

GAYRİMENKUL & YAŞAM

Önce Kalite
Sözümüz Söz

Türkiye'nin En Yeni Gayrimenkul Dergisi • Ekim Kasım Aralık 2021

EGE'DE YAŞAM

TÜRKİYE'NİN EN BÜYÜK İNŞAAT FİRMASI OLMAYI HEDEFLİYORUZ

MESUT SANCAK

PANDEMİ BOYUNCA GAYRİMENKUL

SÜHRAN ARAS

COLDWELL BANKER COMMERCIAL

KIVANÇ İSMAN



Çeşme / Alacati

HARRY WINSTON



HARRY WINSTON

Genel Yayın Yönetmeni
Etka Ordu

Yazı İşleri Müdürü
Gizem Malçık

Yayın Kurulu
Alişan Z. Palut, Peker Pasin

Sanat Yönetmeni
Peker Pasin

Reklam Rezervasyon
Peker Pasin
pekerpasincb@gmail.com

Yönetim Yeri
Mansuroğlu Mah. 283/1 Sk.
No:10/B Bayraklı/İZMİR
Ofis: 0232 343 83 83

Baskı
Metro Matbaacılık
Yahya Kemal Beyatlı Cd. No.94
Begos 3.Bölge 35400 Buca İzmir
Tel. 0232 290 3311
Faks. 0232 290 3321
metro@metro-print.com

Yerel süreli 3 aylık yayın
içerik ve tasarım Teok Gayrimenkul ve Yatırım Danışmanlığı'na ait olup, Fikir ve Sanat Eserleri Yasası kapsamında esas olarak koruma altındadır. İçerik ve tasarım, kaynak gösterilse dahi hak sahiplerinin yazılı izni olmadan ticari amaçla kullanılamaz.

İÇİNDEKİLER



4
EGE'DE YAŞAM



8
**İZMİR'İN YATIRIM
POTANSİYELİ**



10
**İZMİR'İN YENİ GELİŞİM
ALANLARI AÇIKLANDI**



**TÜRKİYE'NİN EN
BÜYÜK İNŞAAT
FİRMASI OLMAYI
HEDEFLİYORUZ**
MESUT SANCAK

14



18
**TRABZON'DA HAYA-
LİNİ KURUP İZMİR'DE
GERÇEKLEŞTİRDİLER**
Onur Durmuş ve Caner Tan

- 21 Türkiye, Müteahhitlikte Dünya Üçüncüsü
- 22 Dünyanın En Yüksek Binaları
- 24 Tapuda İşler Çok Kolaylaştı
- 26 Eşsiz ve Kalıcı Markalar Nasıl İnşa Edilir ? / Mert Aydın
- 28 Kat İrtifakı ile Kat Mülkiyeti Arasındaki Farklar
- 32 Yeni Kimlikler Sayesinde Tapuda Sahteciliğe Son
- 34 En Mükemmel Manzaralı Oteller
- 38 Dünyanın En Büyük Evleri ve Sahipleri
- 42 Dünyanın En Yaygın ve En Eski Ticari Gayrimenkul Zinciri / Kıvanç İsmail
- 44 Taşınmaz Hizmetleri Aracılık İşlemlerine Hukuki Bakış / Mürsel Yiğit
- 46 Sistemsizlik, Emlakta Güvensizlik / Filiz Kabaklıoğlu
- 49 Doğal Afet Sigortası Yaygınlaştırılacak
- 50 Yabancıya Konut Satışı Rekor Kırdı
- 52 Rakamlarla İzmir / Gayrimenkul Piyasası
- 54 Pandemi Boyunca Gayrimenkul / Sühran Aras
- 56 Filenin Sultanları Avrupa Üçüncüsü
- 58 Gayrimenkul Sahipliği Üzerinden Alınan Vergiler Yeniden Değerlendirilecek !
- 61 Dijital Çağa Uygun Dekorasyon Pratikleri
- 62 Kitap Dünyası
- 63 Film ve Dizi Dünyası
- 64 Bulmaca Dünyası
- 65 Çocuk Dünyası

Egede Yaşam

Türkiye'nin en uzun kıyı şeridinde sahip Ege'ye gelmek isteyenlerin sebepleri farklı olsa da duyguları aynı. Ege Bölgesi'nin tüm sahil beldelerinde yaz mevsiminin başka güzel geçmesi onu vazgeçilmez bir adres yapıyor. Doğası mevsimi, mutfağı, insanı ve kültürü ile size çok özel hissettirecek şehirlere sahip bu bölgenin insanları her daim mutlu. Özellikle pandeminin etkisi ile yazın daha çok tercih edilen Ege kıyıları, son dönemde 4 mevsim ilgi odağı haline geldi. Bu nedenle de Ege Bölgesinde müstakil yapılar ve arazi satışları konusunda hareketlilik dikkat çekiyor. Kuzeyden güneye her köşesi güzel bu bölgede yaşamak istiyorsanız, Ege bütün misafirperverliği ile sizi bekliyor...



Sakız Kokulu Çeşme

İzmir'in en güzel ilçelerinden biri olan Çeşme hem turizm hem de yatırım anlamında ülkemizin son yıllarda tercih edilen noktalarından biri haline gelmiştir. Daha çok yerli turistlerin ve yatırımcıların tercih ettiği Çeşme'de yaz sezonu güney Ege kıyılarına nazaran daha kısa sürmektedir. Akdeniz ikliminin hakim olduğu ilçede yazları sıcak, kışları ılık ve yağışlı geçer. Kuzeyli rüzgarlara açık olan ilçe, yaz aylarındaki kavurucu sıcaklara rağmen daima rahatlatıcı bir esintiye sahiptir. Yıl boyunca bol rüzgar alması sayesinde de sörf tutkunları için ideal plajlara ev sahipliği yapmaktadır. Çeşme'nin en çok ilgi gören bölgeleri başta Alaçatı ve Ilıca Mahallesi olmak üzere; Boyalık, Reisdere, Dalyan, Altınkum ve son yıllarda ise Çiftlikköy Mahallesi'dir. Alaçatı beldesinin birçok bölgesinde halen yerleşime açık boş araziler bulunması konut arzını hızla artırmaktadır.

Çeşme ve Alaçatı arasında üç kilometrelik sahil şeridi boyunca uzanan Ilıca Plajı, incecik kumu ve berrak sularıyla sadece yazın değil ilkbahar ve sonbaharda da deniz severlerin gözdesidir. Yeraltı kaynak sularına çok yakın bir mesafede bulunan Ilıca Plajı yıl boyunca bu kaynaklar tarafından beslenir. Tatilcilerin sıklıkla tercih ettiği Altınkum Plajı, Boyalık Koyu, Pırlanta Plajı ve Dalyan, bölgedeki geniş ve temiz sahiller arasındadır. Çeşme'nin benzersiz koylarını denizden keşfetmek is-

terseniz, Çeşme merkez ve Ilıca'dan kalkan günlük gezi teknelerini tercih edebilirsiniz.

Yöresel zenginliklerden biri olan sakız ağaçları adeta Çeşme'yle bütünleşmiştir. Yaklaşık 6000 yıldır Çiftlikköy mevkiinde yaşayan ikonik Çeşme Sakız Ağacı ilk zamanlarda zeytin ve makiliklerin arasında yaşamını sürdürürken günümüzde özel olarak yetiştirilmektedir. Çeşme Sakız Ağacı'nın bu denli dikkat çekmesinin sebebi hiçbir mevsim yaprak dökmemesi ve gövdesi ile yapraklarının dışında toprağının da sakız kokmasıdır. Kendine has aromasıyla Çeşme'nin en özel varlıklarından biri olan damla sakızını, dondurma, sütlü tatlılar ve reçeller gibi lezzetlerle deneyimleyebilirsiniz.



ÇEŞME-ALAAÇATI



ÇEŞME ILICA PLAJI

"Sanat Dolu Urla"

Kent merkezine 40 km mesafede yer alan Urla, masmavi denizi, ince kumlu plajları, geleneksel yaşamın izlerini taşıyan üretici köyleri, insanlık tarihiyle yaşıt tarihi bölgeleri ve göz alıcı doğal güzellikleriyle Ege'yi hissedebileceğiniz adreslerden biri. Bölge, Akdeniz ikliminin etkisinde olduğu için yazlar sıcak, kışlar ise ılık ve yağışlı geçer. İlçede en yoğun dönem Haziran ve Eylül ayları arasında yaşanırken deniz sezonu daha erken açılır. Çeşmealtı Halk Plajı ve Altinköy Plajı denizin keyfini çıkarabileceğiniz en çok tercih edilen koylar arasında. Demircili Koyu, Karantina Adası, Yassica Adası, Malgaça Koyu' da yine ilçede denize girebileceğiniz eşsiz güzelliklere sahiptir.

Yeni Mahallesi'ne bağlı, eğlence mekanları ve dükkanlardan oluşan Sanat Sokağı Urla'nın en popüler bölgesidir. 2010 yılında birkaç sanatçı topluluğunun bu sokakta sanat sergileri, atölyeler ve etkinlikler yapmaya başlaması akabinde tarihi sokakta çeşitli sanat sergisi dükkanları, seramik atölyeleri ve aksesuar mağazaları açılmıştır. Gerçek adı "Zafer Caddesi" olan sokak her geçen gün yeni girişimlere kucak açmakta ve her yıl Nisan ayında düzenlenen Urla Enginar Festivaline ev sahipliği yapmaktadır.

Urla'nın tarih kokan diğer mirasları Malgaca Pazarı ve Arasta Çarşısı'dır. Geçmişten günümüze kadarki değişim-

Alaçatı Evleri

Alaçatı, Çeşme'nin küçük bir beldesi olsa da özellikle yaz aylarında yerli turistler kadar yabancı turistlerin de yoğun ilgisini çekmektedir.

Arnavut kaldırımli sokaklar üzerinde taş evler, zemin katta sokağa bakan kepenkli pencereler, o evlerin arkasında büyük bahçeler ve avlular; onların arkasında ise tarlalar...

Evlerin ön cephesi sokağa ve kente, arka tarafı bahçelere ve tarlalara dönüktür. 19. Yüzyıl başlarında Rumlar tarafından inşa edilen ve günümüze kadar gelebilen evlerin yapımında genellikle kesme taş kullanılmıştır. Taşın ısıyı tutma ve nemi ayarlama özelliği evlerin yaşam kalitesini arttırırken bölgede bulunan taş ocakları maliyet açısından avantaj sağlamıştır.

Taşıyıcı sitemlerde kestane, mazı ve selvi ağaçları; kapı ve pencere doğramalarında da ağırlıklı olarak çam ağaçları kullanılmıştır.

Evlerin giriş katlarında ise Malta taşından veya desenli karo-lardan avlular bulunmaktadır. Kiremit çatılı evlerin işçiliğinde pek süsleme kullanılsa da bazı yapıların azda olsa tavan ve duvar süslemeleri olduğu göze çarpmaktadır. Günümüzde, tarihi yapısına uygun şekilde restore edilen evler ile çehreye uygun yapıda inşa edilen taş evler bölgenin yatırım potansiyelini artırmaktadır.



URLA SANAT SK.

lerine rağmen yaklaşık iki asırdır halen varlıklarını ve dokularını sürdürmektedirler.

Urla'nın sahip olduğu ulaşım kolaylığı özellikle temel ihtiyaçların karşılanmasında büyük avantaj sağlar. Çeşme otobanı bağlantı yolu sayesinde Urla'dan kentin prestijli eğitim ve sağlık kurumlarına zaman kaybetmeden gidebilirken gözde tatil mekânı Çeşme'ye ve sakinliğiyle ünlü Seferihisar'a da trafik stresi yaşamadan ulaşabilirsiniz. İlçenin neresinde otursanız oturun size her yer yakın...

Urla'nın bir diğer önemli özelliği, merkezi dışındaki tüm mahallerinin doğayla iç içe olmasıdır. Özellikle Yağcılar, Kuşçular, Demircili gibi büyük çoğunluğu ormanlık alanla kaplı mahallelerde bu durum daha net hissedilir. Ayrıca Zeytinalanı'nın çevre yoluna bakan kısımları ve Çeşmealtı doğaseverler için uygun mahalleler olarak öne çıkmaktadır. Deniz manzarası arayanlar için Urla'nın uzun sahil şeridinde sahip olması da seçenekleri artırmaktadır.



"Ebedi Mavilikler Ülkesi Bodrum"

Muğla ilinin batı köşesinde yer alan Bodrum, hem yerli hem de yabancı turist açısından Ege'nin dört mevsim en popüler tatil beldelerinden birisi konumundadır. Bodrum, doğu ve batı limanlarının birleşmesinden meydana gelen yarımada üzerinde yükselen kalesi ve iki limanın kıyılarına dizilmiş bembeyaz evleri, koyları ve plajları, lüks tatil köyleriyle muhteşem bir tatil beldesidir.

Homeros'un "Ebedi Mavilikler Ülkesi" diye adlandırdığı Halikarnassos, doğu ve batı limanlarının birleşmesiyle meydana gelip içerisinde bembeyaz Bodrum evleri, denize inen daracık sokakları ve meşhur Bodrum Kalesi'ni barındırmaktadır. Bodrum, aynı zamanda kendine özgü mimari yapısı, beyaza boyalı evleri, tarihi ve begonvillerle süslü çehresiyle Ege'den dünyaya açılan en önemli tatil cenneti konumundadır. Bodrum, bir tatil yöresinden beklenen tüm unsurları bünyesinde toplamış; yaz, kış yaşanabilecek bir turizm merkezi haline gelmiştir.

650 kilometrelik sahil şeridiyle Bodrum yarımadası aynı zamanda, Gümbet, Bitez, Ortakent, Bağla, Aspat, Karaincir, Akyarlar, Turgutreis, Gümüşlük, Kadıkalesi, Yalıkavak, Gündoğan, Türkükü, Göltürkükü ve daha pek çok yerleşim birimi ve plajlarıyla Türkiye'nin seçkin ve popüler tatil merkezleri arasındadır.

Bodrum şehri, kadim medeniyetlerden miras aldığı kültür ve sanat ile çeşitli kültürel etkinliklere de ev sahipliği yapmaktadır. Dünyanın yedi harikasından biri olan Halikarnas Mozolesi, diğer adıyla Kral Mausollos'un Mezarı da Bodrum'da yer almakta olup günümüzde açık hava müzesi olarak kullanılmaktadır. Yunan ve Mısır mimarisi kullanılarak yapılan ve anıt mezar olarak tasarlanan mozole, yabancı turistlerin ülkemizde en çok ziyaret ettiği eserler arasındadır.

Ayrıca Bodrum'un merkezinde bulu-



BODRUM

nan Bodrum Sualtı Arkeoloji Müzesi, Bodrum Antik Tiyatrosu, Bodrum Mausoleion Açık Hava Müzesi, Myndos Kapısı, Zeki Müren Müzesi ve Bodrum Deniz Müzesi ile Bodrum yarımadasında bulunan Bodrum Yel Değirmenleri ve Pedasa Antik kenti de görülmeye değer yerler arasında gelmektedir.

Bodrum Evleri

Bembeyaz evlerin, mavi kapıların görsel şenliği bir yana aslında hepsinin çok mantıklı birer sebebi var. Beyaz renk o sıcak havalarda evin daha serin olmasını sağlıyor hatta California'daki Berkeley Üniversitesi'nde yapılan bir araştırmaya göre eğer



tüm evlerin çatıları beyaza boyanırsa, dünyadaki ısı artışı azalıyor ve dünyaya bir katkıda bulunuyor. Mavi kapılar ise akrepleri uzaklaştırmak için.

Akrep mavi rengi ateş olarak algıladığı için evlere giremiyor. Dışarıdan bu kadar güzel gözüken evlerin sırrı işte burada yatıyor. Bodrum evleri üç tipe ayrılıyor. Musandırılı, Kule Tipi ve Sakız Tipi. İçlerinde en çok Sakız Tipi evlere rastlıyoruz.

Bodrum evlerinin sırlarından bir diğeri ise bahçe ve duvarlar için seçilen bitki türleridir. Bodrum evlerinin bahçeleri ve duvarları genellikle begonvil çiçekleriyle kaplıdır. Begonvilin yanı sıra evlere sivrisinek girmesini önlemek için genellikle pencerelerin önüne fesleğen saksıları yerleştirilir. Geçmiş dönemlerde bahçeye yılanların girememesi için halk sakinlerinin yılan otu kullandığı da bilinmektedir.



KUŞADASI

Kuşadası Milli Değer

Aydın il merkezine bağlı, Selçuk'a yakın bir konumda bulunan Kuşadası, Ege Bölgesi'nin denizle buluştuğu kıyı şeridinde yer almaktadır.

Liman kenti olmasından dolayı tarih boyunca bir çok medeniyete ev sahipliği yapan ilçe ismini Güvercin Ada'sından almaktadır. Türkiye'nin önemli turizm merkezlerinden biri olan Kuşadası, kuzeyde Selçuk ve Pamucak; güneyde ise Dilek Yarımadası Milli Parkı'yla çevrilidir. Kuşadası; Efes, Meryemana, Didim, Milet, Pamukkale, Marmaris, Bodrum gibi popüler tatil yerlerine olan yakın konumuyla özellikle yabancı turistlerin sıklıkla tercih ettiği bir noktadır.

Türkiye'nin en büyük 3. limanına sahip olan tatil beldesi, Yunanistan'a ait Sisam adası-

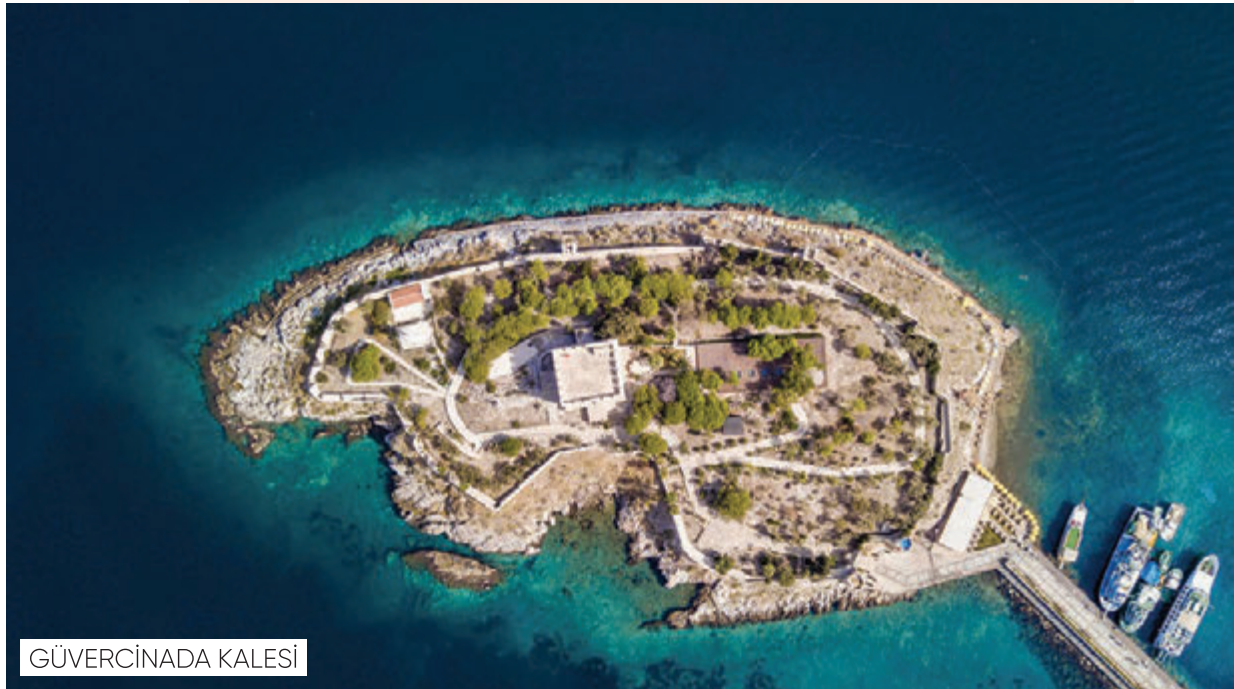
na yakınlığı nedeniyle bölgeye gelen turistler için önemli bir deniz kapısıdır. Kuşadası ilçesi hem doğal güzellikleri hem de tarihi eserleri yönünden oldukça zengin bir ilçedir. Kuşadası sınırlarında yer alan "Dilek Yarımadası" Milli Parkı da barındırdığı hayvanlar ve bitkiler bakımından büyük önem taşır. Dünyada sadece bu milli parkta bulunan evcil domuzlar, yaklaşık 210 kuş türü, Akdeniz foku ve deniz kaplumbağaları yaşamaktadır.

Eşsiz kumuyla Milli Park içindeki koylar, Kadınlar Denizi, Yılanlı Burnu,

Sevgi, Pigale ve Sahil Siteleri plajları deniz, güneş ve kumun tadını çıkarabileceğiniz dünyaca ün yapmış mavi bayraklı başlıca plajlardır.

Kuşadası'na yabancı turistlerin ilgisini, çeken en büyük etkenlerden biri ise yakınında Meryemana, Efes Antik Kenti, Şirince Köyü'nün bulunuyor olması.

Özellikle yaz aylarında oldukça hareketlenen ve nüfusu artan şehir 12 ay boyunca hareketliliğini koruyan bir merkeze dönüşmektedir.



GÜVERCİNADA KALESİ



İZMİR'İN YATIRIM POTANSİYELİ

“İzmir her geçen gün değerini artırmayı sürdürüyor. İzmir- İstanbul otoyolu gibi önemli projelerin tamamlanması ve İzmir'in sakin şehir sınıfında yer alması, yatırımcıların kente dikkatini artırdı.”

2009 yılında Yap-İşlet-Devret modeliyle İzmir-İstanbul otoyol ihalesini kazanan Nulol Özaltın, Makyol, Astaldi ve Göçay ortaklığı 2010 yılında inşaatı başladı. 2015 yılının Ekim ayında İzmir- İstanbul otoyolunun ilk etabı açıldı. Otoyol 4 yıllık süre içerisinde etaplar halinde açılmaya devam etti. Ağustos 2019'da İzmir-İstanbul arası mesafeyi 7 saatten 3,5 saate indiren otoyolun tamamı hizmete girdi. Otoyolun İzmir'in gayrimenkul sektörü üzerinde etkisi çok büyük oldu. İzmir- Ankara hızlı tren projesi, Çandarlı limanı, Kemalpaşa Lojistik Köy, Körfez Geçiş Projesi, İzmir Antalya Otoyolu gibi mega projelerin gündeme gelmesi Çandarlı Otoyolu, Sabuncubeli Tüneli gibi projelerin tamamlanması ile beraber İzmir trendi daha da yükseldi.

GÖZÜNÜ İZMİR'E DİKTİ

Diğer mega şehirlere göre daha sakin bir yaşamın olması, sosyo-kültürel dinamikleri ve coğrafi güzellikleriyle körfez kenti olan İzmir Türkiye'nin özdeşi haline geldi. İstanbul, tarihindeki ilk göçü İzmir'e verdi. İstanbul başta olmak üzere birçok ilden beyaz yakalı İzmir'e taşınmaya başladı. İzmir göç aldıkça değeri daha da arttı. Dünyada gayrimenkul fiyatlarının en hızlı arttığı şehir oldu. İzmir, mega projelerle değer kazandı, pandemi ile zirve yaptı. 2015 yılından itibaren gayrimenkuller hızlı bir şekilde değer kazanmaya başladı. İzmir, gayrimenkulde gözde bir şehir haline gelince inşaat firmalarının da dikkatini çekti. İstanbul ve Ankara'nın büyük inşaat şirketleri İzmir'de yatırım yapmaya başladılar. İstanbul merkezli inşaat şirketleri Rönesans Holding, Dap Yapı, Teknik Yapı, İlk İnşaat, Kaf İnşaat, Orjin Grup; konut, otel, AVM projelerine imza attı.

12 AY YAŞAM

Ankara merkezli Türkerler, Pekintaş, Ataseven Group, Burakcan İnşaat ise milyarlarca liralık projelerin altına imza attı. Çimentaş'ın yüzde 30'luk hissesini satın alan Ankara merkezli Çiftay İnşaat da İzmir'de 100 milyon dolarlık konut yatırımı yapacak. Net, İstanbul dışındaki ilk iş geliştirme ofisini İzmir'de açtı. Torunlar GYO ve Demir İnşaat yeni kent merkezinde arsa satın aldı. İstanbul ve Ankara merkezli birçok inşaat şirketinin İzmir'de arsa arayışları devam ediyor. Pandemi ile beraber gayrimenkul sektörü yeniden şekillendi. İnsanlar evlerinde daha çok zaman geçirmeye başladı. Buna bağlı olarak geniş evlere ve geniş balkonlara talep etti. Evden çalışma modeli yaygınlaştığı için yazlık ilçelerde 12 ay yaşam test edilmeye başlandı. Yazlık bölgelerin kış nüfusu 2 katına çıktı. Talebe bağlı olarak konut ve arsa fiyatları katlandı. Çeşme, Urla, Güzelbahçe, Seferihisar, Karaburun, Foça ve Dikili gibi yazlık bölgelerde fiyatlar ikiye katlandı. Çeşme, 13.769 TL ortalama metrekare konut fiyatıyla Türkiye'nin en pahalı ilçesi haline geldi. Şehir merkezinde markalı konut projelerinde 1 milyon liranın altında konut neredeyse kalmadı.





SATILIK VİLLA

İZMİR | Narlıdere | Altievler Mah. | 6+2 | 480 m²

15.500.000 TL



Villa, İzmir, Narlıdere, Altievler Mahallesi'nde denize ikinci parseldir. Bodrum kat, zemin kat, birinci kat ve çatı arası olarak 3,5 kattan oluşan villa 6+2 dir.



Yerden ısıtılmalı ve 6 adet banyosu bulunan villada, özel bir şıklık anlayışı ile harmanlanan yatak odaları bulunuyor.



Lüks dokunuşlarla konfor seviyesi yüksek müstakil bir yaşam sizleri bekliyor.



Alişan Z. Palut

Gayrimenkul ve Yatırım Uzmanı

Merhaba, bu gayrimenkulün yatırım uzmanı olarak, dürüst, şeffaf ve kaliteli hizmet anlayışını benimseyerek villamızı yeni sahipleri ile buluşturmak için siz değerli yatırımcılara sunuyoruz.

[Twitter](#) [Facebook](#) [Google+](#) [Instagram](#) | [cbalisanzpalut](#)

COLDWELL BANKER
TEOK GAYRİMENKUL

Ofis : Mansuroğlu Mah. 283/1 Sk. No:10/B
Bayraklı/İZMİR

Telefon : 0232 343 83 83

Cep Tel: 0532 315 09 91

Email : alisan.palut@cb.com.tr

BAŞKAN TUNÇ SOYER İZMİR'İN YENİ GELİŞME ALANLARINI AÇIKLADI



*İzmir hızlı bir şekilde büyürken bu büyümeyle beraber birçok sorun da gündeme geliyor. Bunların en önemlisi yeni yerleşim alanları, kentsel dönüşüm, trafik ve altyapı hizmetleri. Başkan Soyer, birçok konuda ayrıntılı açıklamalarda bulundu. "Soyer İstanbul gibi metropol şehirler başta olmak üzere tüm Türkiye'den göç alan İzmir'in hangi bölgele-
rinde yapılaşmanın artacağını belirtti."*

İzmir'in konut gelişme alanlarını tek tek sıralayan Soyer şu ifadeleri kullandı: İzmir'in 30 ilçesinin 2010 yılındaki nüfusu 3 milyon 950 bindi. 2020 yılında ise 4 milyon 395 bine ulaştı. Kabaca yıllık nüfus artışının 45 bin kişi olduğu, yıllık nüfus artış hızının ise binde on bir olduğu söylenebilir. Geçmiş yıllara ait nüfus artış eğiliminin önümüzdeki 10 yıl içinde devam edeceği düşünülürse, İzmir'in 2030 yılı nüfusunun yaklaşık 5 milyon olacağı tahmin ediliyor. Ancak kent bütününde yaptığımız planları biz İzmir'in nüfusunun 2030'a kadar 6 milyon 650 bin olacağı öngörüsüyle hazırladık. Dolayısıyla, İzmir kentinin barınma meselesi, yeni alanların imara açılmasından çok, mevcut imarlı ve henüz yapılaşmamış alanlarda sürdürülebilirlik, yaşanabilirlik ve hakçılık ilkelerinin nasıl gerçekleştirileceği, daha sağlıklı, güvenli ve standartları yüksek, performansı iyi bir kentsel bölgenin nasıl yaratılabileceği meselesidir. Merkez kenti çevreleyen alanlar yeşil kuşak alanları olarak koruma altına alındı. Yaşamsal öneme sahip bu alanlarda koruma- kullanma dengesi gözetilerek İzmir bütününde üst ölçekli planlar hazırlandı.

ÇİĞLİ- MENEMEN KORİDORU

Merkez kentteki nüfus yığılmasının önüne geçebilmek amacıyla merkez kent ile güçlü bağları olan kuzeyde Çiğli- Me-

nemen bölgeden geçen Çiğli- Aliağa otoyolu, Katip Çelebi Üniversitesinin ve Atatürk Organize Sanayi Bölgesi'nin yer seçimi ile birlikte alanın yerleşime uygunluğuna yönelik çalışmalar da dikkate alındığında Çiğli- Menemen koridoru boyunca Ulukent, Koyundere, Asarlık ve Yahşelli yerleşmelerinin merkez kentin yeni gelişme alanları olacağı öngörüldü. Bununla birlikte, batıda Urla-bademler aksı, İzmir'in düşük yoğunluklu, yüksek nitelikli konut bölgesi kimliği ile ön plana çıkmakta olup, özellikle aktif iş hayatı sonlanan ve sakin yaşamı tercih eden kesimin tercih ettiği bölgelerden olan batı aksın, üst ölçekli planlarda İzmir'in yeni kentsel gelişme alanları olarak öngörüldü.

İMAR HAKLARI

Doğuda Kemalpaşa, güneyde ise Torbalı akslarında sanayi, turizm ticaret ve konut işlevlerini barındıran yerleşim alanları belirlendi. Sonuç olarak, "İzmir'in henüz tam kullanılmamış imar hakları nedeniyle, 2030 yılı için öngörülen ilave nüfusu emme kapasitesi vardır" diyebiliriz.

YENİ İMAR YÖNETMELİĞİ İZMİR'İN YAŞAM KALİTESİNİ ARTIRACAK

İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan Yeni İmar Yönetmeliği'nin Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girdiğini hatırlatan Başkan Tunç Soyer, yönetmeliğin İzmir'e ve İzmirli'lere sağlayacağı avantajları anlattı. Soyer şunları söyledi:

"Ortak akılla şekillenen Yeni İmar Yönetmeliği'nde sürdürülebilir bir çevre anlayışı ile kentin ve kentlinin yaşam kalitesini yükseltecek önemli değişikliklere yer verildi. Yeni İmar Yönetmeliği'nde yapı ruhsatı alma aşamasında farklı ilçelerde farklı uygulamaların önüne geçilerek, karışıklığın önlenmesi, işlemlerin hızlanması ve hizmette birliğin sağlanması amacıyla ruhsat aşamasında istenen ancak bakanlık yönetmeliğinde tanımı bulunmayan asansör tescil belgesi belediye hizmet alanı, giriş takı, iskele izin belgesi, istinat duvarı kanal kotu tutunası süs havuzu, teknik altyapı alanları, yeşil çatı, yol kotu tutanağı tanımları ilave edildi. 3 katlı binalarda asansörün de yapılması zorunlu halde geldi. Yeni yapılacak binalarda jeotermal veya doğalgaz altyapısı varsa jeotermal veya doğalgaz ısıtma sistemi kurulması zorunlu hale geldi.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde konut, konut ve ticaret, turizm, eğitim, ibadet, sağlık ve spor tesislerinin binanın zemine oturduğu alanın dışında kalan her 30 metrekaresine ağaç dikme zorunluluğu İzmir'de 15 metrekareye düşürüldü. Kamu binaları dahil 60

bin metrekareyi aşan yapılarda "yeşil çatı" zorunluluğu getirildi. Ayrıca toplam inşaat alanı 30 bin metrekareden fazla olan binalarda teras çatı yapılmak isteniyorsa yeşil çatı sistemi uygulanacak.

100 metre karenin üzerindeki yapılarda bahçe sulama, oto yıkama gibi işlerde kullanmak üzere bir drenaj sistemi oluşturulacak. Çatı ve zemin yüzeyi sularının zemin altında tesis edilecek bir sarnıçta/yağmur suyu tankında toplanacak.

Büyükşehir Belediyesi, inşaat ruhsatı için istenen belgeleri standarta bağladı. İnşaat sektörü temsilcileri her ilçede farklı uygulanan harç ücretlerinin de standarta bağlanması talebinde bulunmuştur. Başkan Soyer, sektörün bu talebiyle ilgili şunları söyledi: "30 ilçe belediyemizde alınan ücretler ilçe belediye meclislerinin aldıkları kararlara göre belirleniyor. Varolan ücret farklılıklarına ilişkin; önceki belediye başkanlarının ve meclislerinin aldığı ücret tarifelerinin düşürülmediği ve kamu zararı oluşabileceği belirtildiğinden konu ile ilgili hukuki değerlendirme yapılması gerekiyor. Belediye meclislerimizde ve bütçe komisyonlarımızda aynı hizmete aynı ücretin alınabilmesine yönelik çalışmalar yürütülüyor."





SATILIK VİLLA

İZMİR | Çeşme | Celal Bayar Mah. | 3+1 | 310 m²

6.250.000 TL



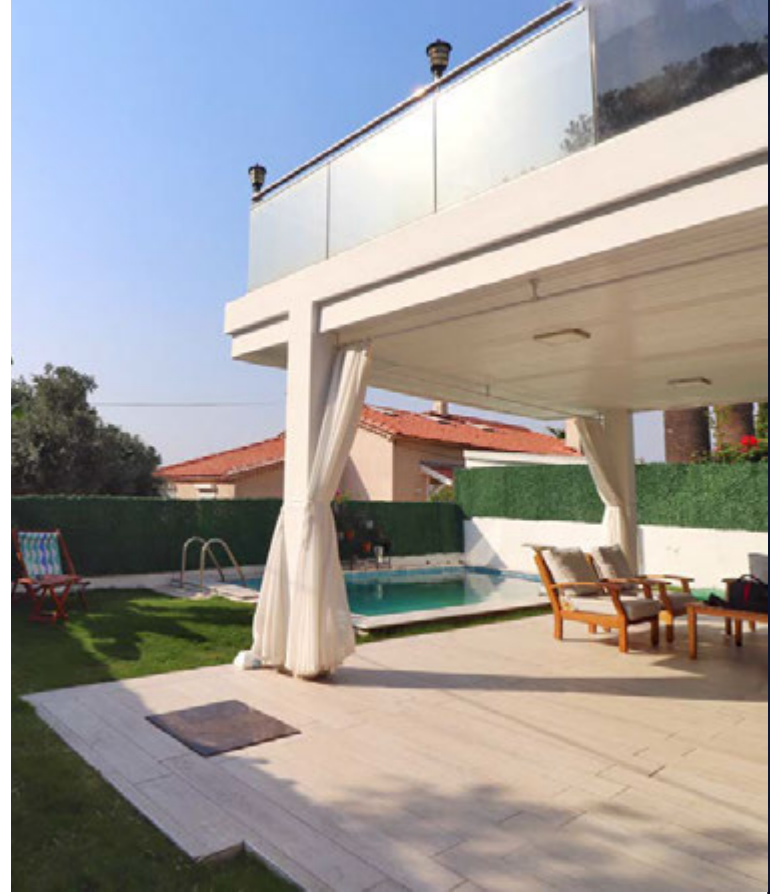
Çeşme'nin nezih bölgesi olan Ilıca Şantiye Evlerinde bulunan tek katlı villa, komple tadilatlı olup 3 oda 3 banyoya sahiptir.



310 m² villanın deniz manzaralı ferah bir terası bulunuyor. Kendine ait otoparkı bulunan villa aynı zamanda müstakil havuzludur.



Hem şehir merkezine yakın hem de yazlık hissini yaşayacağınız bu villa gelişen bir bölgede bulunmasından dolayı konum açısından da oldukça avantajlı.



Etka Ordu

Gayrimenkul ve Yatırım Uzmanı

Merhaba, bu gayrimenkulun yatırım uzmanı olarak, dürüst, şeffaf ve kaliteli hizmet anlayışını benimseyerek villamızı yeni sahipleri ile buluşturmak için siz değerli yatırımcılara sunuyoruz.

    | etkaordu35

 **COLDWELL BANKER**
TEOK GAYRİMENKUL

Ofis : Mansuroğlu Mah. 283/1 Sk. No:10/B
Bayraklı/İZMİR

Telefon : 0232 343 83 83

Cep Tel: 0533 311 13 14

Email : etka.ordu@cb.com.tr

BAŞARI

HER ZAMAN MODA

COLDWELL BANKER
GAYRİMENKUL
DANIŞMANLARI,
SATIŞ HACMİNDE
**DÜNYADA
BİR NUMARA!**



COLDWELL BANKER
TÜRKİYE • KIBRIS



Türkiye'nin en büyük inşaat firması olmayı HEDEFLİYORUZ

2006 yılından bu yana İzmir'de 15 projeye imza atan Folkart'ın yönetim kurulu başkanı Mesut Sancak, "Önümüzdeki yıllarda İzmir'den çıkmış Türkiye'nin en büyük inşaat firması olmayı hedefliyoruz. Bu hedefe adım adım ilerliyoruz" dedi.

2006 yılında İzmir inşaat piyasasına giren Folkart, geçen 15 yıllık süreçte 15 projeye imza attı. Folkart Yönetim Kurulu Başkanı Mesut Sancak, Folkart'ın dününü, bugününü ve yarınını anlattı. Sancak, İzmir'in acı gerçeği olan gecekondü sayısına dikkat çekti ve kentte depreme dayanıksız 300 binin üzerinde konut bulunduğunu, bunların önümüzdeki 20-30 yıl içinde yıkılıp yerine 800 bin yeni konut yapılacağını söyledi. Pandemi sonrası inşaat sektöründe yaşanan yeni trendlere de değinen Sancak, bahçeli yapıların öne çıktığını söyledi. Sektördeki bu talebi dikkate aldıklarını belirten Sancak, Urla ve Çeşme'de bahçeli konut projelerinin olacağını vurguladı.

Folkart Yapı'nın faaliyetleri hakkında detaylı bilgi alabilir miyiz ?

Türkiye'nin yüzde 40 pazar payına sahip ilaç dağıtım kanalı Hedef Alliance'ın hem ortağı hem de üst düzey yöneticilerinden biriydim. 2004 yılına geldiğimizde Ege Bölgesi'nde henüz istediğimiz sonucu alamamıştık. Pazar payımız Türkiye'de yüzde 40 olduğu halde Ege Bölgesi'nde sadece yüzde 20 seviyesindeydi. Bu bölgede kısa zamanda pazar payımız Türkiye ortalamasının da

üzerine yüzde 42'ye çıktı. Sonra dönmem gerekiyordu ama bir türlü dönemedim. Çünkü İzmir'i çok sevdim. İstambul'dan çok yorulmuştum ve İzmir'de kalmak istedim. Ayrıca İzmir'de A Plus ve nitelikli konut-ofis projesi eksikliğini görünce baba mesleğim olması nedeniyle küçüklüğümünden beri inşaatla duyduğum merakın da etkisiyle burada kalmaya ve inşaat işi yapmaya karar verdim. Böylece 2006 yılında Folkart'ı kurduk. Maalesef İzmir, Türkiye'de nüfus başına düşen gecekondü sayısı bakımından en yüksek illerden bir tanesi. Depreme dayanıksız 300 binin üzerinde konut bulunmakta. Önümüzdeki 20-30 yıl içinde yıkılıp yerine 800 bin yeni konut yapılacak. Bu da ciddi bir pazar demektir. Biz kentsel dönüşüm alanında da İzmir'de ve Ege Bölgesi'nde önemli bir aktör olmak istiyoruz. Burada oluş nedenlerimizden bir tanesi de budur. İzmir'in güzelliği, doğal zenginlikleri, güneşi, göz önüne alındığında keyifli yaşamak için dünyanın en güzel şehirlerinden bir tanesi.

Gelecekle ilgili plan ve hedefleriniz neler ?

Bugüne kadar yaptıklarımız asıl hedeflerimize varmamızda birer adımdır, basamaktır. Biz kendimize uzun va-



deli hedefler koyuyoruz. Hedefimiz önümüzdeki yıllarda İzmir'den çıkmış Türkiye'nin en büyük inşaat firması olmaktır. En büyük olmak demek sadece onbinlerce konut yapmak değil, projenin en farklısını en güzelini en kalitesini ortaya koymak en zoru başarabilmektir.

Şu anda ciro anlamında olsun, yürüttüğümüz projeler açısından olsun bu hedefe adım adım ilerliyoruz. Hedefimiz doğrultusunda ülkemizin İstanbul gibi farklı şehirlerinde de projeler gerçekleştirmek istiyoruz.

Bugüne kadar İzmir'de 15 ayrı projeyi tamamladık. İnşaatı ve projelendirme çalışmaları süren projelerimiz ile birlikte önümüzdeki yıllarda bunlara yenilerini ekleyeceğiz. Şehir merkezinde FolkartVega projemizin yanında güzel bir proje inşa edeceğiz. Ayrıca şu anda anlaşmasını yaptığımız Florya Gayrimenkul satın alması var. Kamuoyuna duyurmuştuk. Yeni Kent Merkezi'nin Konak ilçesi sınırlarında bir projeye daha imza atmak istiyoruz. Folkart Country Urla için çalışmalarımız başladı. Tüm bunların yanı sıra İstanbul projemiz için de zemin iyileştirme çalışmaları devam ediyor. Farklı çalışmalarımız var. Bunları da zamanı geldikçe açıklayacağız.

Folkart Yapı'nın ürettiği bahçeli konutlar hakkında bilgi verir misiniz?

İlk projemiz Folkart Narlıdere, ilk bakışta çok katlı yapılardan oluşan bir proje gibi gözükse de, Folkart'ın doğaya verdiği önemi göstermektedir. Yapıların dış duvarlarında oluşturulan yeşil ağaçlandırma ve projenin peyzaj düzenlemesi tüm dünyada örnek gösterilen ödüllü projeler arasında yer almıştır. Bu projemizin ardından Folkart Paşalimanı'nda da bahçeli villalar ön plana çıkmaktadır. Folkart Ilıca'da da yine bahçeli villalar bulunmaktadır. Ayrıca tüm projelerimizde peyzaj düzenlemelerine ayrı bir önem veriyoruz. Projelerimizde yaşayanların nefes alabilecekleri ortak alanlar oluşturmak temel hedeflerimizde yer alıyor. Yeni projelerimizden Folkart Country Urla, bahçeli bir yaşamın en güzel örneklerinden biri olacak. Ayrıca yine Urla'da, Çeşme'de ve İstanbul'da da bahçeli konutlara yönelik projelerimiz olacak.

Halihazırda satışta olan bahçeli projeniz var mı?

Folkart Country Urla projemizde ön talep toplama aşamasındayız. Yakın zamanda satışa çıkacağız. Ayrıca İstanbul için de gün sayıyoruz.

Projelerinizde en fazla talep hangi konutlara geldi?

Folkart Vega projemizde önemli bir satış oranı yakaladık. Yakın zamanda bu projemize komşu konumdaki yeni arazimizde de yatırıma başlamayı planlıyoruz. Sadece bahçeli konutlara talep var diyemeyiz. Bahçeli konutu tercih eden kadar kent merkezindeki projelerde de yaşamak isteyenler var. Güvenilir konut projelerinde yaşamak önemli bir tercih nedeni.





Pandemiyle birlikte bahçeli konutlarınızın satış hızında nasıl bir yükselme oldu?

Pandeminin tüm dünyayı etkisi altına alması sonrasında özellikle 2020 yılının mayıs ve haziran aylarında bahçeli konutlara bir yönelim başladı. Bu yönelim sadece ülkemizde değil, tüm dünyada yaşandı. İnsanlar daha ferah ve rahat olabileceği bahçeli konutlara yönelmeye başladı.

URLA'DA BİR PROJEMİZ DAHA OLACAK

Folkart Yapı olarak bahçeli konutlar alanında yeni projeler yapmayı planlıyor musunuz? Varsa yeni projelerinizden söz eder misiniz?

Folkart Country Urla'nın yanı sıra yine Urla'da bir projemiz daha olacak. Bu projemizde sınırlı sayıda malikane yer alacak. Ayrıca Alaçatı'da da başka bir proje planlıyoruz. İstanbul'da inşa edeceğimiz ilk projemizde Büyükçekmece'de villalardan oluşacak. Bahçeli konutların en iyilerinden birini inşa edeceğiz.

5 YILDA 15 PROJE

Bugüne kadar kaç proje hayata geçirdiniz?

Folkart olarak bugüne kadar İzmir'de 15 farklı projeye imza attık. Son olarak inşaatını tamamladığımız projemiz ise Folkart Boyalık Çeşme oldu.





SATILIK VİLLA

İZMİR | Çeşme | Alaçatı Mah. | 5+1 | 250 m²

6.250.000 TL



Çeşme'nin tüm güzelliğini görebileceğiniz nadir noktalardan birine sahip villa, hem göze hem konfora hitap eden bir mekan olarak inşa edilmiş.



400m² müstakil arsa üzerinde yığma taş işçiliği ile inşa edilmiş ev, geniş bir terasa açılan salonun galeri tavanı ve açık mutfağı ile içerde olmaktan da asla sıkılmayacağınız bir alana sahip.



5 odası, iş, hizmetli ve depo kısımlarına ilaveten 1+1 dairesi mevcut. Villa, Ilıca Plajına yürüme mesafesinde olup, yılın on iki ayı keyifle yaşayabileceğiniz bir yaşam alanı sunuyor.



Filiz Kabaklıoğlu

Gayrimenkul ve Yatırım Uzmanı

Merhaba, bu gayrimenkulun yatırım uzmanı olarak, dürüst, şeffaf ve kaliteli hizmet anlayışını benimseyerek villamızı yeni sahipleri ile buluşturmak için siz değerli yatırımcılara sunuyoruz.



COLDWELL BANKER
TEOK GAYRİMENKUL

Ofis : Mansuroğlu Mah. 283/1 Sk. No:10/B
Bayraklı/İZMİR

Telefon : 0232 343 83 83

Cep Tel: 0532 689 77 75

Email : filiz.kabaklioglu@cb.com.tr



TRABZON'DA HAYALİNİ KURUP İZMİR'DE GERÇEKLEŞTİRDİLER !

“ Üniversitede
okurken hayalini
kurdukları şirket
için sözleşen
makine
mühendisi iki
arkadaş Onur Durmuş
ve Caner Tan, 2007
yılında İzmir'de kendi
mühendislik
şirketlerini kurarak
hayallerini
gerçeğe
dönüştürdüler. ”

1999 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi Makine Mühendisliği bölümüne beraber başlayan Onur Durmuş ve Caner Tan okulun ilk yılından itibaren kendi mühendislik şirketlerini açmanın hayalini kuruyor. İki arkadaş, mezun olurken üniversite yıllığına 'İzmir'de bir gün kendi mühendislik ofisimizi kurmak üzere hoşça kal' sözlerini yazarak veda ediyor.

Mezun olduktan sonra bir süre özel sektörde çalışmaya devam eden Onur Durmuş ve Caner Tan 2007 yılında İzmir'de mühendislik şirketlerini kurarak hayallerini gerçeğe dönüştürüyor.

Onur Bey ilk olarak sizden başlayalım. Üniversiteden itibaren başlayan bu girişimcilik serüvenini bize anlatır mısınız?

Onur Durmuş: Üniversitedeyken Caner ile beraber bir iş kuracağız, bunu da İzmir'de yapacağız diye hedef koyduk. Profesyonellik alanlarımızdan biri olan ısıtma-soğutma sektöründe doğalgaz, mekanik ve sıhhi tesisat projeleri çiziyorduk. İzmir'de doğalgaz potansiyelini ön gördüğümüz ve yaşamak için çok güzel bir şehir olduğu için İzmir'i hedef il seçmiştik. Üniversiteden mezun olurken üniversite yıllığıma 'İzmir'de bir gün kendi

mühendislik ofisimizi kurmak üzere hoşça kal' yazarak ayrıldık. Bunu yazdıktan 4 yıl sonra İzmir Bornova'da kendi mühendislik şirketimizi kurarak hayalimizi gerçekleştirmiş olduk. 25 yaşındayken evlere ve fabrikalara doğalgaz tesisatlarını, mekanik tesisatlarını kuran taahhütçü bir firma konumunda ticarete başladık. 1 yıl içerisinde 500'e yakın evin tesisatlarını yaptıktan sonra ısıtma soğutma sektöründe satışa da başladık. Kısa bir süre sonra toptancılığa geçtik. Kendi alt bayi yapılanmamızı oluşturduktan sonra Viessmann, Vaillant, Bosch gibi markaların resmi Ege Bölge Dağıtıcılığını da yapmayı üstlendik. Ariston, Maktek gibi markaların bayiliğini aldık. Kısa sürede Ege Bölgesi'nin en çok kombi satan firması konumuna geldik. Böylece cirolarımız ve hedeflerimiz büyüdü. Netice itibarıyla Mühendislik şirketimizi açtığımızda hedefimiz maksimum 5 yıl sonra inşaat sektörüne girmekti. Zaten mekanik tesisatını yaparken inşaatın bir parçasıydık. Barter yoluyla iş yaptığımız bazı müteahhitler bizim inşaat sektörüne daha hızlı girmemizi sağladı. 2011 yılında inşaat şirketimizi kurduk. 2015 yılında ısıtma soğutma sektöründen tamamen ayrılarak inşaat yatırımlarına yöneldik. Şu an itibarıyla enerjimizi inşaatla harcıyoruz.



İlk proje Çiğli’de

Caner Bey inşaat sektörüne girişinizin macerasını bize anlatır mısınız?

Caner Tan: Biz inşaat şirketlerine mekanik tesisat ürünü barter sistemiyle daire alıyorduk. Aldığımız daireleri kiraya verip şirkete gelir kaynağı sağlıyorduk. Evleri alana kadar her şey güllük gülistanlıktı. Kiraya verdikten birkaç ay sonra sorunlarla karşılaşmaya başlıyorduk. Müteahhiti aradığımızda cevap alamıyorduk. Yaptığı işin arkasında duran yoktu. Biz bunlara sinirlendik. Kiraya vereceğimiz daireleri kendimiz yapalım diye bir karar aldık. Ekibimizi oluşturduk ve yatırımlık binalarımızı kendimiz yapmaya başlayarak sektöre girdik. İlk projemizi Çiğli’de hayata geçirdik. Kombi sektöründe iş yaptığımız kişiler inşaat sektörüne girdiğimizi görünce ‘yaptığınız binadan bana da daire satın’ diye tutturdular.

Kiraya vermek için yaptığımız dairelerin çoğunu sattık. Bizden yer alanlar çok hızlı değer kazandığını ve yaptığımız işin arkasında durduğumuzu görünce bu yatırımlara devam etmemizi istediler. İlk projemiz 17 bağımsız bölüm, ikinci projemiz 67 bağımsız bölüm, üçüncü projemiz 521 bağımsız bölümden oluşuyor. Kademe çok hızlı yükseldi. Çünkü her alan müşteri yakınlarını ve tanıdıklarını bize yönlendirdi. Şu anda Coordinat olarak 1.000 konutluk bir proje yapsak çok hızlı bir şekilde satabileceğimizi düşünüyorum.

YOKLUĞU PAYLAŞTIK

Ticarete ortaklık zordur? Sizin için de zor oluyor mu? Anlaşamadığınız durumlar oluyor mu?

Onur Durmuş: 22 yıldır süren bir arkadaşlığımız, 15 yıldır süren bir ticari ortaklığımız var. Biz yokluğu beraber paylaştık. Üniversitede ailemizin gönderdiği bir böreği bölüşerek yedik. Yokluğu beraber paylaştığımız için varlığı paylaşmakta hiçbir sıkıntı yaşamıyoruz. Bazi

konularda farklı düşüncelerimiz olabiliyor. Oturup tartışmaktan hiç çekinmeyiz. Tartışırken tamamen şirketin menfaatini göz önünde bulunduruyoruz. Şirket adına alınan bir kararın gerçekleşmesi için ikimizin de onayından geçmesi gerekiyor.

MÜHENDİSLİK HASSASİYETİ VAR

Makine mühendisi olmanızın iş hayatındaki artısı nedir?

Caner Tan: İkimiz de makine mühendisiyiz. Makine mühendisliği milimetrenin bile altında ölçü birimleri ile iş yapan bir alan. İnşaata girdiğimiz zaman kalıp çakılıyor usta 5 santimlik bir kayma var diyor. 5 santim bizim için çok büyük değer.

Biz makine mühendisliği hassasiyetiyle düşündüğümüz için böyle hataları kabul edemiyoruz. Projelerimizde mühendislik tarafına çok önem veriyoruz. Son projemizde kendi enerjisini üreten, yerden ısıtılmalı full otomasyon bir sistem uyguladık.

Mühendisliğimizin faydasını görüyoruz. Binalarda insanların en fazla sorun yaşadığı alan tesisattır. Çünkü içerisinde akışkan dolaşır. Dinamik bir sistemdir. Dinamik sistemler statik sistemlere göre daha çok arıza verir. Bu konuda uzman olmak bize bir artı sağlıyor.





SATILIK VİLLA

İZMİR | Çeşme | Reisdere Mah. | 7+1 | 282m²

4.450.000 TL



Çeşme, Reisdere bölgesinde çok huzurlu bir sokakta bulunan villa, köşe parsel üzerine inşa edilmiş olup, birinci sınıf işçilik ve malzeme kalitesine sahiptir.



Villa 3 katlı olup, üst katta 4, bodrum katında 3 olmak üzere toplam 7 oda bir salondur. Modern mimariye sahip olan villanın bodrum katında tüm alt yapısı kurulu profesyonel sinema odası bulunmaktadır.



Geniş ve kullanışlı müstakil bahçesinde yer alan barbekü alanına ve şelale sistemli özel ışıklandırmalı havuza sahip villa, denize yürüme mesafesindedir.



Etka Ordu

Gayrimenkul ve Yatırım Uzmanı

Merhaba, bu gayrimenkulun yatırım uzmanı olarak, dürüst, şeffaf ve kaliteli hizmet anlayışını benimseyerek villamızı yeni sahipleri ile buluşturmak için siz değerli yatırımcılara sunuyoruz.

    | etkaordu35

 **COLDWELL BANKER**
TEOK GAYRİMENKUL

Ofis : Mansuroğlu Mah. 283/1 Sk. No:10/B

Bayraklı/İZMİR

Telefon : 0232 343 83 83

Cep Tel: 0533 311 13 14

Email : etka.ordu@cb.com.tr

TÜRKİYE, MÜTEAHHİTLİKTE DÜNYA ÜÇÜNCÜSÜ

“Dünyanın En Büyük 250 Uluslararası Mütcahhidi” açıklandı.
TÜRKİYE, 40 firma ile dünyada üçüncü sırada yer aldı.”

Uluslararası inşaat sektörü dergisi Engineering News Record’ın yayımladığı; “Dünyanın En Büyük 250 Uluslararası Mütcahhidi” listesinde Türkiye 40 firması ile yer aldı. Çin, 78 firması ile birinci olurken, ABD 41 firması ile ikinci sırada yer aldı.

“Dünya ikinciliğini bir firma farkla, geri almak üzere ABD’ye ödünç verdik”

TMB Başkanı Erdal Eren, bir kez daha mütcahhtlik firmalarının ve teknik müşavirlerin yurt dışındaki başarılarının, dünyaca ünlü ENR Dergisi tarafından tescil edilmesini kutladıklarını ifade etti.

Her geçen gün zorlaşan rekabet şartlarının 2020 yılından başlayarak tüm dünyayı sarsan salgın ve daralan pazarın ortaya çıkardığı olağüstü şartlara rağmen firmaların elde ettikleri bu başarının çok önemli olduğuna dikkati çeken Eren, şunları ifade etti:

“Firmalarımızın bu performansları neticesinde ülkemiz, Çin ve ABD’nin ardından dünya sıralamasında üçüncü oldu. Uzun süredir elimizde tuttuğumuz dünya ikinciliğini de bir firma farkla, geri almak üzere bu yıl ABD’ye ödünç verdik. Listede yer alan 40 firmamızın 34’ünün birliğimiz üyesi olması bizi ayrıca gururlandırıyor. TMB olarak kendimizi yurt dışı mütcahhtlik hizmetlerimizin merkezi olarak görüyoruz.”

Uluslararası inşaat pazarı yüzde 11 daraldı

ENR’nin yayımladığı bültene göre 2020 yılında inşaat firmalarını zorlayan koronavirüs salgınının, bir önceki yıl 473,1 milyar dolarlık hacmi, 420,4 milyar dolara geriledi.

Yüzde 11’lik daralma, 2003 yılından bugüne kadar gerçekleşen en büyük daralma olduğu ifade edildi. Salgınla geçen 1,5 yılın ardından birçok uluslararası mütcahhtlik firmasının operasyonlarını daha esnek hale getirecek adımlar attığı belirtildi.

Dünya ekonomisinde büyümeye dönüş beklentileri kapsamında küresel inşaat pazarında ortaya çıkacak fırsatlara da işaret edilirken, ekonomiler toparlanırken altyapı yatırımlarının pazarı destekleyebileceğine, ancak, uluslararası mütcahhtlerin bazıları için öngörülemez risklerin halen büyük engel oluşturduğuna dikkat çekildi.



NO	FİRMA LİSTESİ	2021	2020
1	RÖNESANS	28	23
2	LİMAK	56	61
3	ANT YAPI	57	80
4	YAPI MERKEZİ	68	78
5	ENKA	70	86
6	TEKFEN	80	65
7	ONUR	92	116
8	TAV	101	84
9	NUROL	102	109
10	ESTA	115	129
11	GÜLERMAK	122	124
12	ASLAN	125	**
13	SEMBOL	133	**
14	KUZU	136	142
15	KOLIN	137	94
16	YÜKSEL	144	118
17	ESER	145	158
18	İC İÇTAŞ	151	157
19	ÇALIK	157	171
20	İLK	158	213
21	GAP	162	216
22	POLAT YOL	163	203
23	ALARKO	165	189
24	DEKİNSAN	168	137
25	GÜRBAĞ	181	182
26	TEPE	183	179
27	MAKYOL	185	227
28	METAG	188	180
29	ÜSTAY	198	222
30	YENİGÜN	201	197
31	SUMMA	203	166
32	GAMA	204	212
33	NATA	205	217
34	CENGİZ	206	219
35	MBD	212	229
36	FEKA	215	**
37	İRİS	222	**
38	SMK	223	236
39	STFA	238	218
40	DOĞUŞ	239	165

Dünyanın En Yüksek BİNALARI

Burj Khalifa, 828 metre

Burj Khalifa, Hymencocallis (Örümcek Zambağı) çiçeğine benzeyecek şekilde tasarlanmış 828 metre (2716.5 fit) yüksekliğiyle dünyanın en yüksek binası konumunda yer alıyor. Dünyanın en yüksek binası olma rekorunu elinde tutmasının yanı sıra,

altı dünya rekorunu daha elinde tutuyor. Burj Khalifa aynı zamanda, dünyanın en fazla kat sayısına, dünyanın en yüksek dolu katına, dünyanın en yüksek açık hava gözlem güvertesine ve en uzun seyahat mesafesi olan asansöre sahip.

Shangai Tower, 632 metre

Spiral şeklinde tasarlanan kule, Çin'in finansal güç olarak ortaya çıkışını simgeliyor. Şanghay Kulesi dünyanın ikinci yüksek yapısı olarak kabul edilmektedir. 632 metre (2073 feet) yüksekliğinde ve 137 kata sahiptir. Yüksek enerji verimliliği üzerine tasarlanmıştır. 120 derecelik

açıyla yükselen cam cephe binanın rüzgar yükünü yüzde 24 azaltmıştır. Bunun sonucunda, ihtiyaç duyulan inşaat malzemesi miktarı azaltılmıştır. Şanghay Kulesi'nin yapımında, benzer yükseklikteki geleneksel bir tasarımın ihtiyacına göre yüzde 25 daha az yapısal çelik kullanılmıştır. Malzeme maliyetlerinden yaklaşık 58 milyon dolar tasarruf edilmiştir.

Ping' An Finans Merkezi, 600 metre

Çin'in ikinci en yüksek binası olan 600 metre uzunluğundaki Ping'An Finans Merkezi, dünyanın en uzun dördüncü bi-

nasıdır. Yerel hava koşullarına dayanıklılık için tasarlanan bu kulenin konik cephesi rüzgar yüklerini yüzde kırk azaltır ve paslanmaz çelik ayakları yıldırım çarpmalarına karşı koruyucu bir ağ oluşturur.

“Özellikle mimariye ilgi duyuyorsanız hepsi ayrı bir tasarım harikası olan bu binaları mutlaka görmelisiniz.”

Lotte World Tower 555.7 metre

Lotte World Tower, Güney Kore'nin başkenti Seul'de bulunan bir gökdeldir. Bina 555.7 metre yüksekliğinde ve 123 katlı olup 2017 yılında tamamlanmıştır ve

OECD'nin en yüksek ve dünyanın beşinci yüksek binasıdır. 123 katlı olup 2017 yılında tamamlanmıştır.

China Zun 528 metre

İngilizceden çevrilmiştir-CITIC Kulesi, Pekin'in Merkez İş Bölgesi'nde bulunan bir süper gökdeldir. Popüler olarak Çin Zun olarak bilinir. 109 katlı 528 m'lik bina, kentin

en yüksek binasıdır ve Çin Dünya Ticaret Merkezi Kule III'ün 190 metre ötesine ulaşmaktadır.

Shanghai World Financial Center 492 metre

Şangay Dünya Finans Merkezi Çin'in Şanghay şehrinde bulunan ve Ağustos 2008 tarihi itibarıyla hizmete açılan finans

merkezi'dir. Boyutu 377.300 m²'dir. Ofis, 300 odalı lüks otel, perakende, galeri ve gözlem güvertesinden oluşur.

Petronas İkiz Kuleleri, 452 metre

Malezya'nın başkenti Kuala Lumpur'da da bulunan 452 metre yüksekliğindeki ikiz kuleler, 170 metre yükseklikte 41. Ve 42. Katlar arasındaki çelik köprü

ile birbirine bağlıdır. Uzunluğu 58 metre olan bu köprü 750 ton ağırlığındadır. Her iki kule de eşit karakteristik özellikler göstermektedir. Mimar César Pelli, İslam mimarisini temel olarak tasarlamıştır.

Lakhta Center, 462 metre

Lakhta Center 462 metre yüksekliğinde Rusya'nın en yüksek ve Avrupa'nın 2. en yüksek binasıdır. Konumu itibarıyla dünyanın en kuzeyindeki gökdeldir. Lakhta Center standartların üzerinde olan yüksek

sağlamlık baz alınarak tasarlanmıştır. Göktelenin 10 kolonu çökmüş olsa bile bina çekirdeğinin üzerinde dik durmaya devam edebilir. Ayrıca binanın çekirdeği yangına 4 saat dayanabilir.

Willis Kulesi 442 metre

Willis Kulesi veya önceki adıyla Sears Kulesi Amerika Birleşik Devletleri'nin Chicago şehrinde bulunan, ABD'nin üçüncü ve dünyanın yirmi ikinci en yüksek gökdeleni.



Tapuda işler çok KOLAYLAŞTI!

“1 yıl önce İzmir Tapu ve Kadastro 3. Bölge Müdürü olarak atanan Yusuf Meşhur, vatandaşın işlerini kolaylaştıran yeniliklere imza atmasıyla dikkat çekti. Türkiye’de ilk defa ilçe belediyeleri ile imzalanan protokol ile rayiç bedellerin elektronik ortamda tapu müdürlükleri ile paylaşılmasını sağlayan Meşhur, açıklamalarda bulundu”

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na bağlı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü son yıllarda geliştirdiği sistemlerle vatandaşın işini büyük oranda kolaylaştırdı. Vatandaşlar artık hiç sıra beklemeden, aynı gün içerisinde tapudaki işlemlerini kolaylıkla tamamlayabiliyor. 2020 yılında yürürlüğe giren Web-tapu uygulaması sayesinde vatandaş tapu müdürlüğüne gitmeden internetten satış, ipotek, mirasın intikali ve benzeri tüm tapu işlem başvurularını yapabiliyor ve gerekli belgeleri internetten gönderebiliyor. Vatandaş tapu müdürlüğüne geldiğinde işlemler başlatılarak son aşamaya gelmiş oluyor. Resmi geçerliliği olan tapu senedi, ipotek belgesi ve tapu kayıt örneği web-tapu üzerinden alınabiliyor. Vatandaş e-devlet şifresiyle web-tapu sistemi girip kendi taşınmazına ait bilgilerin incelenmesi için alıcı veya bir başkasına yetki verebiliyor. Taşınmazlarına işlem yapılmamasına yönelik beyan tesis edebiliyor veya kaldırabiliyor. Böylece sahtecilik girişimlerine karşı tedbir alıyor. Tapu ve Kadastro 3. Bölge Müdürü Yusuf Meşhur, yaptıkları çalışmalarla ilgili bilgi verirken İzmir’deki son 2 yıllık tapu verilerini paylaştı. İzmir, Aydın ve Manisa illerindeki 64 tapu müdürlüğü 3 adet kadastro müdürlüğü ve bölge müdürlüğü olarak 1.441 personel ile vatandaşla hizmet

verdiklerini ifade etti. Yusuf Meşhur’un 1 yıl önce göreve geldikten sonra yaptığı ilk icraatlarından biri tapu müdürlüklerinde bireysel müşterileri tamamen kaldırmak oldu. Web-tapu ve Alo 181 üzerinden hizmet verdiklerini belirten Meşhur “İzmir’de 5 personelimiz, Alo 181 hattından vatandaşlarımızın başvuru işlemlerinde yardımcı oluyor. Vatandaşın personelle ilişkisini tamamen kestik. Eksik evrakları danışmaya bırakıyorlar, danışmadaki arkadaşlarımız ilgili personele ulaştırıyor. Bu sayede oluşabilecek olumsuzlukların da önüne geçeceğiz.” dedi.

1 MİLYAR 267 MİLYON HARÇ GELİRİ

2020 ve 2021 yılı tapu işlemleri adetleri ile ilgili bilgi veren Meşhur, şunları söyledi: “2020 yılında İzmir’deki Tapu Müdürlükleri 556 bin 513 işlem gerçekleştirdi. Bu işlemlerin 352 bin 866’sı vatandaşlar tarafından web tapu üzerinden gerçekleşti. 2020 yılında İzmir’deki alım-satım işlemlerinden 1 milyar 267 milyon 793 bin TL tapu geliri elde edildi. 2021 yılında 29 Haziran tarihine kadar 293 bin 19 adet işlem yapıldı. Bu işlemlerin 222 bin 332 tanesi web tapu aracılığıyla vatandaş tarafından gerçekleştirildi. 2021’i ilk yarısından 571 milyon 641 bin TL tapu harcı geliri elde edildi.”

İşlemde BUCA Harçta ÇEŞME

LİDER

İzmir'de en fazla tapu işleminin Buca'da gerçekleştiğini söyleyen Meşhur, "Buca Tapu Müdürlüğü 2020 yılında, 44 bin 624 işlem gerçekleştirdi. Buca'yı sırasıyla Bornova ve Konak takip etti. Bornova'da 37 bin 577 işlem yapılırken Konak'ta 37 bin 226 işlem yapıldı. Çeşme, işlem sayısı az olmasına rağmen gayrimenkul fiyatlarının çok yüksek olmasından dolayı en fazla tapu harcı geliri elde edilen ilçe oldu" ifadelerini kullandı.

1 GÜNDE BİTİYOR

Kamu kurumlarının bir hizmet yarışında olduğunu ve bu yarışta lider olmak istediklerini ifade eden Meşhur, vatandaşın tapu alım satım işlemlerini eksik evrak olmadığı sürece gün içerisinde işlemlerin mutlaka tamamlandığını söyledi. Pandemi sürecinde tapu çalışanlarının büyük bir kısmının koronavirüs hastalığı geçirdiğini, hayatını kaybeden personellerinin olduğunu belirten Meşhur, personelin kıymetinin bilinmesi gerektiğini belirterek "Çok yoğun çalıştığımız için personelimizin çoğu virüs kaptı Çeşme Tapu Müdürlüğü'nde 8 personelimiz birden koronavirüs olunca hizmetleri durdurduk.

Vatandaşımızın işi aksamasın diye ertesi gün geçici görevlendirme ile personel gönderip işlemlere devam ettik. Pandemi sürecinde hiç durmadık.

Personelimiz çok büyük fedakarlık örneği gösterdi. Esnek çalışmadan dolayı günde 3 saat eksik çalışınca işlemler ertesi güne sarkabiliyor. Personelimiz ambulansla hastaneye taşınırken "benim işlemlerim ne olacak" diyenler oldu. Personelimizin kıymetinin bilinmesi gerekiyor." dedi.

RAYIÇ BEDEL ELEKTRONİK ORTAMDA

Türkiye'de ilk defa ilçe belediyeleri ile protokol imzalayarak rayiç bedeli elektronik ortama taşıdıklarını söyleyen Meşhur, "Rayiç bedellerin elektronik ortamda tapu müdürlükleri ile paylaşılması için ilçe belediye başkanlarımızla tek tek görüştüm. Belediyelerimizin en büyük endişesi borcu olan taşınmazların satılması sonucunda borcun tahsil edilememesiydi. Yazılımda bir güncelleme yaparak "borcu vardır" uyarısı vermesini talep ettik.



Borcu olan taşınmazların satışını yapmayacağımızı beyan ettik. Belediyeler de çok sıcak baktı. Bu sistemi ilk Buca Belediyesi ile hayata geçirdik. Daha sonra 27 belediye ile protokol imzaladık. 3 ilçe belediyesi de yazılımlarını tamamlayıp dahil olacak. Bizim başlattığımız bu uygulamaya Türkiye'ye örnek oldu. Birçok ilde rayiç bedeller elektronik ortama aktarıldı." dedi. Rayiç bedelin elektronik ortama taşınmasının hem tapu müdürlüğü, hem belediye hem de vatandaş için avantaj sağladığını belirten Meşhur, son olarak şunları söyledi: "Web-tapu'da rayiç bedel evrakını yüklemek gerekiyor.

Vatandaş, bu evrakı olmayınca ilerlemek için alakasız fotoğraflar yüklüyordu. Kasap reyonundaki etin fotoğrafını koyan vardı.

Bu durumda bizim işlerimizi aksatıyordu. Bu dertten kurtulduk. Vatandaşa belediyeye gitme derdinden kurtuldu. Belediye için de büyük avantaj. Vatandaş tapu devri yapabilmek için emlak vergisini ödemek zorunda kalmıyordı. Belediyeye borçlarını kolayca tahsil ediyor. Birebir yaşadığımız bir olaydan örnek vereyim Alsancak'ta bir vatandaşımızın emlak borcu olduğu için devir işlemini yapamamıştı.

Belediyeye gitmeden telefondan online ödeme yaptı. Yarım saat sonra da sisteme düştü ve tapu devri yapıldı. Bu sistem sayesinde belediye borçlarını kolayca tahsil ediyor. Ayrıca tapuda rayiç bedel vermek için istihdam edilen personel başka alanlarda değerlendirebilecek."



EŞSİZ VE KALICI MARKALAR NASIL İNŞA EDİLİR?

Hepimiz hislerimizle hareket eden varlıklar olduğumuz için konuştuğumuz kişinin hangi duygulara ve değerlere öncelik verdiğini bilmek durumundayız. Örneklendirmek adına kişisel veya kurumsal markamız için bir "konumlandırma stratejisi" yürüttüğümüzü varsayalım. Hitap ettiğimiz kişilere de "var oluş amacımız ve farkımızla ilgili" vermek istediğimiz bir mesaj olsun. Bu noktada, "Duygu = Hareket" gerçeğinden yola çıkarak şu dört soruya yanıt vermemiz gerekiyor;

- 1- Markamızın mesajı nedir? Hedef kitlenin yaşam tarzında nasıl bir değişiklik vaat ediyor?
- 2- Marka olarak mesajımız hangi duyguları (güven, konfor, güç, statü vb.) ortaya çıkarmayı amaçlıyor?
- 2- Hedef kitlemizin dikkatini çekmek, mesajımızı doğru anlamalarını ve hatırlamalarını sağlamak için beynimizdeki gerçek karar vericiye nasıl hitap etmeliyiz?
- 3- Algı filtrelerini aşmak üzere hedef kitlemizin satın alma nedenlerini nasıl ortaya çıkarabiliriz?
- 4- Mesajımızı hedef kitlemizi harekete geçirecek şekilde nasıl tasarlamalıyız?

Tüm bu sorulara yanıt bulduğumuzda artık "hedef kitlemizle" iletişime geçmeye hazırız demektir. Kişiler arası

iletişimde esas olan şey "güven ortamının" yaratılmasıdır. Karşımızdakinin güvenini kazanabilmek ve uyumu yakalayabilmek için en önemli araçlarımız, içten gelen bir merak duygusu ve dinleme becerisidir. İletişim halindeyken hepimiz 5 farklı kanal kullanırız. Bunlar yüz ifadeleri, beden dili, ses tonu, kelime tercihlerimiz ve imza niteliğindeki iletişim tarzımızdır. Karşı tarafa güven telkin edebilmek için tüm bu kanalların birbiri ile uyum içinde olması gerekir. Konuşurken veya dinlerken bu kanalların herhangi birinde görülen "bir çelişki, bir uyuşmazlık" söylenenlerin hemen sorgulanmasına neden olur. Bu noktadan sonra karşımızdaki şüpheli bir tutum içine girebilir ve bu durumun sürmesi halinde de muhatabımızla ilişkimiz kopma noktasına gelebilir.

Bu yaklaşımı kişiden alıp markaya taşıdığımız zaman da aynı resimle karşılaşırız. Marka iletişimde de esas başarıyı getirecek olan yaklaşım, "mesajın bir bütünlük taşıması" ve mümkün olduğunca fazla duyuya hitap ederek müşterilerde bir "tatmin duygusu" yaratmasıdır. Burada bütünlükten kastımız, bir markanın vermek istediği mesaj ile eşdeğer bir görüntü sergilemesidir. Yani, logosu, sloganı, lokasyonu, mağaza tasarımı, kalitesi, fiyatı, çalışanların tutumu gibi tüm unsurların şirketin vizyonuna hizmet etmesi gerekir. Büyük resme ait mesajı doğru yansıtmaları gerekir.

Örneğin, su arıtma cihazı üreten bir markanın atık yönetmeliğine uymayarak "çevreyi zehirlmesi" onun var olma amacına aykırı bir durumdur ve bu hatalı anlayış pazardaki varlığının da sorgulanmasına neden olur. Görüldüğü üzere, markanın DNA sarmalında, yani genetik kodlamasında ortaya çıkabilecek en küçük bir hata müşteriler tarafından bilinçaltı seviyede anında algılanır ve iletişimin zarar görmesine neden olur. Hatta bu algılama süreci o kadar hızlı olur ki (sadece 15-40 milisaniyeden bahsediyoruz) çoğu durumda

ne marka ne de hedef kitle bunun farkına bile varamaz. Bu nedenle, tüm detayları en ince ayrıntısına kadar hesaplamalı ve müşterilerin "güdüsel, duygusal ve rasyonel" be-yinlerini meşgul edebilecek bütün kusurları özünde gidermeliyiz.

Kusursuz müşteri deneyimi dediği-miz şey de bundan başka bir şey değildir. Bunun sağlamasını yap-mak üzere nörobilimden yararlanabi-liriz. Beynimizde nöro kimyasal bir akış, işleyiş vardır. İçinde bulundu-ğumuz çevreden aldığımız sinyalleri algılayan, tanımlayan ve yorum-layan sinir hücrelerine sahibiz. An-cak tüm veriler saklamaya değer değildir ve bizi harekete geçirmez. Bu nedenle, sadece ve sadece iç dengemizi ve bütünlüğümüzü koru-mamıza hizmet eden bilgileri o anki duyguyla eşleştirerek saklarız. Bu

şekilde "anılar" oluştururuz. Bu an-lara yüklediğimiz anlam ne kadar fazlaysa uyaranların (kişi, eşya ya da olaylar) sistem tarafından hatırlanması ve bizi harekete geçirmesi o kadar hızlı olur. Çünkü bu anlarda duyu reseptörlerimiz eşzamanlı ola-rak algıladıkları sinyallerin etkisiyle kendi aralarında özel bağlantılar kurarlar. Bu sinir hücreleri aynı anda ateşlendiği ve kendi aralarında özel bir yol (patern, örüntü) oluşturdukları için o anı hatırlatan "tat, koku, gör-sel, ses, dokunma hissi" gibi herhan-gi bir uyaran ile farklı bir zamanda temas edildiğinde tüm bu örüntü yeniden harekete geçer ve bize daha önce deneyimlediğimiz bu olumlu veya olumsuz olayı yeniden yaşatır. Eğer o marka ile olumlu bir deneyim yaşamışsak, o markaya ait herhangi bir uyaran (logo, müzik, slogan, koku vb.) bizi yeniden o de-



Mert AYDINER
Milyoner Mentor Projesi
Girişimci Mentoru

neyimi yaşamak üzere ilgili markaya yönlendirir. Eğer olum-suz bir deneyim yaşamışsak da bu defa bizi o markadan uzaklaştırarak farklı seçeneklere yönlendirir.

Bu koşullama olayına kahve zinciri mağazalarını örnek ola-rak verebiliriz. Müdavimi olduğunuz bir kahve markasını ele alalım. Şimdi bir düşünün lütfen, gün içinde sizi o kahveyi almaya yönlendiren güdüler neler oluyor? Mağazanın ta-sarımı, içerideki yerleşim, ortamda konuşulanlar, aldığınız koku, duyduğunuz müzik, kahve seçiminiz, size hitap şekli vb. hep birbirini tekrarlayan adımlar. Zamanla beynimizdeki bu örüntü tekrarlar yoluyla daha da derinleşiyor ve güçle-niyor ve o markayı anımsatan herhangi bir uyaranla karşı-laştığımızda bizi anında alışık olduğumuz kahve deneyimini yeniden yaşatmaya sevk ediyor. Kendimizi bir anda kahve sırasında beklerken buluyoruz.



Bilinçli markalar da bu nöral bağlantıları güçlendirmek ve bizi sadık birer müşteri yapmak üzere her yerde karşımıza

çıkyorlar. Elbette ki markanın sadece görünür olması yet-mez, burada esas olan markanın ortaya koyduğu değeri sürekli olarak iyileştirmesi ve bunu standardize etmesidir. Bu istikrar beraberinde güveni ve sadakati de getiriyor. Eğer siz de müşterilerinize eşsiz bir deneyim yaşatmak istiyorsa-nız "tesis tasarınızı da, müşteri ziyaretlerinizi de, reklam çalışmalarınızı da, kampanyalarınızı da" her şeyi ama her şeyi onların tüm duyularına hitap edecek şekilde tasarla-malısınız. Çünkü işin içine ne kadar çok duyu girerse dene-yim de o oranda kalıcı oluyor.

Bu yaklaşımın nasıl olacağı markanın hedef kitlesi ile te-masından önce etraflıca düşünülmeli ve vermek istediği mesaja ve yaşatmak istediği duyguya göre özel olarak ta-sarlanmalı. Hepimiz ödüllendirilme güdüsü taşıdığımız için, onlarla çalışmadan önce bizi tercih etmeleri halinde yaşa-yacakları tatmin ve rahatlama duygusunu da güçlü bir şe-kilde aktarabilmeliyiz. Müşterilerimiz bu tabloyu zihinlerinde en heyecan verici ve en renkli haliyle canlandırabilmeliler. Bunu başarabildiğimiz derecede bilinçaltındaki "algı filtre-lerini aşabilir" ve müşterilerimizi satın almaya teşvik edebili-riz. İster kişisel ister kurumsal bir marka olalım, yaklaşımları-mızda ne kadar bütünlük ve tutarlılık gösterirsek bu filtreler bizim için o kadar geçirgen olur. Güven duygusu ve sada-kat de bu yolla gelir.

Biliyoruz ki geleceğini inşa etmeyen geçmişini tekrar eder. Göreceksiniz, sizler bu sorulara yanıt aramaya başladığı-nızda ihtiyacınız olan tüm kaynaklar (bilgi, tecrübe, çevre, para, fikirler, iş fırsatları vb.) etrafınızda toplanmaya ve ak-lınızdaki resme hayat vermeye başlayacak. Yeter ki söylem ve eylem bütünlüğünüzü koruyun..!

KAT İRTİFAKI İLE KAT MÜLKİYETİ ARASINDAKİ FARKLAR



Şehir nüfusundaki artış ile birlikte ortaya çıkan apartmanlar, siteler, toplu yapılar; kat malikleri, kiracılar yada diğer kullananlar için belirli kurallara uyulması gereken yerleşim yerleridir. Apartmanlarda, sitelerde yada toplu yapılarda yaşayan kişiler için 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yönetim esasları, kat malikleri ve toplu yapı sakinlerinin borçları, hakları, ortak alanlarda uyulması gereken kurallar, giderlere katılma gibi yükümlülükler ayrıntılı olarak belirlenmiştir

Kat irtifakı, Kat Mülkiyeti ne demektir ?

Kat irtifakı, bir arsa üzerinde inşaatı devam eden yapılarda hak sahibi olan kişilerin arsa üzerindeki paylarını gösteren tapu türüdür. Binanın projesi tasdik edilip inşaat ruhsatı alındıktan hemen sonra ve inşaat başlamadan dahi kurulabilir. Hukuki anlamda bağlanabilirliğe ulaşabilmek için kurulacak kat irtifakı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden alınacak bir belge ile kurulur. Kat irtifakı tapusu için yapılacak başvurularda dilekçe, vaziyet planı, yönetim planı, liste, tapu senedi ve nüfus cüzdanı, vergi numarası gibi belgeler istenir.

Kat mülkiyeti, yapı tamamlandıktan sonra başlı başına kullanılması elverişli bölümleri kapsar. Bu tapunun alınması için yapının "tamamlanmış" olması ve "Yapı kullanım belgesi" olarak da anılan "İskan Belgesine" sahip olunması gerekir. Kat Mülkiyeti, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda öngörülen şartların yerine getirilmesi ve

bunun sonucunda tapu siciline tescil ile doğan bir haktır. Mülkiyetin kurulabilmesi için; inşaat ruhsat, plan ve projesinde belirtilen tüm bağımsız bölümlerin tamamlanmış olması; inşa edilen gayrimenkulde müstakil kullanıma elverişli yapı kurulması, binanın ahşap veya toprak olmaması ve öngörülen belgelerin tapu müdürlüğüne sunulması zorunludur.

En Önemli Fark "Yapının Tamamlanma" İlkesidir.

Her iki tapu türü de kişilerin mülkiyet haklarının yasal olarak koruma altına alındığını gösterir. Mülkiyet haklarını gösteren belge olmalarına rağmen ayrılan noktalar da var. Kat irtifakı tapusu ile kat mülkiyeti tapusu arasındaki farklar şunlardır :

- Kat irtifaklı tapuya sahip olan bina, gerekli merciler tarafından henüz onaylanmamıştır ve iskan belgesi verilmemiştir. Kat mülkiyetli tapu ise binanın gerekli kont-



rollerden geçerek güvenli, yasal ve iskan belgesine sahip olduğu anlamına gelir.

- Kat mülkiyetli tapuya sahip olan daireler iskan belgesine sahip olduğundan bankalar, bu dairelere kolaylıkla konut kredisi verebilir. Kat irtifaklı tapuya sahip olan binalarda ise iskan belgesi olmadığından banka, konut kredisi verirken zorlayabilir. İnşaatı tamamlanan ancak iskanı alınmayan daire almak istenirse güvenli inşaat firmaları ile anlaşma kişiye yarar sağlar.

- Her ikisi de mülkiyet hakkını gösteren belge olmasına rağmen mülkiyet türlerinde farklılıklar vardır. Kat irtifakında tapu cinsi arsadır ve pay sahibine arsa üzerinden belirli bir alan verilir. Kat mülkiyetinde ise tapu cinsi binadır. Hak sahibi bağımsız mülk üzerinde hak sahibi olur.

Kat irtifakı nasıl kurulur?

Öncelikle kurulması için Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından düzenlenecek resmi bir senet gereklidir. Kat irtifakı, tapu kütüğüne bu belge aracılığı ile tescil edilir.

Kat irtifakı, bir arsanın sahipleri adına, arsadaki payları oranında kurulur. Bina henüz inşaat halindeyken satın alınan daire, konut, dükkan gibi taşınmazlarda satan taraf, alıcıya kat irtifakı tapusu verir. Arsa payının devir etmek gerekirse, arsaya bağlı kat irtifakı da devredilebilir.

Kat İrtifaklı Daire Alırken Nelere Dikkat Edilmelidir?

Ev sahibi olmak isteyen kişilerin, kat irtifak tapulu daireleri satın alırken dikkat etmesi gerekenler ;

Kat irtifaklı binanın iskanını kontrol ettirmelidir. İnşaat tamamlanmış halde iskan belgesi alınmamış ise ileride ev sahibi olmak isteyen kişiye çeşitli sorunlar çıkarabilir.

Bina, inşaat projesindeki gibi tamamlanmamış olabilir.

Böyle bir durumda belediye binanın, inşaat projesine göre düzeltilmesine hatta yıkılmasına karar verebilir. Bu nedenle binanın proje planına uygun olarak bittiği kontrol edilmelidir.

Bazı bankalar kat irtifaklı daireye iskan belgesi olmadığından ötürü konut kredisi vermeyebilir. Kişi konut kredisi ile ev sahibi olmak isterse bu durumu daha önce incelemelidir.

Sıralanan maddelere bakıldığında kat irtifaklı daire almak riskli görünebilir. Ancak konu hakkında derinlemesine araştırma yapmanın ardından yasal ve resmi süreçler ile çalışmalarına devam eden güvenilir yerlerden mülk edinerek doğru yerlere yatırım yapılabilir.



COLDWELL BANKER MARKALARI



Coldwell Banker Commercial

Ticari gayrimenkul hizmetleri konusunda uzmanlaşan Coldwell Banker Commercial, dünyadaki tüm diğer gayrimenkul ağlarında bulunandan daha fazla sayıda Sertifikalı Ticari Gayrimenkul Yatırım Üyesi'ne sahiptir. Ayrıca LoopNet arama motorunda ABD'deki diğer tüm ağların portföy sayılarından daha fazla sayıda portföyü bulunmaktadır.



COLDWELL BANKER
TÜRKİYE • KIBRIS



**COLDWELL
BANKER**

Coldwell Banker Global Luxury

Global Luxury, her gün 140 milyon dolarlık satış hacmiyle, New York Times, Wall Street Journal, Homes & Estates gibi bir çok yayın aracına sahip ve dünyada 1 numaradır. Coldwell Banker'ın benzersiz ve fark yaratan uluslararası pazarlama programı Global Luxury eğitimi de, Türkiye Akademi'de verilmektedir.



YENİ KİMLİKLER SAYESİNDE TAPUDA SAHTECİLİĞE SON

Noter ve tapu işlemlerinde sahte kimlik düzenleme yoluyla çok sayıda dolandırıcılık yaşanıyor. Kopyalanması ve sahtesinin hazırlanması son derece basit olan eski kimlik kartları, sadece fiziksel olarak gözle kontrol yöntemi ile doğrulanabiliyor. İnsan hatalarına açık olan bu uygulama e-kimlik cihazlarıyla ortadan kalkıyor. Bu problemin önüne geçmek için Tapu ve Kadastro Genel Müdürü Mehmet Zeki Adlı, "Sahteciliğin önlenmesi için kimlik doğrulama işi üzerinde çalışıyoruz." dedi.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürü Mehmet Zeki Adlı, Polis Bakım ve Yardım Sandığı'nın (POLSAN), iştiraki olarak bilişim teknolojileri sektöründe faaliyet göstermek üzere kurulan POLİEN Bilişim Teknolojileri Anonim Şirketi ile Elektronik Kimlik Doğrulama Sistemi (EKDS) ile ilgili fikir alışverişinde bulunmak üzere bir araya geldi.

Genel Müdür Adlı, "Kimlik doğrulama bizim için çok önemli. Sahteciliğin önlenmesi açısından kimlik doğrulama işine önem veriyoruz.

Zaten şu anda da Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü ile entegre halde çalışıyoruz. Vatandaşın, TC Kimlik Numarasını onların sistemine girerek kimlik bilgilerini alıp doğrulama yapıyoruz. Aynı şekilde Noterler Birliği ile de vekaletlerin doğrulanması işlemini gerçekleştiriyoruz. Gümrük ve Ticaret Bakanlığından, kişinin şirket temsilcisi olup olmadığını doğruluyoruz. Bunlar gibi birçok uygulamalarımız var ve gayet de başarılı şekilde uyguluyoruz" dedi.

Polsan Genel Müdürü Mustafa Selçuk, EKDS'nin, Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü'nün kimliğin üzerine koyduğu pin ile sisteme girilen diğer pinin aynı olduğunu teyit eden bir sistem olduğunu söyledi. Aynı şekilde vatandaşın kimlik kartındaki parmak izi ile cihaza okuttuğu parmak izinin aynı olup olmadığını tespit edebildiğini, böylelikle kimliği getiren kişi ile parmak izini cihaza okutan kişinin aynı kişi olup olmadığını teyidini gerçekleştirerek sahteciliğin önüne geçmeyi hedeflediklerini dile getirdi.



SATILIK VİLLA

İZMİR | Güzelbahçe | Kahramandere | 8+2 | 750m²

8.300.000 TL



3 cepheden güneşin ve denizin eşsiz manzarası eşliğinde şömine başında lüks bir yaşamın keyfini sürebileceğiniz villa, 4 katlıdır.



Villa 600m² müstakil bahçe içersindedir. Her odası geniş, ferah olup uyandığınız an Ege'nin muhteşem deniz manzarası eşliğinde güne merhaba diyebilirsiniz.



Herkesin hayallerini süsleyebilecek büyüklükte bir mutfakta aileniz ile bol sohbetli yemekler yiyebilirsiniz.



Ayberk Uygun

Gayrimenkul ve Yatırım Uzmanı

Merhaba bu villanın gayrimenkul yatırım uzmanı olarak, dürüst, şeffaf ve kaliteli hizmet anlayışı ile villamızı yeni sahipleri ile buluşturmak için siz değerli yatırımcılara sunuyoruz.

[Twitter](#) [Facebook](#) [Google+](#) [Instagram](#) | [cbayberkuygun](#)

COLDWELL BANKER
TEOK GAYRİMENKUL

Ofis : Mansuroğlu Mah. 283/1 Sk. No:10/B
Bayraklı/İZMİR

Telefon : 0232 343 83 83

Cep Tel: 0531 844 69 84

Email : aytacayberk.uygun@cb.com.tr

Gözlerinizi Açar Açmaz Nefis Bir Manzara ile Karşılaşmayı İster misiniz ?



Evlerde geçirdiğimiz o uzun süreden sonra kendinizi yenileyebileceğiniz, doğayla iç içe ve manzarasıyla görsel şölen sunan otel kaçamaklarına ne dersiniz ?

Otel siteleri bu dönemde konaklama tercihlerinde en çok manzaralı otellere ilginin arttığını söylüyor. Konuklar, şehir hayatından ve medeniyetten uzaklaşmak ve farklı deneyim yaşamak istediklerini dile getiriyor. Son zamanlarda bu otellere yapılan rezervasyonlardaki artışa ek olarak, konukların bu oteller için yaptığı yorumlarda da ciddi bir artış gözlemleniyor. Öyle ki bu oteller şehrin diğer otellerine göre en yüksek puanları alıyor.

Japonya'da gözlerinizi açıp şömineli balkondan Fuji dağlarının eşsiz manzarasını, Finlandiya'da ki dağ evinizden Kuzey Işıklarını izleyebileceğiniz deneyimlerden bahsediyoruz.

Günlük hayatlarınızdan kaçarak tatillerde dünyadan kopabilirsiniz. İşte manzaraları ile sizi büyüleyecek dünyanın en mükemmel manzaralı otelleri...



TreeHouse Villas

Koh Yao Noi'de yer alan TreeHouse Villas, yemyeşil tropik orman, uçurumlar ve özel Phang Nga plajı ile çevrili geniş ve klimalı villalara sahip yetişkinlere özel bir tesistir. 32 odalı, 3 farklı villa tipi bulunan bu otelde konuklar, tesiste sunulan şez-longlu özel dalma havuzunun keyfini çıkarıyor .Bu villada konukların rahatlaması için buhar odası ve soğutma havuzu bulunuyor. Konuklar ayrıca tesis bünyesindeki restoranda Batı, Tay ve Akdeniz yemeklerinin tadını çıkarabilir. Plajda ve spa alanında en iyi masajları sunan otel, misafirlerinden tam puan alıyor.



Explora en Torres del Paine

Torres del Paine Milli Parkı'nın içinde, Pehoé Gölü kıyısında yer alan otelin tüm odaları olağan üstü manzaraya açılıyor. Isıtmalı havuzu, saunası ve Paine Nehri'ne birkaç adım mesafedeki açık spa küvetlerine sahip otel, konuklarına otelin çevresini keşfetmek için katamaran ve özel atlarını kullanma fırsatı sunuyor. Torres del Paine sıradağları ve Salto Chico Şelalesinin nefes kesici manzarasına uyandığınızı bir düşünün !



Kakslauttanen Arctic Resort - İglolar ve Dağ Evleri

Fin Laponyası'nın Saariselkä Fell bölgesinde yer alan tesis, cam iglolar, geleneksel ahşap dağ evleri ve dünyanın en büyük buharlı saunasıyla hizmet veriyor. 214 tane ağaçlarla çevrili dağ evine sahip otelde, geceleri benzersiz yıldızlarla dolu bir gökyüzüyle özel bir deneyim yaşayabilirsiniz. Tesisin yürüyüş parkurları, kayak ekipmanı kiralama, kayak dersleri, sauna gibi eğlence tesisleri, kaçış ve rahatlatma için tasarlanmış. Sevdiklerinizle beraber Kuzey Işıklarını seyretmek ve sıcak bir kış tatili deneyimi için tercih edebilirsiniz.





Mykonos Blu, Grecotel Boutique Resort

Mikonos bölgesinde, 5 yıldızlı plaja sıfır olan otelde 2 katlı sonsuzluk havuzu ve deniz manzaralı lüks konaklama imkanı sunan tesisin yemekleri de harika ! Deneyimleyen konukların yüksek puan verdiği tesis de kuyumcu bile var. Kendinizi özel hissedeceğiniz bu yerde, gün batımında şampanyalı yelken gezileri veya helikopter turları ayarlayabilirsiniz.



Hotel Fasano Rio de Janeiro

Ipanema Plajı'nda denize sıfır lüks konaklamaya ne dersiniz ? Şehrin en iyisi seçilen otelde saunada rahatlatıcı anın ardından Gero Rio Restorant'ta kaliteli ve rafine yemek yiyebilirsiniz. Otelin her yeri en ince ayrıntısına kadar düşünülmüş ve zarif bir şekilde dekore edilmiş. Tesisin bir diğer avantajı çevresindeki yerlere yürünebilir yakınlıkta olması.



HOSHINOYA Fuji

Fuji Dağı'nın manzarası eşliğinde unutulmaz tatları tadabileceğiniz bu otelde harika göl manzaralı odalar sizi bekliyor. 40 odalı tesisin şömineli balkonlarında keyifli vakit geçirebilir, manzara eşliğinde içkilerinizi yudumlayabilirsiniz. İçinde bir çok mağaza ve kütüphaneyi barındıran otel elverişli konumu ile şehrin görülmesi gereken yerlerine kolay ulaşım imkanı sunuyor.





SATILIK VİLLA

İZMİR | Urla | Yenice Mah. | 8+2 | 600m²

10.950.000 TL



Urla'nın Yenice Mahallesi'nde bulunan özel tasarım havuzlu müstakil villa, 8 oda ve 2 ayrı yaşam alanı olarak dizayn edilmiştir.



Peyzajı tamamlanmış bahçe alanında, havuz başında bar ve mutfak alanı bulunuyor. Urla Sanat Sokağı ve merkeze yürüme mesafesinde, otobana 5 dakika mesafede oluşu ile konum açısından oldukça avantajlıdır.



Yüksek kalite malzeme ve işçilikle, ince detaylar ferah mekanlar ile farklılık yaratan lüks yaşam projesi sizi bekliyor.



Alişan Z. Palut

Gayrimenkul ve Yatırım Uzmanı

Merhaba, bu gayrimenkulun yatırım uzmanı olarak, dürüst, şeffaf ve kaliteli hizmet anlayışını benimseyerek villamızı yeni sahipleri ile buluşturmak için siz değerli yatırımcılara sunuyoruz.

[Twitter](#) [Facebook](#) [Google+](#) [Instagram](#) | [cbalisanzpalut](#)

COLDWELL BANKER
TEOK GAYRİMENKUL

Ofis : Mansuroğlu Mah. 283/1 Sk. No:10/B
Bayraklı/İZMİR

Telefon : 0232 343 83 83

Cep Tel: 0532 315 09 91

Email : alisan.palut@cb.com.tr



DÜNYADAKİ EN BÜYÜK Evlerin Sahipleri Onlar

Konut piyasasındaki yükselen fiyatlar sonucunda arazilerin aşırı pahalalanması 1+1 dairlere talebi artırdı. Hem iç dekorasyonu kolay hem de şehir merkezine yakın olmak isteyenler ilgi gösterdiği bu evlerin yanında bir de muazzam büyüklükte evler var. Dünyanın en büyük evleri çeşitli vakıf

ve fon yöneticilerinin ve bazı Arap prenslerinin evleri. Bu evler hem büyüklük açısından hem pahalılık açısından hem de içerisindeki eşyaların değeri açısından bir çok ülkenin saraylarından çok daha değerli. Gelin dünyanın 10 büyük evini beraber inceleyelim..

10

John Paulson – Hala Ranch 5.203 Metrekare

Koruma fonu yöneticisi John Paulson, Hala Ranch isimli bu evi, Suudi Prens Bandar Bin Sultan'dan 49 milyon dolara satın aldı. Aspen Colorado'daki 95 dönümlük arazi, 2012 yılında 135 milyon dolar satış değeriyle listelendi.

Gördüğünüz bu yapı, Beyaz Saray'dan daha büyük. Ev, 15 yatak odası ve 27 banyoya sahiptir. Ayrıca bu muazzam evin yüzme havuzu, özel heykel bahçesi ve balık yetiştirici-

liğinde kullanılan havuzları vardır. Paulson evi satın aldıktan sonra kendine özel araba bakım garajı, ısıtmalı at ahır, tenis kortu ve özel bir kros kayak pisti yaptırdı.



9

Bernie Ecclestone – Manor 5.250 Metrekare

Spelling Manor olarak da bilinen Manor, Los Angeles Kaliforniya'da bulunuyor. Lüks ev, ilk önce televizyon yapımcısı Aaron Spelling ve ailesine hitaben inşa edilmiştir. Bu muazzam evin şu anki sahibi Petra Ecclestone'nin kızı Bernie Ecclestone'dir. Ecclestone, evi 85 milyon dolara satın aldı. Büyük ev; 123 oda, spor salonu, bowling salonu, tenis kortu ve havuza sahiptir.



8

Dmitry Rybolovlev – Maison de L'Amitie 5.575 Metrekare

Donald Trump, bu konağı 2004 yılında 41 milyon dolara satın aldı. Fakat sadece 6 yıl evin sahibi olarak kaldı. Konağın 50 arabanın sığa bileceği bir garajı, 20 üzerinde özel banyosu vardır. 2005 yılında Trump köşkü The Apprentice dizisinin 3. sezonunda çekim sırasında kullandı. Bu iş için evin yenilenmesi kararı alan Trump, 25 milyon dolar yenileme maliyeti ödedi. Mimar altın ve elmas armatürleri evin tüm hattına paranın her kuruşunu kullanarak dekore etti. Trump 2010 yılında Rus milyarder Dmitry Rybolovlev'a evi 95 milyon dolara sattı.

7

Bill Gates – Xanadu 2.0 6.132 Metrekare

Bill Gates, Microsoft'un kurucusu ve Amerika'nın en zengin adamı. Gates bu evi ortalama 81.5 milyon dolara yaptırdı. Evin her yerinde ilk göze çarpan teknolojik unsurlardır. Doğal bir alana inşa edilen evde, ısıtma ve soğutmaya sarf edilen enerji kullanımını azaltmak için havai ağaç gölgeliklerinden fazlasıyla yararlanılmış.

Washington Medina'daki evi inşa etmek, 7 yıl sürdü ve ev 63 milyon dolara mal oldu. Evin içi bir düğmeyle değiştirilebilen duvar sanatı ile donatılmış. Xanadu'nun ayrıca misafir-



ler için özel bir kütüphane alanı var. Bu muhteşem yapının günümüz değeri ise 124 milyon dolar civarı.

6

Steve Huff – Pensmore Konağı

6.690 Metrekare

Pensmore Konağı'nın en göze çarpan özelliği güvenilir olması. Bu konak yıkılmaz olarak inşa edilmiş. Highlandville, Missouri yakınlarına konumlandırılan gizemli Pensmore Konağı, girişimci ve mühendis Steve Huff'a aittir. Konak tamamlandığında neredeyse dışarıdan gelebilecek bütün tehlikelere ve doğal afetlere dayanabilecek özellikte.

TF Şekillendirme Sistemleri isimli şirket, Steve Huff ile güçlü ve yüksek verimli bina teknolojisini geliştirmek için çalışıyor. Yüksek verimli bina teknolojisi, Amerika Birleşik Devletleri ve Kanada'da son zamanlarda oldukça popüler oldu. İsmine



ICF dedikleri bu sistem son derece dayanıklı, sürdürülebilir, güvenli ve enerji tasarruflu olduğundan tercih edilme oranı oldukça fazla. Huff bu sistemi önce kendi evinde deneme kararı aldı.



çeşitli etkinlikler için kullansa da şu anda sadece özel yaşam alanı olarak kullanmakta.

5

Sydell Miller – La Reverie

7.862 Metrekare

Palm Beach, Amerika Birleşik Devletleri Florida'da yer alıyor. Bu lüks alan zengin insanlara ev sahipliği yapmasıyla ünlü. Sydell Miller da bu zenginlerden biri. Güney Florida bölgesindeki evlerin hemen hemen hepsi büyük alanlara sahiptir. Fakat La Reverie isimli bu eve ayrı bir parantez açmak lazım. Komşularına göre daha büyük ve ihtişamlı bir görünüme sahip.

Miller bu evi 1995 yılında 4.9 milyon dolara satın aldı. Evini

4

David Siegel & Jacqueline Siegel – Versailles

8.361 Metrekare

Versailles, Amerika Birleşik Devletleri'nin en büyük evi unvanını elinde tutuyor. Florida Orange County'de bulunan bu ev, Westgate Resorts CEO'su David Siegel ve eşi Jacqueline Siegel'a ait. Siegel ailesi hayallerindeki evin inşaatına başladıktan bir süre sonra inşaatı ara vermek zorunda kaldı. Çift 2013 yılında çalışmalara yeniden başladı. Versailles 2 sinema salonu, 30 banyo, 15 yatak odası, 11 mutfak, 6 havuz ve 30 arabalık yeraltı garajına sahiptir.



3

Ira Rennert – Four Fairfield Pond 10.220 Metrekare

Four Fairfield Pond, milyarlar Ira Rennert'e ait. Büyük ev, 63 dönüm arazidedir ve konakta 29 yatak odası ve 39 banyo bulunmaktadır. Ayrıca eğlence için basketbol sahası, bowling salonu ve tenis kortu da var. Konak, 150.000 dolarlık fiyatıyla dünyanın en pahalı sıcak küvetlerinin birini barındırıyor. Evin güncel fiyatı yaklaşık 220 milyon dolar.



2

Mukesh Ambani – Antilla 37.000 Metrekare

Hindistan Bombay'daki Antilla özel konutu 2 milyar dolar değerindedir. Hindistan'ın en zengin adamı Mukesh Ambani'e ait bina, 37.000 metre kare alana sahip. Antilla'nın ismini Atlantik Okyanusu'nun ortasında bulunan bir adadan aldığı biliniyor. 27 katlı kule şeklindeki evde, özel bahçe, 3 helikopter pisti ve 6 katlı araba garajı bulunuyor. Gece kulübü ve bir jakuzili sağlık katı da evin bölümleri arasında.

1

Hassanal Bolkiah–Istana Nurul Iman Palace 199.742 Metrekare

Versailles, Amerika Birleşik Devletleri'nin en büyük evi unvanını elinde tutuyor. Florida Orange County'de bulunan bu ev, Westgate Resorts CEO'su David Siegel ve eşi Jacqueline Siegel'a ait. Siegel ailesi hayallerindeki evin inşaatına başladıktan bir süre sonra inşaatı ara vermek zorunda kaldı. Çift 2013 yılında çalışmalara yeniden başlattı. Versailles 2 sinema salonu, 30 banyo, 15 yatak odası, 11 mutfak, 6 havuz ve 30 arabalık yeraltı garajına sahip.



Commercial Business Club

MasterTürk firmasının Türkiye ve Kıbrıs'ta franchise haklarına sahip olduğu Coldwell Banker Commercial, dünyanın en yaygın ve en eski ticari gayrimenkul zinciri.

MasterTürk'ün Türkiye ve Kıbrıs franchise haklarına sahip olduğu Coldwell Banker ve Era Real Estate gibi Realogy grubunun bir başka üyesi olan Coldwell Banker Commercial 40'dan fazla ülkede, 150'den fazla ofis ve 3.000'den fazla eğitimli ve tecrübeli danışman ile hizmet veren bir dünya devi.

Avrupa'nın genelinde olduğu gibi Türkiye'de de büyümesini franchise vererek değil, genel merkez üzerinden sahip olduğu Coldwell Banker ve Era Real Estate'in 170 ofis ve 2000 üzerinde danışman ağını kullanarak yapan CBC Türkiye Kıbrıs'ın sloganı "Global Tecrübe Yerel Ağ".



Coldwell Banker Commercial, maksimum 3 ayda bir düzenlediği Ticari Gayrimenkul Eğitimleri ile marka içindeki profesyonellerinin ticari gayrimenkule geçişinde destek vermekte. Ayrıca marka bünyesinde kurulan CBC Club her ay tüm gün süren bir etkinlik düzenleyerek, kulüp üyesi ticari gayrimenkul danışmanlarını bir araya getirmektedir.

CBC Club'ın ana amaçları arasında, marka içinde ticari çalışan gayrimenkul profesyonelleri arasında iç iletişimi ve portföy paylaşımını arttırmak, düzenlediği atölyeler ve eğitimler ile marka için bilgi düzeyini yükseltmek ve gayri-

menkulun her segmentinde konusuna hakim profesyoneller yaratmak bulunmaktadır.

Ticari gayrimenkulu Ofis/Plaza, Perakende ve AVM, Konaklama, Sanayi, Lojistik ve Proje geliştirme olarak 6 ana başlık altında inceleyen CBC Club, düzenlediği her toplantıda bir ana başlık konusu seçerek bu konuda Türkiye'nin en önde gelen iş adamları ve fikir liderlerini konuşmacı/eğitimci olarak davet etmektedir.



DÜNYANIN EN YAYGIN VE EN ESKİ TİCARİ GAYRİMENKUL ZİNCİRİ

Yıl içinde İstanbul başta olmak üzere, Ankara ve İzmir'de düzenlenen toplantılarda ticari gayrimenkul çalışan profesyoneller bir araya gelmekte portföy ve tecrübe paylaşımları yapılmakta ve bir sonraki ayın hedefleri ile programları tartışılmaktadır.

CBC Club, sahip olduğu deneyimli, eğitilmiş ve yaygın danışman ağı sayesinde, müşterilerinin Türkiye genelinde her türlü ticari gayrimenkul ihtiyacına cevap verebilecek niteliktedir.

Uluslararası markalı, eğitilmiş, saha bilgisine sahip gayrimenkul danışmanları ile ulusal ve uluslararası kurumlar arasında bir ilişki köprüsü kurmayı amaçlayan CBC Club, global bilgi ve tecrübesi ile Türkiye'de organize emlak danışmanlığında kurumların çözüm ortağı olacaktır.

Bünyesinde barındırdığı "müzayede.com" acente ağı ile Türkiye'nin her yerine ulaşabilen MasterTürk grubunun bir parçası olan CBC Club, kurumların yurt içi ve yurt dışı tüm gayrimenkul ihtiyaçlarına çözüm getirebilmektedir.

Aldığı eğitimler, tecrübe paylaşımları, saha çalışmaları, bölge hakimiyeti ile Türkiye'nin en başarılı ticari gayrimenkul ekibi olan CBC Club'ın önümüzdeki dönemde ilk toplantısı 27 Kasım 2021'de MasterTürk genel merkezinde "Konaklama" konusu ile yapılacaktır.

Ticari gayrimenkule ilgi duyan, kendini geliştirmek isteyen tüm marka profesyonellerimizi bekliyoruz.
Herkeseye iyi çalışmalar.

Kıvanç İSMAN

Ticari Gayrimenkul-Proje Geliştirici





TAŞINMAZ HİZMETLERİ ARACILIK İŞLEMLERİNE HUKUKİ BAKIŞ

Mürsel Yiğit kimdir?

Avukat, Yazar

1994 Eskişehir doğumluyum. 2012 yılında Kuleli Askeri Lisesinden, 2016 yılında Hacettepe Üniversitesi Hukuk Fakültesinden mezun oldum. 2017 yılından beri İzmir’de kurucusu ve ortağı olmuş olduğum KYC Avukatlık Ortaklığında avukatlık faaliyetlerime devam ediyorum. KYC Avukatlık, İzmir ve çevre illerde gayrimenkul sektöründe hizmet veren çok çeşitli özel ve kamu kurumlarına alanında uzman ve dinamik kadrosuyla müvekkillerine faaliyet gösterdikleri sektörleri özelinde, işlerine değer katan bir vizyon ve işbirliği içerisinde çalışarak güvenilir, etkin ve sonuç odaklı hukuki hizmet sunma amacını hedeflemektedir ve kaliteli sürekliliğinin sağlanması amacıyla çalışmalarına devam etmektedir. 2021 yılında “Emlak Danışmanlığı (Taşınmaz Simsarlığı) Hukuku 101 Soru – 101 Cevap” isimli kitabım yayımlanmıştır.



31 Aralık 2018 tarihi itibarı ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden yapılan açıklama da Türkiye’de 20.191.224 bağımsız bölüm, 57.257.725 parsel bulunmakta olup hisseli ve müstakil tapularda düşünüldüğünde 184.000.000 tapu senedinin olduğu belirtilmiştir.

Nüfusa oranlama yapıldığı takdir de görülecektir kişi başı 2,25 tapu hissesi ya da malikliği düştüğü görülmektedir. Bu taşınmazların tamamında sürekli olarak bir

işlem yapıldığı; kimi zaman satış işlemi, kimi zaman kiralama işlemi, kimi zaman intifa, kimi zaman miras işlemi gibi çok çeşitli işlemlerin olduğu bilinmektedir. Bu işlem döngüsünün geçerli ve sürekli olmasını sağlayan hizmet aracılarıdır.



Aynı amaç uğruna birbirinden farklı ve buluşması zor ya da olanaksız olan kişileri/kurumları bir araya gelmelerine olanak sağlayan özel veya tüzel kişilere aracı ya da kanundaki ifadesi ile simsar denilmektedir. Emlak komisyonculuğu işi ile uğraşan bir ailede yetişmiş bir birey olarak çocukluğumdan meslek hayatıma kadar sürekli olarak bu olağanüstü keyifli ve bir o kadar da meşakkatli olan hizmetin her tarafında bulunmuş biri olarak bu sektörün COLDWEL BANKER TEOK gibi prensipli, tüm kanun ve yönetmeliklere harfiyen uyum sağlayan, yozlaşmış ve alışlagelmiş güvensizlik algısını yıkan ofisler sayesinde her geçen gün daha iyiye gittiğini ifade edebilirim.

Emlak işlemlerine aracılık hizmetleri çok kısa bir zaman öncesine kadar yalnızca genel kanunlarda birkaç madde olarak yer bulabilirken 5 Haziran 2018 tarihinde Ticaret Bakanlığınca yayınlanan Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik ile sektörün ana taşları belirlenmiştir. Hizmet veren gayrimenkul danışmanlarının ve ofislerinin uyması gerektiği etik kurallardan, sözleşme şartlarına kadar geniş bir yelpazeye rehberlik eden yönetmelik doğrultusunda bazı hususlara değinilmesinde yarar olduğunu düşünmekteyim.



• **Yazılı Sözleşme Şartı:**

Hizmet bedelinin yasal olarak talep edilebilmesinin ana geçerlilik şartı sözleşmenin yazılı olması şartı bulunmaktadır. İmza atılmamış olan hiçbir aracılık işleminin kanunen hiçbir şekilde talep konusu dahi yapılamayacağı belirlenmiştir.

• **Gayrimenkul Danışmanlarının Evrak Temin Yetkisi:**

Yetkilendirme sözleşmesinde açıkça belirtilmesi koşuluyla; tapu ve kadastro müdürlükleri, vergi dairesi müdürlükleri, yetkili 2 idareler ve diğer kurumlardaki işlemlere aracılık etmek ve bu kurumlardan bilgi ve belge talep edilebilmektedir.

• **Evrak Saklama Yükümlülüğü:**

Gayrimenkul Danışmanları yapmış oldukları sözleşmeleri 5 (beş) yıl saklama yükümlülüğü bulunmaktadır.

• **Yer Gösterme Sözleşmesinde İmza Yükümlülüğü:**

Taşınmaz gösterme belgesinin birden fazla taşınmaz için düzenlenmesi durumunda alıcı veya kiracının imzası her bir taşınmaz için ayrı ayrı alınır.

• **Faaliyetlere Son Verme:**

Taşınmazın satılması veya kiralanması ya da satış veya kiralamadan vazgeçilmesi yahut yetkilendirme sözleşmesinin feshedilmesi durumunda fesih tarihini izleyen üç

iş günü içinde reklam ve ilan faaliyetine son verilmesi gerekmektedir.

• **Başka İş Yapmama Yasağı:**

Yukarıda açıkça belirttiğimiz üzere gayrimenkul danışmanı emlak ofisi içerisinde taşınmaz ticaretine konu hizmetler dışında ticari faaliyette bulunamaz.

• **Yetkilendirme Sözleşmesi Olmayan Taşınmazların Pazarlama Yasağı:**

14 Ekim 2020 tarihli yönetmelik gereğince yapılan değişiklik ile taşınmazın kiralama ya da satışı pazarlama faaliyetine başlanabilmesi için mülk sahiplerinden yetkilendirme sözleşmesi alınması gerektiği alınmayan taşınmazlarda pazarlama faaliyetinde bulunulamayacağı açıkça belirlenmiştir.

5 Haziran 2018 tarihli Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmeliğin bu sektörde hizmet veren tüm danışmanların her zaman yanlarında bulunması gerektiğini, başucu kaynağı olması gerektiğini düşünmekteyim.

COLDWELL BANKER TEOK ile 2018 yılından beri sürdürmüş olduğumuz işbirliğimizden duyduğumuz memnuniyeti tekrar ifade ederek tüm okuyuculara selam ve saygılarımızla.



SİSTEMSİZLİK EMLAKTA GÜVENSİZLİK

Filiz Kabaklıoğlu kimdir?

1971 Almanya doğumluyum. İlk ve orta öğrenimimi İzmir'de tamamladıktan sonra Anadolu Üniversitesi İktisat Bölümüne devam ettim. Aktif iş hayatım Anadolu Sigorta A.Ş.'de satış ekibi göreviyle başladı. Sahada çalışmayı benimseyip daha sonra Sanovel İlaç A.Ş., Adeka İlaç A.Ş. gibi kurumsal şirketlerde temsilci olarak satış ve tanıtıma devam ettim. 2009 yılında Remax ile gayrimenkul sektörüne adım attım. Emlak çeşitliliği ve yaşam alanlarına duyduğum ilgi bu mesleği bana sevdiren en önemli etken olmuştur. Devamında yine kurumsal firma olan ve alanında dünya liderliğini taşıyan

Coldwell Banker'in Türkiye Şampiyonu ofisi TEOK Gayrimenkul ile sektördeki yolculuğuma devam ediyorum .

Güvenle çalışabileceğiniz emlak danışmanı...

Güvenilir ve şeffaf çalışma...

Dürüst ve samimi gayrimenkul profesyoneli...

Maalesef buna benzer pek çok ifadeyi kullanıyoruz kendimizi tanıtmak için. Özellikle bu coğrafyada, mesleğimizle ilgili sürekli aklanmak zorunda kaldığımız bir gerçek.

Güvenilir olmak bir meziyettir elbet ama bu işi yaparken en hızlı, en çalışkan, en titiz, en çok kazandıran gay-

rimenkul danışmanı gibi tanımlar yerine, sürekli bir güven algısı yaratma çabası içinde olmak gerçekten üzücü. Öyle ya, zaten olduğunuz şey için ekstradan açıklama yapmanız beklenmemeli.

Mavi mavidir. Gökyüzünün maviliğine inandırmak için uğraşmayız kimseyi. Doktor branşındaki başarısıyla, aşçı lezzeti yakalamadaki becerisiyle, anılır.. Eğer bunu sürekli üzerine basa basa söylüyorsak, o durumda aslında güvenle ilgili sorgulanması gereken durumların varlığı çıkıyor ortaya. Güvenilmezlik ihtimalini de bir tık baştan kabullenmiş oluyoruz.

Peki Neden ?

Konunun kaynağına inecek ve mesleğin geçmişine göz atacak olursak sorun da çözümü de basit aslında. İnsanlık binlerce yıldır, barınma ihtiyacıyla, yer yurt edinme derdinde. Bu durum günümüzde de aynen devam ediyor. Gelip yerleştiği alanda kalıcı olabilmek için bir süreç geçiriyor. Aidiyet ve mülkiyet duygusunun gelişmesi sonucu, buradaki varlığını resmileştirme amacıyla durumunu belgelendirmesi, belgeyle sahiplik ilan ettiği yeri değişen vaziyetlere göre satma ya da kiralama ihtiyacı baş gösteriyor. Tapu sahibi olma ve bunun el değiştirmesi sonucu emlakçılık sektörü de işte böyle doğuyor. Satışın söz konusu olduğu her alanda yaşandığı gibi burada da insan psikolojisi devreye giriyor haliyle. Alan ve satan arasındaki psikolojik tansiyonu ayarlayacak yeni birine daha ihtiyaç olduğu anlaşılınca, emlakçılığı icra edecek kişi yani emlakçı adıyla yeni bir meslek hayata geçiyor. Buraya kadar her şey normal. Yani tüm meslekler gibi ihtiyaç sonucu

ortaya çıkmasında yadırganacak bir durum yok. Ancak toplumsal yaşamı düzenleyen, işlerin-güçlerin yolunda gitmesini sağlayan yasalar ve yasa koyucular bu mesleği uzunca bir süre tanımlama gereği duymuyor, konumlandırmaktan kaçınıyorlar. Bu da her zamanki gibi, kanunsuzluk ortamında yaşanan sıkıntıları beraberinde getiriyor. Yetkisi ve yetkinliği olmayan araçlar, fırsatçılar ve işlerini onlara gördürenler, mağdurlar...

Nedenleri bir başka yazı konusu olabilecek bu durum, son yıllarda atılan önemli adımlarla giderilmeye çalışılsada, aradan geçen sürede oluşan ciddi zararı telafi etmek pek kolay değil. Gelişmiş ülkelerdeki yasal düzenlemeler, emlakçılık sektörüne hakettiği prestiji kazandırırken, ülkemizde bu işe bakış açısının değişmesi için çok daha fazla çaba sarf edilmesi gerekeceği açık. Temiz bir toplum yapısı, o toplumun oluşturacağı düzenlemeler, kurallar, her alanda olduğu gibi emlakçılık mesleğine de

yeni bir bakış açısı ve sağlıklı bir işleyiş kazandıracaktır. İster alıcı, ister satıcı olsun herkes, sisteme inanmalı ve emlakçıdan önce sisteme güven duymalı ve gereklerini yerine getirdiği ölçüde de denetimini yapmalıdır.

Buradan sözlerimin başında değindiğim güven kavramına gelecek olursak, toplumsal yaşamın vazgeçilmez parçası hizmet sektörü ve bunların başını çeken aracılık hizmetleri, güven duyulmasını gerektirmeyecek, zaten güvenli bir alan haline getirilmek zorundadır özetle. Sorgulamak ve iyileştirmek anlamında her zaman üzerinde düşüneneğimiz ancak, içinde dürüstlük, güvenirlilik, şeffaflık vb tanımlara ihtiyaç duymadan çalışabileceğimiz bir alan. Araziden başlayıp, imara, oradan binaya ve son kullanıcıya uzanan gayrimenkul sektörünün geleceği, insanın en temel ihtiyaçlarından birinin giderilmesi için yine insanın en hassas duygusunu yani güveni sağlamasına bağlıdır. Sağlıklı ve güvenli yarınlarda birlikte olmak üzere.

Sevgiyle Kalın...

Önce Kalite Sözümüz Söz



uzaq

HOME

İZMİR · BODRUM · ÇEŞME

www.uzaq.com.tr

DEPREM GEÇECEK, HAYAT DEVAM EDECEK



DOĞAL AFET SİGORTASI YAYGINLAŞTIRILACAK

30 Ekim 2020 günü İzmir'de meydana gelen depremde sonra İzmirliğin müstakil konutlara ilgisi artmıştı. Sonrasında koronavirüs salgınında şehir merkezinden uzak, yazlık ve doğa içinde yaşama isteği öne çıkmıştı. Bu gelişmeler İzmir'in birçok ilçesinde gayrimenkul fiyatlarına artış olarak yansdı.

Hürriyet'te yer alan habere göre, İzmir Emlak Komisyoncuları Oda Başkanı Mesut Güleroğlu, İzmir'in Urla, Çeşme, Alaçatı, Seferihisar, Foça, Bergama ve Aliaga dışında Kemalpaşa, Torbalı, Ayrancılar ve Bayındır bölgelerinin de ilgi gördüğünü belirterek, "İnsanlar yaş aldıkça biraz daha rahat yaşamı seçiyor. Hepimiz maskelerden kurtulmak istiyor, ufak evlerin içinde sıkışıp kalmak istemiyoruz. Bu nedenle şehir merkezinden uzak bölgeler talep görmeye başladı. Hal böyle olunca fiyatlar yükseldi" şeklinde konuştu.

FİYATLARDA YÜZDE 70 İLE 110 ARASI ARTIŞ

Geçtiğimiz yıl Haziran ayında başlatılan tarihi konut kredisi kampanyasında faizlerin düşmesinin konut fiyatlarına artış olarak yansıdığından bahseden Güleroğlu, "Geçen Haziran ayında yeni konutlar için 0.64, ikinci el konutlar için ise 0.74 oranında kredi verilmişti. Yani faiz oranları 1.50'lerden bir anda yarı yarıya düşmüştü. Yatırımcı 4 bin TL ödeyecekken, 2 bin TL taksit ödemeye başladı. İnsanlar gayrimenkul almaya ve yatırım yapmaya yöneldiler. Bu sefer de fiyatlar

arttı. Bizim hesabımıza göre geçen yıldan bu yana fiyatlar yüzde 70-110 civarında arttı. Bu her yer için geçerli değil, ama genelde bu şekilde. Şu an fiyatlar stabil sayılır. Fakat konut kredi faiz oranları aşağı düşer, bu konuda talep olursa fiyatlar yükselir. Konut kredisi aşağı düştü mü fiyatlar yukarı çıkıyor" ifadelerini kullandı.

"ÇEŞME'DE DAİRE FİYATLARI 1 MİLYON 450 BİN TL'DEN BAŞLIYOR"

Çeşme ve Alaçatı'nın İstanbul, Bursa, Ankara ve diğer illerde yaşam sürenlerden ilgi gördüğünü, talebin Bodrum'dan Çeşme'ye yöneldiğini belirten İzmir Emlak Komisyoncuları Oda Başkanı Mesut Güleroğlu, Çeşme'de neredeyse satılık arsa kalmadığını ifade etti. Güleroğlu, Çeşme'de geçtiğimiz yıllarda 850 bin TL'ye 1+1 daire satıldığını ancak bu fiyatın 1 milyon 450 bin TL seviyesine ulaştığını ifade etti.

Çeşme'de bulunan arsa fiyatlarının zaman zaman değiştiğini belirten Güleroğlu, "Çeşme'de verdiğim fiyatlar normalde bir ya da iki villa yapabileceğiniz arsalar için geçerli. Çeşme'de 5 milyon TL'ye de satılık arsa var, 14-18 milyon TL'ye de var. Şu anda 18 milyon TL'ye satılan arsanın içine 5 villa yapabilirsiniz. Bu fiyatlar, arsa bedelleri, inşaat maliyetleri ve müteahhit karına göre belirleniyor. Rakamlar bu yüzden şişiyor" şeklinde konuştu.



YABANCIYA KONUT SATIŞI REKOR KIRDI

Pandemi önlemlerinin kalkması ile turizme hızlı bir başlangıç yapan Türkiye’de, ev sahibi olmak isteyen yabancıların sayısı da her geçen gün artıyor. Yılın ilk altı ayında yabancılara satılan konut sayısı, geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 44 arttı. Yalnızca Haziran ayındaki artış ise yüzde 185 ile rekor kırdı. Türkiye’den en fazla konut satın alan ilk üç ülke ise sırasıyla Irak, İran ve Rusya oldu. Sektör temsilcileri 2021 sonuna kadar yabancılara satılacak konut sayısının 50 bin ile rekor kıracağını belirtiyorlar.

Ocak-Ağustos döneminde en düşük rakam tam kapanma nedeniyle 1.776 adetle Mayıs’ta görülürken, sonraki aylarda bu rakam katlandı. Haziran’da 4 bin 748, Temmuz’da 4 bin 495, Ağustos’ta ise 5 bin 866 adetlik konut satışı gerçekleşti.

Ağustos’ta yakalanan satış adedi tüm zamanların en yüksek ikinci rakamı olarak kayıtlara geçti. En yüksek aylık satış adedi 2018 Ekim’de 6 bin 276 adetle görülmüştü.

Türkiye genelinde Ağustos’ta 141 bin 400 konut satışı gerçekleştirildi. Ağustos’ta satılan konut sayısı Temmuz’a göre yüzde 31,19 artarken, geçen yılın aynı ayına kıyasla yüzde 17 azalış gösterdi

TOPLAM SATIŞ AZALDI, YABANCIYA SATIŞ ARTTI

Türkiye İstatistik Kurumu’nun (TÜİK) Haziran 2021 konut satış verilerine göre, Ocak-Haziran döneminde toplam konut satışları yüzde 11,5 azalırken, yabancıya satışlar yüzde 44 arttı. İlk altı ayda yabancılara 20 bin 488 konut satıldı. Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın Haziran ayına göre ise, yüzde 185,3 artarak rekor kırdı.

Peki, Türkiye’de ev satın almaya olan bu yoğun ilginin sebebi ne?

Uzmanlara göre, en önemli etken Türk Lirası’ndaki değer kaybı nedeniyle, konut fiyatlarının çok cazip hale gelmesi. Türkiye’de son beş yılda dolar kuru 3,5 TL’den 8,5 TL’ye



çıkarak tarihi zirveyi gördü. Euro kuru da aynı dönemde 4 TL seviyelerinden bugün 10 TL'nin üzerine çıkmış durumda. Türk Lirası'ndaki bu tarihi değer kaybı, gerek kent içlerindeki gerekse turizm bölgelerindeki lüks evleri yabancılar için 'kolay ulaşılabilir' hale getirdi.

YATIRIMDA IRAKLILAR ZİRVEDE

Türkiye'de yabancı konut satışı zirve yaptı. Başlıca satış oranları şu şekilde; İstanbul'u 5 bin 897 adetle Antalya, 1,988 ile Ankara, 1,410 ile Mersin, 939 ile Yalova, 648 ile Sakarya, 543 ile Samsun, 530 ile İzmir, 499 ile Muğla takip etti.

En çok konut alan milletler sıralamasında ise başı 4 bin 631 adetle Iraklılar çekerken, İranlılar 4 bin 600 ile ikinci sırada yer aldı. 1759 konut ile Rusya izledi. Almanya ise Türkiye'den en fazla konut satın alan beşinci ülke oldu.

İzmir'in bir çok ilçesi yabancılar tarafından yoğun ilgiyle karşılanıyor. Özellikle İranlı ve Iraklılar yatırım konusunda başı çekiyorlar.

"ABD vatandaşları konut alımında Ağustosta 8. sıraya yükseldi"

Gayrimenkul Yurt Dışı Tanıtım Derneği (GİGDER) Başkanı Ömer Faruk Akbal, AA muhabirine konuya ilişkin yaptığı değerlendirmede, yabancıya satışın sürekli artan grafiğinin bu yılki hedef olan 50 binlik adede ulaşmaya giderek daha çok yaklaştığını belirterek, en çok konut satın alan ülkeler sıralamasında ABD'nin yakaladığı ivmeye dikkati çekti. Akbal, dünyanın en çok göç alan ülkesi ABD'nin göç vermeye başladığını, ABD'lilerin Türkiye'den konut alımında Ağustos'ta 19. sıradan 8'inciliğe yükseldiğini söyledi.

Geçen yıl Ağustos'ta 58 adet olan ABD'lilerin aldığı konut sayısının bu sene 173'e yükseldiğini ve 3'e katladığını dile getiren Akbal, yüzde 198 artış yakalandığını bildirdi.

Akbal, "Bu veri, bugün dünyada en çok göç alan ülkenin salgınla sınırları ne kadar aştığını, Türkiye'ye de göç verir hale geldiğini, ülkemizin iklimden sağlığa, eğitime, turizm değerlerine kadar pek çok açıdan uluslararası gayrimenkul alımında ne kadar cezbedici olduğunu gösteriyor." dedi.

Ağustosta Kazakistan başta olmak üzere Kuveyt, Ürdün gibi pazarların yükseldiğini, Sudan ve Çin'de yeniden hareketliliğin görüldüğünü anlatan Akbal, "İstanbul, Antalya,

Ankara ve Mersin, sıralamada önde, fakat Yalova, Bursa ve İzmir'de adetsel bazda artış öne çıkıyor. Bugün Türkiye'de çok farklı coğrafyalar da giderek daha fazla ilgi görüyor. Bu da sektörümüz ve ülkemiz adına sevindirici." diye konuştu.

Yabancıya konut satışında ek düzenleme

Yabancı gerçek kişilerin taraf olduğu gayrimenkul edinimlerine düzenlenecek olan değerlendirme raporlarına ek düzenlemeler geldi. Pilot uygulaması Antalya'da başlayan Tadebis-Web Tapu düzenlemesi ülke genelinde uygulanmaya başladı.

Değerleme raporlarına ilişkin taleplerin alınması, bir merkezden değerlendirme firmalarına dağıtımının sağlanması ve değerlendirme raporlarının elektronik ortamda hazırlanması konusunda TADEBİS (Taşınmaz Değerleme Bilgi Sistemi) ile Web Tapu uygulaması arasında entegrasyon sağlandı. Yapılan düzenleme ile rapor standardı getirildi. Sistem ile değerlendirme raporlarında ortaya çıkması muhtemel maddi hataların ortadan kaldırılması hedefleniyor.



Sistem nasıl çalışacak?

- Yabancıların taraf olduğu işlemlerde değerlendirme raporu talepleri TKGM'nin webtapu.tkgm.gov.tr internet adresinden veya ALO-181 Çağrı Merkezi üzerinden gerçekleştirilecek.
- Yabancılar taşınmaz değerlendirme işlemini başlatmak için web tapu sisteminde sol menüde bulunan "Değerleme İşlemleri" menüsünden istedikleri işlemi başlatabilecekler.
- Değerleme takipleri, rapor erişimleri ve yeniden değerlendirme talepleri bu sayfadan yapılabilecek.
- İlgilisi tarafından değerlendirme rapor bedeli ücreti ödenecek.
- Talep sistem tarafından aynı gün içerisinde iş dağıtım algoritması ile TADEBİS üzerinden yetkili gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna atanacak. Atamaların adil olması için özel bir algoritma kullanılacak.

Değerleme raporu hizmet ücreti

Yabancılar hazırlanacak değerlendirme raporları ücretleri rapor bedelleri 'Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi ve Uygulama Esasları' ile belirlenen ücretlerin 2 katı olarak esas alınacak. Bu ücretin haricinde KDV hariç başka herhangi bir ilave ücret ya da masraf tahsil edilmeyecek. Konut nitelikli taşınmazlar için yetkili değerlendirme kuruluşu görevlendirmenin yapıldığı gün hariç iki iş gününde, konut dışı diğer tüm nitelikte taşınmazlar için beş iş gününde sonuçlandırılacak.

RAKAMLARLA İZMİR GAYRİMENKUL PİYASASI



İzmir, son yıllarda en fazla göç alan illerin başında geliyor. Geçtiğimiz yıllarda İstanbul-İzmir otoyolunun da etkisi ile gayrimenkul fiyatları artış göstermişti. Pandemi ile birlikte yazlık bölgelere artan talep İzmir'deki gayrimenkul fiyatlarını daha da artırdı. Teknoloji odaklı gayrimenkul değer-

leme platformu Endeksa.com'un verilerine göre İzmir'de konut fiyatları son bir yılda % 33, son 5 yılda ise %95 artış gösterdi. İzmir genelinde ortalama konut fiyatı 524 bin 125 TL, konut yatırımının geri dönüş süresi 24 yıl.

İzmir'de yıllar bazında konut metrekare satış fiyatları :

	2021 Ortalama Konut m ² Satış Fiyatı (TL/m ²)	2021-2020 Değer Değişimi (%)	2020 Ortalama Konut m ² Satış Fiyatı (TL/m ²)	2021-2019 Değer Değişimi (%)	2019 Ortalama Konut m ² Satış Fiyatı (TL/m ²)	2019-2018 Değer Değişimi (%)	2018 Ortalama Konut m ² Satış Fiyatı (TL/m ²)	2018-2017 Değer Değişimi (%)	2017 Ortalama Konut m ² Satış Fiyatı (TL/m ²)	2017- 2016 Değer Değişimi (%)	2016 Ortalama Konut m ² Satış Fiyatı (TL/m ²)
İzmir	4.193	33%	3.151	12%	2.812	1%	2.783	19%	2.336	9%	2.148
Konak	3.854	29%	2.995	10%	2.711	0%	2.702	20%	2.244	17%	1.915
Karşıyaka	5.283	32%	4.007	17%	3.418	2%	3.336	21%	2.747	12%	2.456
Buca	3.585	25%	2.866	17%	2.451	-1%	2.469	20%	2.058	16%	1.776
Karabağlar	3.351	28%	2.628	12%	2.341	1%	2.328	18%	1.976	%13	1.750
Bayraklı	4.272	26%	3.392	14%	2.980	2%	2.927	14%	2.557	10%	2.322
Bornova	5.391	36%	3.958	14%	3.486	3%	3.379	23%	2.750	15%	2.393
Çiğli	3.684	34%	2.749	11%	2.470	3%	2.402	23%	1.945	11%	1.754
Menemen	3.072	27%	2.421	13%	2.139	5%	2.038	26%	1.622	%21	1.343
Balçova	4.509	25%	3.607	12%	3.232	1%	3.200	17%	2.746	15%	2.380
Narlıdere	7.645	44%	5.323	6%	5.041	14%	4.432	25%	3.475	14%	3.035
Güzelbahçe	8.563	53%	5.583	16%	4.804	2%	4.703	36%	3.462	21%	2.864
Çeşme	13.769	57%	8.780	17%	7.475	-5%	7.891	25%	6.308	18%	5.336
Urla	8.915	64%	5.436	14%	4.764	3%	4.611	33%	3.473	18%	2.940
Seferihisar	4.710	46%	3.216	14%	2.826	1%	2.798	31%	2.130	10%	1.937
Foça	6.208	49%	4.157	9%	3.799	6%	3.596	36%	2.643	23%	2.147



İZMİR’de konut fiyatları son bir yılda % 33, son 5 yılda ise %95 arttı

EN PAHALI ARSA NARLIDERE’ DE

İzmir’de konut fiyatları ile beraber arsa fiyatları da son yıllarda tırmanışa geçti. Endeksa.com verilerine göre İzmir’deki konut imarlı arsaların ortalama metrekare fiyatı 1.092 TL. İzmir’de imarlı arsa fiyatlarının en yüksek olduğu ilçe Narlıdere. Narlıdere imarlı arsaların metrekare fiyatı 3.477 TL. Narlıdere’yi 2.635 TL ile Bornova, 2.590 TL ile Karşıyaka takip ediyor.

EN UCUZ ARSA MENEMEN’DE

Şehir merkezinde en ucuz imarlı arsalar Menemen’de bulunuyor. Menemen’de imarlı arsaların metre kare fiyatı 797 TL. Menemen’i 1.388 TL ile Çiğli, 1.629 TL ile Karabağlar takip ediyor.

Pandemi ile birlikte yazlık bölgelerdeki arsalarla olan talebin artması ile bu bölgelerde imarlı arsa fiyatları da hızlı bir şekilde artış gösterdi. Yazlık denildiğinde akla ilk olarak Çeşme geliyor.

Çeşme özellikle İstanbullular tarafından çok talep görüyor. Çeşme’de metrekare fiyatları bu talebe bağlı olarak 2.991 TL’ye ulaştı.

Çeşme’yi Güzelbahçe takip ediyor. Güzelbahçe’de metrekare fiyatları 2.482 TL. Pandemi ile birlikte popülerliği artan Urla’da metrekare fiyatları 1.726 TL. Sakin şehir Seferihisar’da ise metrekare fiyatı 1.140 TL. İzmir’in kuzey aksında ise arsa fiyatları çok daha düşük. Foça’da metrekare fiyatı 737 TL.

Ortalama Konut İmarlı Arsa Metrekare Fiyatı (TL/m2)

İzmir	1092
Konak	2359
Karşıyaka	2590
Buca	2173
Karabağlar	1629
Bayraklı	2369
Bornova	2635
Çiğli	1388
Menemen	791
Balçova	1441
Narlıdere	3477
Çeşme	2991
Güzelbahçe	2482
Urla	1726



**COLDWELL
BANKER**
BARAS

Sühran Aras

BROKER / OWNER



PANDEMİ BOYUNCA GAYRİMENKUL

Lüksü Nasıl Tanımlıyoruz?

Bir dünya markası olan Coldwell Banker ile başarıyla yürüdüğüm bu yolda lüks segmentte çalışmanın benim için daima özel bir yeri oldu. Müşterilerimize lüksün konforunu sunmanın ayrıcalığını daima önemsedim. Ancak neyin lüks olduğu ve neyi lüks olarak tanımlayabileceğimiz konusu halen çok açık olarak anlaşılmıyor.

Lüks, Fransızca kökenli bir kelime ve kelime anlamı olarak gerekliliğin dışında olan demek. Temel ihtiyaçlardan biri olarak görülmeyen olarak tanımlanıyor. Hayatın her alanında bir lüks kavramı var. Elbette gayrimenkulde de karşımıza çıkıyor ve "lüks daire" normal standartların dışında estetik, konfor ve rahatlık gibi ihtiyaçları da karşılayan gayrimenkul projelerini işaret ediyor. Lüks inşaatlar çelik karkas, betonarme karkas, yığma kagir bina ve ahşap binalar şeklinde inşa edilebiliyor. Bir de bunun yazılı tanımları var:

- Dış duvarların bakır, mermer ve/veya çini kaplamalı olması,
- Çatı örtüsünün ısı yalıtımlı, bakır ve kurşun kaplamalı olması,
- Tavanda ikiden fazla odasında gizli ışıklandırma bulunması ve sert ağaç, alüminyum, alçı gibi ses tecritli asma tavan olması,
- İkiden fazla odanın iç duvarlarının ısı ve ses yalıtımlı olması,
- Taban döşemelerinde ikiden fazla odada halı kaplama kullanılması, mermer ve benzeri doğal taş ya da ahşap parke kullanılması,
- Merdivenlerde ve pencerelerde doğal taş kaplaması, işlemeli demir, ser ağaç korkuluğu kullanılması,
- Kapıların masif sert ağaç kasalı ve kanatlı, kapitone kaplamalı, işlemeli metal kasa ve kanatlı, özel cam kanatlı ve otomatik kontrol gibi özel aksamı olması,
- Taş kaplamalı, lüks küvet, çift lavabo, klozet aksamı banyo, aynı özelliklerde tuvaletin olması,
- Soğuk ya da sıcak klima tesisatının olması, şömineli olması, devamlı sıcak su olmasıdır.

Ancak bu ifadelerin hepsinin lüks evlerde karşılandığını göremiyoruz. Daha doğrusu ülkemizde standartlar ve uygulamalarla ilgili sıkıntılar var. Bu yüzden biraz daha sosyolojik olarak olaya bakmak gerektiğine inanıyorum. "Lüks" biraz daha yaşam standartlarına ve sosyal statüye göre değişen bir kavram haline geliyor. Örneğin ihtiyacımız olmasa da sahip olmaya çalıştığımız şeylere de lüks diyebiliriz. Bu işin içerisinde uzun yıllar geçirmiş, farklı tipte onlarca farklı proje ile ilgilenmiş bir broker olarak söyleyebilirim ki ülkemizde cadde cadde, sokak sokak lüks kavramı değişiyor. İnsanların da lüks kavramı farklı ve bizlerin de bu farklılığa göre hareket etmesi gerekiyor. Lüks bir ev için yatırım yapacak olan müşterilerimize de bunun normal bir ev almaktan farklı olduğunu



unutmamalarını tavsiye edebilirim. Profesyonel bir ekiple çalıştığınızda size göre bir lüks evin bulunması için zaman ve alan tanimalısınız. Lüks bir ev bulmak çok daha fazla vakit ve özen istiyor. Sonuç ise daima buna bağlıyor.

Pandemi, Gayrimenkulde Dönüşümü Hızlandırdı

Sektörümüzdeki dinamiklere bakarken, gözden kaçırma-mamız gereken bir şey oldu ki, bu sadece gayrimenkulü değil, tüm dünyadaki sektörleri etkiledi. Elbette pandemi-den bahsediyorum. Etkilerini düşüncecek olursak, tüm ez-berleri bozdu diyebiliriz. Pandeminin sektörler üzerindeki etkisi sürpriz miydi? Bana sorarsanız hayır ! Teknolojinin ve dijitalleşmenin hızla hayatımıza girdiği bir dönemde dönü-şümün kaçınılmaz olduğuna inanıyorum. Pandemi, sektör-ler için gerekli olan dönüşümlerin daha hızlı olmasını sağ-ladı diyebiliriz. Olayın ekonomik ve sosyolojik etkilerinden bağımsız, iş yapma biçiminin değişmesinden bahsediyor-um. Güçlü altyapısı olan, online dönüşüme adapte olanın kazanacağı bir dönemdeyiz. Yaşadığımız dönemi belki 10 yıl sonra değerlendirme fırsatı bulacağız.

İş Modelleri Değişiyor

Gayrimenkulde Gelişen Trendler Avrupa raporuna göre gayrimenkul profesyonelleri, evden çalışmanın ve e-tica-retin yaygınlaştığı ve uluslararası seyahatlerin azaldığı bir dünya fikrine alışmaya başlıyor. Tüm dünyanın ekonomik olarak durgunluğa girdiği ve belirsizliğin hakim olduğu bir dönemde yeni fikirlere açık olmak gerekiyor. Küreselleş-menin büyüme için temel olarak görüldüğü bir dünyada pandeminin küreselleşmeye sekte vurması, birçok kişi ta-rafından bu fikrin sorgulanmasına da yol açtı. Gayrimenkul danışmanlarının %40'ı küreselleşmenin zayıflayacağı ko-nusunda endişeli olduklarını belirtiyor. Bu yüzden bölgesel olarak işimize odaklanmaya devam ediyoruz.

Gayrimenkulün Yeni Geleceği: Sağlıklı Mekanlar

Pandeminin hasarlarını pandemi sürerken tespit etmek zor. Ancak, gayrimenkulün toplumları yeniden canlandırma noktasında bir katkısı var. Sağlıklı ve sürdürülebilir mekan-ların dizaynı konusunda kilit bir role bürünebilir. Bu açıdan bakıldığında gayrimenkulün yaratacağı sosyal etki hakkın-daki farkındalığın, önümüzdeki birkaç yılda büyük fırsatlar getirmesi şaşırtıcı olmaz.

Konutlara barınma işlevinin ötesinde bakmanın zamanı geldi. Konut tasarımlarının bırakın çevre düzenlemesini şe-hir trafikleri üzerinde dahi etkisi var. Bu süreci akıllı şekilde kullanarak daha yaşanabilir dünyalar yaratabiliriz.

Kent merkezlerindeki kalabalık ve stresli yaşam yerini ken-tin dış kısımlarına bir göçe bıraktı. Aynı fiyata daha büyük evlerde oturma fikri cazip geliyor. Ya da bahçeli bir evde oturabilmek için bütçeler zorlanıyor. Ancak burada önemli olan, merkezden ayrılamayan profillerin merkezden uzak-laşması oldu. Merkezde kalanların da talepleri değişti. Evin teknik özelliklerinin yanı sıra araç kullanmadan çıkıp alışve-riş, spor ve çeşitli kentsel donatılara yaya olarak ulaşılabil-ecekleri güvenli ve konforlu bir yaşam biçimi önemseniyor. Evde çalışmanın yaygınlaşması (büyük şirketler dahi hibrit çalışma yöntemine geçiyor) çalışma verimliliği üzerine in-sanları düşünmeye itiyor. İç mekan düzenlemeleri yeni ta-lepler oluşturuyor. Ev küçük dahi olsa, küçük metrekarede daha fazla oda isteniyor. Ev büyük olduğunda da artık oda sayısı önemli hale geldi. İnsanlar evin içinde bağımsız alan-ların fazla olmasını kaçabilecekleri ya da çalışabilecekleri bir yer olarak görüyor.

Teras, bahçe, balkon gibi yoğun kent merkezlerinde çok da önemsemediğimiz özelleşmiş dış mekân kullanımlarına ta-lep artıyor. Mevcut evlerde iç mekân hava, nem, ısı ve gün ışığı fiziksel koşullar tüm gün evde zaman geçirmeye yöne-lilik bir alt yapıya sahip değil. Ancak yeni inşa edilen evlerde özellikle dikkat edilen konulardan biri de bu oluyor.



Gayrimenkulü Ne Bekliyor?

Gayrimenkul tüm sektörler gibi bir dönüşüm sancısı çekiyor. Son iki yıldır yaşananlar ve ekonomik belirsizlik, konut üre-timinde sıkıntıya yol açarak bizi bugün bir fiyat krizi ile karşı karşıya bıraktı. Artan talep karşılanamıyor çünkü arz yeter-siz kaldı. Bunun 2022 yılında değişebileceğini sanmıyorum. Ancak 2023 yılında kentsel dönüşümlerin tamamlanması ve yeni yapılan başka projelerdeki teslimlerle birlikte gay-rimenkulde bir rahatlama olabilir. Şehir dışına yayılan ve geniş, bahçeli alan evlere olan talep de devam edecektir. Ülke nüfusunun 84 milyona çıkacağını ve her yıl 750-800 bin yeni konuta ihtiyacımız olduğunu unutmamalıyız. Konut talebi artmaya devam edecek. Hükümetin konuttaki poli-tikası sektör adına belirleyici olacak diyebiliriz. Yaşananlar, sorun, çözüm ortada. Ancak burada, ülkede ilgili olan her kesimin aynı özveri ile adım atması gerekiyor.



**A MİLLİ KADIN TAKIMIMIZ 2021
AVRUPA VOLEYBOL ŞAMPİYONASI'NDA
BRONZ MADALYANIN SAHİBİ OLDU**

Filenin Sultanları Avrupa Üçüncüsü

A Milli Kadın Voleybol Takımımız, bu yıl 32. kez düzenlenen Avrupa Şampiyonası'nda 15. kez yer aldı. Grubunda sırasıyla Romanya'yı 3-1; Ukrayna, İsveç, Finlandiya ve Hollanda'yı 3-0 yenen Filenin Sultanları ; son 16 turunda Çek Cumhuriyeti'ni 3-1, çeyrek finalde de Polonya'yı da 3-0 mağlup ederek yarı finale yükselmişti. Türkiye yarı finalde ise Belgrad'da rakibi Sırbistan'a 3-1 mağlup oldu ve final şansını kaybetti. Stark Arena'da gerçekleşen üçüncülük müsabakasında Hollanda'yı 3-0 mağlup ederek bronz madalyanın sahibi oldu.

5. KEZ KÜRSÜYE ÇIKTIK

Avrupa Şampiyonası'nda 2003 ve 2019 yıllarında 2'şer kez ikincilik yaşarken, 2011 ve 2017 yıllarında ise üçüncülük yaşayan A Milli Takımımız, 3. kez bronz madalya alarak toplamda 5. kez kürsü gördü.

EN SKORER OYUNCU TÜRKİYE'DEN EBRAR KARAKURT

2021 CEV turnuvasında en çok sayı yapanlar arasında Türkiye'den 145 sayısıyla Ebrar Karakurt oldu. Takımın başarısında önemli bir yer oynayan Ebrar "En Skorere Oyuncuları" listesinde 4. Sırada yer aldı. Takımın en skorer dört ismi ise ;Eda Erdem DüNDAR (105), Hande Baladın (91), Zehra Güneş (81) ve Tuğba Şenoğlu (78) oldu.

A MİLLİ KADIN VOLEYBOL TAKIMI BAŞANTRENÖRÜ GIOVANNİ GUIDETTİ: "TÜRK KADINI ÇOK GÜÇLÜDÜR VE HER ŞEYİ BAŞARABİLİR"

Başantrenörümüz Giovanni Guidetti'nin yaptığı açıklamada, "Bizim takımımız Türkiye'deki tüm kız çocuklarına, kadınlara rol model olmalı. Takımımız gösterdi ki Türk kadını güç-

lüdür ve her şeyi başarabilir. Dünyanın en iyi üç takımından biri olmamıza çok az kaldı. Türkiye Voleybol Milli Takımı olarak her turnuvanın sonuna kadar oynuyoruz, bu durumdan dolayı çok mutlu ve gururluyuz" dedi.

Gençlik ve Spor Bakanı Muharrem Kasapoğlu Filenin Sultanları'nı Tebrik Etti

Avrupa Voleybol Şampiyonası üçüncülük maçında rakibi Hollanda'yı 3-0 yenerek bronz madalya kazanan A Milli Kadın Voleybol Takımı'nı kutladı. Bakan Kasapoğlu, tebrik mesajında;

"Sırbistan'da oynanan 2021 Avrupa Kadınlar Voleybol Şampiyonası üçüncülük maçında rakibi Hollanda'yı yenerek bronz madalya kazanan A Milli Kadın Voleybol Takımımızı kutluyorum. Tokyo 2020 Olimpiyat Oyunları'nın ardından katıldığı Avrupa Şampiyonası'nda üçüncü olarak bizleri gururlandıran Filenin Sultanlarının başarısında emeği geçenlere şükranlarımı sunuyorum. A Milli Kadın Voleybol Takımımızın gelecekte katılacağı şampiyonalarda daha büyük başarılar kazanacağına yürekten inanıyorum." ifadelerine yer verdi.

Eda ERDEM

A Milli Kadın Voleybol Takımı Kaptanı

GAYRİMENKUL SAHİPLİĞİ ÜZERİNDEN ALINAN VERGİLER YENİDEN DEĞERLENDİRİLECEK!

Taşınmaz sahipliği üzerinden tahsil edilen vergiler diğer tasarruf araçlarının vergilendirilmesi esas alınmak suretiyle yeniden değerlendirilecek.

2022 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı kamu maliyesinin güçlü ve sürdürülebilir yapısının korunması için yeni tip koronavirüs ile mücadelede etkin bir şekilde kullanılan maliye politikası, program çerçevesinde destek verecek.

Anadolu Ajansı'nda yer alan habere göre; Maliye politikası para politikası amaçlarıyla uyumu da gözeterek biçimde Türkiye'nin büyüme potansiyelinin artırılmasına, ekonomik refahın kapsayıcı ve sürdürülebilir biçimde bölüşümüne, cari açığın sürdürülebilir seviyede olmasına yurt içi tasarrufların ve yatırımların teşvikine katkı sağlayacak şekilde uygulanacak. Program döneminde yatırımların ve harcama programlarının etkinliği yükselecek kamu gelir kalitesi iyileştirilecek ve kamu borcunun milli gelire oranı sürdürülebilir seviyede olacak.



dirilmesi dikkate alınmak suretiyle yeniden gözden geçirilecek. Söz konusu vergiler, tasarrufun teşviki ve üretken alanlara yönlendirilmesini esas alacak biçimde değerlendirilecek. Vergi kayıp, kaçacağı ve kayıt dışı ekonomik faaliyetlerle etkin mücadeleye yönelik araştırma, risk analizi, değerlendirme ve koordinasyon faaliyetleri yapılacaktır.

GAYRİMENKUL ALIM SATIM DEĞERİNİN BELİRLENMESİNDE YENİ SİSTEM

Gayrimenkullerin vergilendirilmesinde dikkate alınan alım satım değerinin saptanması ve beyanına yönelik yeni bir sistem devreye alınmak suretiyle vergide adalet pekiştirilecek ve vergileme etkinleştirilecek



KAYIT DIŞI EKONOMİ İLE MÜCADELE EYLEM PLANI 2022'DE HAZIRLANACAK

Vergi adaletinin güçlendirilmesi, vergi tabanının genişletilmesi ve vergi hasılatının yükseltilmesini sağlayacak şekilde vergi sisteminde revizyonlar gerçekleştirilecek. Gayrimenkul sahipliği üzerinden tahsil edilen vergiler, diğer tasarruf araçlarının vergilen-

EMLAK VERGİSİ 2. TAKSİT ÖDEMESİ NE ZAMAN?

İlk taksiti Mayıs 2021'de ödenen emlak vergisinin ikinci taksiti ödemeleri 1 Kasım'da başlayacak. Vatandaşlar isterlerse tek seferde ödeyebilecekleri gibi Mayıs ve Kasım aylarında olmak üzere iki taksit olarak da emlak vergilerini ödeyebiliyor.

WINIX TEMİZ HAVA SAHASI



Hava temizleyicileri, özellikle son yıllarda artan **hava kirliliği** ve salgınlarla beraber sağlıklı bir iç mekan hava ortamının korunmasında çok önemli bir rol oynamaktadır. Oluşabilecek **sağlık risklerini** ortadan kaldırmak için uygun sertifikalara sahip bir hava temizleyici satın almak önemlidir. İyi bir hava temizleyicinin en yüksek standartlara sahip olması çok önemlidir. **Hava temizleyicileri, yalnızca kapsamlı testlerden geçtikten sonra sertifika alabilir.** Bu testler, her tür tehlikeli partiküllere maruz kalan test ortamlarında gerçekleştirilir ve tüm potansiyel tehlikeler ayrı ayrı ölçümlenir. **Winix hava temizleyicileri, Avrupa'da hava temizleyiciler için önemli bir kriter olan ECARF ve Allergy UK sertifikalarına sahiptir.**

Winix hava temizleme cihazları iç ortam hava kalitesini yükseltmek için **4 Aşamalı filtreleme sistemi** kullanır.

Bunlar sırasıyla;

- 1- **Ön filtre**, gözle görünen kaba tozları toplar.
- 2- **Karbon filtre**, ortamdaki koku ve tatlandırıcıları filtreler.
- 3- **True Hepa filtre**; 0,3 mikrona kadar polen, evcil hayvan tüyü, küf, hava kirliliği kaynaklı ince toz partiküller ve diğer alerjenleri %99,99 oranında filtreler. Virüsler; bu ince toz partiküllerine tutunarak havada asılı kalabildikleri için partikül madde miktarı azaldıkça ortamdaki virüs yükü azalır.
- 4- **PlasmaWave Teknolojisi**; Bu teknoloji ozon salınımı olmadan doğal yollarla virüs ve bakterileri etkisiz hale getirir.

Detaylı bilgi için bize ulaşın

0216 415 80 87 iyihava.com



WINIX AIR PURIFIER				
Test Report				
1. Client	Winix Inc.			
2. Test method	Sampling of air-borne bacteria			
3. Test results	60min			
4. Test results	99.6			
5. Test results	99.6			
6. Test results	99.6			

SERTİFİKALARIMIZ



Boğazıcı

RESTAURANT

Boğazıcı GROUP

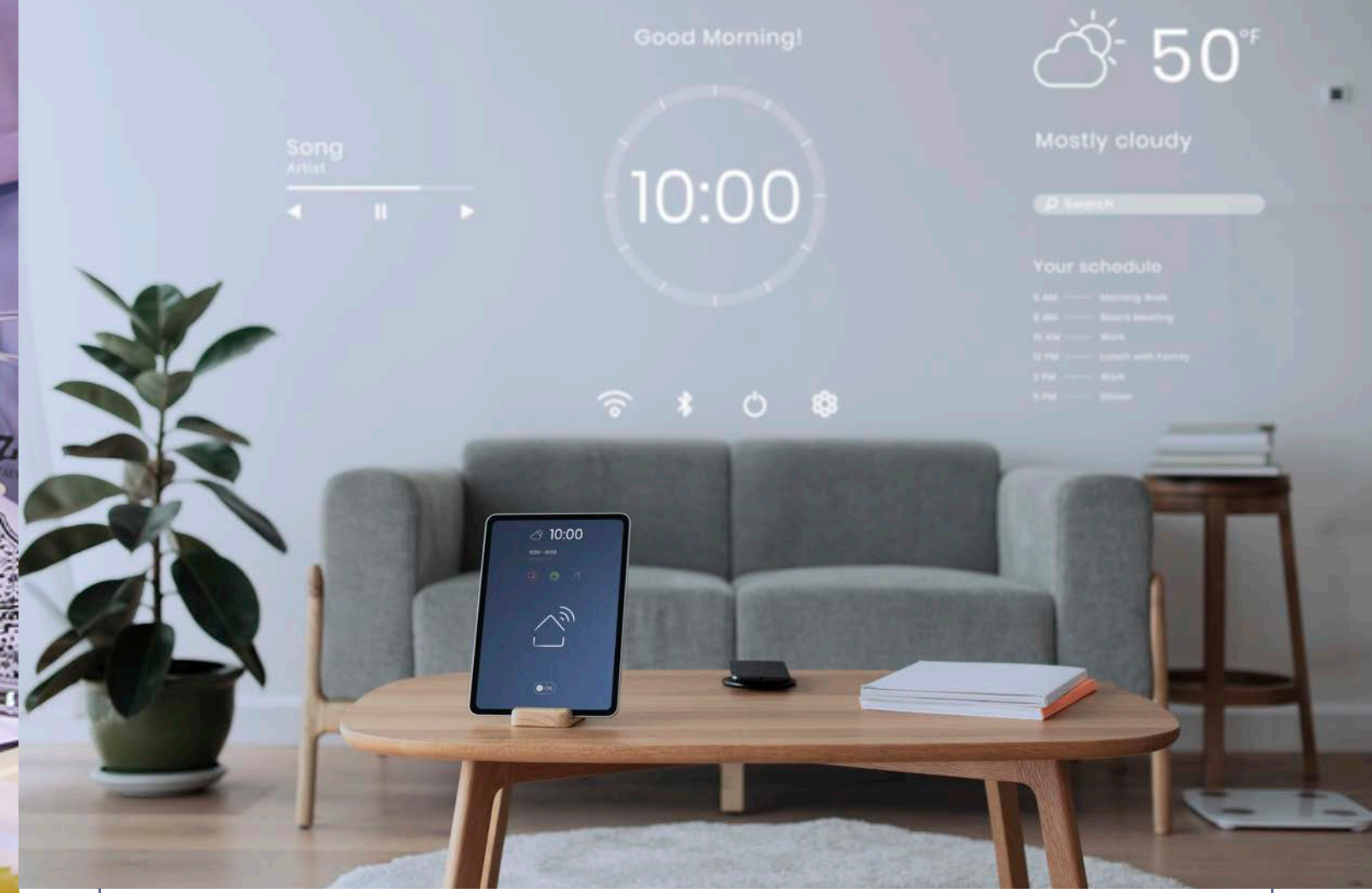
BOSTANLI
0532 5 71 9 6 15
(ALO PAKET)
0850 850 085 0

ÜÇKUYULAR
0530 568 7 437

NARLIDERE
0530 915 7651

[bogazicigroupcompany](https://www.bogazicigroupcompany.com)
www.bogazicirestaurant.com.tr

0850 850 085 0



DİJİTAL ÇAĞA UYGUN DEKORASYON PRATİKLERİ

1. Elektrik artık her yere ulaşmalı

Elektrik dünyanın icadı değil ama neredeyse her an, her eşyanın elektriğe ihtiyaç duyduğu çağa henüz yeni girdik. Oturduğumuz koltukta, yattığımız yatakta artık telefonlarımızın, tabletimizin, diz üstü cihazlarımızın sürekli şarja bağlı olması gerekebiliyor. Dolayısıyla, elektrik prizlerini mümkün olduğunca her noktaya uzanabilecek şekilde yeniden planlamak önemli. Ancak daha uzun süre şarj gerektirmeden çalışan; telefonlar ya da başka dijital cihazlar da hayat kalitesine olumlu etki yapacaktır. Ne kadar az kablo, o kadar kaliteli yaşam.

2. Oyunsuz bir ev kalmadı

Video oyunları artık dünyanın önemli eğlence bileşenleri. Çocukları bırakın, yetişkinler bile video oyunlarına büyük ilgi gösteriyorlar. PS5 gibi video oyun konsolları da salının en gözde dijital cihazları arasında yer alıyor. Oyun ekipmanlarını ve kablolarını saklayacak ve gerektiğinde pratik şekilde çıkarıp çalıştıracak dolaplar, salondaki dekorasyon fikirleri için artık olmazsa olmazlar arasına girdi.

3. Dijital ekranlara yer açın

Eskiden televizyonlar, dev kütleleriyle salonların odak noktasında yer alırdı. Artık daha büyük ekranlı televizyonlara sahibiz ama daha küçük hacimleri sayesinde, çok daha az yer kaplıyorlar, daha pratik şekilde duvarlara ve dar alanlara yerleştirilebiliyorlar. Sadece TV seyretmek için değil internet üzerinden dijital içeriklere ulaşmak için de evin farklı odalarında, farklı boyutlarda dijital ekranlara ihtiyaç duyulabiliyor.

4. İnternet bağlantısı evin her köşesine ulaşmalı

Küçük evler için bir kablosuz modem tüm eve internet ulaştırmak için yeterli olabilir ama evin boyutları büyüdükçe, modemden uzak alanlara kablosuz ağı iletmek sorun olabiliyor. Ağ tekrarlayıcılarına yer açacak ve kablosuz ağın önünü kesmeyecek şekilde bir yerleşim planı yapmak faydalı olacaktır.

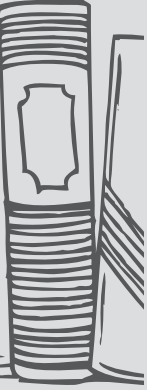
DOĞAN CÜCELOĞLU - VAR MISIN?

Doğan Cüceloğlu, yalnızca psikoloji kariyeriyle değil, insan hayatına dokunan ve insana dair her hikâyeden şifa çıkarabilen bilgeliğiyle bu coğrafyanın en önemli ilim insanlarından biri. Seksen yılı aşkın ömrünün bir birikimi olarak, şimdi herkesin merak ettiği "hayatı" sorulara en samimi cevaplarını sunuyor. Herkes gibi aslında o da hâlâ savaşıyor, keşfediyor, hayata değer katıyor.



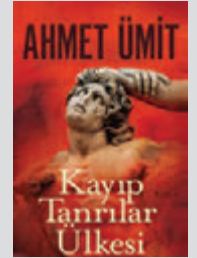
JOHN STEINBECK - FARELER VE İNSANLAR

Fareler ve İnsanlar, birbirine zıt karakterdeki iki mevsimlik tarım işçisinin, zeki George Milton ve onun güçlü kuvvetli ama akli dengesi bozuk yoldaşı Lennie Small'un öyküsünü anlatır. Küçük bir toprak satın alıp insanca bir hayat yaşamamanın hayalini kuran bu ikilinin öyküsünde dostluk ve dayanışma duygusu önemli bir yer tutar. Steinbeck insanın insanla ilişkisini anlatmakla kalmaz insanın doğayla ve toplumla kurduğu ilişkileri de konu eder bu destansı romanında.



AHMET ÜMİT - KAYIP TANRILAR ÜLKESİ

Berlin Emniyet Müdürlüğü'nün cevval başkomiseri Yıldız Karasu ve yardımcısı Tobias Becker, göçmenlerin, işgal evlerinin ve sokak sanatçılarının renklendirdiği Berlin sokaklarından Bergama'ya uzanan bir macerada, hayatı ve insanları yok etmektedir. Sırların peşinde bir seri cinayetler dizisini çözmeye çalışıyor. Soruşturmanın Türkiye ayağında sürpriz bir ismin olaya dahil olmasıyla heyecanın dozu gitgide artıyor.



ORHAN PAMUK - VEBA GECELERİ

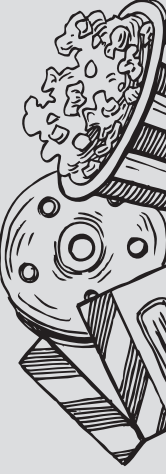
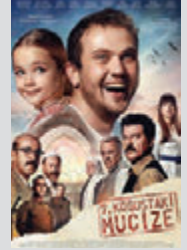
Orhan Pamuk'un üzerinde 5 yıldır çalıştığı Veba Geceleri, 1901 yılında 3. Veba Pandemisi döneminde Osmanlı'nın 29. Vilayeti Minger adasında geçiyor. Hem sürükleyici bir siyaset ve aşk romanı hem de Pamuk'un salgın, karantina, devlet ve birey konularını bir masal havasıyla tartıştığı bu tarihi roman, konusuyla yaşadığımız günlere de ışık düşürüyor.

1901 baharında Osmanlı İmparatorluğu'nun 29. vilayeti Minger Adası'nda veba salgını baş gösterince Sultan Abdülhamit önce Sağlık Başmüfettişi kimyager Bonkowski Paşa'yı, onun arkasından da genç ve başarılı Doktor Nuri'yi salgını durdurması için adaya gönderir. Padişah kısa bir süre önce genç doktoru, sarayda hapis hayatı yaşattığı ağabeyi önceki padişah V. Murat'ın kızı Pakize Sultan ile evlendirmiştir ve Pakize Sultan da bu yolculukta kocasına eşlik etmektedir. Adada ise genç ve milliyetçi Osmanlı subayı Kolağası Kâmil, onun âşık olduğu adalı Zeynep ve her şeye yetişmeye çalışan Vali Sami Paşa ile güzel sevgilisi Marika vardır. Karantina yasaklarına itaat edilmesi için çaba harcayan bu insanların vebayla, adadaki geleneklerle ve sonunda birbirleriyle ve ölüm tehditleriyle savaşının ve yaşadıkları aşkların hikâyesidir.



7. KOĞUŞTAKI MUCİZE

Mehmet Koyuncu, kısaca Memo, zihinsel engelli biridir. Kızı Ova ve babaannesi Fatma Nine ile birlikte Muğla'da bir kasabada yaşar. Memo çobanlık yaparak ailesini geçindirmektedir. 23 Nisan günü, bölgenin sıkıyönetim komutanı ailesi ile birlikte ormanda piknik yapmaktadır. Memo orada koyunları otlatırken çocuklar onu görür ve onunla oynamaya başlar. Sonra hepsi yemeğe döner. Komutanın küçük kızı Memo ile yakalamaca oynarken çıktığı kayalıklardan düşer ve kafası kayaya çarptıktan sonra denize düşer. Memo peşinden denize atlayarak onu çıkarır ama kız ölmüştür. Kızını Memo'nun kollarında ölü gören komutan, Memo'nun kızını öldürdüğünü düşünür ve onun idam edilmesini ister. İşkence ve kötü muamele gören Memo mahkemeye çıkarılır ve idam cezasına çarptırılır. Arkadaşları ve ailesi Memo'nun suçsuz olduğunu bilir ve onu kurtarmanın yollarını ararlar.



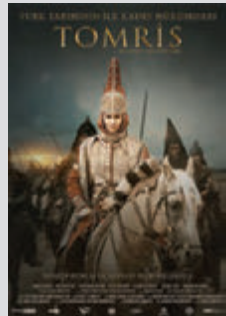
BATAKLIĞIN SESSİZLİĞİ - EL SILENCIO DEL PANTANO



Bataklığın Sessizliği, yeni kitabı için araştırma yaparken korkunç gerçeklerle yüzleşen bir adamın hikayesini konu ediyor. Başarılı bir suç romancısı, yeni kitabının hazırlığı içindedir. İspanya'da yaşayan yazar, ülkedeki yolsuzluk meselesini kitabında işlemeye karar verir. Yazar, kitabı için araştırma yaparken politikacılar ve yerel mafya arasındaki yolsuzluk ilişkisini ortaya çıkarır.

BABA - THE FATHER

Baba, yaşlılığı ile başa çıkmaya çalışan bir adamın hikayesini konu ediyor. 80 yaşında huysuz bir adam olan ve yaşlılığın etkilerini gün geçtikçe daha çok hissedenden Anthony, bu süreçte yanında olmaya çalışan kızının tüm yardımlarını reddeder. Ancak zamanla Anthony'nin gerçeklik algısının sarsılmaya başlaması ve kızının da günlük olarak onu ziyaret edememesi üzerine bir yardımcı bulmak zorunlu hale gelir. Hafıza problemleri yaşayan Anthony, sevdiklerinden, kendi zihninden hatta gerçekliğinden şüphe duymaya başlar.



TOMRİS

Tomris, bozkırların efsanevi kraliçesi Tomiris'in hikayesini konu ediyor. Tomris, M.Ö 6. yüzyılda kocasının ölümü üzerine tahta geçmek zorunda kalır. Bu sırada İskit-Saka İmparatorluğu dağılmak üzeredir. Ancak onun askeri dehası, taktiksel ve siyasi becerileri imparatorluğun yeniden Orta Asya'nın hakimi haline gelmesini sağlar. Pers İmparatorluğu ile yaptığı savaşta ordusunu komuta eden Tomris, savaşta kazanıp Türk tarihinin ilk kadın hükümdarı adını Türk ve dünya tarihine yazdırır.



Çengel Bulmaca

Inmiş Fotoğraftaki oyuncu		Stronsiyum (Simge) Usta olma durumu		Kös Çeşit		Hahnyum (Simge)		100 m²		Rahatlama sözü Uzak olan		Balgamı olan Ab		Dolaşma
								İzin						
Duman lekesi Erkek oyuncu			Harekât merkezî Canlılığı azalmış						Söz, lakırtı		Yüce Resim yapma gereci			
						Uzay aracı						Gram (Kısaca) Nobelyum (Simge)		
Bölme işini yapan	Kırmızı Mavera					Çocuk dilinde ateş			Ele yakılan toz boya					Posta ve Telgraf Teşkilatı (Kısaca)
									Binada köşe kubbesi Brunei ülke kodu					
Tıknaz Savunma oyuncusu							Çingene ahtapotu	Zorla alınan para				Litre (Kısaca)		
			Altından yapılmış							Duvarda bırakılmış açıklık				

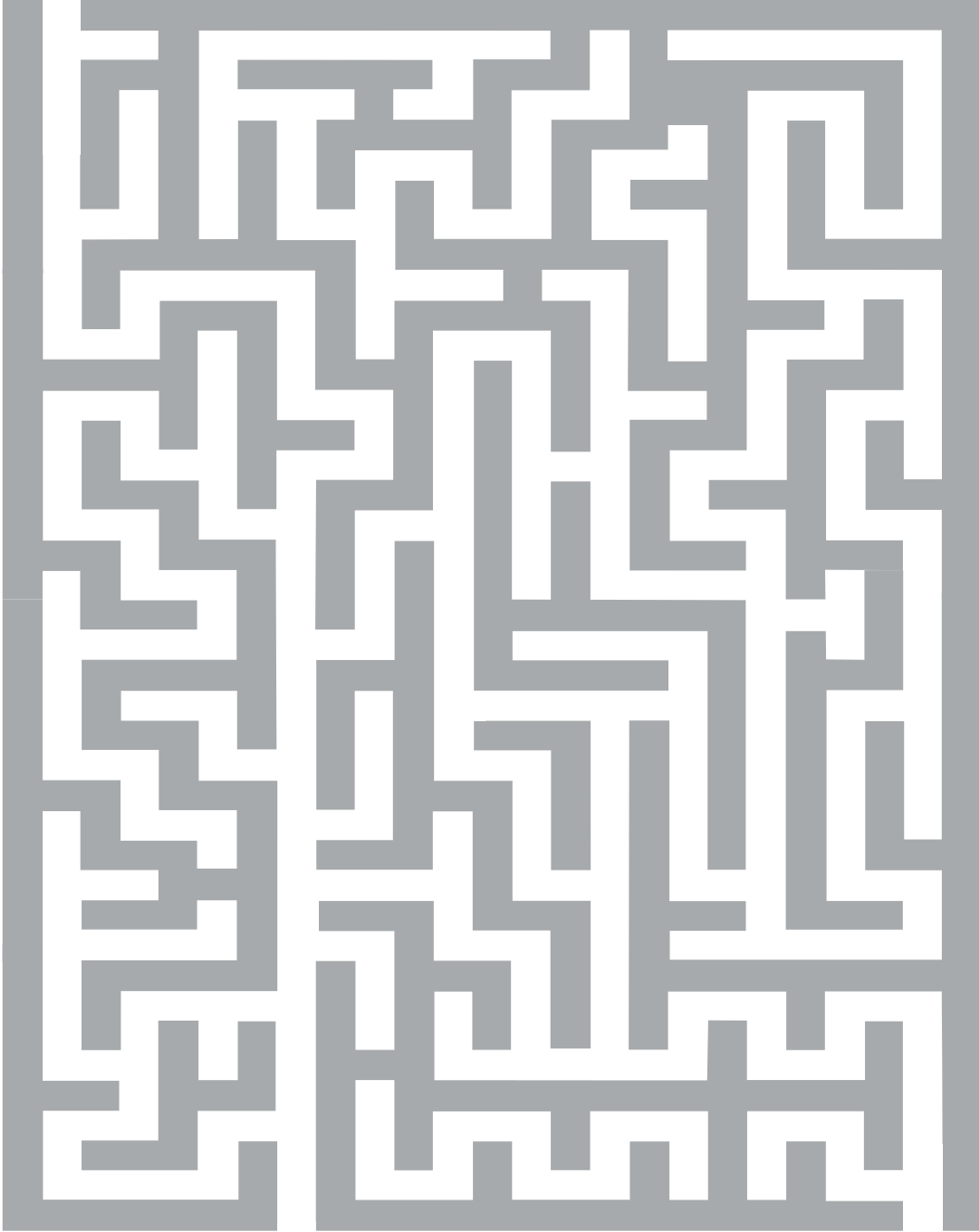
Sudoku

5							8	2		4				7		3
		1		5				4		3		6				
6			9							5			8			
9	7		6	3				1			7	1			6	
														8	3	
					1		5	3		9						1
							4				4		9			
4	9			6						8		2		6		5
	3		7			8				6	1					7

KOLAY

ZOR

Berk oyuncak arabaya binmek istiyor. Yolu takip ederek Berk'i oyuncak arabaya ulaştır.



Bartu'nun arabası





SATILIK DAİRE

İZMİR | ÇİĞLİ | ATAŞEHİR MAH. | 3+1 | 204m²

1.980.000 TL



İzmir'in en gelişen semtlerinden biri olan Ataşehir de tüm ana arterlere yakın mesafededir.



2 yıllık bir proje olan LOCA ATAŞEHİR' de yeşilin ve mavinin çok iyi kullanıldığı çevre dostu konsepti ile sizi harika bir daire sahibi olmaya davet ediyorum



Spor salonu, açık yüzme havuzu, sinema salonu, açık otoparkı ve 7/24 özel güvenliği ile ailenizle birlikte keyifle vakit geçirebileceğiniz harika bir konsept.



COLDWELL BANKER
TEOK GAYRİMENKUL

Ofis : Mansuroğlu Mah. 283/1 Sk. No:10/B
Bayraklı/İZMİR
Telefon : 0232 343 83 83
Cep Tel: 0533 311 13 14
Email : etka.ordu@cb.com.tr



Etka Ordu

Gayrimenkul ve Yatırım Uzmanı

Merhaba, bu gayrimenkulun yatırım uzmanı olarak, dürüst, şeffaf ve kaliteli hizmet anlayışını benimseyerek villamızı yeni sahipleri ile buluşturmak için siz değerli yatırımcılara sunuyoruz.

etkaordu35

Nadir Demir

“Kişiyeye özel Terzi”





Haditeklifver

2021

SENDE MÜLKÜNE KOLAYCA TEKLİF ALMAK İSTER MİSİN?

"haditeklifver.com" TEOK GAYRİMENKUL OLUŞUMUDUR
www.haditeklifver.com

- **0232 343 83 83** -

Mansuroğlu Mahallesi 283/1 Sokak
No: 10/B 35000 Bayraklı / İzmir