39651
BARTIN	61576	987	10574	24022
BATMAN	184514	5806	21412	380420
BAYBURT	55442	10	1225	6246
BİLECİK	111960	27702	8867	10142
BİNGÖL	50317	2108	2793	96604
BİTLİS	135363	4064	4013	368940
BOLU	83530	2176	12999	27088
BURDUR	26173	1452	16289	2105
BURSA	1475093	58114	177103	632288
ÇANAKKAL	153863	6776	24305	20114
ÇANKIRI	46181	636	5272	4895
ÇORUM	114355	3439	29107	49291
DENİZLİ	478008	16051	53822	313055
DİYARBAKI	653914	21347	140428	555064
DÜZCE	97407	2602	22820	18654
EDİRNE	149220	2932	23755	18816
ELAZIĞ	275274	7126	22166	353905
ERZİNCAN	45465	440	7294	11025
ERZURUM	167946	7550	25841	145322
ESKİŞEHİR	466270	12168	40872	100316
GAZİANTEP	1662042	31952	180985	529963
GİRESUN	91366	888	20309	60128
GÜMÜŞHA	24518	276	2214	16945
HAKKARİ	24260	829	2981	27200
HATAY	412059	6200	117224	192296
IĞDIR	40154	56	3561	7420
ISPARTA	81675	4474	24878	48752
İSTANBUL	35590983	1637112	1484461	27768499
İZMİR	2311056	90952	379482	1021862
KAHRAMAN	238668	5725	47766	117789
KARABÜK	78414	6720	14662	18856
KARAMAN	27356	788	10767	8276
KARS	35929	723	6694	13859
KASTAMON	90687	11939	28322	42541
KAYSERİ	951962	65105	56050	362739
KIRIKKALE	61471	4241	18633	49314
KIRKLARELİ	79190	2723	19557	9370

Şehir	İnşaat	Takipteki İnşaat	Takipteki Kredi Kartları	Gayrinakdi İnşaat
KIRŞEHİR	66424	284	7296	10667
KİLİS	18378	215	3356	3487
KOCAELİ	1638357	39750	102506	1514915
KONYA	707204	11887	162027	339460
KÜTAHYA	74894	3387	31181	41302
MALATYA	233418	8872	29193	132391
MANİSA	249418	5026	70596	87477
MARDİN	183751	3351	25822	40537
MERSİN	542061	11610	184290	240282
MUĞLA	560254	13553	77952	57219
MUŞ	63873	537	3607	98696
NEVŞEHİR	56699	894	18156	21344
NİĞDE	62349	672	13790	22270
ORDU	153666	4113	36285	39887
OSMANİYE	66186	9480	34121	23671
RİZE	191767	975	16260	73295
SAKARYA	349622	13652	61281	79521
SAMSUN	360176	10470	92817	115562
SİİRT	133042	457	5121	125710
SİNOP	66147	1004	7506	6134
SİVAS	192836	3404	18701	59134
ŞANLIURFA	298653	16207	83009	223974
ŞIRNAK	48464	2530	4631	24855
TEKİRDAĞ	449457	38831	47928	77208
TOKAT	103825	7891	30926	34043
TRABZON	411423	17006	41870	236737
TUNCELİ	27401	554	1700	9659
UŞAK	64777	14922	17017	55228
VAN	256552	12693	18238	348647
YALOVA	157403	2608	13823	29215
YOZGAT	88100	12911	15268	12904
YURT DIŞI	365694	2818	4754	1122470
ZONGULDA	165016	10951	40139	47545

Bakan İdris Güllüce 2014 Yılı'nın Kentsel Dönüşüm Verilerini Açıkladı

Çevre ve Şehircilik Bakanı İdris Güllüce, kentsel dönüşüme 2014 yılında 79 bin başvuru olduğunu ve bu kapsamda da 250 milyon TL'nin üzerinde kira yardımı yapıldığını ifade etti.

2014 yılında yaklaşık 130 bin adet birimin risk tespitinin yapıldığını söyleyen Bakan Güllüce, risk tespiti yapılan binalardan yaklaşık 12 bin 500'ünün yıkıldığını vurguladı.

Bakan Güllüce, 6306 sayılı Kanun kapsamında 2014 yılı içerisinde idarelere toplamda 40 proje için 110 milyon TL kaynak aktarıldığını kaydetti.

Bugüne dek toplam 152 adet Riskli Alan'ın Resmi Gazete' de yayımlanarak ilan edildiği bilgisini veren Bakan İdris Güllüce, "Bu alanlarda 392 bin adet bağımsız birim bulunmakta ve yaklaşık 1 milyon 100 bin kişiyi kapsıyor. Bunun dışında riskli alan ilan edilmek üzere dosyası hazırlanan ve Bakanlığımızda inceleme aşamasında olan 172 alan var" dedi.



Kentsel dönüşümün bir işbirliği süreci olduğunu özellikle vurgulayan Bakan Güllüce, "Belediyelere çok büyük sorumluluk düşüyor. El birliği ile vatandaşlarımızın riskli binalardan hak ettikleri güvenli ve kaliteli binalara geçmelerini sağlayacağız" şeklinde konuştu.

2014 yılında hem vatandaş hem hazine tapudan memnun

2014 Yılındaki Memnuniyet 215 Yılında da Devam Edecek.

Çevre ve Şehircilik Bakanı İdris Güllüce, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2014 yılında hazineye 7 milyar 945 milyon 311 bin 165 TL Harç geliri aktardığını açıkladı.

Satış, Bağış, OKBA, Taksim, İntikal, İpotek, Konut İpoteki, İpotek Terkini, Cins Tashihi gibi alanlarda toplam 7 milyon 629 bin 498 adet işlem yapıldığını vurgulayan Bakan Güllüce, En fazla Harç geliri 7 milyar 423 milyon 787 bin 788 TL ile alım

- satım işlemlerinde gerçekleştiğini kaydetti. Tapu'da yapılan yeniliklerin vatandaşları memnun ederken aynı zamanda da hazineye katkı sağladığını belirten Bakan Güllüce, "Tapu'da 2014'de devrim niteliğinde adımlar attık inşallah 2015'te de devam edecek" dedi.

2015 yılında sanal post sistemi kullanılarak Kredi kartı ile tapu harç ve döner sermaye ücretlerinin ödenmesine imkan sağlanacağını söyleyen Bakan Güllüce, "Banka ve ATM'lerde sıra beklemekten zaman kaybının azaltılarak, teknolojinin ve güvenliğinin sağlanmasını amaçlıyoruz" dedi.

"Kimlikli ve Kişilikli Şehirler"

"Kimlikli ve Kişilikli Şehirler" oluşturmanın önemine değinen Bakan Güllüce, her şehrin ekonomisiyle, tarihi mirasıyla, el sanatlarıyla, tarımıyla ve turizmiyle ismini duyurmak için çalıştıklarını kaydetti.



İmar Kanununda yapılan değişiklik ile mekânsal strateji planları en üst ölçekli mekânsal plan olarak plan kademesindeki yerini aldığını belirten Bakan Güllüce, mekânsal stratejik plan çalışmalarının başladığını, 2016 yılına kadar seçilecek pilot bölgede tamamlanmasını hedeflediklerini vurguladı.

Planlı gelişmeye yön vermek üzere ülke bütünü'nün yüzde 97'sinde çevre düzeni planı çalışmaları tamamlandığını, revizyon çalışmalarının devam ettiğini söyleyen Bakan Güllüce, "İlk defa hazırlanacak bu planlar ile ülke ve bölgelerin potansiyelleri belirlenerek oluşturulan politika ve kararlar ile alt kademe planlara yön verilecektir. Kurum ve kuruluşlarla yapılacak işbirliği ile Yatırım ortamı iyileştirilerek, ülkenin planlı gelişimi sağlanacaktır" dedi.

Kıyıların sağlıklı bir şekilde planlanması için de kıyı kenar çizgilerinin yüzde 98'ini tamamladıklarını ifade eden Bakan Güllüce, kıyıların daha etkin ve bilinçli kullanılmasını sağlamak üzere, koruma kullanma dengesini de gözetilen bütünlük kıyı alanları planlarının yapımının hızla devam ettiğini belirtti.

Bakan Güllüce, şehirleşme ve imar konularında

Bakanlığın yol haritası niteliğinde olan KENTGES, Bakanlık koordinasyonunda, Kamu Kurumları ve belediyelerle işbirliği halinde yürütüldüğünü dile getirdi.

Bakanlık olarak, kentlerin marka değerini ortaya çıkaracak özel projeler hazırladıklarını kaydeden Bakan Güllüce son olarak şunları kaydetti: "Bu kapsamda;

- İstanbul'un öncelikle bölgesel, nihai olarak da küresel Finans Merkezi olması hedefini gerçekleştirmek üzere başlatılan, "İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi'nin Planlama çalışmaları tamamlandı ve altyapı inşaatlarına başlandı.
- Rezerv Yapı Alanı olarak İstanbul Avrupa Yakası Yenişehir Projesinde Mikro bölgeleme etüt çalışmaları yapıldı, kentsel tasarım projelerinin hazırlıkları ise devam etmektedir.
- Ankara Atatürk Kültür Merkezi Alanının tasarımı ile ilgili hazırlık çalışmalarımız devam etmektedir. Kamu kurum ve kuruluşları, üniversiteler, sivil toplum kuruluşları ve mümkün olduğu ölçüde vatandaşlarımızın görüşleri de alınarak alanın tasarımı projesinin oluşturulmasını hedeflemekteyiz"

26 Bin 485 Mimar ve Mühendis Denetçi Oldu



Çevre ve Şehircilik Bakanı İdris Güllüce "Yeni Türkiye yolunda şehirlerin alt ve üst yapıları kadar, insan boyutuna daha çok ağırlık verecek, şehrin ruha, ruhun da şehre yansıtacağı projeleri hayata geçireceğiz." dedi. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün yapacağı ve yaptığı çalışmalar hakkında açıklamada bulunan Bakan Güllüce, Bakanlık olarak sadece bugünün şehirlerine, bugünün insanına, bugünün Türkiye'sine karşı sorumlu olmadıklarını. Bugünden yarını inşa etmenin, yarını İmar etmenin sorumluluğunu omuzlarında taşıdıklarını ifade etti.

Yayımladıkları "Yeşil Bina Yönetmeliği" ile önümüzdeki dönemde İnşaat sektöründe yenilenebilir enerjiye dayanan, Enerji verimli Çevre Dostu, yerel malzemeler ile üretilmiş Sürdürülebilir yeşil binaların ve yerleşim alanlarının artırılması ve yaygınlaştırılmasını hedeflediklerini belirten Bakan Güllüce ; "2011 yılında Enerji Kimlik Belgesi uygulamasını başlatarak, bugüne kadar ülke genelinde 230 binden fazla yapıya Enerji Kimlik Belgesi verdik. Ülke genelinde, 10 bin 600 Enerji Kimlik Belgesi uzmanı yetiştirdik. Yeni binaların enerji tüketimleri eski binalara göre yüzde 40 daha az olduğundan, ülke çapında toplam yüzde 16'lık Enerji Tasarrufu sağlanması hedefliyoruz. Yapı malzemelerimizin, dünya piyasalarında en üst düzeyde rekabet edebilmesi için gayret sarf ediyoruz. Bugüne kadar, 629 denetim elemanı marifetiyle, 35 binden fazla Yapı malzemesi denetimi yapıldı. Son dönemde özellikle beton santralleri ve Demir üreticilerine yönelik çok sayıda denetim gerçekleştirildi. Yapı Denetim sistemi, ülkemiz genelinde etkin bir şekilde yürütülüyor. Şuan için, Ülke genelinde Yapı Denetim izin belgesi alarak faaliyetine devam etmekte olan 1.639 yapı denetim kuruluşu bulunuyor. Bugüne kadar 26.485 mimar ve mühendise denetçi belgesi verdik. Bakanlıkça Özel Sektör inşaatlarının denetimi kapsamında 20.587 adet şantiye denetimi yaptık." dedi.

Çevre ve Şehircilik Bakanı İdris Güllüce "2014 yılında en azı 300 öğrencilik olmak üzere çeşitli kapasitede 12 yurt inşaatı, 23 adet kamu hizmet binası projelerinin yapımına başlandı."

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Hizmetlerini Elektronik Ortamda Sunmaya Başlıyor

Çevre ve Şehircilik Bakanı İdris Güllüce'nin talimatıyla hem vatandaş memnuniyetinin artırılması ve hem de kurumların personel iş yükünün azaltılması amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde yeni çalışmalar sürdürülüyor. Yeni yılda uygulamasına başlanacak e-ipotek ile tapu müdürlüklerinde Esnaf ve Sanatkarlar Kredi ve Kefalet Kooperatifleri, Ordu Yardımlaşma Kurumu, Tarım Kredi Kooperatifleri ile Ziraat Bankasının zirai kredilerine ilişkin düzenlenen onama ipotek işlemlerinde taşınmaz malikinin tapu müdürlüğüne müracaatına gerek kalmadan, elektronik ortam üzerinden ilgili kurumun talebiyle işlemler gerçekleştirilecek.

E-haciz uygulamasıyla 2015'te, kamu ve icrai haciz taleplerinin elektronik ortam üzerinden gönderilmesiyle işlemler daha hızlı, etkin ve güvenli bir şekilde karşılanacak. Gelecek yıl teknolojiyle beraber güvenli bir şekilde sanal post sistemi kullanılarak kredi kartıyla tapu harç ve döner sermaye ücretleri ödenebilecek, banka ve ATM'lerde sıra beklemenin önüne geçilerek zaman kaybı azaltılacak.

TKGM tarafından gerçekleştirilen mülkiyet hakkının devrini içeren alım satım işlemlerinde, alıcı ve satıcının birlikte protokol imzalanan TAKASBANK'tan talep etmesi halinde, alım satım bedelinin güvenli bir yöntemle el değiştirmesini sağlamak için, satış bedellerinin TAKASBANK aracılığıyla ödenmesi düzenlendi ve 2015 yılı içerisinde uygulamaya geçilecek.

Mesajla bilgilendirilerek e-tahsilat işlemi yapılıyor Alo 181 Çağrı Merkezi üzerinden 7 gün 24

saat, tapu ve kadastro işlemleriyle ilgili bilgi alınmasının yanı sıra tapu işlemleri için müdürlüklerde başvuru sırası beklemeden çağrı merkezinden telefonla, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün internet sitesi üzerinden ise online randevu alınabiliyor.

Yetki Alanı Dışı Tapu İşlemleri uygulamasıyla tapu işlemlerinin taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğü dışında ilgililerine, uygun herhangi bir tapu müdürlüğünden karşılanması mümkün hale getirildi. Tapu müdürlüklerinde, işlem harç ve döner sermaye ücretleri ile bilgilendirme SMS yoluyla yapılarak, e-tahsilat işlemi gerçekleştiriliyor.

Tapu müdürlüklerine işlemler sırasında veya e-devlet üzerinden cep telefonu bilgilerinin doğru ve eksiksiz bildirilmesi durumunda, tapu müdürlüklerinde taşınmaza yönelik herhangi bir işlem gerçekleştirilmesi halinde cep telefonuna bilgi mesajı gönderiliyor. E-ipotek terkinin ile terkin işlemlerinin, elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilmesi amacıyla ilgililerin banka ve tapu müdürlükleri arasında evrak takibinin önüne geçilerek, işlemlerin ilgisine gerek kalmadan elektronik ortam üzerinden karşılanması için yaygınlaştırma çalışmaları devam ediyor.

E-arşiv uygulamasıyla da yetki alanı tapu işlemleri ve diğer tapu işlemlerine ilişkin belgelere kolay ve hızlı ulaşımın yanında, e-devlet sürecine entegre olmak, e-sicil çalışmalarını tamamlamak, iş yükünü azaltmak, sahteciliklerin önüne geçmek, daha kısa zamanda daha kaliteli hizmet sunmak, elektronik iletişim ile işlemleri kesintisiz ve güvenli bir şekilde karşılama hedeflendi.

Antalya ve Kayseri’de Kentsel Dönüşüm Seferberliği

Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Kayseri Kocasinan Belediye Başkanlığı’nın teklifleri ile yeni kentsel dönüşüm alanları belirlendi.

Antalya’nın Kepez İlçesi, Kepez ve Santral Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 132 hektar alan ve Kayseri’nin Kocasinan İlçesi, Ahievran Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 58,94 hektarlık alan üzerindeki yapılaşmaların can ve mal kaybına Yol açma riski taşıdığı gerekçesiyle Bakanlar Kurulu Kararı ile “Riskli Alan” ilan edildi. Antalya’da riskli alan ilan edilen yer, Antalya Şehir merkezinin kuzey giriş noktasında bulunuyor. Konumu nedeniyle Kent kimliği ile ilgili ilk etkiyi yaratan alanlardan birisi olmasına rağmen, Gecekondu yerleşim alanı olması nedeniyle yapılaşma kalitesi düşük, sosyal donatı ve altyapı açısından yetersiz bir yerleşim alanı durumunda bulunuyor. Söz konusu alanda 3443 adet bina, 4132 adet bağımsız bölüm bulunmakta ve alanda yaklaşık 13.500 kişi yaşıyor. Kayseri’de riskli alan ilan edilen yerdeki yapıların büyük bir kısmını İmar mevzuatına uyulmadan inşa edilen ruhsatsız kaçak yapılar ve gecekondu-

lar oluşturuyor. Alandaki yapılaşma zemin etütleri yapılmadan ve Deprem yönetmeliğine uyulmadan teşekkül ettiğinden, olası bir depremde can ve mal kaybına Yol açacak bir Yapı stoğunu barındırıyor. Alanda Yapı kalitesi düşük olduğu gibi alanda yaşayan yaklaşık 1000 kişilik nüfusun ihtiyaçlarına cevap verecek sosyal ve teknik altyapı da yetersiz kalıyor.

Söz konusu riskli alanlarda yapılacak Dönüşüm uygulamalarına ilişkin iş ve işlemler için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Kayseri Kocasinan Belediye Başkanlığı yetkilendirildi. Bu yetkiye istinaden, Dönüşüm projesi kapsamında yapılacak Planlama ve projelendirme çalışmaları Belediyeler tarafından yürütülecek.

Yapılacak Uygulamalar ile sosyal donatı alanları ile birlikte sağlıklı ve güvenli yaşam alanları oluşturmak, kente değer katacak nitelikli projeleri hayata geçirmek hedefleniyor.

TOKİ’den konut alanaların taksitlerine ve borç bakiyelerine artış yok!

Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), Temmuz 2015’e kadar konut taksitlerinde artış yapmayacak.

TOKİ Başkanı Ergün Turan, İdarenin satışını gerçekleştirdiği konutlar ve işyerlerinin taksitlerine ve borç bakiyelerine Ocak-Haziran 2015 döneminde artış yapmayacağını açıkladı.

Artış oranı Maliye ve TÜİK’ten talep ediliyor.

TOKİ tarafından satışa sunulan projelerin taksit ve borç bakiyelerinin belirlenmesinde iki ayrı oran kullanılıyor.

Bunlardan biri, bir önceki altı aylık Memur maaş artış oranıyken, diğerini bir önceki altı aylık Memur maaş artış oranı, Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) ve Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE) arasından seçilen en düşük oran oluşturuyor.

İdare uygulamalarında esas alınan oranlar, yorumlara sebebiyet verilmemesi amacıyla TOKİ tarafından hesaplanmıyor. Veriler, ilgili ve yetkili kurumlar Maliye Bakanlığı Bütçe ve Mali Kontrol Genel Müdürlüğü ile Türkiye İstatistik Kurumu’ndan talep ediliyor.

Bu kurumlarca bildirilen oranlar, TOKİ tarafından hiçbir değişiklik yapılmadan kullanılıyor.

Memur maaş artış oranına göre artış

Memur maaş artış oranına endeksli projelerde, konut ve işyeri alıcılarının taksit ve borç bakiyeleri güncellenirken, yapılan sözleşme gereği, taksitlerin güncelleneceği dönemdeki değil, bir önceki altı aylık memur maaş artış oranlarına bakılıyor.

Bu çerçevede 1 Temmuz-31 Aralık 2014 dönemi artışı, memur maaşlarına Ocak 2014’te yapılan artışa göre gerçekleştirildi.

Temmuz 2014 döneminde memur maaşlarına zam gerçekleştirilmediğinden, TOKİ de Temmuz

2015’e kadar konut ve işyeri alıcılarının taksit ve borç bakiyelerini artırmayacak.

TOKİ tarafından açılan konut kredileri

Öte yandan, TOKİ tarafından açılan konut kredilerinin kullanım ve geri ödemelerinde de artış oranı yüzde 0 olarak belirlendi.

TOKİ tarafından inşa ettirilen ve satışa sunulan eski projeler ile 3 Nisan 2001 tarihli Resmi Gazete ‘de yayımlanan Bakanlar Kurulu kararı gereği, T. Emlak Bankası AŞ’den TOKİ’ye intikal eden projelerin, geri ödemelerine esas borç bakiyeleri ve taksit bedelleri bir önceki altı aylık dönemdeki (1 Temmuz-31 Aralık 2014) memur maaş artış oranı, TÜFE ve Yİ-ÜFE oranları arasından en düşük olanı, yani yüzde “0” alınarak güncellenecek.

İdare tarafından satılan arsaların geri ödemelerine esas borç bakiyeleri ve taksit bedellerinde ise bir önceki altı aylık dönemdeki (1 Temmuz-31 Aralık 2014) Yİ-ÜFE oranı olan yüzde 1,18 dikkate alınacak.



Kasım 2014'de AVM Ciro Endeksi Yüzde 17,1 Oranında Arttı...

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi'nin Kasım ayı sonuçları açıklandı.



Her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeksi Kasım 2014 döneminde 2013 Kasım ayı ile karşılaştırıldığında yüzde 17,1 oranında artarak 171 puana yükseldi.

Aşağıda ayrıntılı raporunu da bulacağınız endeksin öne çıkan başlıkları şöyle:

Son 4 yılın en kuvvetli Kasım ayı

Alışveriş merkezlerinin ciro açısından Kasım ayı performansı değerlendirildiğinde, tüm kategorilerde 2011 yılından bu yana en kuvvetli Kasım ayının yaşandığı dikkat çekti.

Ekim ayında ertelenen talebin de yansımasıyla giyim ve ayakkabı başta olmak üzere artan cirolar, hipermarketler dışında kendini her sektörde gösterdi. Genel ciro endeksi, Ağustos ayından bu yana her ay düzenli olarak bir önceki yılın aynı ayının üzerinde performans gösterdi. Bu yıl

sadece Ocak ve Ağustos aylarında AVM ciroları bir önceki yılın altında kaldı.

Ciro endeksi 11 ayda yüzde 24,8 arttı

Yılın ilk 11 ayında AVM Ciro Endeksi'ndeki yükseliş oranı ise yüzde 24,8 olarak gerçekleşti. Kişi başına AVM'lerde harcama tutarına bakıldığında ise Kasım ayındaki ortalama harcama tutarı 42 TL olarak gerçekleşti.

Giyim ve ayakkabıda ciro artışı enflasyonla uyumlu

Bu yılın özellikle Eylül ayından itibaren yükseliş geçen giyim ve ayakkabı fiyatlarında AVM cirolarının yükselişi, enflasyon oranlarındaki artışa uyumlu şekilde seyretti. İthal ayakkabıya uygulanan Vergi artışı sonrasında yükselen fiyatları, kendini Kasım enflasyonunda da yüzde 4.11'lik

artışla göstermişti.

Giyimde mevsimsel etkiler, ayakkabıda ise hem mevsimsellik hem de Vergi etkisiyle yüzde 23 ve 22 olarak yaşanan ciro artışı da bu veriyi doğrulamış oldu.

Kişi başına harcama büyümesi enflasyonun altında

2013 yılında aylık ortalama 36,8 TL olan kişi başına harcama tutarı, 2014 yılının ilk 11 ayında yüzde 4.8 artarak ortalama 38.6 TL'ye yükseldi. Ancak bu rakamın gerek enflasyon artışının, gerekse ciro endeksindeki yükselişin oldukça altında kalması dikkat çekti. Tüketici enflasyonu, yılın ilk 11 ayında yüzde 9'un üzerinde gerçekleşmiş, 12 aylık enflasyon ise yüzde 8.17 olmuştu. Aylık harcama ortalaması, AVM'lerdeki ziyaretçi sayısı artmasına rağmen harcamaların aynı oranda artmamasından kaynaklanıyor.

AVM ENDEKSİ – KASIM 2014 SONUÇLARI AYRINTILI RAPOR

Kasım 2014'de AVM Ciro Endeksi yüzde 17,1 oranında arttı...

Alışveriş merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi'nin Kasım ayı sonuçları açıklandı. Her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeksi Kasım 2014 döneminde 2013 Kasım ayı ile karşılaştırıldığında yüzde 17,1 oranında artarak 171 puana yükseldi. Sektöre ait ciro endeksi, Anadolu ve İstanbul'un GLA büyüklükleri ağırlıklandırarak hesaplanmıştır.

AVM'lerdeki kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar Kasım 2014'te bir önceki yılın aynı ayına göre 25 puan yükselerek verimlilik m2 başına 652 TL'ye ulaştı. Verimlilik, İstanbul'da 750 TL, Anadolu'da ise 586 TL olarak gerçekleşti.

Kasım ayında en büyük ciro artışı yüzde 23 ile giyim kategorisinde oluştu...

Geçtiğimiz yılın Kasım ayı ile karşılaştırıldığında 2014 Kasım ayında kategoriler bazında en yüksek artış giyim kategorisinde gerçekleşti. Endeks bu kategoride yüzde 23 oranında artış kaydetti. Aynı dönemde ayakkabı-çanta kategorisi ciroları yüzde 22, genel alan ciroları yüzde 17,

yiyecek kategorisi ciroları yüzde 13, AVM'lerdeki diğer alanların ciroları yüzde 12, Teknoloji kategorisi ciroları ise yüzde 7 artış kaydederken hipermarket kategorisi cirolarında ise değişim yaşanmadı.

(*Diğer kategorisi; Yapı Market, Mobilya, ev tekstili, hediyelik eşya, oyuncak, Sinema, kişisel bakım ve kozmetik, kuyum, hoby, petshop, terzi ve ayakkabı tamir servisleri, döviz bürosu, kuru Temizleme, eczane gibi mağazalardan oluşmaktadır.)

Endeksi

Kasım 2014 döneminde bir önceki dönemin aynı ayına göre ziyaret sayısı endeksinde yüzde 5,3'lük bir artış gözlemlendi.

AVM ENDEKSİ – KASIM 2014 SONUÇLARI

AVM Endeksi Kasım ayı sonuçlarını değerlendiren AYD Başkanı Hulusi Belgü "AVM Endeksi Kasım ayında geçtiğimiz yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında yüzde 17,1'lik bir artış kaydeden endeks yılsonunun yaklaşması ve değişen mevsim koşulları çerçevesinde çok daha yüksek bir artış göstermiştir. Bu sonuç bize ciroların en yüksek artış gösterdiği Aralık ayına daha da umutla bakmamızı sağlıyor. Endeks her ne kadar en yüksek artışı giyim ve ayakkabı-çanta kategorisinde göstermiş olsa da tüm kategorilerde yaşanan yükseliş de tüketim harcamalarındaki çeşitlilik açısından değerli bir veri. AVM sektörünün 2014 yılını geçtiğimiz yılın daha da üzerinde bir toplam ciro ve metre kare verimliliği ile kapatacağını söyleyebiliriz" dedi.



9 Adımda başarılı emlakçı olun

Çevrenizde veya yaşadığınız bölgede birçok emlakçı açılmasına rağmen, kısa bir süre sonra kapanması veya mesleğini başarıyla devam ettirememesi sizce neden olabilir?

Emlakçılık mesleğinde başarıyı oluşturan birçok etken birbiriyle bağlantılı. Her şeyden önce güven olgusunu yansıtabilen kişi ve firmalar her zaman kazanan olacaktır.

Emlakçılık sektörüne giriş yapmak için önce işin yasal kısmından başlamak gerekiyor. 18 yaşında ve Lise diplomasına sahip iseniz, bölgenizdeki ticaret odaları veya Emlak derneklerinin açmış olduğu kurslardan yararlanarak Emlak belgenizi alabilirsiniz.

- Alacağınız eğitimlerle kendinizi sürekli olarak geliştirmelisiniz. Unutmayın emlakçılıkta başarılı olmak için sektörel bilgiye, iyi bir donanıma, yönetsel becerilere, etkili iletişim gücüne, geniş bir çevreye ve girişimci bir ruha sahip olmanız gerekir.
- Gardirobunuzu baştan aşağı yenileyin. Emlakçılar, profesyonel giyimli, temiz ve bakımlı olmalı. Rahat bir kot pantolon ve spor ayakkabıları, koyu ve açık renkli takım elbise, kravat, etek, ceket, gece elbisesi, kalem, kartvizitlik gibi aksesuarlara sahip olmalısınız.
- Çevre. Yeni müşteriler elde etmenin en iyi yolu bölgenizde iyi bir sosyal çevre oluşturmaktır. Aynı zamanda sosyal medyada oluşturacağınız geniş bir ağ, güçlü bağlantılar edinmenize faydalı olur.
- Pazarı araştırın. Ortalama Ev Fiyatları, trendleri ve yerel emlak piyasasını bilmek size, müşterilerinize en iyi fiyatları sunmanızı sağlar. Müşteri ve çevrenizdeki kişilerin gelecekte sizi tavsiye etmelerini istiyorsanız en iyi fiyatları ve en iyi hizmeti sunmak zorundasınız.
- Müşterileriniz ile konuşun. emlakçı olmak, sosyal ve iş ilişkilerini etkin kullanmayı gerektirir. Müşterileriniz ile konuşmak, onların ihtiyaçlarını anlamak ve onlarla dost olmak satış sürecinin tüm taraflar için daha kolay şartlarda oluşmasını sağlar.
- Diğer emlakçılarla paylaşımda bulunun, danışın. Emlakçılar kendi aralarında işbirliği içerisinde olmalı, ikili ilişkilerini geliştirmeli. Kendi portföyünde olmayan bir talebin, emlakçı ağındaki meslektaşlarla paylaşılması sektörün itici gücünü oluşturur.

- Her şeyi düzenleyin, düzenli olun. Emlakçılar birden fazla müşterilerle ilgilenmek zorunda kalabilir. Gelen talep ve istekler birbirinden farklı emlak türleri olabilir. Doğru bir organizasyon sistemi (Etkinlik takvimleri oluşturmak, organizasyonlara katılmak, emlak Pazarlama kampanyaları hazırlamak) oluşturmak işlerinizi daha kolay takip etmenizi sağlar. Sizin için nelerin işe yaradığını, nelerin öncelikli olduğunu bilmeniz gerekir.

- Gayrimenkul geliştiricileri ile mutlaka tanışın.

Yatırımcı, mimar, avukat, Müteahhit çevrenizi genişletin. Yeni bağlantılar kurarak onlarla iletişime geçin. Müşteri portföyünüzü, satış rakamlarınızı ve tavsiyelerinizi ikili görüşmelerinizde bilgilerine sunun. Geliştiriciler ile çalışma daha çok iş akışı sağlayacaktır.

- Bir ev satışı gerçekleştirdiğinizde müşterinize bir hediye verin. Firmanızı ve sizi hatırlamasını sağlayacak, çok da pahalı olması gerekmeyen bir hediye müşterilerinizi memnun edecektir.



2015 yılı Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi ve Uygulama Esasları

2015 yılı Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi ve Uygulama Esasları 1 Ocak 2015 tarih ve 29223 Sayılı Resmi Gazete'de Yayımlanarak Yürürlüğe Girmiştir - 2 Ocak 2015

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği üyelerinin vereceği değerleme hizmetlerine ilişkin olarak, 2015 yılı Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi ve Uygulama Esasları 1 Ocak 2015 tarih ve 29223 Sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

1 Ocak 2015 PERŞEMBE
Resmî Gazete
Sayı : 29223

KURUL KARARI

Sermaye Piyasası Kurulundan:

SERMAYE PİYASASI KURULU KARARI

Karar Sayısı: 36/1337 Karar Tarihi: 30/12/2014

Kurul Karar Organı'nın 30/12/2013 tarihli ve 36/1337 sayılı toplantısında, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 76'ncı maddesi hükmü uyarınca, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği üyelerinin vereceği değerleme hizmetlerine ilişkin olarak, 2015 yılı Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi ve Uygulama Esaslarının aşağıdaki şekilde belirlenmesine karar verilmiştir.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME ASGARİ ÜCRET UYGULAMA ESASLARI

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 76.

Maddesinin Altıncı Fıkrası Uyarınca Belirlenen; Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Üyelerinin Vereceği Değerleme Hizmetlerine İlişkin Ücretlerin Tutarlarına ve Sınırlarına İlişkin Esaslar

1) Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (Birlik) üyelerinin müşterilerine vereceği değerleme hizmetleri karşılığında tahsil edilecek ücretlerde işbu esaslar ile ekte yer alan asgari ücret tarifesi uygulanır. İşbu esasların ekinde yer alan ücretlerin tutarları asgari nitelikte olup taraflarca işin özelliğine göre daha yüksek bir ücret belirlenebilir.

2) Ekli tarife ile belirlenen asgari ücret ve masraf tutarları sadece verilecek değerleme hizmetine ilişkin olup, hizmetin verilmesi için gereken ulaşım masrafları ile bu hizmetin verilebilmesi için zorunlu olan bilgi ve belgelerin temininde resmi kurumlara yapılan harç ve benzeri ödemeler ile KDV ve diğer vergiler gibi ek ücret ve masraflar tahsil edilecek asgari ücrete dâhil edilemez, ayrıca ödenir.

3) Birlik üyelerinin verecekleri değerleme hizmetleri karşılığında tahsil edilecek ücret ve masraflar, verilecek hizmet sonucunda takdir edilecek olan değerler veya değerleme raporunun teslim süresiyle ilişkilendirilemez. Değerleme ücretlerinin, değerleme işi başlamadan önce belirlenmesi gerekmektedir.

4) Birlik üyelerince verilecek değerleme hizmetleri için işbu esaslarla belirlenen ücretlerin ödemesi; değerleme hizmetine konu varlığın alım

satımının gerçekleşmesi, bu varlıkla ilgili bir kredi alım işleminin tamamlanması da dâhil olmak üzere hizmetin verilmesi dışında herhangi bir şarta bağlanamaz.

5) Ekli tarifede belirtilen brüt metre kare büyüklüklerinin belirlenmesinde Belediye İmar Yönetmelikleri dikkate alınır.

6) Değerleme konusu taşınmazın tapuda kayıtlı niteliği ile fiili kullanım niteliği arasında bir fark var ise ve bu fark nedeniyle ilgili taşınmaz iş bu asgari ücret uygulama esaslarının ekli tarifesindeki grupların birden fazlasının kapsamına giriyor ise ücretin belirlenmesinde yüksek olan ücret grubu dikkate alınır.

7) Birlik üyelerinin, değerleme hizmetini tümüyle başka bir Birlik üyesinden dışardan hizmet alımı yoluyla gerçekleştirebilmeleri ancak müşterileriyle yapacakları değerleme hizmeti sözleşmesinde buna izin veren bir hüküm bulunması şartıyla mümkündür. Bu halde, ekli tarifede belirlenen asgari ücretin en az %50'sinin hizmet alınan diğer Birlik üyesine ödenmesi şarttır. Bu kap-

samda ödenecek ücret ve masraflar ile bunların ödenmesine ilişkin esaslar değerleme hizmeti veren Birlik üyesi ile dışardan hizmet sağlayan Birlik üyesi arasında yapılacak yazılı sözleşmede önceden belirlenir.

8) Kurulca yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından verilen tüm değerlendirme hizmetlerinde, ihale veya benzer yöntemlerle işbu Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Uygulama Esasları ekinde yer alan Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi'nde belirlenen ücretlerde indirim uygulanamaz.

9) Değerleme hizmetlerine dayanak olan yazılı sözleşmeler işbu esaslara aykırı olamaz.

10) İşbu esasların uygulanmasında ortaya çıkabilecek tereddütleri gidermeye Sermaye Piyasası Kurulu yetkilidir.

11) İşbu Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Uygulama Esasları ve eki Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi, Resmî Gazete'de yayımlandığı tarihte yürürlüğe girer.



Gayrimenkul için danışmanınızdan Ekspertiz hizmeti talep edin



Bir gayrimenkulün ister sahibi olun ister onu kiralayın; hangi niyette olursanız olun mutlaka kendinizi, haklarınızı ve bütçenizi koruma altına alacağınız ve güvende hissedeceğiniz hukuki ve sosyal şartları oluşturmalsınız.

Gayrimenkul Alım - Kiralama Kılavuzu

Nasıl bir Gayrimenkul istediğinizden nerede olduğuna Anahtar teslimine gelene kadar tüm aşamalarda profesyonel Gayrimenkul danışmanını Kurum ve kişilerinden destek almanız işinizi kolaylaştıracaktır. Gelin şimdi Kiralama ve satın almada dikkat etmeniz gerekenleri sıralayalım:

KİRALARKEN...

• Bir gayrimenkul kiralamaya karar verdiniz. Öncelikle sözleşme imzalayacak kişinin evin gerçek sahibi olduğundan emin olun. Bunun için Tapu kayıtlarını inceletin. Oldu da sözleşmeyi bir vekil

ile yapacaksınız, o zaman da bu kişinin mal sahibinin yasal vekili olduğunu kontrol edin.

- Tapu kayıtlarında gayrimenkulün birden fazla sahibi olduğunu öğrendiyseniz, muhatabınızın kim olduğunu öğrenin. Bu kişinin diğer taraf ve tarafların da temsilcisi olup olmadığını, Kiralama işlemini hepsinin onayladığından emin olun.
- Mümkün olabiliyorsa tapu fotokopisini, vekil tayin edilmişler için de noter tasdikli vekâletin orijinalini görün. Sahteciliğe maruz kalmayın.
- Kiralayacağınız gayrimenkul ile gördüğünüzün aynı olduğu mutlaka teyit edin. Gayrimenkulün kapı numarası ve adresi ile sözleşmedeki kapı

numarası ve adresinin uyuştuğunu tapu kayıtlarından kontrol edin.

- Daireyi hangi koşullarda teslim aldığınızı sözleşmeye yazdırın. Ne olur ne olmaz diye eksik veya bozulmuş durumların fotoğraflarını da çekip sonrası için saklayın.
- Apartmanda bir işyeri kirliyorsanız, apartman sakinlerinin onayını mutlaka alın, gerekirse bu anlaşmayı bir evrakla noterden tasdikleyin. Belediye izni alıp almamak gerekliliğini araştırın. Kat irtifakındaki statüsünü öğrenin.
- Hidrofor, su deposu hacmi, ısınma ile ilgili önceden bilgi alın. Yakıt ve genel giderler gibi aylık harcamaları önceden öğrenin. apartman veya site yöneticisi, bir Daire sahibi ile dahi bu konuda görüşebilirsiniz.
- Sözleşme konusunda sizin dikkatli olmanız oldukça önemli. Kiralayacağınız gayrimenkulün Elektrik, su ve varsa Doğalgaz sayaçlarındaki rakamlarını Kira sözleşmesine yazdırın. Böylece, sorumlu olduğunuz rakamlar belli olsun.
- Kiralama için depozito ödemesi yapıyorsanız, bedeli sözleşmeye yazdırın. Döviz olarak ödeme yapmanız sizin için daha avantajlı olur. Sonraki yılın Kira artış oranını da karşılıklı tespit edip, yazdırabilirsiniz sözleşmeye ekletin.
- Her ay vereceğiniz kira bedeli ve işyeri stopajı için karşı taraftan bir banka hesap numarası alın. Ödemeleriniz resmi olsun.

SATIN ALIRKEN...

Bir gayrimenkulü satın alırken Yatırım da olsa ekonomik, estetik, fonksiyonel ve strüktürel özelliklerine bakarsınız. Gayrimenkul dediğimiz, en basitinden Daire, villa, dükkan veya Arsa, Fabrika veya bir Turizm tesisi de olabilir.

- Satın alırken gayrimenkul ile ilgili hukuksal sorumluluklarınızı da bilmelisiniz. Bir taşınmazı satın aldığınızda onun hukuki sorunlarını da birlikte satın alırsınız.
- Yatırım mı yoksa Mesken için mi bir gayrimenkul satın almak istiyorsunuz? Netleştirin. Söz konusu yatırımsa bölgede esnek olabilirsiniz. İçinde yaşayacaksanız ev kadar sosyal statü de satın aldığınızı unutmayın.
- Bölge bedelleri ve kendi bütçenizi karşılaştırın. Bütçenize yaklaşık %80-100 Aralığında uygun

olanlara odaklanın.

- Amaç, bölge ve bütçeyi belirledikten sonra, en önemlisi konunun ve bölgenin uzmanı bir gayrimenkul danışmanı ile görüşmelisiniz. Profesyonellerle görüşmeden önce ilgilendiğiniz bölge ile ilgili bir ön araştırma yapmış olmanız diyalogunuzun daha verimli ilerlemesini sağlayacaktır.
- Sizin için doğru danışman kişi veya kurumu, deneyimlerinize ve sizde yarattığı güvenilirlik, ciddiyet ve sorumluluk hissine göre seçmelisiniz. Sizin yararınıza ve çıkarınıza çalışacağından emin olduğunuz gayrimenkul danışmanına yönelin. Bu seçimde danışman kişi veya kurumun size sunduğu portföyün de Zengin olması diğer önemli bir kriterdir. Size bol seçenek sunulmasını isteyin, böylesi size objektif ve daha profesyonel yaklaşımını sağlar.
- Danışman kişi veya kurumunuzu belirledikten sonra, karşılıklı bir sözleşme yapmanız uygun olur. Hizmet bedeli, komisyon miktarları, masraflar ve diğer harcamalar vs...
- Taşınmayı düşündüğünüz bölge, site veya apartmandaki işyeri ve Konut oranını önemseyin. İşyerlerinin ağırlıkta olduğu durumlarda aidattan ısınmaya farklı sorunlarla karşılaşabilirsiniz.
- Satın alma aşamasında gayrimenkul için danışmanınızdan Ekspertiz hizmeti talep edin.
- İster Mesken ister yatırım olsun, gayrimenkulün arsa payı ve hisse miktarını tapudan kontrol ettirin.
- Eski binaların Kentsel Dönüşüm sürecinde mütaahitler çok katlı apartmanlar yapmak için Arsa payı yüksek gayrimenkule odaklanıyor. Büyük arsa payı büyük avantaj sağlıyor.
- Gayrimenkulü satın aldığınız kişinin mülkün gerçek sahibi ve tüzel kişi olduğunu iyice araştırın.
- Gayrimenkul sahibi ile son aşamada bir araya gelmeyi talep edin. Danışmanınızın size sunduğu tüm bilgi ve ödeme bedellerini son defa birlikte kontrol edin.
- Satın almaya artık karar verdiğiniz gayrimenkulde Kiracı olup olmadığı, eski sahibi veya kurumun kullanıp kullanmadığını gayrimenkul danışmanınızdan öğrenin. Boş değilse, siz de boşaltılmasını istiyorsanız buna dair noter tasdikli Taahhüt alın.

2015 Yılında, Tasarım ve İnşaat Dünyasını Neler Bekliyor?

İnsansız hava araçları ve fotogrametri, bulut tabanlı yazılım ve sensörler... Bunlar gibi daha pek çok yeni teknoloji ve trend, inşaat ile altyapı tasarım ve yönetimi dünyasını baştan sona değiştirmeye başladı bile.

2015 ve sonrasında ise, birkaç yıl öncesinin Bilim kurgu filmlerinde gösterilen dünyanın gerçekleşmesine şahit olacağız. 2015 yılında BIM, 3D yazıcı ve Gerçeklik Yakalama gibi yeni teknolojiler güçlenecek, verimini artıracak, binaların ve kamu altyapı projelerinin tasarım ve İnşaat aşamalarında çok daha yaygın şekilde kullanılmaya başlayacak. Yeni teknolojiler, daha iyi tasarlanmış ve sürdürülebilir bir dünya yaratacak.

2015 yılında küresel ve bölgesel Mimarlık, mühendislik, İnşaat ve altyapı sektörleri, değişim ve büyüme trendini sürdürecektir. Değişerek büyüme ihtiyacının her alanda ve her bölgede, ama en çok da bu sektörlerde kendini göstermesiyle birlikte, ilgili sektörlerde çalışan profesyonellerden düşük bütçelerle daha kapsamlı projeleri hayata geçirmeleri bekleniyor. Üstelik iş başarmanın en büyük kriterlerinden biri olan yetenekli/nitelikli çalışan havuzu her geçen gün kan kaybederken... Bu aşamada maliyet etkinliğini artıracak, yeni yetenekleri çekecek, tasarım ve inşa etme şeklimizi baştan aşağı değiştirecek ve kendi şekillendirdiğimiz dünyamızı daha sürdürülebilir, yaşanabilir ve ekonomik anlamda daha canlı kılacak yeni teknolojiler her geçen gün daha fazla önem kazanıyor.

Autodesk, 2015 yılında bu değişimi tetikleyecek beş ana trend olan Büyük Veri, Nesnelerin İnterneti, 3D Yazıcı, Üçlü Bilanço (Triple-bottom line) ve Gerçeklik Yakalama'nın inşaat, Mimarlık ve tasarım sektörlerini nasıl etkileyeceğini sizler için derledi:

Büyük Veri, BIM ve Bulut

Bulut tabanlı güçlü Yapı Bilgi Modellemesi (BIM)

araçları, 2015 yılında sektörlerin değişimini tetikleyecek.

Nesnelerin İnterneti (IoT)

2020 yılına kadar 50 milyar adete ulaşması beklenen bağlantılı cihazların yaygınlaşması ile birlikte yeni bir "Bağlanabilirlik Devri" de ortaya çıkıyor. Bugün bağlanabilirliğin artmasıyla farklı sektörlerde çalışan proje ekipleri, dünyanın herhangi bir yerinden uzmanlık bilgisine erişebiliyor, gerçek zamanlı işbirlikleri gerçekleştirebiliyor.

3D Baskı

2014 yılında 3D baskı teknolojisinin gidebileceği uç noktalar, vizyonerlerin bir hayli dikkatini çekmişti. 2015, 3D baskı ile ilgili daha somut sonuçlar göreceğimiz bir yıl olacak.

Üçlü Bilanço (Triple-bottom line)

2015 yılında "Üçlü Bilanço" servislerine yönelik sektörel farkındalık ve bilincin artışına şahit olacağız. Tasarım sürecinde önerilen projelerin ekonomik, toplumsal ve çevresel maliyet ve faydalarını değerlendirmek bir norma dönüşecek. Bu sayede, daha sürdürülebilir bir şehir ve toplum planlaması yaratılabilecek.

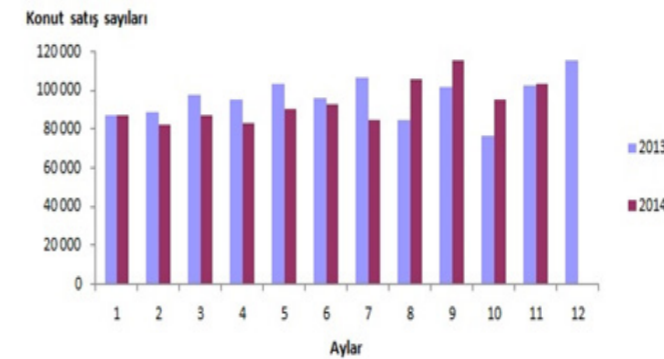
Gerçeklik Yakalama Teknolojileri

2014'ün en çok öne çıkan, 2015'te ise hızlı büyümesine devam edecek olan trendlerden biri de gerçeklik yakalama araçları kullanımının yaygınlaşması oldu. Bu araçlar sayesinde, mevcut fiziksel koşul verileri, bina ve kamu altyapı projelerinin 3D modellerine doğrudan eklenebiliyor ve maliyet avantajı sağlanıyor. Gerçeklik yakalama teknolojileri; projelerin planlama, tasarım, üretim ve operasyon süreçlerini değiştirmeye devam edecek.

Konut Satış İstatistikleri, Kasım 2014

Türkiye'de 2014 Kasım ayında 103 783 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2014 Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,1 oranında artarak 103 783 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 19 566 konut satışı ile en yüksek paya (%18,9) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 11 695 konut satışı (%11,3) ile Ankara, 6 622 konut satışı (%6,4) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 23 konut ile Ardahan, 24 konut ile Hakkari ve 50 konut ile Şırnak oldu.



İpotekli konut satışları 2014 Kasım ayında 36 925 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %0,9 oranında artış göstererek 36 925 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışın payı %35,6 oldu. İpotekli satışlarda İstanbul 7 978 konut satışı ve %21,6 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %46,7 ile Bartın oldu.

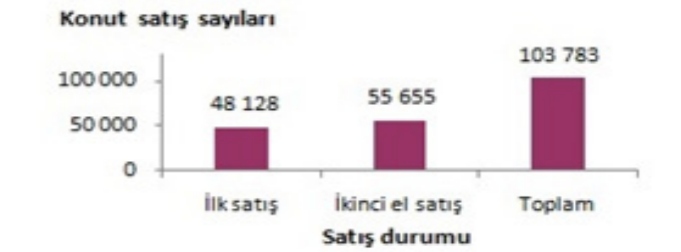
Diğer satış türleri sonucunda 66 858 konut el değiştirdi

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %1,2 oranında artarak 66 858 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 11 588 konut satışı ve %17,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %59,2 oldu. Ankara 6 945 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 035 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il, 17 konut ile Ardahan oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2014



Satış durumuna göre konut satışı, Kasım 2014



Konut satışlarında 48 128 konut ilk defa satıldı

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %0,3 azalarak 48 128 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %46,4 oldu. İlk satışlarda İstanbul 8 828 konut satışı ile en yüksek paya (%18,3) sahip olurken, İstanbul'u 4 771 konut satışı ile Ankara ve 2 527 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 55 655 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 artış göstererek 55 655 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 10 738 konut satışı ve %19,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %54,9 oldu. Ankara 6 924 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 095 konut satışı ile İzmir izledi.

Yabancılar 2014 yılı Kasım ayında 1 687 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışlarında, Kasım 2014'te ilk sırayı 549 konut ile Antalya aldı. Antalya ilini sırasıyla 500 konut satışı ile İstanbul, 103 konut satışı ile Yalova, 86 konut satışı ile Aydın ve Bursa, 80 konut satışı ile Sakarya ve 69 konut satışı ile Muğla izledi.

İstanbul'un en kalabalık ve en geniş ilçesi

İstanbul Büyükşehir Belediyesi, kendisine bağlı ilçelerin yüzölçümlerini ve nüfus bilgilerini detaylı olarak yayınladı.

Tellioğlu, yazılı açıklamasında, Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkındaki Yönetmeliğin, Resmi Gazete'nin dünkü sayısında yayımlanarak yürürlüğe girdiğini anımsatarak, "Bu yönetmelik bazı riskleri asgari düzeye indirmiş gözükse de sektörün içinde bulunduğu sorumsuzluktan dolayı, tüketici açısından, ön ödemeli konut almak, hala risklidir" ifadesini kullandı.

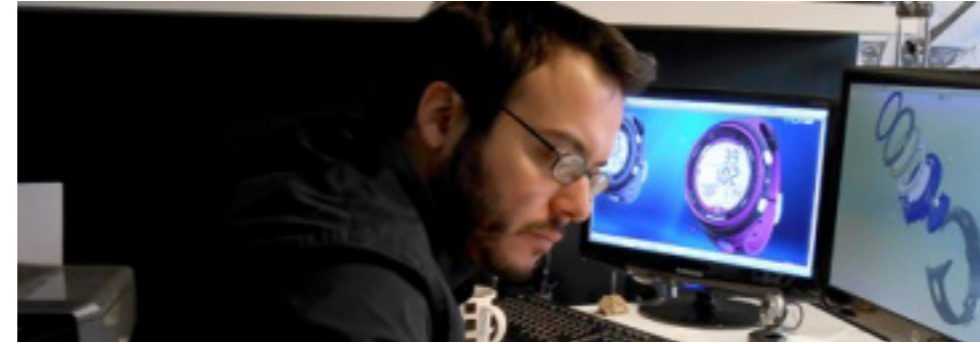
Kamuoyunda, "Maketten satış" olarak bilinen ön ödemeli konut satışında yaşanan boşluğu doldurmak için çıkartılan bu yönetmeliğin, tüketicinin hakkını gerçek anlamda koruyacağını savunan Tellioğlu, şunları kaydetti:

"Çünkü sektörde, sermayesi olan veya olmayan müteahhitlik yapmakta, söz konusu sözleşmeleri hazırlayıp, tüketicilere imzalatmaktadırlar. Burada önemli olan, sözleşmenin içeriği değil, mesleğin içinde bulunduğu sorumsuzluktur. Çünkü günümüzde 1 daireyi, birden fazla kişiye satıp, ortadan kaybolan bazı sözde müteahhitler vardır. Ayrıca, güvenli olmayan yapılar inşaat edip, can ve mal kayıplarına neden olan kimi müteahhitler de hala yeni konut inşa etmektedirler. Burada tüketiciyi güvence altına alınacak sözleşmeler olsa da kaybeden hem vatandaş, hem de ülke ekonomisi olmaktadır."

Türkiye'de 300 bine yakın sözde müteahhit bulunduğunu ifade eden Tellioğlu, "Sektörde işini iyi yapan ve yapmayanın, kanun çerçevesinde bir birinden ayrılması gerekmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının, yaklaşık 1 yıldır üzerinde çalıştığı, Müteahhitlik Hizmet Yasası, artık çıkmalıdır. Bu taslak yasalastığı takdirde, Türkiye'deki müteahhit enflasyonu, sorumsuzluğu ve buna bağlı olarak, inşaatlardaki iş kazaları da ortadan kalkacaktır" değerlendirmesinde bulundu.

Çevreci aydınlatma ünitesi Meke iyi tasarım ödülü kazandı

Kartonworks koleksiyonunun %100 geri dönüşümlü çevre dostu Meke aydınlatma ünitesi hafifliği, sağlamlığı, dekoratif yönü ve kullanım kolaylığı ile tasarıma önem verenlerin dikkatini çekiyor.



Mete Mordağ, Kartonworks için oluklu mukavvadan tasarladığı Aydınlatma ünitesi Meke ile Design Turkey "İyi Tasarım" ödülüne layık görüldü. İsmi Türkiye'nin çöl olarak kabul edilen tek arazisinden alan Meke Aydınlatma ünitesi, estetiğin ve mühendisliğin hafif, güçlü ve zarif bir bileşimini sunuyor. Türkiye'de ilk kez mukavvadan tasarlanan ve seri üretilen Kartonworks - Meke, %100 geri dönüşümlü olmasıyla çevreye değer veren tasarımın iyi bir örneğini oluşturuyor. Akılcı katlama yöntemleriyle oluşturulmuş ve LED aydınlatma sunan lambader ünitesi Meke dekoratif dokunuşuyla evlere zarif bir görünüm katıyor.

Meke, üzerinde yer alan 2 adet birer metrelik led'ler ile bulunduğu ortama 90 derecelik açılarla ayrılmış 3 ayrı yönde endirekt ve dingin bir ışık yaymaktadır. Ana plakanın katlama konturları üzerindeki kesikler ışığın ortama 3 ayrı yönde yayıldığı açıklıkları oluşturmakta ve aynı zamanda dörtgen piramit şeklindeki ana gövdeye ön görünüş itibari ile akışkan, kinetik bir Yapı kazandırmaktadır.

Bu sene 354 tasarımın değerlendirildiği Design Turkey 2014'ün 3 ayrı kategorisinden 4 ödül birden kazanan ve Turquality programının endüstriyel Tasarım alanında yetkilendirilmiş Danışmanlık firmalarından olan Mordag Design, sunduğu hizmetlerin inovasyon odaklı tasarım anlayışı ve Mühendislik alt yapısı sayesinde bugüne kadar müşterilerine çok sayıda patentli ürün ve fikir kazandırmasıyla tanınıyor.

2014'te en fazla 200 bin liralık ev aradık

hurriyetemlak.com'un araştırmasına göre; 2014 yılı genelinde, İstanbul'da ev arayanlar en çok 100 bin lira ile 200 bin lira arasındaki satılık ev ilanlarını gezdi...



hurriyetemlak.com tarafından yapılan araştırmaya göre; 2014 yılında İstanbul'da ev arayan vatandaşın yüzde 33'ünün kriteri 100 bin ila 200 bin liralık Konut ilanları oldu. Yüzde 21'lik dilim ise 200 bin ila 300 bin liralık ev ilanlarına baktı. 300 bin ila 400 bin liralık ev arayanların oranı yüzde 12, 400 bin ila 500 bin liralık arayanların oranı yüzde 7, 500 bin ila 1 milyon liralık arayanların oranı yüzde 14 oldu. İstanbul'dan ev arayanların yüzde 6'sı en fazla 100 bin liralık evlere bakarken, yüzde 7'si ise 1 milyon liradan daha pahalı olan ilanlara baktı.

'Evim caddeye baksın' dediler

İstanbul'dan ev arayanların yüzde 51'i manzara kriterinde 'cadde'yi seçiyor. Yan bina manzarasını seçenlerin oranı yüzde 14, Şehir manzarası seçenlerin oranı yüzde 10, doğa manzarası seçenlerin oranı ise yüzde 12 olarak ortaya çıkıyor. Ev arayanların sadece yüzde 13'ü ise Deniz manzaralı evlere bakıyor.

Konut arama kriterlerinde bulunduğu katı ise 0 ila 5 kat olarak işaretleyenler yüzde 82'yi buldu. yüzde 4'lük kısım giriş katını, yüzde 11'lik kısım 6 ila 10'uncu katları, yüzde 2'lik kısım ise 11 ila 15'inci katları tercih etti. Ev arayanların sadece yüzde 1'i 15 katin üstündeki katları tercih etti.

Emlak Satış Süreci

- Emlak Danışmanlarının Portföyü sermayeleridir.
- Gayrimenkul sahipleri Emlak Danışmanlarının en önemli denge taşıdır. Onun için Gayrimenkul sahipleri ile yapılacak görüşmelere iyi hazırlanmaları gerekmektedir.
- Satış sürecinde, Gayrimenkul sahiplerinin genel davranış biçimleri empati yapılarak ile analiz edilmeli, düşünceleri bilinmelidir.
- Gayrimenkul sahiplerini karar verme sürecinde etkileyen sorular;
 - * Kim tarafından?
 - * Ne kadar sürede?
 - * Hangi fiyata?
 - * Nasıl satılacağı?
 Gibi sorular tatminkâr bir şekilde cevaplanmalıdır. Soruların tatminkâr bir biçimde cevaplandırılması mal sahiplerinin analizinin iyi yapılmasıyla alakalıdır. Aksi durumda "kaybetme riskini" daha işin başında kabul etmiş oluruz.

- Önce hangi tetikleyici nedenden dolayı satma kararı aldıklarını keşfedin!
- Emlak sahiplerinin satma kararlarını tetikleyen olayları incelediğimizde, Yatırım amaçlı, kişisel borç, bölge değiştirme, yeni bir ev arayışı, tayin, statü, komşu problemi, miras vs. gibi daha birçok nedenden dolayı satış kararı aldıklarını görürüz.
- Eğer mal sahibi hızlı satış istiyorsa, hızlı satışı oluşturacak nedenleri sorgulayın. Borç ödemek içinse, hangi tarihe kadar borcu ödemek istediğini sorun. Böylelikle emlak sahibinin pazarlıkta direnme gücünü ve zamanını kavramış olursunuz.
- Eğer sahibi olduğu Gayrimenkulü yatırım



amaçlı almışsa, satış süresinin daha uzun olacağını, pazarlıkların daha çetin geçeceğini düşünebiliriz.

- Sadece evini değiştirmek istiyorsa aceleci davranmayacağını pek çok emlak profesyoneliyle bilgi alış-verişinde olduğunu tahmin edebiliriz. Emlak sahiplerinin satış kararını almalarıyla birlikte satış süreci içerisinde düşüncelerinde oluşan en önemli beklentilerini inceleyelim;

Yüksek Fiyat Beklentisi

- Emlak sahipleri, bölge analizi, rekabet ölçüsü, emsal değerler, gayrimenkulün hızlı satılabilir olasılığı, muhtemel harç masrafları, emlak komisyon ücreti, tadilat/onarım ihtiyacı, bina yaşı ve piyasa analizini yapmadan sadece ihtiyaçları doğrultusunda dar bir bakış açısıyla Gayrimenkulü ile ilgili fiyatlandırmayı yapar.

- Bu yanlış değerlendirme sonucu ortaya çıkan satış fiyatı piyasa şartlarına göre oluşması gereken ideal satış fiyatının da üzerinde olur.

Hemen Satılsın

- Birçok emlak sahibinin merak ettiği konulardan birisi de "satışın" ne kadar sürede gerçekleşeceği. Genellikle gayrimenkullerinin piyasa fiyatından yüksek bir değerde ve en kısa sürede satılmasını isterler.

- Bu beklentiği yükselten, yazılı ve görsel medyada yer alan, "gayrimenkule olan talebin üst seviyelerde olduğu gözlemlendi" veya "emlak fiyatları son zamanlarda şu oranda yükseldi" gibi haberler ve çevrelerinden duydukları kulaktan dolma

yanlış bilgilerle, piyasaların canlı, satışların hızlı olacağı düşüncesidir.

Yetki Belgesi

- Yetki belgesini vermesiyle son pazarlık aşamasını bitirmiş olur ve bir anlamda kendini anlama yaptığı emlak firmasına bağımlı hisseder. Çoğu, emlak firmalarına karşı piyasada oluşmuş kötü düşünceler nedeniyle güvensizlik hisseder.

- Emlak brokerları bu noktada kendi firmasının güvenilirliğini emlak sahibine karşı ispat etmek durumundadır. Yetki belgesinin kendisine sunacağı avantajları detaylı bir şekilde anlatması gerekir.

Emlak firmalarıyla sürekli ilişki

- Bazı emlak sahipleri, ilerleyen süreçte güvenle çalışabileceği bir emlak firmasına da ihtiyacı olduğunu düşünür. Bu durum, yatırım amaçlı bir gayrimenkulü satın almak ya da elindeki başka bir gayrimenkulü güvendiği emlak brokerıyla çalışarak satmak isteyeceği anlamına gelir.

- Satış sürecinin başarılı yönetilmesi ve satışın sorunsuz gerçekleşmesi, emlak brokerının ne kadar iş deneyimine ve bilgisine sahip olduğunun bir göstergesidir. Her ne kadar emlak sahipleri bu değerlendirmeyi tam olarak yapamamaları da kendilerine verdiğiniz güveni olumlu ya da olumsuz hissedeceklerdir.

- Mal sahiplerini doğru analiz ederek güçlü bir empati yapılması, izlenecek Pazarlama stratejilerinin en temelini oluşturan detayların ortaya çıkmasını sağlar. Bu faydalı durum emlak profesyonellerine en hızlı satışı gerçekleştirme fırsatını yaratır.





Değerlemede Öncü...

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HİZMETLERİMİZ;

- Gayrimenkul Değerleme (arazi ve arsalar, meskenler, işyeri binaları, sınai tesisler, eğitim ve sağlık tesisleri, vakıf malları, turizm tesisleri, yolcu ve yük gemileri, yatlar ve deniz araçları)
- Yatırım projelerinin fizibilite analizi
- Makine ve ekipman değerlemesi
- Maden tesisleri değerlemesi
- Piyasa araştırması
- Şirket aktiflerinin değerlemesi
- Yer seçim analizi
- Proje yönetimi danışmanlığı
- Resmi kuruluşlara bilirkişi hizmeti
- Şehircilik ve kentsel dönüşüm projelerine danışmanlık
- Turizm yatırım projelerinde yer seçim analizi
- Kira bedeli tespiti
- En etkin ve verimli kullanım analizi



ARTIBİR AKADEMİ EĞİTİM YAYINLARI SPK GAYRİMENKUL VE KONUT DEĞERLEME SINAVLARINA HAZIRLIK KİTABI ÇIKTI

Değerlemede Öncü...

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ

ARTIBİR AKADEMİ EĞİTİM YAYINLARI

SPK
SERMAYE PİYASASI KURULU

**GAYRİMENKUL
KONUT
DEĞERLEME
ESASLARI**

Değerlemede Öncü...

SPK
GAYRİMENKUL KONUT
DEĞERLEME
ESASLARI

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

444 5 205 GENEL MÜDÜRLÜK Demirci İş Merkezi B Blok Kat: 7-8 D: 709-808 Selçuklu / Konya
0 507 614 06 68 - 0 507 430 70 15 0 (332) 238 30 01 0 (332) 238 30 02
aartibir@aartibird.com www.aartibird.com

STANBUL BÖLGE KOORDİNATÖRLÜĞÜ	ANKARA BÖLGE KOORDİNATÖRLÜĞÜ	İZMİR BÖLGE KOORDİNATÖRLÜĞÜ	ANTALYA BÖLGE KOORDİNATÖRLÜĞÜ	SAKARYA BÖLGE KOORDİNATÖRLÜĞÜ
01 Adana Mah. Güneş Cad. 11/5 AARTIBİR İstanbul 0 (332) 430 12 12 0 (332) 430 12 12	01 Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No:5/200 Mh:Şişli/Beşiktaş 0 (312) 222 43 67 0 (312) 222 43 67	01 Gökmenpaşa Bulvarı No:107 No:5/200 Çarşı/Çarşı 0 (232) 441 23 41 0 (232) 441 23 41	01 501.5A Hacı İsmail K2 No:6/5 Muratpaşa/Antalya 0 (332) 244 59 39 0 (332) 442 74 94	01 Çarşı Mah. Mahmut Tuner Cad. No:336 Karatay/Sakarya 0 (382) 246 06 46 0 (382) 442 74 94
KAYSERİ BÖLGE KOORDİNATÖRLÜĞÜ	SAMSUN BÖLGE KOORDİNATÖRLÜĞÜ	TRABZON BÖLGE KOORDİNATÖRLÜĞÜ	SİĞIRCI BÖLGE KOORDİNATÖRLÜĞÜ	BURSA BÖLGE KOORDİNATÖRLÜĞÜ
01 İsmail Hakkı Özalp Mahallesi 2885. Sokak No:105 Kocaeli/Kocaeli 0 (332) 438 11 15 0 (332) 438 11 15	01 Fatih Mah. Fıstık 16. No:100 Sokak İsmail Apt. Zeynep Kat. Şişli/Beşiktaş/İstanbul 0 (312) 222 43 74 0 (312) 222 43 74	01 Nispetiye Mahallesi Caddesi No:188 Kat:2 D:2 Çarşı Mahallesi 0 (362) 328 17 17 0 (362) 438 11 15	01 Çarşı Mah. Mahmut Tuner Cad. Kırsaklı Plaza Kat:5 No:246 Çarşı Mahallesi 0 (332) 442 74 94 0 (332) 442 74 94	01 Karatay Mah. Mahmut Tuner Cad. Kırsaklı Plaza Kat:5 No:246 Çarşı Mahallesi 0 (382) 246 06 46 0 (382) 442 74 94

SPK LİSANSI ÇEŞİTLERİ

► GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI
► KONUT DEĞERLEME LİSANSI

- SPK Gayrimenkul ile Konut Değerleme Lisansı
- Gayrimenkul Değerleme Esasları
- Konut Değerleme Esasları
- Kanunlar ve Yönetmelikler ile Tebliğler

Mehmet ORBAY
A ARTIBİR Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Eğitim Danışmanı
SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

aartibir@aartibird.com
www.aartibird.com

**2006 - 2009 - 2011 ve 2013
Sınav Sorularının Çözümleri**

444 5 205

Değerlemede Öncü...

444 5 205



aartibir@aartibirgd.com
www.aartibirgd.com



444 5 205	GENEL MÜDÜRLÜK	Demirci İş Merkezi B Blok Kat: 7-8 D: 708-808 Selçuklu / Konya 0 507 614 08 68 - 0 507 430 70 15 0 (332) 238 30 01 0 (332) 238 30 02 aartibir@aartibirgd.com www.aartibirgd.com		
İSTANBUL BÖLGE KOORDİNATÖRLÜĞÜ	ANKARA BÖLGE KOORDİNATÖRLÜĞÜ	İZMİR BÖLGE KOORDİNATÖRLÜĞÜ	ANTALYA BÖLGE KOORDİNATÖRLÜĞÜ	ŞANLIURFA BÖLGE KOORDİNATÖRLÜĞÜ
Atatürk Mah. Gıme Cad. 11/5 Ataşehir/İstanbul 0 (216) 548 11 26 0 507 430 70 15 0 553 406 96 76	Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No:52/20 Maltepe/Ankara 0 (312) 232 65 67 0 507 614 08 66	Gaziosmanpaşa Bulvarı No:87 Koçuş İşhanı Kat:5 No:508 Çankaya/İzmir 0 (232) 441 20 41 0 553 406 96 73	571. Sk. HBC İş Merkezi K:2 No:6/9 Muratpaşa/Antalya 0 (242) 244 10 39 0 544 442 74 46	Atatürk Mah. Atatürk Bulvarı Cebeci İşhanı No:54/33 Haliliye/Şanlıurfa 0 (414) 216 08 66 0 544 442 74 45
KAYSERİ BÖLGE KOORDİNATÖRLÜĞÜ	GAZİANTEP BÖLGE KOORDİNATÖRLÜĞÜ	TRABZON BÖLGE KOORDİNATÖRLÜĞÜ	İSPARTA BÖLGE KOORDİNATÖRLÜĞÜ	BURSA BÖLGE KOORDİNATÖRLÜĞÜ
Serçe Önü Mah. Ahmet Paşa Cad. Çiçek İş Hanı Kat:4 No:9 D:404 Kocasinan/Kayseri 0 (352) 438 11 15 0 533 415 45 85	Fatih Mahallesi 24 Nolu Sokak Irmak Apt Zemin Kat Şehitkamil/Gaziantep 0 (342) 322 84 74 0 532 741 15 18	Yalı Mahallesi Kahramanmaraş Caddesi No:188 Kat:2 D:2 Ortahisar/Trabzon 0 (462) 326 17 17 0 532 431 83 97	Çelebiler Mahallesi 112.Cadde No:11 Tuhafiyeciler Sitesi Kat:3 No:162 Merkez/Isparta 0 (530) 696 72 30 0 532 708 08 94	Kırcaali Mah. Kiremitçi Cad. Karakaşgöl Plaza Kat:5 No:3 D:507 Osmangazi/Bursa 0 (224) 502 07 18 0 544 442 74 43