

GAYRİMENKUL & YAŞAM

Önce Kalite
Sözümüzüz Söz

Coldwell Banker TEOK Gayrimenkul • Türkiye'nin En Yeni Gayrimenkul Dergisi • NİSAN MAYIS HAZİRAN 2022

DİSİPLİN YOKSA BAŞARI DA YOKTUR

TARIK ORDU

EGE VE AKDENİZ'İN EN ÜNLÜ MARİNALARI

GAYRİMENKUL & YAŞAM DERGİMİZİN BİRİNCİ YILINI DOLDURDUK

ETKA ORDU

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜN DOĞRUDAN YA DA DOLAYLI OLARAK TURİZME ETKİLERİ

METİN SİĞİRTMAÇ



YALIKAVAK MARİNA

DRAS YAPI

Mehmet Bey Konağı

Zamanın Ötesinde Bir Yaşam...



TASARIMCA
design office

📍 Gazi Osman Paşa Blv. NO:26 D:74 D:103, 35250 Konak/İZMİR

☎ 0 549 596 16 01

**COLDWELL
BANKER**
TEOK GAYRİMENKUL

Genel Yayın Yönetmeni
Etka Ordu

Yazı İşleri Müdürü
Gizem Malçık

Yayın Kurulu
Aysu Akşehirlioğlu, Peker Pasin

Sanat Yönetmeni
Peker Pasin

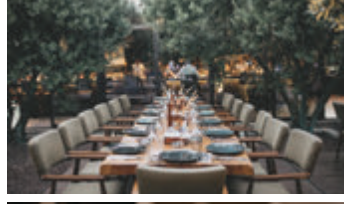
Reklam Rezervasyon
Peker Pasin
pekerpasincb@gmail.com

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
**TÜRKİYE'NİN EN İYİ
GASTRONOMİ
OTELLERİ**



**GAYRİMENKUL &
YAŞAM DERGİMİZİN
BİRİNCİ YILINI
DOLDURDUK**
ETKA ORDU **8**



18
**GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜN
DOĞRUDAN YA DA DOLAYLI
OLARAK TURİZME ETKİLERİ**
METİN SİĞİRTMAÇ



**EGE VE AKDENİZ'İN
EN ÜNLÜ
MARİNALARI**

22



**DİSİPLİN YOKSA
BAŞARI DA
YOKTUR**

TARIK ORDU

32

- 10 Hazine Taşınmazlarına ve 2B Arazilere Yeni Düzenleme !**
- 12 Tarihi Eser Mülk Satın Alırken Nelere Dikkat Edilmelidir ?**
- 16 Yaşam Alanlarının Güvenliği için 8 İpucu**
- 26 Başkanla Sanayi Sektörünün Nabızı / Kamil Porsuk**
- 28 Konut Satışlarında Şartlar Resmen Değişti !**
- 30 ASKON İzmir Şube Başkanı Şerafettin Gücü ile Röportaj**
- 35 Biriktirdiğin Değil Paylaştığın Senindir / Cihad Karman**
- 36 Bayraklı'da 31 Bin 146 Yapının Artık Kimlik Belgesi Var**
- 38 Turistik İlçelerin Altyapısı Yaza Hazırlanıyor**
- 42 Coldwell Banker Prime / Suat Ebçin**
- 44 Avrupa Konseyi Parlamenterler Meclisi 2022 Avrupa Ödülü'nü İzmir'e Verdi**
- 46 Kira Sözleşmeleri Hakkında 8 Soru 8 Cevap / Av. Mürsel Yiğit**
- 52 Endüstriyel Gayrimenkul Yön Değiştiriyor / Fatih Demir**
- 56 Dünyadan İyi Sade ve Mutlu Yaşam Felsefeleri**
- 58 Neler Oluyor ?**
- 62 Kitap Dünyası**
- 63 Film ve Dizi Dünyası**
- 64 Müşteri Memnuniyet Yazıları**
- 66 Bulmaca**

TÜRKİYE'NİN EN İYİ GASTRONOMİ OTELLERİ

Tarihi ve kültürel değerlerinin yanı sıra gastronomi anlamında da çok zengin olan Türkiye, yöresel lezzetleri ve dört mevsimin yaşadığı bereketli topraklarında yetişen leziz ürünleri ile bu alanda da harikalar yaratmaya devam ediyor. Ülkemizin doğusundan batısına, her bölgesinde kendine has lezzetlerin hazırlandığı, Anadolu yemeklerinin modern dokunuşlarla taçlandığı gastronomi alanı, nefis yemekler yiyip, keşifler yapmak isteyenler için de bol seçenekler sunuyor. Biz de hem nefis yemekler yiyip hem de ruhunuzu dinlendirebileceğiniz otelleri sizler için derledik.

Otel Od Urla, İzmir

Urla'nın en popüler mekanlarından olan Od Urla, daha önce Michelin yıldızlı restoranlarda çalışmış ünlü şef Osman Sezener tarafından işletiliyor. Od Guesthouse olarak konaklama hizmeti de veren Ege'nin zeytinliklerinde Türkiye'nin önde gelen fine dining restoranlarından biri olan Od Urla, özel bir akşam yemeğiyle misafirlerine gastronomik değeri yüksek bir deneyim yaşıyor. Od Urla, her ay mevsimindeki sebzelere göre değişiklik gösteren menüsüyle de dikkat çekiyor. Herkese açık mutfakta hazırlanan yemekler, Urla'nın doğa dostu atmosferiyle bir araya gelince daha da lezzetli oluyor.





Teruar Urla, İzmir



Od Urla ile Urla Gastronomi Rota-sı mekanlarından olan Teruar Urla, zeytin ağaçlarıyla kaplı bir alanda, doğa ve lezzetin buluştuğu bir ortamda yer alıyor. Ünlü şef Osman Serdaroğlu imzası taşıyan otelin mutfağı, yerel üreticilerin ürettiği en kaliteli malzemelerle hazırlanan yemekleri içeriyor. Şefin önderliğinde bir gastronomi atölyesi olma yolunda ilerleyen Teruar'da üretim ve gelişim esas. Derin gözlemler ile tüm titizliği ve tutkusuyla mutfak ve salon arasında adeta bir orkestra

sinerjisiyle misafirlere heyecan verici bir deneyim yaşatmak Teruar misafirpervergiliğinin öncelikleri arasında. Minimal bir tarzda, sade ve şık bir tasarıma sahip olan otelde, lezzet şöleni yaşamamız kaçınılmaz.



Club Marvy, Marvellous Resorts

Club Marvy, Marvellous Resorts, İzmir

Şimdi rotamızı Ege köylerinden ilham alarak bambaşka bir mutfak kültürü yaratan Club Marvy'ye çeviriyoruz. İzmir'in Kesre koyunda bulunan otel, zengin mutfağı ile dikkat çekiyor. Otel, sadece yemek çeşiti değil restoran sayısı bakımından da pek çok seçenek sunuyor.

Otelin ana restoranının şefi, Şemsa Denizsel. Ege mutfak kültüründen beslenen bu restoranda et, balık, fırın gibi farklı damak zevklerine hitap eden seçenekler var. Club Marvy'de ayrıca altı farklı a la carte restoran da hizmet veriyor. Her restoranın konsepti birbirinden farklı. Örneğin Buono Italiano, İtalya ve Ege mutfaklarının birleşimini sunuyor. Şefi ise Michelin yıldızlı şef Cristina

Bowerman. Diğer bir adres Değirmen Restoran ise sadece organik çiftlik ürünleri kullanan ve o doğallığı misafirlerine sunmayı başaran bir mekan.





Hotel Caeli, Eceabat

Hotel Caeli, Gelibolu yarım adasının tarihsel ve doğal güzellikleri ile dolu toprakları üzerinde, Eceabat ilçesinin Kumköy mevkiinde misafirlerine huzurlu ve keyifli bir konaklama deneyimi sunuyor. 170 hektar alana sahip eşsiz Fransız üzüm bağlarıyla çevrili Hotel Caeli, birbirinden farklı sanatçılara ait uluslararası sanat eserleri ile sizi sanata davet ediyor.

İsimlerini dünyanın seçkin üzümlerinden alan birbirinden farklı dekorasyona sahip smart oda altyapısında 21 oda ve suitlerde vücudunuzun ve ruhunuzun rahatlığı için birçok lüks detay bulacaksınız.



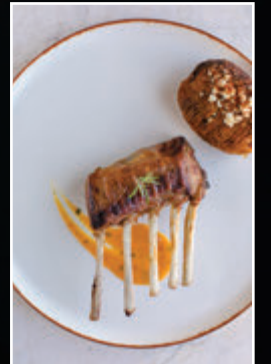
Museum Hotel , Nevşehir

Museum Hotel, 2017 yılında Türkiye'nin en iyi lüks gurme ödülünü almış bir mekan. 2020 yılında ise Doğu Avrupa'nın en iyi lüks otel restoranı ödülünü kazanmış. Müze konseptine sahip otel, Kapadokya'yı panoramik olarak gören bir konumda.

Bu eşsiz konumunun yanı sıra Museum Hotel'i cazip kılan bir diğer özelliği ise Lil'a Restoran. Şef Saygın Sesli tarafın-

dan hazırlanan menüde geleneksel Türk yemekleri ve Kapadokya'ya özel lezzetler var. Restoran mutfağında kullanılan ürünlerin büyük kısmı 500 dönümlük tarım arazilerinde üretilen gıdalardan oluşuyor.

Bu besinler ise iyi tarım uygulamaları ile yetiştiriliyor. Restoran, yemeklerinde doğal ve üreticiden alınan yiyecekleri kullanıyor.





SATILIK VİLLA

İZMİR | Güzelbahçe | Yelki Mah. | 4+1 | 240m²

12.500.000 TL



Güzelbahçe Yelki girişinde, kolejlere yakın mesafede bulunan villa, 603 m² müstakil arsa içinde 200 m² net kapalı kullanım alanına sahip. Villa 2 katlı olup özel yüzme havuzu, hobi bahçesi ve şöminesi bulunuyor.



Villanın tüm bu özelliklerinin dışında, hem sizi hem bütçenizi mutlu edecek harika bir özelliği daha mevcut.



24 adet güneş paneli ile 6 KW elektrik enerjisini kendi üreterek, ihtiyaç fazlasını ilgili kuruma satabilir, bugün ve gelecekte kritik bir konu haline gelen elektrik enerjisi sağlama ve tüketim giderini sıfıra indirmenin keyfini sürebilirsiniz.



Filiz Kabaklıoğlu

Global Luxury

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

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

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



COLDWELL BANKER

TEOK GAYRİMENKUL

"GAYRİMENKUL & YAŞAM DERGİMİZİN BİRİNCİ YILINI DOLDURDUK."

1
YAŞINDA

Herkese merhabalar,

Gayrimenkul & Yaşam dergimizin birinci yılını doldurduk. Geçirmiş olduğumuz bir yıllık süreçte siz değerli okurlarımızdan çok güzel ve motive edici geri bildirimler aldık.

Bu dergi, misyonu itibarıyla sektörümüze katma değer sağlamanın yanı sıra insanların hayatına dokunabilme amacı da güttüğümüz için kişisel yazılara da ayrıca çok değer veriyoruz.

Bu sayıda değerli çalışma arkadaşlarım benden de bir yazı yazmamı rica ettiler.

ETKA ORDU

Broker/Owner



Bir kaç hafta nasıl bir yazı yazsam acaba? Teknik veriler mi içerse, sektörel haberlere mi değinsem derken aklıma daha spesifik bir şeyler yazma fikri hasil oldu.

İşi biraz daha özelleştirerek sizlerle hayatımın farkına vardığım ve eksiklerimi geliştirmek için kendime yazdığım ve ileride oğlum büyüdüğünde ona bunları küçük bir kitapçık olarak hediye etmeyi düşündüğüm "Kendime Notlar" başlıklı yazımı paylaşmak istedim.

Bu notlar bazı akşamlar sakince oturup hayatımı ve hatalarımı gözden geçirdiğim, ve bu hatalara tekrar düşmemek adına kendime telkinde bulunmak amacıyla yazdığım yazılardan oluşuyor.

Her geçen gün buraya yenilerinin ekleneceğine şüphem yok. İnsan hatalarıyla insan...

Benim için önemli olan bu hatalarımdan ders alarak bunları buraya yazabilecek farkındalığa erişebilmek ve sonrasında bunları düzelttiğimi görebilmek.

Umarım bir kişinin bile hayatına faydası olur...

Kendime notlar...

- Bencil olma.
- Veren el alan elden üstündür vermekten çekinme.
- Empati kurma yönünü geliştir insanları anlamaya çalış.

- İkili ilişkilerini geliştir, insanlarla samimi olarak diyalog kur.
- Ticaret hayatında risk almadan büyümek zor, mantıklı riskler almaktan çekinme.
- Bugüne kadar edindiğin prensiplerinden asla taviz verme, prensiplerin seni sen yaptı prensiplerinden vazgeçersen üzülen sen olursun.
- Her zaman gelişime açık ol.
- Söz verdiğin zaman ucunda zararda olsa dönme bu yönünü geliştir !
- Karar alırken mutlaka sakın ol, çok acele kararlar alabiliyorsun. Anlık duygularınla karar alma. Bir karar alacağın zaman mutlaka üzerinden bir gün geçsin.
- Odaklanma özelliğini geliştir, işine odaklan yan etkenlere takılma sadece işine odaklan !
- Kriz yönetimini güçlendir, yaşadığın olumsuz hadiseler karşısında daha pozitif ve sakın kalabilmeyi öğren.
- Hayatında senin için çok değerli olan ve varlıklarıyla seni gerçekten yücelten, mutlu eden insanlar için çok fedakar ol. Onları mutlu etmek için çabala. Hayatında olmalarının değerini onlara mutlaka hissettir...
- Anne baba rızasını ve duasını mutlaka al.
- Eşinin ve ailenin mutluluğu için çabala. Onların duasını al.
- Çalıştığın iş arkadaşlarının gönlünü hoş tutmayı bil. Sen kazanırken onlarada kazandırmaktan zevk almayı daha iyi öğren.
- Bir restorana gittiğinde orada çalışan garsonla samimi sohbet et ismini öğren ve kibar davran. Eğer kötü hizmet almadıysan mutlaka bahşiş bırak.
- Hayatı kaliteli yaşamayı seviyorum, bu kaliteli yaşamı devam ettirebilmek için işine dört elle sarıl.
- İnsanlara kendini daha iyi tanı. Seni tanımaları için onlara fırsat ver.
- Çabuk sinirlenme huyunu yen, olaylara daha sükunetli yaklaş.
- Önyargılarından mutlaka ama mutlaka kurtul. Özellikle bir insanı gerçekten tanımadan önyargıyla karar verme.
- Şikayet etme.
- Ne zaman sıkılırsan elinde olan imkanların farkına var ve çokça şükret.

HAZİNE TAŞINMAZLARINA, 2B ARAZİLERE VE TASARRUF FİNANSMAN ŞİRKETLERİNE YENİ DÜZENLEME!

Hazine taşınmazlarına, 2B arazilere ve tasarruf finansman şirketlerine yeni düzenleme! Komisyonunda onaylandı !

Hazine taşınmazlarının satışı ile kiralamasına, 2B alanlarında yer alan taşınmazlara, tasfiye edilen tasarruf finansman şirketlerine ilişkin düzenlemeleri de içeren yeni vergi ve ekonomi paketi komisyonunda kabul edildi. İşte yeni paketin içeriği.



Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi TBMM Plan ve Bütçe Komisyonu'ndan geçerek kabul edildi.

Yeni vergi ve ekonomi paketi kapsamında, reklam yasa-

ğından vergi kaçakçılığına, muhtar ücretleri yükselişinden, imalat sanayi ile turizmde vergi müstesnasına pek çok düzenlemeye yer veriliyor.

Hazine taşınmazı satışında başvuru süresi uzuyor
-Yapı kayıt belgesi alınan yapıların üzerinde yer aldığı Hazine gayrimenkullerinin satışlarında başvuru süresi 31 Aralık 2022'ye kadar erteleniyor.

-Satış tutarının tümünün peşin ödenmesi durumunda yüzde 20, en az yarısının ödenmesi durumunda da yüzde 10 indirim yapılması öngörülüyor. Taksitle yapılan satışlarda ise yüzde 10 peşin ve 5 seneye kadar taksit imkanı sunulacak.

-Buradan elde edilen gelirlerin yüzde 25'lik kısmı Bakanlık tarafından hayata geçirilecek olan kentsel dönüşüm projelerinde gelir olarak kullanılacak.

-Ticari faaliyetlerde kullanılması amacıyla kiraya verilen gayrimenkuller Devlet İhale Kanunu kapsamındaki hükümler doğrultusunda ihale ile satılabilecek. İhale kapsamında, kiracılara öncelikli satın alma hakkı tanınacak.

HAZİNE GAYRİMENKULLERİNİN KİRALANMASI

Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında



ayrılan Hazine mülkiyetindeki tarım arazileri, 31 Aralık 2019 tarihinden önce en az 3 seneden beri tarımsal amaçla kullanan ve kullanımlarının sürdüğü kullanıcılara kiralanabilecek. Bu kiralamada, ecrimisil tutarının yarısından 10 seneye kadar doğrudan kiralanabiliyor. 2022 ve 2023 senelerinde ihalesi gerçekleştirilen kamu konutlarının satışından elde edilen gelirler genel bütçeye kaydedilecek.

HAZİNE GAYRİMENKULLERİNİN HAK SAHİPLERİNE SATIŞI NASIL OLACAK?

Üzerlerinde yerleşim yeri olması sebebiyle orman sınırları dışına çıkartılan gayrimenkullerin kadastro çalışmaları gerçekleştirilecek. Kadastro tutanağı kapsamındaki beyan hanesi bilgileri, tapu kütüğüne de aktarılacak ve hak sahipliği tespit edilecek. Bu gayrimenkuller, 2/B alanlarındaki taşınmazların satış hükümleriyle kıyaslanarak hak sahiplerine doğrudan satılacak. Tasfiye edilen tasarruf finansman şirketlerindeki sözleşmeler teklif kapsamında, tasfiye edilen tasarruf finansman şirketlerinin tasarruf dönemi müşterilerinin mağduriyetlerinin çözülmesiyle ilgili de düzenlemelere gidiliyor.

PEKİ O DÜZENLEMELER NELER?

-Tasarruf finansman şirketlerinin, tasarruf dönemindeki müşterilerine ait tasarruf finansman sözleşmeleri, Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman Ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu'na intibak sürecindeki ve/veya intibak sürecini tamamlayarak faaliyet izni verilen tasarruf finansman şirketlerine devredilecek.
-Devredilen sözleşmelerle birlikte müşterilere iade edilecek tasarruf tutarları Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu aracılığıyla şirketlere nakden ödenecek.

Kanun ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi ile, hazine gayrimenkullerindeki irtifak hakları ve tanınacak kulllanma izinlerindeki hasılat paylarıyla ilgili düzenleme yapılacaktır.

Bu kapsamda, toplam senelik hasılatın, diğer faaliyetlerden olağan gelir ve karlar ile olağan dışı gelir ve karların toplamı aracılığıyla belirlenecek. Hazine gayrimenkulündeki tesis 3. kişilere kiralanırsa, brüt kiranın yüzde biri hak lehtarından, kiracıdan ise senelik hasılatın hak lehtarına ödenen tutar çıkarıldıktan sonra yüzde 1 oranında pay alınacak. İmar planı olmayan ya da imar planında tarımsal amaca

-Yapılacak sözleşme devirlerine ilişkin tasarruf tutarlarının tespitinde, devreden şirketin kayıt ve belgeleri esas alınacak. Devir kapsamına, hukuki süreci devam edenler hariç olmak üzere, devreden şirketin tasarruf dönemindeki tüm tasarruf finansman sözleşmeleri dahil olacak.

-Tasarruf finansman sözleşmesi, devredilen müşteri tarafından devralan şirkete sözleşme fesh talebinde bulunulması halinde, ilgili tasarruf finansman sözleşmesi, devreden şirkete iade edilecek.
-İade edilen tasarruf finansman sözleşmesine ilişkin tasarruf tutarı tasfiye masası tarafından sıra cetveline tabi olmaksızın bir ay içinde müşteriye nakden ve defaten ödenecek.

-Sözleşmesini devralan şirkete devam ettirmek isteyen müşterinin tasarruf tutarı, devralan şirketin talebi üzerine tasfiye masası tarafından devralan şirkete mutabakat tarihinden itibaren bir ay içinde nakden ve defaten ödenecek.

-Tasfiye masası tarafından devralan şirkete ödenecek tutar, müşterinin devreden şirkete ödemiş olduğu tasarruf tutarı ile sınırlı olacak.

-Devralan şirket ile yeni tasarruf finansman sözleşmesi imzalayan müşterilere tahsisat yapılabilmesi için, yeni sözleşmenin imzalandığı tarihte sözleşme tutarının yüzde 40'ı kadar tasarruf yapılmış olması ve tasarruf ödemesi yapılan sürenin, toplam sözleşme süresinin beşte ikisine ulaşmış olması zorunlu olacak.



TARİHİ ESER MÜLK SATIN ALIRKEN NELERE DİKKAT EDİLMELİDİR?



Gayrimenkul sektöründe son yılların trendlerinden biri de tarihi ev satın almak. Ancak yüzyıllık bu tarihi evlerde yaşamak için maddiyat ve zaman gibi birçok fedakârlığı göze almalısınız. Tarihi ev satın almak herhangi bir daireyi satın almaktan daha zordur. Tarihi eser mülk satın alırken dikkat edilmesi gereken bazı noktalar vardır. Öncelikle satın alınmak istenen mülkün hangi kategoride değerlendirildiği araştırılmalıdır.

Tarihi eser niteliği taşıyan yapılar üç kategoride değerlendiriliyor;

1. derece tarihi eser yapıların içinin ve dışının aynen korunması gerekiyor.
2. derece tarihi eserlerin ise asıl halini muhafaza etmek şartıyla ufak tefek değişiklikler yapılabilir. Mülk sahibinin yapı üzerinde yapacağı değişiklikleri önceden iyice araştırması ve düşünmesi gerekmektedir.

3. derece tarihi yapılar için ise Anıtlar Kurulu'nudan izin almanız gerekli. Kabul edebileceği durumda birtakım değişiklikler yapılabilir. Aksi halde yapı her ne kadar size ait olsa bile mülk üzerinde herhangi bir değişiklik gerçekleştiremezsiniz.

Ancak tüm bu derecelerdeki yapıların Kurul'un iznine bağlı olduğunu hatırlatmak gerekiyor. Tarihi evlerde izin prosedürleri, proje hazırlamak ve inşaat sürecini bu doğrultuda yürütmek gibi birçok noktaya dikkat etmek gerekiyor. İşte tarihi ev satın alırken dikkat edilmesi gereken 3 nokta.

1- PROFESYONEL YARDIM ALIN

Tarihi ev yatırımı yaparken profesyonel destek almak en doğru karar olacaktır. Tarihi yapılar konusunda uzmanlaşmış bir gayrimenkul danışmanıya çalışarak kârlı bir yatırım yapabilirsiniz. Gayrimenkul danışmanı tarihi evlerin bulunduğu bölgeler ve bu bölgelerdeki emlak piyasası hakkında en doğru bilgiyi size iletecektir. Diğer yandan bu bölgelerdeki tarihi yapıların satılık, kiralık fiyatları ve çevre hakkında bilgi sahibi olabilirsiniz. Bunun yanı sıra bu konuda uzmanlaşmış gayrimenkul danışmanları izin prosedürleriyle ilgili de sizi bilgilendirecektir.





2- İMARINI ARAŞTIRIN

Tarihi ev satın almak için atacağınız ilk adım belediye, Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Anıtlar Kurulu ve Koruma Uygulama ve Denetim Büroları (KUDEB) gibi yerlerden gerekli araştırmaları yapmak olmalıdır. Burada tarihi yapının durumunu, belediyeden inşaat izni alıp alamayacağınızı, imar durumunu, restorasyon çalışmalarında nasıl ilerleyeceğinizi öğrenebilirsiniz.



3- RESTORASYON İÇİN MİMAR OFİSİ İLE ANLAŞIN

Tarihi eser niteliğine sahip bir mülkü satın aldıysanız, bir sonraki adım ise mülkün restorasyon aşamasıdır. Gerekli

izinler ve belgeler olmadan restorasyon çalışması yapılması olası değildir. Öncelikle alanında tecrübeli ve etkin bir mimarlık ofisi ile anlaşmanız gerekir. Tarihi evlerin restorasyon çalışmasının yapılabilmesi için ilk önce rölöve çalışması olmak suretiyle, restitüsyon ve restorasyon projeleri ile birlikte kurula başvurulması gerekiyor. Alınması gereken izinler alındıktan sonra kurulla irtibatı kesmeden yetkili bir restoratör eşlik edecek şekilde restorasyon çalışması başlanır. Restorasyon projesi kurulun takibinde, aşama aşama onaylanarak gerçekleşir.

Tüm bunların yanında söz konusu yapıların alım ve satım işlemlerinde her türlü vergi, resim, harçtan muaftır.



1906'dan beri Gayrimenkul Satışında Dünya Lideriyiz!

KENDİ İŞİNİ KURMAK
İSTEYENLER İÇİN

FRANCHISE FIRSATLARI

0212 488 00 00

www.CB.com.tr



**COLDWELL
BANKER**

TÜRKİYE • KIBRIS



SATILIK MALİKANE

Muğla | Bodrum | Yalıkavak Mah. | 6+2 | 655m²

3.000.000€



Bodrum Yalıkavak'ta her detayıyla sizleri büyüleyecek, harika konumuyla Yalıkavak'ı yaşayabileceğiniz bu malikanemiz, 710m² bahçe içinde 650m² brüt, 420m² net kullanım alanına sahip olup 6+2 ve çift mutfaktır.



Her odasında özel banyosu olan malikane bahçe dahil her katından kesintisiz deniz, Yalıkavak Marina ve gün batımı manzarası sunmaktadır. Bahçesinde ısıtmalı yüzme havuzu, misafir evi ve kapalı garajı bulunmaktadır.



Yalıkavak sahile 250, Yalıkavak Marina'ya 1,400 metre mesafede bulunan, çelikle güçlendirilmiş kolonları, ısıtma ve soğutma üniteleri, alarm ve kapalı devre kamera sistemlerine sahip, özel mimari dekore edilmiş olup eşyalı olarak satışa çıkarılmıştır.



Alp Aydın

Gayrimenkul ve Yatırım Uzmanı

Merhaba, Bodrum'un lüks ve nitelikli portföylerini sizlerle buluşturmaktayım. Portföyün yetkili gayrimenkul danışmanı olarak markamızın değerlerine sahip çıkarak ilkeli çalışmalarım ışığında bu mülkün satışını çok kısa bir sürede gerçekleştireceğiz. Yeni sahibi neden siz oluyasınız?

🐦 f g+ 📷 | [cb.alpaydin](https://www.cb.alpaydin)

COLDWELL BANKER
KARIA

Ofis :Müskebi Mah. 2721 Cad. No:20/C1 Ortakent, MUĞLA
Telefon : 0252 319 04 19
Cep Tel: 0535 342 10 10
Email : alp.aydin@cb.com.tr

YAŞAM ALANLARININ GÜVENLİĞİ İÇİN

8

İPUÇU



Bir apartman dairesinde veya apartman kompleksinde yaşamak, sakinlere büyük bir güvenlik duygusu verebilir ve genellikle iyi bir nedenle birçok topluluk kompleksi, yönetilen güvenli bir erişim kontrolüne sahiptir. Çok aileli veya topluluk kompleksinde bir apartman dairesi veya bir birim satın almayı düşünenler için akılda tutulması gereken bazı en iyi apartman ve apartman güvenlik ipuçları.

1) Binanızın erişim kontrol sistemleri olup olmadığını kontrol edin

Herkes kendi evinde kendini güvende hissetmeyi hak eder. Bazı apartman daireleri hem bireysel birim giriş güvenliğine hem de karmaşık kapsamlı güvenli sistemlere sahiptir. Bu sistemler, yönetimin kompleksin kendisine kimin erişim yetkisine sahip olduğunu titizlikle kontrol etmesine olanak tanır.

Temassız erişim kontrolü ve bulut tabanlı sistemler gibi modern güvenlik yaklaşımlarının popülaritesi son yıllarda artıyor. Erişim kontrolü güvenlik sistemleri, apartman ve apartman güvenliğini iyileştirmek için artık hem konut hem de ticari tesislere her zamankinden daha hızlı entegre ediliyor. Mülk yöneticileri artık akıllı ev teknolojisini kullanan gelişmiş güvenlik çözümlerine öncelik verirken, gereksiz teması en aza indirerek hastalık bulaşma risklerini de azaltıyor. Bir daireye veya apartman dairesine yatırım yapmadan önce gerekli özeni gösterdiğinizden ve bu ilgili güvenlik sorularını sorduğunuzdan emin olun.



2) Ortak alanların güvenliği hakkında bilgi edinin

Çoğu kat mülkiyeti ve apartman kompleksi, bahçeler, çatı salonları, havuzlar veya spor salonları dahil olmak üzere çeşitli ortak olanaklara sahiptir. Bununla birlikte, bu tür tesisler izinsiz girenleri çekebilir, bu nedenle mülk yöneticilerinin



herhangi bir güvenlik riskini azaltmak için güvenlik önlemleri almaları önemlidir. Kompleksin optimum güvenlik izleme ve gönül rahatlığı için ticari sınıf güvenlik kameraları kurup kurmadığını öğrenin. Koridorlar, park alanları, posta odaları, çamaşır odaları ve merdiven boşlukları gibi ortak alanlardaki karanlık köşelere dikkat edin. Bunlar, davetsiz misafirlerin veya hırsızların kolayca saklanıp gizlice dolaşmaları için mükemmel alanlardır.



3) Otoparklar ve garaj güvenliği şart

Garajlar ve otoparklar da suçların yaygın olduğu alanlardır ve riskleri azaltmak için önleyici tedbirler alınmalıdır. Bazı topluluk kompleksleri, garajın veya otoparkın çevresini gerçek zamanlı olarak izleyebilen uzak güvenlik kameralarına sahiptir. Bulut tabanlı sistemler ve akıllı cihazlarla entegre edildiğinde, bu güvenlik kameraları, personeli veya sahadaki çalışanları olası olaylara karşı uyarabilir ve verimli bir şekilde yanıt verebilir. Bazı uzak monitörler, bir faile sözlü olarak yaklaşmak ve bir güvenlik ihlalinin engellemek için yerinde sesi bile kullanabilir. Yetkilileri bilgilendirmek için video algılama yakalamayı da kullanabilirler ve bu da genellikle kolluk kuvvetlerinin daha hızlı yanıt vermesiyle sonuçlanır.



4) Bisiklet depolama tesislerini kontrol edin

Yeni kompleksinizde bir bisiklet depolamayı düşünüyorsanız, bisiklet depolama tesisleri söz konusu olduğunda yeterli güvenliği kontrol etmeniz çok önemlidir. Bisikletler basılabilir ve hatta taşınabilir, bu nedenle çalınmaları nispeten kolaydır. İdeal olarak, depolama alanı, hırsızlık riskini önemli ölçüde azaltacak canlı izleme özelliğine sahip olacaktır.

5) Güvenlik sistemi kurun

Ev güvenlik sistemleri, akıllı telefonunuzdan iç ve dış kameralar ile dairenizi izlemenize ve gerektiğinde yetkilileri uyarmanıza olanak tanır. Evden ayrıldıysanız ve önceden unutmuşsanız, ışıkları ve cihazları da kapatabilirsiniz. Seçtiğiniz ev güvenlik sistemine bağlı olarak, ev sigortanızda da indirim görebilirsiniz. Bir apartman kompleksinde yaşıyorsanız, du-



varlara delik açmak genellikle hoş karşılanmaz. Neyse ki, dairenizin güvenliğini artırabilmeniz için duvarlara kabloyla bağlanması gerekmeyen kablosuz alarm sistemleri var.

6) Kilitleri ve pencereleri kontrol edin

Daire ve apartman güvenliğini artırmanın bir yolu, tüm bina girişlerinin ve ünitenizin kapısının güvenli kilitlere ve gözetleme deliği, zincir kilidi, anahtar kodları, kameralar ve uzaktan kilit açma gibi ek güvenlik özelliklerine sahip olduğundan emin olmaktır. Anahtarları ve anahtar kodlarını her ikisine de ne sıklıkta güncellediklerini öğrenmek için yönetimle iletişime geçin. Pencereleri güvenli kilitler için kontrol edin ve dışarıdan güvenli olduklarından emin olun.



7) İzlenmedik yer bırakmayın

Sonuç olarak, yeni evinizde kendinizi güvende hissetmeyi hak ediyorsunuz ve apartman kompleksleri ve kat mülkiyeti, kiracılarına yeterli güvenliği sağlama sorumluluğuna sahiptir. Öyleyse, önemli soruları sorun. Kompleksin hangi sistemlerde çalıştığını ve yakın gelecekte herhangi bir yükseltme planlanıp planlanmadığını anlamak için zaman ayırın.

Bir daire veya apartman dairesi satın almaya karar vermeden önce, bir topluluk kompleksinin güvenlik yönlerini değerlendirin ve kendinizi rahat hissetmeniz önemlidir. Satın alma ya da kiralama sözleşmesini imzaladıktan sonra, herhangi bir değişikliği uygulayacak durumda olmayabilirsiniz.



Metin SİĞİRTMAÇ

Coldwell Banker ARTEMIS - Broker / Owner

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜN DOĞRUDAN YA DA DOLAYLI OLARAK TURİZME ETKİLERİ

Turizm, kendi sektörünün dışında bir çok yan sektöre etki etmektedir. Girdi alımları alanında ekonomide 54 sektörü doğrudan etkilerken ortalama yılda 25-30 milyar dolarlık da satın alma yapıyor durumdadır. Ekonomideki 60 dan fazla ana sektör içinde ekonomiyi en fazla canlandıran sektörler arasında ilk sıralardadır. Bu dinamik yapısı ile birçok yan sektör turizmden beslenmektedir. İnşaat ve ulaştırmanın yanı sıra gayrimenkul sektörünü etkileyip beslemektedir. Gayrimenkul sektörünün de gelişimi doğrudan turizm sektörüne etki etmektedir. Turizmin gelişimi de aynı zamanda Gayrimenkul sektörünün gelişimini etkilemektedir. Bu büyük pazar hem istihdam hem de milli gelire etki etmektedir.

Turizm tesislerinin yatak kapasitesi 2021 yıl sonu itibarıyla 1.770.000 - sayısına ulaştığını, yaklaşık tesis sayısının da 13.220 - civarında olduğunu söyleyebiliriz. Bu sayıların çoğunun Akdeniz Bölgesi'nde olması, Ege Bölgesi'nde gayrimenkul profesyonellerine yeni fırsatlar sunmaktadır. Gayrimenkul alıcılarının aynı zamanda kiralama sistemi ile turizm sektörünü desteklediğini görüyoruz. Birçok yerli ve yabancı turistin kiralama sistemi ile tatil yapmak istediği istatistiklerini İspanya turizminin %48'inin villa ve apart kiralaması şeklinde olduğu araştırmalarını yaptıktan sonra görerek Coldwell Banker Artemis olarak Holiday Rental System (HRS)'i kurduk. Bu alana yaptığımız yatırım ile önümüzdeki yıllarda pek çok yerli ve yabancı turistin sorun yaşamadan bir sistem dahilinde tatillerini yapmalarını sağlayacağız. Bu durum ev sahiplerinin de yaşadıkları sorunu ortadan kaldıracak ve turizm geliri yurt dışındaki tur operatörleri yerine doğrudan ülkemizde kalacaktır. Bu durum aynı zamanda ülke ekonomisinin yukarıya doğru ivmesini desteklemektedir.



“ Dalgalı ekonomilerde
her daim en güvenilir yatırım aracı
gayrimenkul olmuştur.

Doğru noktalarda doğru
fiyatlardan edinilen gayrimenkuller,
diğer yatırım araçlarına göre
her zaman için gerek değer kazanması ile
gerek kira getirisi ile çok daha
fazla ve garantili bir kazanç
sağlamıştır. ”



Turizmin gelişmesi ile Ege Bölgesi'nde ki nüfus artmaya devam edecektir. Nüfus arttıkça gayrimenkul talebi artmakta ve arz oluşmaktadır. İnşaat sektörü de doğal olarak gelişmektedir. Planlı ve öngörülü mimari projelerin yapılması ülkemizde yatırım yapılmasını güçlendirmektedir. Yatırımın aracı gayrimenkul sektörü geliştikçe de turizm de olduğu gibi sorunlar da beraberinde arttığından hizmetin doğru verilmesinin önemi her zaman ki gibi artacaktır. Hizmet sektörünün içerisinde eğitimsiz ve sertifikasız kişilerin olması sektöre zarar vermektedir. Tam da bu durumda Coldwell Banker gibi 54 ülkede faaliyet gösteren kurumsal gayrimenkul şirketi gayrimenkul danışmanları ile sektöre yeni bir hizmet anlayışı getirmiştir. Farklı hizmet anlayışı ve çalışma sistemi ile Türkiye'deki gayrimenkul aracılık hizmetini eğitimleri ile destekleyerek emlak sektörüne hizmet vermeye devam etmekteyiz. Mevcut ekonomik dalgalanmalardan gayrimenkul sektörünün etkilenmemiş olması tabii ki mümkün değildir. Ancak, Ege Bölgesi diğer bölgelere göre, sunduğu özellikleri bakımından her zaman için arz ve talebin belirli bir dengede seyrettiği sayılı bölgelerden biri oldu. Pandemi sürecinde daha izole yaşam zorunluluğu ile Ege Bölge'mize talep arttı. Bu özelliği sayesinde, krizlerin hem alıcılar hem satıcılar açısından fırsata dönüşebildiği Ege Bölgesi'nin en gözde beldeleri; başta Bodrum Yarımadası olmak üzere diğer büyük şehirlerdeki yüksek maliyetli yeni proje yatırımlarına ciddi bir biçimde rakip oldu. Unutmamak gerekir ki, dalgalı ekonomilerde her daim en güvenilir yatırım aracı gayrimenkul olmuştur. Doğru noktalarda doğru fiyatlardan edinilen gayrimenkuller, diğer yatırım araçlarına göre her zaman için gerek değer kazanması ile gerekse kira getirisi ile çok daha fazla ve garantili bir kazanç sağlamıştır.

Coldwell Banker Artemis ofisi olarak, tüm müşterilerimizin gayrimenkulleri en iyi şekilde değerlendirebilmeleri için verdiğimiz üstün hizmetlerimiz, bu süreçte de artarak sizlere destek olmaya devam ediyor. Sadece alım, satım, kiralama işlemleri olarak değil, gayrimenkul yatırımlarınızı en doğru şekilde yönlendirmek ve yönetmek için de kurumsal bilgi ve birikimimizle hizmetinizdeyiz.

Turizm alanındaki yatırımcılara hizmet vermek için Turizm kökenli profesyonel ekibimiz ile 'Yerli-Yabancı' alıcı ve satıcının ihtiyaçları doğrultusunda, kaliteli ve kalıcı hizmet vermekten gurur duyuyor, Bodrum Yarımadası'nın nüfus artışı ile birlikte, her türlü gayrimenkul ihtiyacını karşılamak için oluşturulan ve hayata geçirilen başarılı proje çalışmalarına da ekip olarak imzamızı atmış olmanın heyecanını yaşıyoruz. Müşteri odaklı ve müşteri memnuniyeti merkezli, sistematik ve özenli çalışmalarımız ile sizlere hizmet vermek en büyük mutluluğumuzdur.

Metin Sigortunac

**Sadece alım, satım,
kiralama işlemleri olarak değil,
gayrimenkul yatırımlarınızı en doğru şekilde
yönlendirmek ve yönetmek için de
kurumsal bilgi ve birikimimizle
hizmetinizdeyiz.**

**Müşteri odaklı ve müşteri
memnuniyeti merkezli, sistematik ve özenli
çalışmalarımız ile sizlere hizmet vermek
en büyük mutluluğumuzdur.**





SATILIK VİLLA

İZMİR | Güzelbahçe | Çamlı Mah. | 4+1 | 259m²

8.500.000 TL



Villa, Güzelbahçe , 4 Mevsim Konakları Sitesinde yer almaktadır. Bodrum kat, zemin kat ve birinci kat olarak 3 kattan oluşan villa 4+1 dir.



Natamam Müstakil Villa 4 cephe-den bağımsız . Akıllı ev otomasyon, elektrik, sıhhi ve ısıtma tesisat alt yapısı yapılmış durumda. Alan istediği şekilde ve tamamen kendi zevkine göre iç tasarımını tamamlayabiliyor.



Tam 831 m² arsaya sahip olan bu villanın bahçesinde farklı meyve ağaçları bulunmaktadır. Önü kapanmayan doğayla iç içe ve huzur dolu bir yaşam sizleri bekliyor.



Azade Arsalani

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.

🐦 f g+ 📷 | [cbazadearsalani](https://www.cbazadearsalani.com)

COLDWELL BANKER
TEOK GAYRİMENKUL

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

Telefon : 0232 343 83 83

Cep Tel: 0539 308 44 39

Email : azade.arsalani@cb.com.tr



COLDWELL BANKER
TEOK GAYRİMENKUL

“Önce Kalite Sözümüz Söz”

**TUTKULUYUZ
KARARLIYIZ...**

Saygınlığını Yitirmiş Olan Bu Sektörde,

En saygın ofis olmak ve önce İzmir’de sonra da tüm Türkiye’de gayrimenkulün pazarı olmak için çok ama çok ÇALIŞIYORUZ...

Mansuroğlu Mah. 283/1 Sk. No:10/B Bayraklı / İZMİR ☎ 0232 343 83 83     teokgayrimenkul

EGE VE EN ÜNLÜ

Yalıkavak Marina

Bodrum'un en gözde mekanlarından biri olan Yalıkavak Marina 140 metreye kadar olan yatlara hizmet verebiliyor. Kapasitesi ise 620. Birbirinden farklı pek çok restoran, bar, kafe ve kulübün bulunduğu Bodrum Yalıkavak Marina, üstün kalitesini The British Yacht Harbour Association (TYHA) tarafından verilen 2018-19 Dünyanın En İyi Süperyat Marina ödülüyle de tescillemiş durumda. Otel, spa ve fitness merkezlerinin de yer aldığı bu seçkin mekan her yaz çok sayıda ziyaretçiyi alıyor.



D-Marin Göcek

D-Marin grubunun üyelerinden biri olan D-Marin Göcek 70 metreye kadar olan yatları dahi ağırlayabilecek kapasitede bir marina. 380 adet teknenin konuk edilebildiği lüks marında otel ve restoran konforu da mevcut. Marinanın çok yakınında bulunan göz alıcı güzellikteki koylar ve beyaz kumlarla kaplı sahil de burayı daha da cazip hale getiriyor. Dalaman Havaalanı'na otomobille sadece 25 dakika mesafede olan D-Marin Göcek, kıyılarımıza değer katan en ünlü marinalardan diyebiliriz..



Marmaris Yacht Marina

Yalancıboğaz Marina ismiyle de bilinen Marmaris Yacht Marina denizde 750, karada ise 1000 tekne kapasitesine sahip ve Marmaris'in tam kalbinde yer alıyor. Spor salonu, sauna, kuaför, restoran, kütüphane ve bir de sağlık merkezi bulunan Marmaris Yacht Marina, Türkiye'nin en ünlü ve klas marinalarından biri.

AKDENİZ'İN MARİNALARI

Martı Marina & Yacht Club

Türkiye'nin en güzel marinalarından biri olan ve denizde 380, karada 100 adet tekne kapasitesine sahip olan Martı Marina & Yacht Club, Muğla'nın Marmaris ilçesine bağlı Orhaniye'de yer almaktadır. Hisarönü Körfezi'nin en can alıcı noktasında yer alan Martı Marina & Yacht Club yemyeşil doğası ve civarında bulunan birbirinden güzel koylarla daha da değerli bir kimliğe bürünür. Sessiz, sakin ve dingin bir tatilden hoşlanıyorsanız gündüz tekneyle koylarda dolanarak kulaç atabilir, akşamları da marinada keyifli zamanlar geçirebilirsiniz. Marinada yer alan havuz ve restoran, tüm gününüzü burada geçirmenize olanak tanıyacak kadar konforlu.



Çeşme Marina

Çeşme ilçesinin tam kalbinde yer alan Çeşme Marina kalitesini, aldığı ödüllerle de kanıtlıyor. Temelinde Camper & Nicholsons Marinas International ortaklığı bulunan Çeşme Marina 60 metreye kadar olan yaklaşık 400 tekneyi ağırlayacak fiziki kapasiteye sahip. İzmir Adnan Menderes Havalimanı'na 45 dakika uzaklıktaki Çeşme Marina; kafe, bar, restoran ve alışveriş merkezleriyle de göz dolduruyor



Port Iasos Marina

Güllük Körfezi'nde yer alan Port Iasos Marina Bodrum-Milas Havaalanı'na da 32 kilometre uzaklıkta. Denizde 150 tekne alabilen marina sakin ve huzurlu atmosferiyle öne çıkıyor.



Teos Marina

Ege'nin en ünlü beldelerinden biri olan Seferihisar kıyısında yer alan Teos Marina, ismini Teos şehrinden almış. Denizde 510, karada ise 80 adet tekne ağırlayacak kapasiteye sahip olan Teos Marina sakin ortamlardan hoşlananların ilk tercih ettiği yerler arasında bulunuyor. Teos Marina yakınında yer alan koylar, kulaç atma keyfinin doyasıya yaşanabileceği lokasyonlar arasında. Koyların haricinde yine bölgeye yakın olan yürüyüş parkurlarında geçmişin izlerine de rastlamak mümkün.



Setur Finike Marina

Finike merkezde yer alan Setur Finike Marina boyu 50 metreye ulaşan 320 tekneye ev sahipliği yapıyor. Tarih ve doğanın en zarif şekilde birleştiği Likya bölgesinde yer alan Setur Finike Marina yatçıların en sevdiği buluşma noktalarından biri...

D-Marin Turgutreis Marina

Bodrum'un en sakin ve nezih beldelerinden biri olan Turgutreis'in en canlı noktasında yer alan D-Marin Turgutreis Marina; bünyesinde yer alan restoran, kafe, bar ve alışveriş merkezleriyle bu bölgenin enerji merkezlerinden biri. 550 adet yatı ağırlama kapasitesine sahip olan marina, Bodrum merkeze sadece 20 kilometre uzaklıkta bulunuyor. Kos Adası'na da sadece 1-2 saat uzaklıkta olan D-Marin Turgutreis Marina Türkiye'nin en şöhretli marinalarından birisi olarak hizmet vermeye devam ediyor.





SATILIK VİLLA

Muğla | Bodrum | Yalıkavak Mah. | 7+2 | 850m²

2.500.000€



Bodrum yarımadasının kuzeyinde bulunan Yalıkavak, çeşitli koyları ve sahilleriyle günün en güzel zamanlarını eşsiz manzarasıyla birleştiren harika bir kıyı şeridinde sahip.



Denize sıfır 14 villadan oluşan butik site içinde bulunan portföyümüz, 1640 m² arsa payı genişliğine sahip triplex bir villadır.



Villa içinde kendine ait sauna bulunmakta olup, site kullanımında bulunan özel sahil ve iskelesiyle ayrıcalıklı bir özelliğe sahip panoramik deniz manzarasıyla, zamanınızı keyifli geçirme imkanı sunacaktır.



Gülşah Tuncay

Broker/Owner

Bodrum piyasasını uzun süredir takip eden bir uzman olarak, gayrimenkul sürecinde doğru yönlendirmeler ve güvenilirlik her zaman vazgeçilmezim olmuştur. Profesyonel hizmet anlayışı ile portföylerimi siz değerli yatırımcılara sunmak için buradayım.

Twitter Facebook Google+ Instagram | gulsah.tuncay_cb

COLDWELL BANKER
KARIA

Ofis :Müskebi Mah. 2721 Cad. No:20/C1 Ortakent, MUĞLA
Telefon : 0252 319 04 19
Cep Tel: 0533 492 84 44
Email : gulsah.tuncay@cb.com.tr



BAŞKANLA SANAYİ SEKTÖRÜ- NÜN NABZI

Sanayi sektörünü bugün nasıl görüyorsunuz?

Sanayi sektörü, küresel bazda da ulusal bazda da ekonominin seyrinden doğrudan etkilenen bir sektör. Özellikle küresel anlamda enflasyonist durum, son olarak Rusya Ukrayna savaşı ve özellikle bu çatışma ortamının enerjiye doğrudan etkisi, elbette ki enerjinin en fazla kullanıldığı sanayi sektörünü fazlasıyla etkiledi. Pandemiye bağlı olarak gelişen çip krizi ve tedarik zincirlerindeki kopuşlar halen etkisini sürdürürken üstüne gelen bu küresel enflasyon ile zorlu bir süreç geçirdiğimiz aşkar.

Türkiye'ye bakarsak 2021 yılının so-

nundaki dövizdeki sert sıçrama sonrası enflasyonun son yıllarda görülmeyen bir seviyeye yükselmesi tüm sektörleri olduğu gibi sanayiye de etkiledi. Üretici fiyat endeksinin aşırı yükseldiği, dövizde oynaklıkların fazla olduğu noktada hem ihracatçı zorlanırken ithal ara malına bağımlı tüm sanayimizi bu süreç olumsuz etkiledi diyebilirim.

Geleceğini nasıl görüyorsunuz?

Açıkçası gelecekte umutluyum. Pandemi ve küresel etki eden savaşın ardından tüm sektörlerin bir gelişim içine gireceğini düşünüyorum.

Ancak ABD Merkez Bankası FED'in bu yıl içinde 7 kez faiz arttırımı kararı alması ve bunu Mart toplantısında 0.25 baz puan ile başlatması küresel anlamda bir daralma getireceği de görülüyor. Çin'de pandeminin seyrinin tekrar yukarı yönlü hareket göstermesi olumsuz bir tablo yaratsa da 2022 yılının daha olumlu seyredeceğine yönelik umudumu koruyorum.

Rusya ve Ukrayna savaşının Sanayi sektörüne etkileri neler?

İlk soruda değindiğim üzere savaşın her anlamda olumsuz etkisi bulunuyor. Enerjinin yanında, buğday başta olmak üzere, tarım ürünü ihracatçısı olan iki ülkenin savaşından tüm Avrupa sanayisi ve Türkiye de olumsuz

etkileniyor. Rusya ve Ukrayna hem tarım hem sanayi hem de turizm anlamında bizim önemli partnerlerimiz. Geleceğe olumlu bakabilmenin yolu öncelikle küresel anlamda her sektörü etkileyen bu savaşın son bulması gerekiyor. Bu savaşın sona ermesi ile pandemideki gerilemeye bağlı olarak sanayi üretiminin artacağını düşünüyorum.

Sanayi Sektöründe hizmet veren Emlak Danışmanları nelere önem vermeliler?

Sanayi sektöründe yatırımın ana kalem fabrika ve tesis satın alımı ya da sanayi parseli alımları oluşturuyor. Bu sebeple bu alana hizmet veren emlak danışmanları portföylerini ayrıntılandırmalı, sanayiciler ile sürekli iletişim içinde olmalı.

Bugün bir yatırım düşünmeyen sanayicinin yarın yatırım kararı aldığına tüm alternatifleri görebilmesi son derece önemli. Bu anlamda emlak danışmanlarının ara ara sanayicileri ziyaret etmesi ve portföylerini paylaşması iş ilişkileri açısından olumlu olacağı kanısındayım.



Kamil PORSUK
Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi
Yönetim Kurulu Başkanı



SATILIK DAİRE

İZMİR | Bayraklı | Adalet Mah. | 2+1 | 121 m²

4.200.000 TL



İzmir Körfezi'nin en güzel noktasında keyifli bir yaşam alanı oluşturan ve seçkin markaları misafir eden Ege Perla, iş GYO güvencesiyle bölgenin karma projesi olarak rezidans, konut bloğu ve alışveriş merkeziyle bir yaşam alanı olarak kurgulanmıştır.



91 m² net kullanım alanına sahip kiracı, deniz manzaralı daire iki oda bir salondan oluşuyor.



Yer tahsisli otopark, depolama alanı, sosyal tesisler ve daha fazla ayrıcalıklı hizmetleri bulunan bu eşsiz projede hayalinizdeki yaşam için sizleri Ege PERLA'ya bekliyoruz.



Eylem Keskin

Gayrimenkul ve Yatırım Uzmanı

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

[Twitter](#) [Facebook](#) [Google+](#) [Instagram](#) | cb.eylemkeskin

COLDWELL BANKER
TEOK GAYRİMENKUL

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

Telefon : 0232 343 83 83

Cep Tel: 0532 462 17 52

Email : eylem.keskin@cb.com.tr



KONUT SATIŞLARINDA ŞARTLAR RESMEN DEĞİŞTİ!

Ön ödemeli konutlara, devre mülk ile devre tatil satışlarına ve kredilere yönelik düzenlemeleri de kapsayan kanun Resmi Gazete'de yayımlandı.

Ön ödemeli konutlara, devre mülk ile devre tatil satışlarına ve kredilere yönelik düzenlemelerin yer aldığı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ile Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Resmi Gazete'de yayımlandı. Kanunla, ön ödemeli satılan konutların teslimlerinde, devre mülk satışlarında ve kredi ürünlerinde değişikliğe gidiliyor.

Ön ödemeli konut, devre mülk ve kredilere yönelik düzenlemeleri de kapsayan kanunla beraber;

- Kredi almak için yan ürün şartı olmayacak,
- Devre tatil satışını yalnızca mülk sahipleri gerçekleştirebilecek,
- Ön ödemeli satışı yapılan konutların teslimi en geç 48 ayda yapılabilecek,

-Devre mülk hakkı tanıyan sözleşmeleri de kapsayacak şekilde tüketicilerle ön ödemeli devre tatil sözleşmesi yapılamayacak.

İşte Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ile Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'a ilişkin ve yeni yapılan düzenlemeler;

Tüketici kredileri kapsamında kredi borcunun tümünün erken ödenmesi durumunda bildirim şartı aranmadan cayma hükümleri uygulamaya alınacak. Bu şekilde vatandaşların, ödedikleri ücret ve masrafların iadesiyle kredi sebebiyle karşılaştıkları maliyet düşürülecek.

Kredi kartı, kredili mevduat hesabı gibi süresi belirli olmayan tüketici kredilerinin faizlerinin tüketicilerin lehine değişikliklerin anında uygulanması amacıyla düzenleme hayata geçirilecek. Faizdeki indirimin, tüketicilerin lehine yürürlüğe alınması için 30 gün önceden bildirimde bul-

nulması koşulu kaldırılacak. Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında yer alan ve tüketici kredilerine sigorta yaptırılmasına yer veren maddesi "Sigorta, yan finansal ürün ve hizmet sunumu" başlığı kapsamında tekrar düzenlenecek ve bağlantılı sigorta yaptırılması engellenecek.

Kredi veren, kredi bağlantılı sigortayı kapsamayan bir sözleşmeyi de tüketiciye sunmak şartıyla kredi bağlantılı sigorta yaptırılmasını kapsayan bir kredi sözleşmesini tüketiciye teklif edebilecek.

Tüketici tarafından istenilen sigorta firmasından sağlanan teminat, kredi verince kabul edilmekle zorunlu tutulacak.

-Konut finansmanı sözleşmesi, krediyle ilişkin olanlar dışında yan finansal ürün ve hizmetlerin satın alınması koşuluna bağlı tutulamayacak.



şekilde tüketicilerle ön ödemeli devre tatil sözleşmesi yapılamayacak. Aynı zamanda, devre tatil sözleşmeleri en çok 10 sene için kurulabilecek.

Tüketiciler, şahsi hak sunan devre tatil sözleşmeleri sebebiyle oluşan tatil hakkını kullanmayacağı dönemi; tatilin başlayacağı tarihten en az 90 gün önceden sağlayıcıya bildirmesi halinde, o süreç için tüketiciden herhangi bir bedel istenemeyecek.

Ön ödemeli konut satışları kapsamında teslim ya devir süresinin sözleşmede belirtilen tarihten itibaren 48 ay aşması halinde, teslimi yapılmayan

her konut için 70 bin TL idari para cezası kesilecek.

-Ön ödemeli şekilde satışı yapılan konutların vadedilen tarihte tüketicilere teslim edilmesi zorunlu tutulacak.

-Ancak, büyük ölçeğe sahip konut projelerinde inşaatın bitirilmesi uzun sürebiliyor bu nedende, ön ödemeli şekilde satılan dairelerde azami teslim süresi 36 aydan 48 aya yükseltilecek.

-Kat irtifakının tüketici ismine tapu siciline tescil edilmesiyle beraber zilyetliğin devri durumunda da devir ve teslim gerçekleşmiş sayılacak.

DEVRE MÜLK SATIŞI DA DÜZENLENİYOR.

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ile Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunla beraber devre tatil sözleşmelerinin çerçevesi ile düzenlenme usul ve esaslarının da açık hale getirilmesi öngörüldü.

Devre tatil satışının finansal kiralama şeklinde gerçekleştirilmesi halinde de devre tatil sözleşmeleriyle ilgili kanun hükümleri uygulanmaya başlanacak.

Aynı hakka konu olan devre tatil sözleşmelerinde ise, yalnızca Kat Mülkiyeti Kanunu çerçevesinde tespit edilen esas ve usuller kapsamında devre mülk sözleşmesi şeklinde yapılması zorunlu tutulacak.

Kooperatif ya da ticaret şirketi ortaklığı veya dernek ile vakıf üyeliği şeklinde devre tatil hakkı verilmesine yasak getirilerek, kanun tarafından sağlanan korumadan tüketicilerin faydalanmasına imkan sunulacak.

Devre mülk hakkı tanıyan sözleşmeleri de kapsayacak

Kanun kapsamında, ön ödemeli devre tatil satışlarının yapılamayacağı belirtildi. Devre tatile konu olan gayrimenkulün yapılacağı arsa için yapı ruhsatı alınmadan tüketicilerle ön ödemeli devre tatil sözleşmesi gerçekleştirenler, tüketicilerle mülkiyet payı ile bağlı aynı hak sunan devre tatil sözleşmesi yapanlar, yapılmasına aracılıkta bulunanlar ile kooperatif ya da ticaret şirketi ortaklığı veya dernek ile vakıf üyeliğiyle devre tatil hakkı tanıyanlarla bu işleme aracılıkta bulunanlar, devre tatile konut mülkte aynı hak sahibi olmamasına rağmen, devre tatil satışı gerçekleştirenler hakkında 3 seneden 6 seneye kadar hapis cezası verilebilecek.

Kanunun yayımı tarihinden itibaren yapı ruhsatı alınan devre tatile konu mülklerde, bu maddenin yayımı tarihinden itibaren beş sene süreyle ön ödemeli usulde satış da dahil olacak şekilde devre mülk, mülkiyet payına bağlı aynı hak sunan devre tatil ya da şahsi hak sunan devre tatil satışı gerçekleştirilebilecek.



Anadolu Ajansı'nda yer alan habere göre; kanunun yayımlanmasından önce gerçekleştirilen devre tatil sözleşmeleri ve yapı ruhsatı alınmış olan devre tatile konu olan mülklerle ilgili sözleşmeler ve yaptırımlar için önceki kanun hükümleri devrede olacak.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda gerçekleştirilen değişiklik ile beraber de devre mülklerdeki asgari devre süresi de 15 günden 7 güne düşürülmüş oldu.



Şerafettin GÜCÜ

Askon İzmir Şube Başkanı

Sanayi sektörünü bugün nasıl görüyorsunuz ?

2020 yılında pandeminin başlaması ile birlikte bütün dünya ekonomilerinde dengeler bozuldu. Buna rağmen Türkiye ekonomisi büyümesini sürdürdü. Yarın ne olacağını bilmediğimiz bir ortamda Türkiye ekonomisi 2020 ve 2021 yılında sanayideki üretimini yüzde 30 artırdı. 2022'de ihracat hedefi 220 milyar dolar ancak Ocak ve Şubat ayına bakarsak 250 milyar doları geçecek gibi görünüyor. Bugün en küçük şehirlerimizin ilçelerinde dahi bir iki tane organize sanayi bölgelerini görüyoruz. Anadolu'nun kalkınmasında önemli bir işlev olarak şunu görüyoruz. Bugün artık Türkiye sanayi anlamında kapasite kullanım oranlarını yüzde 90'ların üzerine çıkarmıştır. Dolayısıyla iktisat bize şunu söylüyor. Artık yeni yatırımlar yapılmalı ve bu yeni yatırımlara da Anadolu'nun gelişmemiş ilerinde ihtiyaç var. Dolayısıyla bizler ASKON olarak, Anadolu'nun kalkınması için gece gündüz demeden elimizden geleni yapmaya gayret ediyoruz.

Geleceğini nasıl görüyorsunuz?

Buharlı makinelerle başlayan ilk sanayi devrimini içten yanmalı motorlarla ikinci sanayi devrimi izledi. 20. yüzyılın ortalarında makinelerin insan beyniyle entegre olduğu, robot teknolojilerinin kullanıldığı üçüncü sanayi devrimi

yaşandı. Bu 3 dönemi ne yazık ki biz kaçırdık sadece kullanicısı olduk. 21. yüzyıl; dijital çağ, bilgi iletişim çağı, bilgi ekonomisi çağı. Yani artık bilginin güç olduğu, alın terinin yerine akıl terinin geçtiği bir dönemden bahsediyoruz. Bu dönemde gelişmiş, ileri sanayi ülkelerinin bir avantajı yok. Bu dönemde yetişmiş, genç beyinlerin kaynak olduğu ülkeler var.

Londra'da başlayan ve Amerika'da devam eden sanayi devriminin dördüncüsü 2000'li yılların başında bitti. 20 yıldır bilginin devrimi vardı ve bu yerini dijital devrime bıraktı. Sonrasında içinde yaşadığımız devre; bilgi çağı, yapay zeka çağı veya Metaverse'den universe göç ettiğimiz bir dönem mi diyeceğiz, bilemiyoruz.

İçinde bulunduğumuz dönemde bilgi temelli yüksek teknolojiye yatırım yapmadan küreselde rekabet edebilme şansınız yok. Önümüzdeki 50-100 yıl içerisinde bilginin öne geçtiği, akıl terinin alın terini aştığı, fikirlerin ürünlerden daha kıymetli olduğu, ülkelerin topraklarının büyüklüğünün anlamını yitirdiği bambaşka konuların öne çıktığı süreci yaşayacağız.

Bundan dolayı mutlak sanayimizi içinde bulunduğumuz dönemin şartlarına uygun entegre etmeliyiz, çünkü artık kaçırarak, kaybedecek vaktimiz yok.

Rusya ve Ukrayna savaşının sanayi sektörüne etkileri neler?

Etrafımız adeta ateş çemberi. Yıllardır güneyde Suriye'de, Irak'ta, Yemen'de, Libya'daki sorunların en mağduru biz olduk. Şimdi de kuzeyimizde, Ukrayna-Rusya'da bir savaş yaşanıyor. Ukrayna ve Rusya ile yıllık ticaretimiz 40 milyar dolar. Bu iki ülke ile enerji, tahıl, lojistik anlamda çok büyük ilişkilerimiz var. Rusya ve Ukrayna, dünyanın gıda ambarıdır.

Ülkemiz 2021 yılında Rusya'ya 5,8 milyar dolar, Ukrayna'ya ise 2,9 milyar dolar ihracat gerçekleştirdi. Bununla birlikte iki ülke ile yıllık toplam 40 milyar doların üzerinde dış ticaret hacmimiz var. Savaş şartlarının sosyal ve ekonomik açıdan olumsuz etkileri olacaktır.

Türkiye'nin dış ticaret hacminin 500 milyar dolar olduğu hatırlanacak olursa, yüzde 8'lik kısmının Ukrayna ve Rusya bağlantılı olduğu görülüyor. 40 milyar dolarlık ticaretin 32,5 milyar doları ise Rusya ile gerçekleşti. Bunun 5,5 milyar doları ihracat, 27 milyar doları ithalat olarak açıklandı. Yabancı turistlerin yaklaşık yüzde 25'i de bu iki ülkeden geldi.

Türkiye'nin inşaat sektörü için de Rusya oldukça önemli. Türk müteahhitlik firmaları geçen yıl yurt dışında 29,3 milyar dolarlık iş aldı, bunun 11 milyar doları Rusya'dan.

Özellikle petrol tarafında her 10 dolarlık fiyat yükselişi bize 4-5 milyar dolar daha fazla maliyet anlamına geliyor. Eğer petrol fiyatı bu yıl ortalama 90 dolarda seyrederse, bunun cari açığa yükü ekstra 10 milyar dolar seviyesinde olur. 100 dolar ve üzeri bir petrol fiyatı kalıcı olduğu takdirde maliyeti çok daha fazla olur. Bölgedeki gerginliklerin dolar/TL üzerinde yukarı yönlü ivme kazan-

ASKON

ANADOLU ASLANLARI İŞADAMLARI DERNEĞİ

İZMİR



dırmasının 20 Aralık'ta devreye alınan kur korumalı mevduat aracının hazineye yükünü de arttıracaktır.

Öte yandan Rusya ile olan doğrudan ticaretimizin yanı sıra, Avrupa'da yaşanması muhtemel bir talep düşüşü de dış ticaretimizi olumsuz etkiler.

Zincirleme etki ekonomilerde daha düşük büyüme ve daha yüksek enflasyona yol açabilir. Artan enerji fiyatları tüm sektörlerde maliyetleri yukarı çekeceği için enflasyonu yükselten bir etki yapacak. Tabi oluşacak ekonomik tabloda, merkez bankalarının alacağı tutum ve savaşın ne kadar uzayacağı da belirleyici etkenlerden olacak. Şimdiden net ifadeler kullanmak zor.

Bu etkileri azaltmak için önlemler almak gerekiyor. Savaş şartlarının uzun sürmesi ve ticareti aksatması durumunda, bu ülkelere mal ve hizmet ihracatı ya da bu ülkelerden mal ve hizmet ithalatı yapan firmalarımızın alternatif pazarlar bulma noktasında farklı girişimlere yönelmesi gerekebilir. Söz konusu firmalar tedarik zincirlerini çeşitlendirmelidir. Yalnızca bu ülkelerle ticaret yapan firmalarımız değil bütün ihracatçı ve ithalatçı firmalarımız pazar ve ürün çeşitliliği ile risklerini azaltmalıdır. Bu sayede Türkiye ayrıcalıklı pozisyonunu sürdürecektir.

Savaş şartlarının sosyal ve ekonomik açıdan olumsuz etkileri olacaktır. Bu olağan bir sonuçtur. Hazine ve Mali-

ye Bakanlığı'mızın bir açıklaması oldu. Devletimiz gerekli tedbirleri süratle almaktadır. Dolayısıyla sağlam temeller üzerinde yükselen Türk ekonomisinin bu süreçten en az hasarla çıkması için bizler de üzerimize düşeni yapacağız. Krizin kısa sürede çözülmesi en büyük temennimiz.

Sanayi sektöründe hizmet veren emlak danışmanları nereye önem vermeliler?

Malumunuz olduğu üzere, devir uzmanlık devri, bir hekime gideceğimiz zaman 6 yıl tıp okumuş pratisyen hekim yerine uzman hekim tercih etmeye çalışırız. Öncelikle konusunda uzman olmalı, aşına olduğu, özelliklerini bildiği bir bölgeye odaklanmalıdır. Tabi ki bunun yanında profesyonellik olmazsa olmazdır, iş tarzı, giyim tarzı modern teknolojilerden yararlanmaları bizim için önemlidir.

Tabi ki her sektörde olduğu gibi danışmanlıkta da problemleri, istenilenleri çözüme ulaştırmak önemlidir. Bizi doğru anlayarak ihtiyaç ve isteklerimizi doğru tespit ederek sonuca ulaştırmalıdır.

Çağımızı teknoloji çağı eskiden mahalle emlakçıları cama kiralık, satılık diye kartondan ilanlar asarlardı. Günümüzde artık bunlar pek kalmadı her sektörde olduğu gibi emlak danışmanlarında, başarılı olabilmeleri için sosyal medya pazarlama, dijital pazarlama, network pazarlama gibi yeni teknik yöntemlerini kullanmalıdır.

DISİPLİN YOKSA BAŞARI DA YOKTUR



Tarık Ordu
Broker/Owner

Başarılı insanlar başarının sırrının öz disiplinde ve sıkı çalışmada olduğunu kavramış insanlardır. Bu kişiler kendilerini disipline ederek hedeflerine ulaşmanın mümkün olduğunu iyi bilirler.

Öz disiplininizi nasıl oluşturabilirsiniz ?

Bu sorunun tek bir cevabı yok; ancak ilk cevabı şudur: Davranışlarınızı kontrol altında tutabiliyorsanız temel olarak öz disiplininizi oluşturmuşsunuz demektir.

Çünkü davranışımızın % 40'ı alışkanlığa dayalıdır. Öz disiplini yeteneğinizi kontrol etmek istiyorsanız, alışkanlıklarınızı kontrol etmek zorundasınız.

Hayallerinize dikkat edin, çünkü onlar düşünceye dönüşürler.

Düşüncelerinize dikkat edin; çünkü onlar davranışa dönüşürler.

Davranışlarınıza dikkat edin;

çünkü onlar alışkanlığa dönüşürler.

Alışkanlıklarınıza dikkat edin; çünkü onlar KADERİNİZ olur.

Öz disiplin nedir ?

Öz disiplin kişinin belirlemiş olduğu hedeflere ulaşabilmesi için davranışlarını ve alışkanlıklarını kontrol altında tutması; hedeflerine odaklanması, izlemesi gereken süreçleri takip ederek hedefe ulaşma sürecindeki psikolojik tutumlarıdır. Kişinin hislerini kontrol etme ve zayıf yönlerini aşma yeteneğidir.

Başarılı insanların disiplinden anladıkları tek cümle ile şudur: "Disiplin, kişinin kendi amaçlarına ulaşması için bir yapması gerekenleri planlı olarak yapabilmesidir

Eskiden bir münazara konusu vardı: Yetenek mi, disiplin mi başarının anahtarıdır ? Tabi cevap ikisi de olursa ne ala! Ama bu tartışmalarda münazaracılar sadece tarafı olduğu

görüşü ispat ederlerdi. Sonuç ne olurdu biliyor musunuz; hep disiplin kazanırdı.

Sahiden de baktığımızda bu konuyu işleyen çok sayıda masal bile var. Bunlardan en bilineni "Kaplumbağa ile Tavşanın Yarışı" öyküsüdür. Hatırlarsınız; tavşan kendisine çok güvendiği ve kaplumbağayı her durumda geride bırakacağına olan özgüveni nedeniyle, yarışta arayı açtıktan sonra, yolda bir ağacın altında uykuya çekiliyor ve uyuyakalıyor. Tabi kaplumbağa yavaş da gitse sonuçta tavşandan daha önce bitiş çizgisini geçip kupayı almayı hak ediyor.

Demek ki, özgüven iyidir, ama öz disiplin daha iyidir. Kendi kendini disipline edemeyenler, yetenekleri ne kadar fazla olsa da amaçlarına ulaşmakta zorlanırlar.

Mum Olmak Kolay Değildir Işık Saçmak İçin Önce Yanmak Gerek...



SATILIK VİLLA

İZMİR | Kemalpaşa | Armutlu 85. Yıl Cumhuriyet Mah.

| 2+1 | 225 m²

6.150.000 TL



Kemalpaşa Armutlu bölgesinde sessiz, huzur dolu, çam kokulu havası ile ana caddeye yakın konumda bulunan villamız 7.750 m2 arsa içinde bulunuyor. 114 m² kapalı net kullanım alanına sahip villamız 2 oda, 1 salon ve terastan oluşuyor.



Bahçesinde 165 adet zeytin ağacı, 50 adet çeşitli meyve ağaçları ve çeşitli türlerde 80 bağ üzümüne de sahip. New Holland marka traktör ve ekipmanları, krom su deposu, artizyen kuyuları mevcuttur.



Villanın, arazisi, konumu gerekse yerleşim planı ve inşaat kalitesiyle hayallerinizde ki yaşam sizleri bekliyor.



Eylem Keskin

Gayrimenkul ve Yatırım Uzmanı

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

[Twitter](#) [Facebook](#) [Google+](#) [Instagram](#) | cb.eylemkeskin

COLDWELL BANKER
TEOK GAYRİMENKUL

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

Telefon : 0232 343 83 83

Cep Tel: 0532 462 17 52

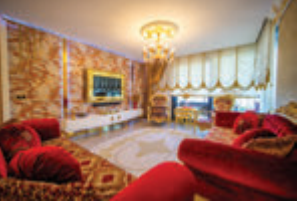
Email : eylem.keskin@cb.com.tr



SATILIK DAİRE

İZMİR | Çiğli | Balatçık Mah. | 3+1 | 150 m²

3.500.000 TL



La Bonita Sitesi, Mektebim Koleji ve İZBAN'ın hemen yanında Katip Çelebi Üniversitesi ve Kent Hastanesi'ne yürüyüş mesafesinde bulunuyor.



Önü kapanmayacak ve ferah yapıya sahip daire, 3 oda bir salon ve geniş balkonludur. Rezidans konseptinde olan site yüzme havuzlu, spor salonuna da sahip.



La Bonita, siz ve aileniz için keyifli sosyal alanlarıyla 7/24 güvenli ve kaliteli oluşuyla kaliteli bir yaşam sunuyor.



Cihad Karman

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](#) | [cihadkarman35](#)

COLDWELL BANKER
TEOK GAYRİMENKUL

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

Telefon : 0232 343 83 83

Cep Tel: 0534 518 02 24

Email : cihad.karman@cb.com.tr



Cihad KARMAN
Gayrimenkul ve Yatırım Danışmanı

Biriktirdiğin Değil Paylaştığın Senindir

"Biriktirdiğin değil, paylaştığın senindir" demiş Yunus Emre. Bu söz beni hep anlatmaya ve deneyimlerimi paylaşmaya sevk eder. Gayrimenkul & Yaşam dergisinin 5. sayısında sizlere kısaca kendimden bahsetmek isterim. Hayatım boyunca bir şeylerin iyi yönde değişeceğine inandım. Beş yıl boyunca farklı sektörlerde yoğun bir tempo ile çalıştım, her çalıştığım kurumda çok güzel ekipler içerisinde yer almama rağmen, içimde her zaman işe ait olmama hissi vardı. İsteklerime daha fazla kulak verdim.

Girişimcilik yönümle kendime uygun olan ve aidiyet duyduğum işi aramaya koyuldum.

Gitmiş olduğum kişisel gelişim kursunda edindiğim "Zengin Baba Yoksul Baba" kitabı ile birlikte hayatım değişmeye başladı. Kitabın bende uyandırdığı derin etki, iş dünyasına olan bakış açımı da değiştirdi.

Ve bu bakış açısı sayesinde 2021 yılında girişimcilik ve iletişim becerilerime makul olan gayrimenkul sektörü ile tanıştım. Lakin yerel emlak ofisinde başlayan bu yolculukta kendimi yeteri kadar geliştiremeyeceğim için sektörde dünya markası haline gelmiş olan Coldwell Banker firmasının İzmir'de bölge şampiyonlukları ile tanınan Teok ailesiyle çalışma fırsatı yakaladım.

Teok ailesine katıldığım ilk günden itibaren işimizin çok kıymetli olduğunu, asıl amacın saygınlığını yitirmiş bu sektörde, profesyonellikten ödün vermeden dürüst, şeffaf, nitelikli hizmet anlayışıyla sürdürülmesi gerektiğini fark ettim.



COLDWELL BANKER
TEOK GAYRİMENKUL

Eğitim ve uzmanlaşma anlamında vizyon sahibi bir ofis olma bilinciyle çalışanlarına her zaman öncülük eden, bu aileyle yoluma devam ediyor olmak bana, daima gurur vermektedir.

Yaptığımız iş, iyiyi, doğruyu, güzeli sizler için aramaktan geçer. İşimiz kolay mı elbette değil, fakat direksiyonumuzu müşteri odaklı bir sonuca sürdükçe, yüzünüzdeki mutluluğa şahit oldukça, hayatlarınızın değişmesinde payımız artık-ça işin zorluğu ve kolaylığı değil olacaksa en iyisi olsun düşüncesi önem arz etmektedir.

2022 yılı benim için önemli bir yıl, bu şirketin sahip olduğu deneyim ve katılmış olduğum eğitimler ile birlikte hem kariyer hedeflerim, hem de kişisel gelişimim adına kendime büyük avantajlar sağlamayı hedefliyorum.

Hayallerime ve amaçlarıma varabilmek için siz değerli müşterilerimize yeni yaşam alanlarını oluşturma yolunda farklarımı ortaya koyarak durmadan çalışmaya, daima sizler için en iyisini aramaya devam ediyorum.

Çıktığınız bu yolda sıradan biri olmak yerine sizlere güvenilir bir rehber olmak gelecek planlarınızı ve yaşam standartlarınızı yükseltmek için yeni dünyanın ihtiyaçlarına, müşterilerimizin arz ve taleplerine uygun alışılmışın dışında kalan yöntemlerimizle daha birçok yeniliği de kısa sürede hayata geçirmeyi hedefliyorum.

Birlikte, hayata ve konforlu yaşamaya dair güzel şeyler yapmak dileğiyle.

Sevgiler...



BAYRAKLI'DA 31 BİN 146 YAPININ ARTIK KİMLİK BELGESİ VAR.



İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı Tunç Soyer'in afetlere karşı dirençli kent inşa etme vizyonu doğrultusunda 30 Ekim depreminin ardından Bayraklı bölgesinde başlatılan yapı envanteri çalışmaları tamamlandı. 31 bin 146 binanın kimlik belgesi çıkarılarak Büyükşehir Belediyesi'nin internet sitelerinde yayımlandı. Başkan Soyer, "Amacımız İzmir'i ve İzmirlileri sağlıklı yapılara, yıkımlara ve can kayıplarına mahkum etmemek" dedi.

İzmir Büyükşehir Belediyesi Türkiye'nin en kapsamlı deprem araştırmaları ve risk azaltma projelerini hayata geçirerek dirençli kent oluşturma yolunda pilot bölge Bayraklı'nın mevcut yapı stoku envanterini çıkardı. Bu çalışmanın ardından 31 bin 146 yapının kimlik belgesi hazırlandı. Bayraklı'daki yapıların bilgilerine artık İzmir Büyükşehir Belediyesi internet sitesi www.izmir.bel.tr, Bizİzmir dijital platformu ve Bizİzmir mobil uygulamasından kolaylıkla ulaşılabilir.

Mansuroğlu Mahallesi'nde Bina Girişlerine Kartlar Asıldı

Bina kimlik belgesi pilot bölge olarak seçilen Mansuroğlu Mahallesi'nde binaların girişlerine asıldı. Üzerinde ada/parsel, ruhsat tarihi, yapı kullanım izin belgesi, toplanma alanları gibi bilgilerin yer aldığı kartlar üzerinde, kare kod uygulaması da bulunuyor. Yurttaşlar, kart üzerindeki karekodu telefondaki karekod uygulamasına okutarak bi-



naya dair tüm bilgileri öğrenebiliyor.

Çalışmalarımız Sürüyor

Amaçlarının, İzmirlilerin yaşadıkları kentte ve binalarında kendilerini güvende hissetmelerini sağlamak olduğunu söyleyen Başkan Tunç Soyer, "Bunun için Türkiye'nin en kapsamlı deprem araştırmaları ve risk azaltma projelerini hayata geçirdik. Bir taraftan

İnşaat Mühendisleri Odası İzmir Şubesi ile kentteki mevcut yapı stokunun envanterini çıkartırken diğer yandan ODTÜ koordinasyonunda 10 üniversitenin katkısıyla depremsellik araştırması ve zemin davranış modelinin çıkarılması için çalışıyoruz. Türkiye'de ilk, dünyada da örneği çok az olan bu çalışmayı da büyük bir hızla tamamlayacağız. Depremden en çok etkilenen Bayraklı ilçesinde başlattığımız yapı stoku envanteri ve bina kimlik kartı belgesi çalışmalarımızı kent merkezindeki ilçelerimizden başlamak üzere tüm kente yayacağız. İzmir'de herkesin kendini güvende hissetmesi için elimizden ne geliyorsa yapmaya devam edeceğiz. Amacımız İzmir'i ve İzmirlileri sağlıklı yapılara, yıkımlara ve can kayıplarına mahkum etmemek" dedi.

Binaların Yapısal Bilgilerine Ulaşmak Artık Çok Kolay

İzmir Büyükşehir Belediyesi Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanı Banu Dayangaç, 30 Ekim depreminin ardından mevcut yapıların envanterini oluşturmayı, yapıların deprem etkisindeki davranış biçimlerini değerlendirerek yüksek öncelikli kentsel iyileştirme bölgelerini belirlemeyi hedeflediklerini söyledi. Yapı envanteri çalışmasının en önemli sonuçlarından birinin de bina kimlik belgesi olduğunu aktaran Dayangaç, "Her bina için binanın yapısal bilgilerini içeren bir kimlik belgesi oluşturuldu. Şeffaflık ve



erişilebilirlik ilkimiz gereği herkes, yaşadığı bina ile ilgili bilgilere kolay ve hızlı şekilde erişebiliyor. Bina kimlik belgesi binanın genel bilgilerini içeriyor. Okutulan karekod uygulamasıyla bina hakkında detaylı bilgilere ulaşıyoruz. Örneğin binanın ruhsatından taşıyıcı sistemine, zemin yapısından her tür proje bilgisine kadar belgeleriyle birlikte erişiyoruz. Ayrıca afet ve acil toplanma alanlarını da gösteriyor. Bu alanların harita üzerinde konumlarına ulaşabiliyoruz" diye konuştu.

Sırada Diğer İlçeler Var

Bu çalışmayı Bayraklı'daki konut kullanımında olan tüm yapılar için yani 31 bin 146 yapıda uyguladıklarını söyleyen Banu Dayangaç, çalışmayı önce merkez ilçeler öncelikli olmak üzere kent geneline yaymayı hedeflediklerini belirtti. Dayangaç, "Kent genelinde



yaygınlaştırmayı hedeflediğimiz yapı envanteri çalışması tamamlandığında ve belediyenin diğer risk azaltma projeleri ile bütünleştirildiğinde, afetler karşısında daha dirençli ve daha güvenli bir kent olacağız" dedi.

Mahalle Sakinleri Uygulamayı Beğendi

Mahalle sakinlerinden Mehmet Özdemir uygulamadan memnun olduğunu belirtti. Özdemir, "Binamızın artık kimlik kartı var. Bu kimlikte barkodu okutarak



bütün bilgilere ulaşabiliyoruz. Binanın kaç metrekare olduğunu, ruhsatlı olup olmadığını, projede ne varsa hepsini görüyoruz. Bu binada örneğin daire satın almak istediğim zaman projeli bir bina olup olmadığını ve oturma ruhsatının olup olmadığını göreceğim. Bu da benim için büyük kolaylık sağlayacak" dedi. İshak Kızıtaş da bina ile ilgili bütün bilgilere, karekod okutarak ulaşabilmenin büyük bir kolaylık olduğunu söyledi.

Neler yapıldı?

İzmir Büyükşehir Belediyesi 4 Mart 2021'de kentteki mevcut yapı stokunun envanterini çıkartma kararı alarak İn-

şaat Mühendisleri Odası İzmir Şubesi (İMO) ile protokol imzaladı. Depremin en çok etkilediği Bayraklı ilçesinde başlatılan çalışma kapsamında 31 bin 146 konutla ilgili saha ve arşiv çalışması tamamlandı. Sahada yapılan sokak taramasıyla arşiv ve proje verileri irde-



lendi, deney ve analizlerden elde edilen beton dayanımı verileri ile bütünleştirildi, yapım yılı da dikkate alınarak bilimsel yöntemlerle analiz edildi. Yapı envanteri çalışmaları ve bina kimlik belgesi sistemi Bayraklı'nın ardından İzmir'in tamamına yaygınlaştırılacak. Büyükşehir Belediyesi, uzun vadede kent bütününde 869 bin 217 yapının envanterini çıkartmayı hedefliyor.



TURİSTİK İLÇELERİN ALTYAPISI YAZA HAZIRLANIYOR

İzmir Büyükşehir Belediyesi İZSU Genel Müdürlüğü turizm potansiyeli yüksek, kış ve yaz nüfusları arasında büyük farklılıklar yaşanan ilçelerin altyapı ihtiyaçlarını planlayarak, çözüm sağlayacak kapsamlı projeleri hayata geçirdi. Altyapı çalışmalarının yapıldığı bölgelerde üst yapı çalışmaları da hızlı bir şekilde tamamlanarak ilçeler yazı hazırlanıyor.

İZSU, İzmir'in turizm cennetlerinden Çeşme'nin kesintisiz ve sağlıklı içme suyuna erişimi, altyapı ve arıtma hizmetlerinin etkin ve verimli şekilde temini için tüm imkanlarını seferber etti. Özellikle yaz aylarında yaşanan yoğun nüfus artışı sebebiyle yetersiz kalan, eskiyen ve kaçaklara neden olan içme

suyu altyapısı güçlendirme çalışmalarının ilk etabı tamamlandı. Ildır kuyularından gelen 42 kilometre uzunluğundaki iletim hattı ile Ardiç (Paşalimanı), Celal Bayar, Ilıca, Boyalık, Altinyunus, Musalla, Fahrettinpaşa ve Çakabey mahallelerinde 290 kilometre şebeke hattı yenilendi. Tamamlanan imalatlar ile Çeşme'nin içme suyu sorunu büyük ölçüde çözüme kavuşturuldu.

Alaçatı Merkez, Germiyan, Köyiçi, Yalı ve Reisdere mahallelerini kapsayan 85 kilometre uzunluğundaki şebeke hattının imalat çalışmaları da devam ediyor. İçme suyu altyapısı için hazırlanan projenin 3. etabı kapsamında ise Dalyan, Çeşme merkez, Çiftlik, Altinkum ve Pirlanta mevkileri

ile Ovacık Mahallesi'nde 284 kilometre içme suyu şebeke hattının yapım ihalesi çalışmaları devam ediyor.

Ayrıca ilçeye ek su kaynağı sağlamak için Urla İçmeler Bozköy Göleti'nden Çeşme'ye içme suyu temini sağlayacak iletim hattı inşaatı da sürüyor.

Alaçatı'da Taşkın Riskinin Önüne Geçecek Çalışmalar Tamamlandı

Alaçatı'da yoğun yağışlı günlerde yaşanan olumsuzlukların önüne geçmek için başlatılan çalışmalar tamamlandı. İlçede yaz aylarında yaşanan yoğunluk öncesi sona eren çalışmalar kapsamında Büyük Sanayi, Otoban ve Alaçatı kavşağı bölgesinde yağmur suyu ayrıştırma hattı ve ızgara imalatları yapıldı. Daha kaliteli ve güçlü bir altyapıya kavuşan bölgede aşırı yağışlarda su baskını yaşanmasının da önüne geçildi.

Urla Çeşmealı'nın Altyapısı Güçleniyor

Urla'da 10 kilometrelik yağmur suyu ve atık su hattının imalatları sürüyor. Zeytinalanı, Şirinkent, Denizli, Güvendik ve Balıklıova mahallelerinde kanalizasyon ve yağmur suyu hatları ayrıştırılıyor. 20 milyon üzerinde maliyetle devam eden çalışmalar bölgeyi daha güçlü bir altyapıya kavuşturarak yaşanan taşkın sorununun da önüne geçecek. Özbek mahallesinde imalatları tamamlanan paket atık su



arıtma tesisi de önümüzdeki günlerde vatandaşlara hizmet vermeye başlayacak.

Foça'nın 3 Mahallesine de Yeni Hatlardan Su Verilecek

Son 3 yılda toplamda 139 milyon liralık yatırım yapılarak, yeni içme suyu şebekesi ve ileri biyolojik atık su arıtma tesisi hizmete alınan Foça'nın yaşam standardı her geçen gün artıyor.

40 yıllık eskiyen içme suyu şebekesi yenilenen Foça'nın Atatürk, İsmetpaşa ve Fevzipaşa mahallelerinde de imatları tamamlanan yeni hatlar 15 Mayıs'ta devreye alınacak, vatandaşlar yeni şebekeden hizmet almaya başlayacak.

Foça'nın sağlıklı içme suyu ihtiyacının kesintisiz şekilde karşılanması için büyük bir yatırımla başlatılan Musabey Kuyuları İçme Suyu Arıtma Tesisi'nde de çalışmalar devam ediyor. Foça ve Yenifoça'nın su ihtiyacını karşılayacak 30 bin metreküp kapasiteli içme suyu arıtma tesisi imatlarının yüzde 70'lik bölümü tamamlandı.

Çandarlı Göleti'nin Suyu Musluklardan Akacak

İZSU, Dikilililerin ve yazlıkçıların yaşam kalitesinin yükseltilmesine katkı sağlayacak modern bir tesisi yakında hizmete alacak. Çandarlı Mahallesi Çambaşı mevkiinde yapımı devam eden Çandarlı Göleti İçme Suyu Arıtma Tesisi için



15.6 milyon liralık yatırım yapıldı. Arıtma tesisi devreye alındığında Çandarlı Göleti'nde biriken su arıtılarak ilçeye günlük 4 bin metreküp içme suyu ulaştırılacak. Tesisteki imatlar yüzde 90 oranında tamamlandı.

Mordoğan'da Foseptik Devri Bitti

Oksijeni bol, cennet koyları ve tarihi ile İzmir'in gözde yerleşimlerinden Karaburun'un Mordoğan mahallesinde 117 kilometrelik atıksu ve yağmursuyu şebekesi imatları tamamlandı. Mordoğan'da yaşayanlar foseptiklerin neden olduğu sorunlardan kurtulup temiz hava ve çevreye kavuştu.

Sulucadere mevkiinde 17 bin metrekarelik alanda hayata geçirilmekte olan Mordoğan İleri Biyolojik Atıksu Arıtma Tesisi'nin imatları da tamamlandı. Tesis, arıtılacak atık suların doğaya zarar vermeden bertaraf edilmesini sağlayacak olan yaklaşık 600 metrelik derin deniz deşarjı hattının imatlarının tamamlanmasının ardından hizmete başlayacak.

Temiz Ve Sağlıklı Bir Seferihisar İçin Yatırımlar Sürüyor

Kış aylarında nüfusu 43 bin, yaz aylarında ise yoğun bir artışla yaklaşık 170 bin kişiye ulaşan Seferihisar'ın ihtiyaçları da buna göre şekilleniyor. İlçede içme suyu sıkıntısı yaşanmaması için şebeke yenileme çalışmaları devam ediyor. Turabiye, Sığacık, Düzce, Camikebir, Hıdırlık, Çolak, İbrahimbey ve Tepecik mahallelerinde 30,9 kilometre imalat tamamlandı. Merkez ve Akarca mahallelerini kapsayan bölgede ekonomik ömrünü tamamlamış olan toplam 250 kilometre uzunluğunda içme suyu şebeke ve iletim hattı yenilenmeye başlandı.

Ula-ış ve Düzce-Turgut-İhsaniye Paket Atık Su Arıtma Tesisi'nin yapımı ve bu mahalleler için projelendirilen 8 kilometrelik kanalizasyon şebekesi inşaatı devam ediyor. Ula-mış Deresi'nde devam eden yaklaşık 3 kilometrelik ıslah çalışmasının ise yüzde 70'lik bölümü tamamlandı.

GLOBAL TECRÜBE, YEREL GÜÇ

**Commercial
Business
Club**

**Türkiye'nin En Güçlü
Ticari Gayrimenkul Ekibi**



SATILIK YOL YALISI

Muğla | Bodrum | Turgutreis | 3+1 | 250m²

1.360.000\$



Turgutreis'de yer alan portföyümüz bölgesinde tek kalan, tam müstakil yol yalısı olma özelliğine sahiptir. Mülkün 512 m² arsa payı olup köşe parseldir. Portföy %50 Turizm Konut imarı olması alternatif yatırımlara da kapı açmaktadır.



Sahil yoluna 30 metre cephesi bulunan mülk Turgutreis D Marin'e 200 metre mesafededir. Portföyümüz 250m² brüt, 200m² net kullanım alanına sahip olup tek araçlık kapalı garajı vardır.



Bölgesinde tek ve Turizm Konut imarına sahip olması nedeniyle eşsiz bir yatırım fırsatı sunması, portföyü benzersiz kılmaktadır. Yıl boyu güneşin karşıdan battığı bu eşsiz mülk yeni sahibini beklemektedir.



Alp Aydın

Gayrimenkul ve Yatırım Uzmanı

Merhaba, Bodrum'un lüks ve nitelikli portföylerini sizlerle buluşturmaktayım. Portföyün yetkili gayrimenkul danışmanı olarak markamızın değerlerine sahip çıkarak ilkeli çalışmalarım ışığında bu mülkün satışını çok kısa bir sürede gerçekleştireceğiz. Yeni sahibi neden siz oluyasınız?

🐦 f g+ 📷 | [cb.alpaydin](https://www.cb.alpaydin)

COLDWELL BANKER
KARIA

Ofis :Müskebi Mah. 2721 Cad. No:20/C1 Ortakent, MUĞLA
Telefon : 0252 319 04 19
Cep Tel: 0535 342 10 10
Email : alp.aydin@cb.com.tr



Suat EBÇİN kimdir?

1994 yılında Tokat doğumlu olan Suat Ebçin, 2011'de Samsun Ondokuz Mayıs Üniversitesi Eğitim Fakültesi'nde başlayan akademik hayatına paralel olarak ticari hayatına adım attı. 2013 yılında bölümünden memnun olmadığı için Adnan Menderes Üniversitesi Sermaye Piyasası bölümüne geçerek akademik hayatına devam etti. Eğitim hayatını devam ettirirken birebir satış yapan Suat Ebçin, orada bir arkadaşı sayesinde Network Marketing sektörü ile tanıştı. Bu alanda çok hızlı bir şekilde kariyerine başarı katan Suat Ebçin, 26 ilde ve 3 farklı ülkede 630 kişilik ekip kurdu. Network'ü ve edindiği tecrübeleri gayrimenkul sektöründe daha faydalı kullanabileceği inancı ile Ankara'da 2016 yılında gayrimenkul sektörüne geçti. Kısa sürede elde ettiği sermaye ile Alarga Yatırım Şirketi'ni kurarak kamu ihalelerinden gayrimenkul alıp, geliştirip, pazarlayarak sektörde kendini kanıtladı. Bu büyümeyi kurumsallık ile kalıcı hale getirmek için Dünyanın en güçlü markası olan Coldwell Banker'ı tercih etti. Kendini iletişim alanında sürekli geliştirerek ve güncelleyerek insan ilişkilerine önem verip her yıl network'üne yüzlerce kişi dahil etmeye devam ediyor. Coldwell Banker Prime ile birlikte Alarga Yatırım, Alarga Mimarlık, Alarga Dış Ticaret firmaları ile çeşitli sektörlerde başarıların altına imza atıyor.



Neden Prime?

Prime kelime anlamı ile önemli, öncelikli, birincil anlamına gelmektedir. Gayrimenkul sektörü de insanların hayatındaki en önemli yatırımlarını, planlarını kapsayan bir sektördür. Bu nedenle tüm mesleklerden daha özenli, dikkatli olmayı gerektiğini bilmek gerekir, insanların en büyük birikimlerine danışmanlık yaptığını tüm ekibe her zaman hatırlatması amacı ile Prime ismini seçti.

Coldwell Banker Prime'in Hedefi Ne?

Ekibimize dahil olan herkesin markalaşıp, sektörde ismini duyurmasını sağlamak birincil hedeflerimiz arasında yer alırken, iletişime geçen tüm müşterilerimizde memnuniyet politikasını ön planda tutmayı, zaman içerisinde sadece Bayraklı'da değil çeşitli lokasyonlar da Prime ismi ile büyümeye devam etmek hedefimizdir.

Gayrimenkul Sektörünün Geleceğine Dair Düşünceleri Neler?

Batılı ülkelerde Gayrimenkul Danışmanlığı tıpkı ülkemizdeki avukatlık yada mali müşavirlik gibi bir meslek olup, bu mesleği icra edebilmek için çok ciddi sertifikasyonlara sahip olmak gerekiyor. Bir gayrimenkulün el değiştirebilmesi için gayrimenkul danışmanının aracılığı, imzası zorunlu tutuluyor.

Ülkemizde özellikle kurumsal markaların meslek odalarına getirdiği perspektif sayesinde diğer ülkelerde olduğu gibi danışmanlık yapabilmek her geçen gün zorlaşıyor. Buda sektördeki kalifiye danışman sayısını her gün artırırken hizmet kalitesinde ön plana çıkarıyor. Aynı zamanda hızla artan nüfusa dayalı şehirler yenilenmeye ve büyümeye devam ediyor, özellikle konut üretimi artarak devam ettiği için sektörün hacmi her geçen yıl büyüyor. Yaşadığımız pandemi dönemi, insanların yalnızca alışkanlıklarını değil aynı

zamanda yaşam alanı seçimlerini çok büyük etkiye bulunarak değiştirdi. Artık yatay mimari herkes tarafından benimsenen bir model haline geldi. Bu sebeple şehire yakın tarım arazilerinde imar uygulamaları hız kazandı, sektöre daha fazla yatırımcı girmesine neden oldu.

Önümüzdeki beş yıl içerisinde özellikle Ege Bölgesinde ki illerin tüm ülkelerden yatırımcılara ev sahipliği yapacağını ön görüyoruz. Bu da Global Gayrimenkul Danışmanlığı alanında kendini geliştirenlerin fark yaratarak başarıya ulaşacağını gösteriyor.

Teknolojinin sunmuş olduğu imkanlar doğrultusunda artık insanlar bir gayrimenkul yatırımı yapmak istediğinde bulunduğu yere gitmeden de bu işlemleri yürütebiliyor. Bu duruma yönelik çalışmalar her geçen gün arttırılıyor. VR teknolojisi gibi bir çok sanal pazarlama aracı danışmanlığı daha kolay hale getirirken hacime büyük etkiye bulunuyor.



Avrupa Konseyi Parlamenterler Meclisi 2022 Avrupa Ödülü'nü İzmir'e Verdi

Avrupa Konseyi Parlamenterler Meclisi (AKPM) Avrupa şehirlerine verilen en prestijli ödül olan 2022 Avrupa Ödülü'ne bu sene İzmir'i layık gördü.

1955'ten beri 'Avrupa idealini desteklemede en faal şehir' her yıl verilen ödül, Avrupa'nın tüm vatandaşları arasındaki ilişkilerin geliştirilmesi için önemli araçlardan biri olarak kabul ediliyor. Ödül çerçevesinde özel bir madalya ve kupanın yanı sıra kazanan şehirden bir gence Avrupa kurumlarında burslu eğitim şansı da veriliyor. Ödülü alan kentlerin uluslararası görünürlüğü ve diğer belediyelerle iletişimi artıyor.

Avrupa Ödülü için İzmir 15 Ocak'ta adaylık başvurusunu yapmış, Nisan başında ilk beşe kaldığı açıklanmıştı. Avrupa Konseyi Parlamenterler Meclisi İzmir ile beraber kısa listeye alınan şehirlerin Almanya'dan Bamberg ve Ingolstadt, Litvanya'dan Palanga, Polonya'dan Boleslawiec ve Ukrayna'dan Ternopil olduğunu duyurmuştu.

Başvurunun ardından açıklamada bulunan İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı Tunç Soyer, "İzmir, sürdürülebilir kalkınma hedefleri çerçevesinde geliştirdiği yerel yönetim anlayışı ve hizmetleriyle, aynı zamanda her alan-

da derinleştirdiği uluslararası inisiyatif ve faaliyetleriyle bu ödülü almayı hak ediyor" demişti.

DAYANIŞMA VURGUSU

Avrupa Konseyi Parlamenterler Meclisi de konuyla ilgili bir açıklama yaptı. Açıklamada İzmir'in yurtdışındaki belediyelerle siyasi, ekonomik, sosyal ve kültürel alanlarda işbirliğine verdiği öneme dikkat çekilerek İzmir Enternasyonal Fuarı, Balkan Halk Dansları Festivali, Uluslararası İktisat Kongresi gibi büyük etkinliklerin kentte her yıl düzenlediği ifade edildi.

Ayrıca açıklamada İzmir'in birçok önemli uluslararası etkinliğe yaptığı ev sahipliğinden ve her yıl çeşitli etkinliklerle Avrupa Günü'nün kutladığından söz edildi. Pandemiye rağmen şehirde Sanal Maraton, İzmir Uluslararası Film ve Müzik Festivali, Avrupa Müzik Günü, 5. İzmir Edebiyat Festivali gibi birçok uluslararası kültür ve spor faaliyetinin düzenlenmesinin altı çizildi.

İzmir'in bir dayanışma kenti olduğu vurgulandı. Bunların yanı sıra EUROCI-TIES, Med Cities, UCLG gibi çok sayıda uluslararası yerel yönetim çatı kuruluşunda İzmir'in aldığı aktif role de dikkat çekildi.





SATILIK VİLLA

İZMİR | Bornova | Kazımdırık Mah. | 8+1 | 581m²

18.000.000 TL



Bornova'da değerli bir bölgede bulunan villamız, 2 ebeveyn odası, 2 çocuk odası, çalışma odası, bütün alt yapıları sahip zevkinize göre tasarlayabileceğiniz 2 geniş opsiyonel oda, 3 banyo ve 2 lavabodan oluşuyor.



Müstakil havuzlu villamızda, 2 araçlık kapalı otopark mevcut. Villa içerisinde asansörde bulunuyor.



Temelden çatıya ısı,su,ses yalıtımı, depreme dayanıklı tasarım, akıllı ev otomasyonu, VRV sistem klimalar, yerden ısıtma ve merkezi süpürge hazır alt yapısı bulunuyor.



Azade Arsalani

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.

    | [cbazadearsalani](https://www.cbazadearsalani.com)

 **COLDWELL BANKER**
TEOK GAYRİMENKUL

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

Telefon : 0232 343 83 83

Cep Tel: 0539 308 44 39

Email : azade.arsalani@cb.com.tr



AV. MÜRSEL YİĞİT'TEN KİRA SÖZLEŞMELERİ HAKKINDA 8 SORU- 8 CEVAP

Kira sözleşmesini kısaca tanımlamak gerekirse; Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir. Kısacası kiraya veren bir şeyin kullanma ve bu şeyden yararlanma hakkını bedel karşılığında kiracıya devrettiği sözleşmelere kira sözleşmesi denmektedir.

1-Geçerli bir kira sözleşmesinin akdedilebilmesi için sözleşmede bulunması gereken asgari şartlar nelerdir?



Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için üç ana unsur yukarıda belirtilmiştir. Bu üç unsurun bir araya gelmesi ile sözleşme kurulmuş sayılır.

• Kira sözleşmesinin geçerli olabilmesi için YAZILI olarak yapılma şartı yoktur. Tek istisnası kamu tüzel kişilerince kiralanan taşınmazlara ait kira sözleşmeleri yazılı şekilde düzenlenerek, noterce tasdiki zorunlu bulunmaktadır (Devlet İhale Kanunu, 57. madde). Kira sözleşmesinin kurulabilmesi sözlü anlaşma ile de mümkündür. Ancak çıkacak uyuşmazlıklarda ispat konusunda sıkıntı yaşanmaması adına sözleşmelerin ve anlaşılan, ortak olarak kararlaştırılan tüm hususların harfiyen ve detaylı şekilde yazılı şekilde yapılmasını şiddetle tavsiye ederim.

- Taraflarca mutabık kalınmış ve yasaya uygun şekilde belirlenmiş Kira bedeli.
- Mülkiyeti ya da kullanım hakkı kendisine ait olan taşınmaz veyahut kiralamaya konu eşyanın kullanılmasının ya da kullanılmasından yararlanmasının devri.

2-Kira sözleşmelerinde kira artışı nasıl yapılır?

Kira sözleşmelerinde kira bedelleri tarafların hür iradesi ile belirlenmektedir. Tabi yasal sınır ve şartlara uymak kaydıyla. Nedir bu yasal şart ve sınırlar?

Türk Borçlar Kanununun 343. ve 344. Maddesinde kira bedelinin belirlenmesi ve anlaşma koşullarının sınırları belirtilmiştir. Bu maddeye göre kira sözleşmelerindeki kira artışı bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmek koşuluyla geçerli olduğu hüküm altına alınmıştır. Bu maddeye göre tüm sözleşmeler istisnalar geçerli olmak kaydıyla kira artışlarında "tüfe" oranında artış olacağını hüküm altına almıştır. Sözleşmelerde daha yüksek oranlar belirlenmiş olsa da üst limit TÜFE'dir. Artışlar TÜFE oranında yapılacaktır. Ayrıca kısaca belirtmek gerekir ki sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa 20/02/1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Ancak, bu Kanunun, "Aşırı ifa güçlüğü" başlıklı 138 inci maddesi hükmü saklıdır. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak yeniden belirleme yapılır. TÜFE artış oranı hem tacirler hem gerçek kişiler; hem iş yerleri hem de konutlar için yapılan kira sözleşmelerinde de azami sınır olarak belirlenmiştir.

3-Kiracının yapmış olduğu tadilat, masraf ve dekorasyon giderlerinin durumu nedir? Kiracı bu bedelleri isteyebilir mi? Kiraya veren, kiracı içerideyken tadilat ve yenilik yapabilir mi?

Kiraya veren ve kiracının belirli şartların gerçekleşmesi halinde kiralanda bir takım yenilik ve değişiklikler yapabildiği Türk Borçlar Kanunun 320. ve devamı maddeleri



uyarınca düzenlenmiş ve belirtilmiştir. Bu şartları kısaca belirtmek gerekirse kiraya verenin yapacağı tadilatlar için; kira sözleşmesinin feshini gerektirmeyecek boyutta olması, kiracının yaşamını engellemeyecek ve katlanabilecek seviyede olması ve Türk Medeni Kanunu'nun ikinci maddesinde açıkça belirtildiği üzere dürüstlük kurallarına uygun olması gerekir. Kiraya verenin bu değişiklikleri yapması halinde kiracının taşınmazdan kullanma ve/ya yararlanma durumunda azalma olması halinde kira bedelinde indirim, zarar görmesi halinde ise uğranılan zararın tazminini isteyebilecektir. Kiracı tarafından söz konusu yenilik ve değişiklikleri yapabilmesi ise kiraya veren yazılı rıza alması zorunludur. Kiracının geri verme borcuna etkisi ise iade aşamasında eski haliyle istenmekte ise bunun da yazılı olarak belirtilmesi gerektirir. Ayrıca kiracının yapmış olduğu masrafları kiraya verence aralarında bir anlaşma olması halinde isteyebilecektir. Zorunlu olmayan ve yaşamı/konuttan yararlanmayı ciddi seviyede engelleyecek her türlü tadilat ve değişiklikte kiraya veren yazılı rızası alınması gereklidir. Aksi halde kiracı söz konusu değişiklik zaruri olmuş olsa dahi bedeli kiraya verenden talep edemez.

Sonuç olarak; sözleşme ile yapılan özel anlaşma olmadığı ve kiralanan taşınmazdan kaynaklanan zaruri/yasamsal tehlike barındıran tadilat olmadığı sürece kiracı söz konusu tadilat ve değişiklikleri isteyemez. Ancak kiracı taşınmazı tahliye ederken yapmış olduğu tadilat ve dekorları geri söküp götürebilme hakkına sahip olduğu da belirtmek isterim.

4- Depozito bedeli döviz olarak verilebilir mi?

Yukarıda soruda cevaplamış olduğumuz gibi depozito bedeli 13 Eylül 2018 tarihinde yayımlanan Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile Türkiye'de yerleşik kişiler arasında düzenlenen her türlü kira sözleşmesi döviz kullanımı kısıtlamalarına tabidir ve Türk Lirası cinsinden belirlenmelidir. Değişiklik tarihinden önce dövizle düzenlenen Kira Sözleşmeleri ise Türk Lirasına çevrilmelidir. Söz konusu kararnamede ana yükümlülüklerin yanında "diğer yükümlülüklerde" belirtildiği için sözleşme gereği alınan veya anlaşılan depozito bedeli Türk Lirası olarak belir-

lenmelidir. Eskiden alınmış depozito bedelleri ise döviz cinsinde ise Türk Lirasına çevrilmelidir. Bazı istisnalar olsa da genel uygulama alanı bu şekildedir.

5-Kira ilişkisi Devam Ederken Taşınmazın Satılması durumunda kiracı depozitoyu kimden talep edecektir?

Taşınmazın satılması ile yeni malik söz konusu taşınmazın bağlı olduğu tüm sözleşmeler ve sözleşmedeki taahhütler ile bağlıdır. Bir nevi yeni malik taşınmazı içindeki kiracı ve kiracının tabi olduğu kira sözleşmesi ile satın alır. Yeni malik satışın tapu kütüğüne tescil edilmesi ile beraber sözleşmede otomatikman kiraya veren olmuştur. Dolayısıyla sözleşmede yazan, kiraya verenin taahhüt etmiş olduğu ya da tahsil etmiş olduğu tüm bedel ve taahhütlerden birinci derecede yeni malik sorumlu olur. Kiracı taşınmazı tahliye ettiğinde güvence bedelini "yeni malikten" isteyecektir.

Önemle belirtmek isterim ki; taşınmazın satışı yapılırken bu hususta mutlaka taşınmazı satın alacak kişinin inceleme yapması ve eski mülk sahibi ile bu hususta anlaşma akdetmesi gerekmektedir. Bu hususa dikkat edilmemesi durumunda sürpriz giderler veya davalar ile karşılaşmak mümkün olabilecektir.

6-Kira sözleşmesine kefil nasıl alınır? Kefilliğin geçerli olmasının şartları nelerdir?

Kira sözleşmelerinde kira borcunu ve kira ilişkisinden doğan yan giderleri teminat altına almak amacıyla genellikle kefillik müessesine başvurulmaktadır. Kefalet en geniş anlamı ile bir borçlunun borcunu ifa etme sorumluluğunun alacaklıya karşı üstlenilmesidir.

Kefalet sözleşmesi aslında daha minimize edecek olursak kanun koyucunun olmasını, kullanılmasını istemediği bir kurum gibi gözükmektedir. Sebebi ise ciddi anlamda ağır şartlara bağlanmış olmasıdır.

Kefalet sözleşmesi ister kira sözleşmesi içerisinde isterse ayrı bir sözleşmeyle düzenlensin, her iki durumda da aşağıdaki unsurların bulunması gerekmektedir;

- 1) Mevcut ve geçerli bir borcun varlığı,
- 2) Kefilin sorumlu olacağı miktar, süre ve yükümlüklerinin açıkça belirlenmiş ve belirtilmiş olması,
- 3) Evli ise ve ticari işe ilişkin bir sözleşme değilse "eş rızasının" alınmış olması,(Bu hususta ilerideki sorumlulukta eş rızasının alınması hususunu değerlendireceğiz)
- 4) En önemlisi de kefilin tüm bu hususları kendi el yazısıyla sözleşmeye açık açık şekilde yazmış olması.

Örnek olarak kefilin el yazısı ile yazması gereken metni belirtmek gerekirse;

"Ali Can'ın imzalamış olduğu 05/07/2020 tarihli kira sözleşmesine 12 ay süreyle 150.000,00-TL bedele kadar müştereken ve müteselsilen kefilim" şeklindedir.

Kefil söz konusu metni tamamen kendi el yazısı ile yazmalıdır. Bilgisayardan yazılmış ya da herhangi bir şarttan biri yazılmamış bulunan kefalet ilişkisi doğmamış sayılır, geçersizdir. Sözleşmeler imza altına alınırken mutlak surette kefalet hususunda hukuki destek alınmasını öneririm.

7-Kira sözleşmelerinde kiracı aleyhine cezai şart koyulabilir mi? Cezai hükümlerinin geçerliliği nasıldır? Kira bedelinin ödenmemesi durumunda geri kalan ayların muaccel olacağı şartı geçerli midir?

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi Esas No:2015/574 Karar No:2015/1611 olan 19.2.2015 tarihli ilamın açıklandığı üzere 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun kiracı aleyhine dü-



zenleme yasağı başlıklı 346.maddesinde; kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceği, özellikle kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmaların geçersiz olduğu, 6101 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun Geçmişe etkili olma başlıklı 2.maddesinde; Türk Borçlar Kanununun kamu düzenine ve genel ahlaka ilişkin kurallarının gerçekleştirildiği tarihe bakılmaksızın bütün fiil ve işlemlere uygulanacağı, aynı kanunun görülmekte olan davalara ilişkin uygulama başlıklı 7.maddesinde de; Türk Borçlar Kanununun kamu düzenine ve genel ahlaka ilişkin kuralları ile geçici ödemelere ilişkin 76'ncı, faize ilişkin 88'nci, temerrüt faizine ilişkin 120'nci ve aşırı ifa güçlüğüne ilişkin 138'nci maddesinin görülmekte olan davalara da uygulanacağı hüküm altına alınmıştır. Kiracıyı koruma amacıyla getirilen TBK.nun 346.maddesindeki bu yasal düzenlemenin kamu düzenine ilişkin olduğu kuşkusuzdur. Bununla birlikte 6217 Sayılı Yasanın geçici 2.maddesinde değişiklik yapan 6353 Sayılı Yasanın 53.maddesine göre; kiracının Türk Ticaret Kanunun'da tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun



323, 325, 331, 340, 343, 344, 346 ve 354'ncü maddelerinin 1.7.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanamayacağı, bu halde kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümlerinin tatbik olunacağı da öngörülmektedir.

Dolayısıyla 01/07/2020 tarihi itibarı ile istisnasız olarak kiracı aleyhine hiçbir şekilde cezai şart yazılamayacak, muacceliyet şartı koyulamayacaktır. Aksine yapılan anlaşma ve belgeler geçersiz olacaktır.

8-Kira sözleşmesi devam ederken taşınmazın satılması durumunda kira bedeli artışı yapılabilir mi? Yeni bir kira sözleşmesi imzalanmak gerekir mi? Mülkün satın alınması durumunda kiracıya nasıl bir bildirimde bulunmak gerekir?

Kira sözleşmesi kiracı ve kiraya veren arasında belirli bir bedel karşılığında taşınmazın kullanılması veya kullanmasından yararlanmasına izin verilmesi olarak tanımlanmaktadır. Yapılan sözleşme sonrasında mülk sahibi Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinden ve Anayasadan doğan mülkiyet hakkını devretmek, satmak isteyebilir. Mülk sahibinin taşınmazı satması durumunda yukarıda bahsetmiş olduğumuz üzere yeni malik eski malikin kiracı ile yapmış olduğu sözleşmeye direkt taraf olur. Dolayısıyla yeni sözleşme yapılmasına gerek yoktur. Yeni malik eski mülk sahibinin yapmış olduğu sözleşme doğrultusunda tahsil ettiği kira bedelini tahsil etmeye ve fesih dâhil olmak üzere her türlü işlemde söz konusu kira sözleşmesinden doğan sürelerle uymak ile yükümlüdür. Aksinin kabulü kiracının haklarını zedelemektir.

Yeni malik taşınmazı satın aldığı tarihte noter kanalı ile ekinde tapu sureti ile beraber en geç bir ay içerisinde taşınmazın yeni maliki olduğunu ve kira bedellerinin belirtilecek hesaba yatırılması gerektiğine ilişkin ihtarname çekmiş olması gerekmektedir.

Selam ve Saygılarımızla...



SATILIK DAİRE

İZMİR | Bornova | Evka 3 Mah. | 4+1 | 225 m²

3.750.000 TL



Bornova Evka 3 bölgesinde bulunan daire 180 m² net kullanım alanına sahip olup 4 oda 1 salondan oluşuyor.



Yüksek inşaat kalitesine sahip daire, çift cepheli olup otopark sıkıntısı olmayan sessiz, huzur dolu bir yaşam fırsatı sunuyor.



Yaşam kalitesi yüksek bölgedeki daire kaçırmayın.



Eylem Keskin

Gayrimenkul ve Yatırım Uzmanı

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

[Twitter](#) [Facebook](#) [Google+](#) [Instagram](#) | cb.eylemkeskin

COLDWELL BANKER
TEOK GAYRİMENKUL

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

Telefon : 0232 343 83 83

Cep Tel: 0532 462 17 52

Email : eylem.keskin@cb.com.tr



> *modern yaşamın özgün tasarımları...*



COS^ΛLAÇATI



@cosalacati

0532 734 23 03

www.cosalacati.com

SATILIK DAİRE

İZMİR | Gaziemir | Irmak Mah. | 3+1 | 145m²

3.500.000 TL



Gaziemir Irmak Mahallesi'nde bulunan daire, 3 oda ve 1 ayrı yaşam alanı olarak dizayn edilmiştir. Dairemizde 1.sınıf malzemeler kullanılmış olup doğanın içinde yaşam imkanı sunmaktadır.



Dağ kekiği kokularının, kuş cıvıltılarının eşliğinde yeni güne Merhaba diyeceğiniz sitede, yüzme havuzları, zengin peyzaj alanı ile şehir hayatından kısa süreliğine uzaklaşacaksınız.



Sevdiklerinizle birlikte güvenli, keyifli zamanlar geçirebilirsiniz.



Cihad Karman

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.

    | [cihadkarman35](https://www.instagram.com/cihadkarman35)

 **COLDWELL BANKER**
TEOK GAYRİMENKUL

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

Telefon : 0232 343 83 83

Cep Tel: 0534 518 02 24

Email : cihad.karman@cb.com.tr

“ENDÜSTRİYEL GAYRİMENKUL YÖN DEĞİŞTİRİYOR”

Ülkemizde emlak sektörü geçtiğimiz yıllara kadar bir ofis içerisinde bekleyen, kapısında ilanların asılı olduğu bir dükkandan ibarettir. Ancak artık bu tamamen değişmiş, çağa ayak uyduran, proaktif davranan ve odaklanmış profesyonellerden oluşan bir sektöre dönüşmüştür. Geleceğin gayrimenkul danışmanlarının temel özelliklerinden bir tanesi de sadece bir alanda uzmanlaşmış olmaları olacaktır. Bu anlamda Ultra Sanayi Platformu olarak bizler, sadece Endüstriyel Gayrimenkul çalışan profesyonelleriz.



• Endüstriyel Gayrimenkul Nedir?

Öncelikle Ticari Gayrimenkulün alt grubu olarak nitelendirilen Endüstriyel Gayrimenkul, artık tamamen farklı bir uzmanlık alanı olarak ortaya çıkmış ve Ultra Sanayi Platformu ile de bağımsız kimliğini kazanmaya başlamıştır.

En yalın ifade ile Endüstriyel Gayrimenkul: içerisinde imalat veya depolama yapılan fabrikalar, imalathaneler, lojistik depolar veya bunların yapılabileceği arsalar olarak tanımlanabilir.

• Endüstriyel Gayrimenkulleri Diğerlerinden Ayrılan Özellikler Nelerdir?

Ülkemiz halihazırda bir üretim üssüdür ve ülkemizin kalkınması için daha çok imalat ve ihracat yapmaya ve büyümeye ihtiyacımız var. Bununla birlikte e-ticaret ve online satışın alışkanlık hale gelmesi ile lojistik depolar olması gereken noktaya doğru ilerlemektedir. Bütün bu faaliyetler ancak nitelikli ve ihtiyaca yönelik yapılmış doğru gayrimenkuller ile gerçekleştirilebilir.

Yani diğer gayrimenkuller yatırımcı ile ilişkili iken, Endüstriyel Gayrimenkuller direk olarak ülke, kalkınma, istihdam gibi çok daha büyük doğru ve dolaylı etkileri olan gayrimenkullerdir. Bununla birlikte teknik açısından diğer gayrimenkullere göre oldukça detaylı ve kendine has kriterleri olan bir alandır.

Bir sitedeki daire satmak ile devasa bir fabrikayı satmak süreç açısından birbirinden çok farklıdır. Yani hacimli gayrimenkullerin pazarlama stratejileri, sunum teknikleri ve pazarlık süreçleri çok daha farklı yürümektedir.

• Bir Sanayici ile Çalışmak ve Büyük Yatırımlara Yön Vermek:

Sanayiciler yanlarında yüzlerce personeli olan, her gün milyonlarca lira değerinde kararlar veren, alım-satım-ödeme-ihracat-tahsilat-finans gibi her konuda oldukça yorulan ve meşgul olan kişilerdir.

Öncelikle bir bir yer almak veya satmak istiyorsa ilk olarak onların vaktlerini boşa harcamamanız gerekir. Sanayiciyi iyi dinlemek, ihtiyacını anlamak ve nokta atışı çözümler üretmek gerekir. Çünkü onların ilgilenmesi gereken onlarca işin içinde size ayırdığı zamanın karşılığını tam almak ister.

İkinci olarak, yapılan yatırımlar çok büyük olduğu için eğer iyi yönlendirmezseniz bunun firmaya zararı çok pahalı olur. Bu nedenle gerekirse bizler kendi kazancımızın aksine bile olsa onlara doğru tercihi yaptırmaya çalışırız. Onların yanlarında çalışan yüzlerce kişinin dahi sorumluluğu bizim üzerimizdedir.

Üçüncüsü, Endüstriyel Gayrimenkulde sektörlere göre ihtiyaçlar çok değişir. Örneğin plastik sektöründe poşet imalatı yapan bir sanayici ile matbaa sektöründe koli yapan bir sanayicinin ihtiyacı bambaşkadır.

Bizler her sektörün hangi makineyi kullandığını, o makinelerin nasıl bir fabrikaya ihtiyaç duyduğunu, teknik özelliklerinin ne olduğunu dahi biliriz ve ona göre yönlendirme yaparız. Hatta ihracat yapıp yapmadığı, hangi firmalara üretim yaptığını bile öğrenip onların kendi müşterilerinin onay vereceği kriterlere göre alternatifler sunarız.

Yine lojistik depo arayan bir firmamızın sektörüne göre raf yüksekliklerini, günlük araç ve tır sirkülasyonunu, aktarma merkezlerine göre oluşacak benzin maliyetlerini azaltacak doğru lokasyonu dahi düşünerek alternatif göstermeniz gerekecektir.

Dördüncüsü, Endüstriyel Gayrimenkulde çok fazla teknik detay olmasıdır. İmalat için kat yüksekliği, yapının m2 yük çeker, elektrik gücü (artırbilirliği), ruhsat evrak hazırlığı, lojistik için yangın-zemin özellikleri ve daha onlarca detayı bilmek gerekiyor.

Beşincisi, karşınızdaki sanayici satın almak veya kiralamak istediği yerin maliyetini ve piyasasını çok iyi bilir. Kendileri de sürekli piyasada oldukları için neyin ne kadar edeceği konusunda oldukça deneyimliler. Doğru fiyat tespiti konusunda çok dikkatli olmalısınız.

Altıncısı, bir sanayici her gün onlarca kişi ile görüşür. Hepsi insan sarrafıdır. Ne dediğinize ve nasıl dediğinize çok dikkat eder. Yani karşınızdaki muhatap ölçüp biçer. Size belli etmezler ancak niyetinizi çok iyi anlarlar. Bu nedenle bildiğinizi olduğu gibi anlatıp, bilmediğinizi gerektiğinde bilmiyorum diyerek araştırıp söylemeniz lazımdır.

Asla ama asla gereksiz güzellikler yapmadan, şeffaf bir şekilde olan ne ise onu belirtmeniz gerekir.

Yedincisi, bir sanayici karar verirken döviz kurunu, piyasanın durumunu, dünyadaki gelişmeleri, dünya borsalarını, hammadde fiyatlarını, enflasyonu, kredi faiz oranlarını ve daha birçok dinamiği takip eder. Bunlar kararlarını belirler. Bu nedenle bizler de en az onlar kadar bütün bunları takip ederiz ve geleceği yakalamaya çalışırız.

Sekizinci ve bence en önemlisi hayatta bir sanayici olarak bakabilmektir. Onların her gün neler yaşadığını, nelerle karşılaştığını, hangi zorlukları aştıklarını, nelerden mutlu olduklarını çok iyi anlamak gerekir. Yani sanayici ile, ancak bir sanayici gibi olduğunuzda anlaşmaya başlarsınız.

O noktada size bakış açıları olumlu anlamda çok değişecektir.

• Endüstriyel Gayrimenkulde Yatırım Fırsatları Var mı?

İmalat ve üretim sürekli hareketlidir ve birileri büyürken diğerleri küçülebilir. Ancak bu, hareketi engellemez hatta artırır. Bu nedenle ihtiyaçlar devam eder. Eğer doğru konumda doğru bir yatırım yapılırsa mutlaka kazancı güzel olacaktır. Bu ister al-sat olsun, isterse kira getirili olsun.

• Ultra Sanayi Platformu Ne Avantaj Sağlıyor?

Ultra Sanayi Platformu, farklı markalarda ve ofislerde çalışan ancak uzmanlığı sadece Endüstriyel Gayrimenkul olan profesyonellerin bir araya geldiği Türkiye'de ilk ve en büyük oluşumdur. Şu an platform olarak Türkiye'nin ve Dünya'nın dev şirketlerinin gayrimenkullerini yönetiyoruz. Farklı şehirlerde bulunan profesyonellerimiz ile tüm Türkiye'de Endüstriyel Gayrimenkul konusunda almak-satmak-kiralamak veya yatırım yapmak isteyen sanayicilerimize hızlı ve doğru fiyatlı sonuç alıyoruz.

Fatih Demir kimdir?

2003 ODTÜ mezunuyum. Sonrasında İşletme Yüksek Lisans (MBA) yaptım. Master tezim Pazarlama ve Markalaşma üzerinedir.

Fabrika, plaza, lojistik depo gibi hacimli gayrimenkullerin satış, kiralama, projelendirme, konularında uzmanım. 2015 yılında Dünya'nın en büyük sivil toplum örgütü JCI tarafından Türkiye'nin En Başarılı 10 Gencinden biri seçildim.

İyi derecede İngilizce, orta derecede Rusça bilmekteyim.

Sanayiciler Derneklerinde ve sivil toplum örgütlerinde yöneticilik veya aktif üyeliğim mevcuttur.

ULTRA Sanayi Platformu Kurucu ve Yön. Kur. Bşk.
RE/MAX ULTRA Broker/Ofis Sahibi
ASRIAD Yön Kur Üy.
SANDER Yön Kur Üy.
İTO (İstanbul Ticaret Odası) Kom. Üy.

Mükemmellik İle Daha Azı Arasındaki Farkı Görün

Bu nedenle her gün 168,4 milyon lüks satışla güvenilen bir şirketiz.



COLDWELL BANKER

Bugün bir Coldwell Banker Global Luxury emlak uzmanına danışın.



SATILIK VİLLA

İZMİR | Güzelbahçe | Yelki Mah. | 6+1 | 324 m²

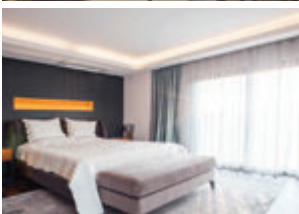
12.850.000 TL



Güzelbahçe Yelki bölgesinde bulunan 324 m² kullanım alanına sahip villa 6 oda bir salon olup bahçe, giriş, ikinci ve çatı terası olmak üzere üç kattan oluşuyor.



Villada, Bticino akıllı ev sistemi, Rehau yerden ısıtma, Samsung tavan tipi VRF klima, Franke siyah cam mutfak ankastre ürünleri ve asansör bulunuyor.



Lüks dokunuşlarla konfor seviyesi yüksek müstakil bir yaşam sizleri bekliyor.



Filiz Kabaklıoğlu

Global Luxury

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

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

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

DÜNYADAN İYİ SADE VE MUTLU YAŞAM FELSEFELERİ

lagom, hygge ikigai

Dünya acayip bir yere gidiyor insanların aşırı mülkiyetçi tutumları hırsları, sosyal medyadaki aşırılıkları gözleri hiçbir şey görmeden çalışan işkolikler tüketim çılgınları ve daha birçok aşırılık...

Dünyayı geri dönülmez bir kötülüğe doğru götüren ne varsa yolu aşırılıktan geçiyor. Sadeleşmeyi, sakinleşmeyi ve doğaya saygılı olmayı öğreten felsefeler bizi bu aşırılıktan kurtaracak.

Her türlü aşırılık, düşüncesizlik ve gösteriş... Bizim kültürümüze o kadar ters ki aslında bütün bunlar azı karar çoğu zarardır. Komşumuz açken boğazımızdan yemek geçmez. Bir elin verdiğini diğeri görmez. Yardım o kadar gizli yapılır, göstere göstere bir şey yemek, hele bir başkasının gücü yetmiyorsa ayıptır, günahıdır. Eskiler elden ele evden eve gider, paylaşmak bölüşmek, birlikte sofraya oturmak, değerlendirmek, tamir etmek, aşırı tüketmemek esastır bizim kültürümüzde. Ama ne yazık ki yıllardır dayatılan bir sürü kötü alışkanlık yaşam biçimimiz haline geldi ve dahası bizi esir aldı. Neyseki tüm bu eski alışkanlıklarımızı bir araya getiren dünyanın farklı coğrafyalarına ait felsefeler var. Onları esas alarak özümüze dönebiliriz belki.

Anda Kalmak, Sadeleşmek

Zihninizi serbest bırakın yaşadığınız alanı da sadeleştirin. Bir akıma hayır diyebilir misiniz ? Nasıl diyebilirsiniz ki ? Bir süredir tüm dünya sadece yaşamın ve anda kalmanın peşinde. Zihnini düşüncelerden, stres ve endişeden kurtarmak da günümüz insanının en önemli dertlerinden. " Lagon", "Hygge" ve "Ikigai", son zamanlarda hayatımıza giren sözcüklerden birkaçı. Ama hepside hayatınızı gerçekten onlara göre yaşamaya başladığınızda vazgeçemeyeceğiniz yaşam biçimleri. Anda kalmayı, kendinize vakit ayırmayı, sevdiklerinizle kaliteli zaman geçirmeyi, sadeliği, sakinliği, bir şeylerin yeterli olduğunu öğrenmek işte bu kültürleri özümsemek anlamına geliyor.

LAGON

Tüketim çılgınlığı, eve bile taşıdığımız işler bitmeyen mesailer, devamlı alınan ama çoğu da giyilmeyen kıyafetler dolup taşan buzdolapları, anı yaşamak yerine sosyal medyada paylaşmak derdine düşen nefsimiz... İşte İsveç'ten dünyaya yayılan Lagon felsefesi tam olarak bu tip davranış biçimlerini sonlandırarak bir mola vermek anlamına geliyor. Eş dostla, komşularla bir araya gelmek, birlikte bir şeyler paylaşmak, telefonları bir kenara bırakmak ve anı yaşamak lagon felsefesine uygun davranışlar. Bozulan bir şeyin yenisini almak yerine tamir etmeye çalışmak, fazla eşyaya bağımlı olmamak sadeleşmek, her eşyanın bir fonksiyonunun olması ve en önemlisi az çöp çıkarmaya, bizim aslında çöp dediğimiz ama doğaya faydalı olan atıkları yeniden doğaya vermek... Bütün bunlar, uymaya başladığınızda kendinizi çok iyi hissetmeye başlayacağınız prensipler.

İKIGAI

Japonların "var olma sebebi" olarak tanımlana bilecek Ikigai felsefesinde de kişilerin kendilerini motive eden şeyi bulmaları esas. Emeklilik anlamına gelen bir kelimenin bulunmadığı Japonya'da herkesin bir hobisi var. İş dışında ilgilendikleri ve rahatlıkla vakit ayırdıkları

ile mutlu olup, etraflarındaki dünya ile bağ kurmaları önemli. Doyana kadar yememek yemekten sonra kısa yürüyüşler gibi günlük küçük egzersizler yapmak doğa ile bağ kurmak, şükretmek ve iş dışında mutluluk kaynağı olan bir hobi edinmek ikigainin önemli prensipleri.

HYGGE

Hygge 'da yine İskandinav ülkelerinden Danimarka'dan bir felsefe Türkçe'de birebir karşılığı olmayan hygee, sıcaklık rahatlık anlamına geliyor. Sevdiklerinizle beraber bir şeyler yiyip içerken hissedilen konfor ve mutluluk hali olarak açıklanabilir. İskandinav yarımadasında yaşanan uzun geceler sebebi ile mum bu felsefenin ana malzemesi. Pofulu çoraplar, sıcak battaniyeler, fırından çıkmış mis gibi kokan kurabiyeler, dostlarla paylaşılan sıcak anlar. Tabii biz Akdeniz insanı olarak zaten sıcak iklimde yaşıyoruz ve yeterince sıcak kanlıyız. Yine de bu felsefeden öğreneceğimiz çok şey var diye düşünüyoruz.

Kendi kültürümüzü ve geleneklerimizi yaşatmak, mutlu, dünyaya faydalı insanlar olmak için, biraz bu trend haline gelen ama aslında her biri kadim birer felsefe olan akımlara göz atmakta fayda var. Hepsi ni hemen yapmak kolay değil ama yavaş yavaş her gün biraz kendine vakit ayırmak, sakin ve dingin olmayı denemek, doğa için faydalı bir şeyler yapmak, iyi ve mutlu olmanın kapılarını kısa sürede açmak.



Neler Oluyor?

KONUT DESTEK PAKETİ DETAYLARI BELLİ OLDU

'İlk evim Konut Finansman Paketi', 'Genişletilmiş Konut Finansman Paketi' ve 'İnşaat Sektörüne Özel Kredi Garanti Paketi' olmak üzere 3 ayrı paket oluşturuldu.

Erdoğan, "Son dönemde küresel ekonomide hammadde fiyatlarında görülen fahiş yükselişler ve tedarik sorunlarının yol açtığı sıkıntılar nedeniyle konut inşasında yavaşlama ve konut fiyatlarında çok büyük artışlar yaşandığını belirtti. Erdoğan, "Vatandaşları konut sektöründeki bu arzi dalgalanmadan korumak amacıyla bir dizi tedbiri hayata geçirme kararı aldık" dedi.

Konut finansmanı konusunda 3 paket hazırlandığını belirten Erdoğan, bu paketleri şöyle açıkladı: İlk evim Konut Finansman Paketi" çerçevesinde, kamu bankalarının, ilk ve tek konutunu alacak vatandaşlara yönelik olarak, birinci el konutlarda uygulanmak üzere, 2 milyon lira değerine kadar konutlar için, 10 yıla kadar vadeli, aylık yüzde 0,99 faizli konut kredisi sağlanacak. Böylece, ilk konutunu alacak vatandaşların uygun maliyetli kredi imkanıyla konuta erişimleri artırılmış olacak.

İkinci paket olan ve döviz, altın varlıklarının Türk lirasına dönüşümünü teşvik edecek "Genişletilmiş Konut Finansman Paketi" ile de kamu bankalarının, birinci ve ikinci el konutları da kap-

sayacak biçimde, konut değerinin en az yüzde 50'si 1 Nisan 2022 tarihinden önce açılmış döviz tevdiat hesaplarının (DTH) yahut hurda altının Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasına (TCMB) satımı ile karşılanması şartıyla, 2 milyon lira değerine kadar konutlar için 10 yıla kadar vadeli, aylık yüzde 0,89 faizli konut kredisi sağlanacak. Böylece, vatandaşların uygun maliyetli kredi imkanıyla konuta erişimlerinin yanında halihazırda yürütülen Liralaşma Stratejisi de desteklenmiş olacak.

KOBİ ve KOBİ dışı inşaat firmalarının yararlanabileceği İnşaat Sektörüne Özel Kredi Garanti Paketi ile de 1 Mayıs 2022 tarihi itibarıyla asgari yüzde 40'ı tamamlanmış ve yüzde 50'si satılmamış inşaat projesi sahibi KOBİ ve KOBİ dışı inşaat şirketlerinin tamamlanmayan inşaatlarını tamamlamaları hedefleniyor. Söz

konusu finansman paketi için 20 milyar lira kaynak ayrıldı. Söz konusu işletmeler bu destekten yararlanmak için 1 yıl boyunca konut satış fiyatlarını sabit tutmayı taahhüt edecek, bu fiyatları internet sitesinde kamuoyu ile paylaşacak ve kredi veren kuruluşa bildirecek.



TÜRK VATANDAŞLIĞINA BAŞVURU ŞARTI DEĞİŞİYOR

Resmi Gazete'de yayımlanmasıyla yabancı vatandaşların Türkiye vatandaşlığına geçişiyle ilgili bazı düzenlemeler değiştirildi.

Cumhurbaşkanı Recep Tayyip Erdoğan imzasıyla yayımlanan kararla, yabancıların Türk vatandaşlığı alabilmeleri için gereken asgari gayrimenkul edinme bedeli 400 bin dolara çıkarıldı. Bu bedel 2018 yılında yapılan değişiklikle 1 milyon dolardan 250 bin dolara çekilmişti. Benzer şekilde asgari 500 bin dolar ile bireysel emeklilik sistemine giren ve 3 yıl sistemde kalan yabancılara da Türk vatandaşlığı verilebilecek. Yeni düzenleme 1 ay sonra yürürlüğe girecek.

Aynı yönetmelikte 5 Ocak 2022 tarihinde yapılan düzenlemeyle, Türk vatandaşlığı için aşağıdaki seçenekler de sunuluyordu: En az 500 bin Amerikan Doları veya karşılığı döviz tutarında sabit sermaye yatırımı gerçekleştirdiği Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca tespit edilmesi, En az 50 kişilik istihdam oluşturduğu Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığınca tespit edilmesi,

En az 500 bin Amerikan Doları ve karşılığı döviz tutarında mevduatı 3 yıl tutma şartıyla Türkiye'de faaliyet gösteren bankalara yatırdığı Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunca tespit edilmesi, En az 500 bin Amerikan Doları ve karşılığı döviz tutarında

Devlet borçlanma araçlarını 3 yıl tutma şartıyla satın aldığı Hazine ve Maliye Bakanlığınca tespit edilmesi, En az 500 bin Amerikan Doları veya karşılığı döviz tutarında gayrimenkul yatırım fonu katılma payı ve girişim sermayesi yatırım fonu katılma payını en az 3 yıl elinde tutma şartıyla satın aldığı Sermaye Piyasası Kurulunca tespit



edilmesi Ocak ayındaki yönetmelik değişikliği ile İçişleri Bakanlığı bünyesinde, vatandaşlık kazanma başvurularıyla ilgili süreci takip etmek amacıyla bir komisyon kurulabileceği de belirtiliyordu.

GAYRİMENKUL SATIŞINDA YENİ DÜZENLEME

Resmi Gazete’de yayımlanan karara göre, Türkiye’de yerleşik kişilerin kendi aralarında akdedecekleri taşıt dışı menkul satış sözleşmelerinde ödeme yükümlülüklerini Türk parası cinsinden yerine getirecekleri belirtildi.

28 Şubat 2008’de yayımlanan 26801 sayılı Resmî Gazete’deki Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ’de değişikliğe gidildi. Tebliğ’in 8 inci maddesinin dokuzuncu fıkrasının (Türkiye’de yerleşik kişilerin kendi aralarında akdedecekleri; taşıt satış sözleşmeleri dışında kalan menkul satış sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırmaları mümkündür) sonuna şu cümle eklendi: “Ancak sözleşme konusu ödeme yükümlülüklerinin Türk parası cinsinden yerine getirilmesi ve kabul edilmesi zorunludur”

TAŞITTA TL ŞARTI ARANMAYACAK

On beşinci fıkrasında yer alan “kararlaştırılması” ibaresi “kararlaştırılması, ödenmesi ve kabul edilmesi” şeklinde değiştirildi.

İlgili karar, Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girdi. Değişiklik yapılan 9. madde ile 15. maddeler şöyle:

9. Madde: Türkiye’de yerleşik kişilerin kendi aralarında akdedecekleri; taşıt satış sözleşmeleri dışında kalan menkul satış sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kay-

naklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırmaları mümkündür.

15. Madde: On altıncı fıkra hükümleri saklı kalmak kaydıyla, kamu kurum ve kuruluşlarının veya Türk Silahlı Kuvvetleri-ni Güçlendirme Vakfı şirketlerinin taraf olduğu gayrimenkul satış ve gayrimenkul kiralama dışında kalan sözleşmelerde, sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür”



AVRUPA’DA EN ÇOK GÖKDELENE SAHİP ÜLKE TÜRKİYE

Hızla büyümeye devam eden mega kent İstanbul artan nüfusuyla birlikte daha fazla gökdelene ev sahipliği yapıyor.

Türkiye Avrupa’da yüksekliği 150 metreden fazla olan en fazla gökdelene sahip ülke olurken, İstanbul ise Avrupa’da en fazla gökdelene sahip şehir oldu.

Yüksek Binalar ve Kentsel Habitat Konseyi’nin paylaştığı Şubat 2022 verilerine göre Türkiye’de bulunan Gökdelen sayısıyla Avrupa’da birinci sırada yer alıyor. Avrupa’da ise en fazla gökdelene sahip şehir İstanbul oldu. Yüksek gökdelenlerin çoğu zaman şehrin silüetini bozduğuna dair tartışmalar yaşanırken, yenileri yapılmaya devam ediliyor. Yüksek Binalar ve Kentsel Habitat Konseyi’nin Şubat 2022 verileri yüksekliği 150 metreden fazla olan gökdelenleri kapsıyor. Bu verilere göre Türkiye, yüksekliği 150 metreden fazla olan toplam 67 gökdelene ev sahipliği yapıyor. İstanbul ise 48 adet yapımı tamamlanmış gökdelen bulunuyor. Rusya’da 150 metre yükseklikte 51 gökdelen yer alıyor. 150 metreden yüksek bina sayısında İngiltere 33 gökdelen ile üçüncü sırada bulunuyor. Almanya’da 20, İspanya’da 13, Polonya’da 12, Hollanda ve İtalya’da 6, Avusturya’da 3, İsviçre’de 1, İsveç’te 1 adet yüksekliği 150 metreden fazla olan gökdelen bulunuyor.



İZMİR’DE ORMANLARIMIZ “AKILLI İHBAR SİSTEMİ” İLE KORUNACAK

İzmir Büyükşehir Belediyesi, Türkiye’de bir ilk ve tek yapay zeka uygulaması Akıllı İhbar Sistemi’ni hayata geçirdi. Yalnızca uzak coğrafyaların değil, bizim coğrafyamızın da iklim krizi ile yüzleştiğini belirten İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı Tunç Soyer, “Akıllı İhbar Sistemi, Türkiye’de ilk uygulanan bir sistem. Yapay zeka kullanılarak şu anda İzmir’in orman alanlarının %46’sında 1 dakika içinde yangınla mücadele edip başa çıkacak duruma geldik” dedi.

İzmir Büyükşehir Belediyesi, orman yangınları ile başa çıkmak ve erken müdahalede bulunabilmek amacıyla Akıllı İhbar Sistemi’ni (AİS) basına tanıttı. Tüm şehri 12 telsiz kulesinde ormanlık alanların %46’sını gerçek zamanlı görüntü işleme teknolojisi “yapay zeka” ile 24 saat izleyen kameralar sayesinde

de en ufak bir dumanı dahi anında tespit edecek Akıllı İhbar Sistemi’nin tanıtım toplantısı yapıldı. Ayrıca olası bir yangın felaketi ihtimaline karşın ilk müdahale yapılması için Muhtar-lara 56 su tankeri dağıtıldı.



DİJİTAL TÜRK LİRASI SAHAYA ÇIKMAYA HAZIRLANIYOR

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) ile Türkiye'nin öncü teknoloji kuruluşlarının yürüttüğü Dijital Türk Lirası Sistemi Geliştirme Projesi'nde pilot uygulama yapılacak.

Dijital para sistemlerinin yaygınlaşması ve kullanım alanlarının giderek artmasından sonra çağı yakalamak adına harekete geçen TCMB, dijital Türk lirası üretmek için yerli teknoloji firmalarıyla bir araya geldi.

Yaklaşık bir yıl önce imzalanan protokolün ardından çalışmaları hızla sürdürülen Dijital Türk Lirası Sistemi Geliştirme Projesi'nde HAVELSAN, Dijital Türk Lirası Ağı için altyapının hazırlanması, bu ağ için Dağıtık Defter Platformu'nun kurulumunun yapılması, platform ile çalışacak akıllı sözleşme ve arka-uç uygulamalarının hazırlanması sorumluluklarını üstlendi. Prototip dijital kimlik yönetim altyapısının hazırlanması ve entegrasyonunun yapılması, mobil cüzdan uygulamasının hazırlanması görevlerini yerine getiren HAVELSAN, ayrıca dijital paranın ihraç, dağıtım, çevrim içi ödeme/aktarım ve itfa senaryolarının test edilmesi, pilot uygulama sürecinin yürütülmesi, sistem performans ve kullanıcı deneyimi ölçümlerinin raporlanması gibi konularda hem destek hem de geliştirici olarak görev alıyor.



HAVELSAN, siber güvenlik ve veri analitiği konularında da Dijital Türk Lirası Geliştirme Projesi'nin sorumluluğunu üstleniyor.

GÜVENLİK TESTLERİ YAPILACAK

Proje kapsamında, geliştirme, test, simülasyon ve iş takip araçlarının proje paydaşlarının kullanımına sunulacağı ortam HAVELSAN sunucuları üzerinde yer alacak. Saldırı tespiti, olay izleme ve analiz, zafiyet denetimi, güvenlik analizi, sızıntı algılama, sızma testi çalışmaları yine HAVELSAN bünyesinde gerçekleştirilecek. Birinci faz pilot uygulama çalışmaları kapsamında TCMB nezdinde prototip "Dijital Türk Lirası Ağı" tesis edilerek teknoloji paydaşlarıyla dar kapsamlı ve kapalı devre pilot uygulama testleri uygulanacak. Dar kapsamlı Dijital Türk Lirası Ağı'nın oluşturulmasının ardından katılımcı paydaş kurumlar, çalışanlarının dijital para işlemlerinin gerçekleştirilmesini ve kullanıcı deneyimiyle sistem performansının ölçülmesini amaçlıyor. Dijital Türk lirası kullanımının önce projede iş birliği yapan kurumların çalışanları tarafından pilot uygulama olarak kullanılması ve çalışanlara kendilerine tanımlanacak dijital cüzdan aracılığıyla alışveriş yapma imkanı sağlanması hedefleniyor.

TORBALI'DA 'SÜRDÜRÜLEBİLİR ÇEVRE' HEDEFİNE BİR ADIM DAHA

İzmir Büyükşehir Belediyesi İZSU Genel Müdürlüğü, Küçük Menderes Havzası'nda sanayi ve tarımsal üretimin birlikte geliştiği Torbalı'da toplam 236 milyon liralık atık su arıtma tesisi yatırımını sürdürüyor. Torbalı İleri Biyolojik Atıksu Arıtma Tesisi ile Ayrancılar-Yazıbaşı İleri Biyolojik Atık Su Arıtma Tesisi'nin kapasite artırım çalışmalarında imalatlar sürüyor.

İZSU Genel Müdürlüğü, Küçük Menderes Havzası'nda çevre kirliliğini önlemek ve havzayı korumak için ilçeye hizmet eden Torbalı ve Ayrancılar Yazıbaşı İleri Biyolojik Atık Su Arıtma Tesislerinin kapasitelerini artırıyor.

Sanayi Atıkları Tesise İletilecek

Yaz – kış verimli bir şekilde arıtma yapan tesislerde kapasite artırımına gidilmesi ile evsel atıklarla birlikte sanayi atıklarının da toplanarak tesise iletilmesi sağlanacak. Torbalı yerleşimleri daha temiz bir çevreye kavuşarak "sürdürülebilir çevre" hedefine bir adım daha yaklaşmış olacak. Torbalı İleri Biyolojik Atık su Arıtma Tesisi'nin kapasitesi, 123 milyon liralık yatırımla yaklaşık 1.5 kat artarak 21 bin metreküpten 58 bin metreküpe çıkmış olacak. Ayrancılar Yazıbaşı İleri Biyolojik Atık Su Arıtma Tesisinin kapasitesi ise 113 milyon TL yatırımla 3,5 kat artırılarak 7 bin metreküpten 25 bin metreküpe çıkacak.

Çalışmaların 2023 Yılı İlk Yarısında Tamamlanması Planlanıyor
Tesislerde devam eden çalışmalar kapsamında Torbalı Atıksu Arıtma Tesisi kapasite artırım imalatlarının yüzde 25'lik kısmı, Ayrancılar Yazıbaşı Atıksu Arıtma Tesisi'nde ise yüzde 15'lik kısmı tamamlandı. Her iki projenin de imalatlarının 2023 yılının ilk yarısında tamamlanması planlanıyor.





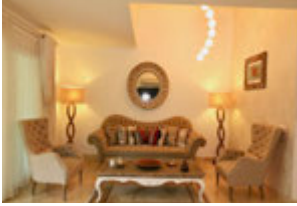
SATILIK VİLLA

Muğla | Bodrum | Konacık Mah. | 3+1 | 230m²

8.250.000 TL



Konacık, Bodrum'un geleneksel beyaz evlerinden ziyade modern yapılaşmanın yer aldığı ve bulunduğu lokasyon nedeniyle ihtiyaçlarınıza kolaylıkla ulaşım sağlayacağınız avantajlı bölgelerden sadece birisi.



Güvenlik sistemine sahip bir site içinde yer alan Woodland Regency, hem plaja yürüme mesafesinde hem de doğayla iç içe bir yaşam isteyenlerin ortak tercihi.



Çocuklar ve yetişkinler için 2 ayrı yüzme havuzu bulunan site, geniş ve ferah bir yaşama merhaba demek isteyenlere kapılarını açıyor.



Gülşah Tuncay

Broker/Owner

Bodrum piyasasını uzun süredir takip eden bir uzman olarak, gayrimenkul sürecinde doğru yönlendirmeler ve güvenilirlik her zaman vazgeçilmezim olmuştur. Profesyonel hizmet anlayışı ile portföylerimi siz değerli yatırımcılara sunmak için buradayım.

[Twitter](#) [Facebook](#) [Google+](#) [Instagram](#) | [gulsah.tuncay_cb](#)

COLDWELL BANKER
KARIA

Ofis :Müskebi Mah. 2721 Cad. No:20/C1 Ortakent, MUĞLA
Telefon : 0252 319 04 19
Cep Tel: 0533 492 84 44
Email : gulsah.tuncay@cb.com.tr



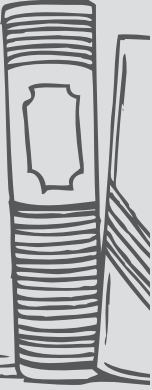
BAŞARI MÜHENDİSLİĞİ - ZİYA ŞAKİR YILMAZ

Sevgili okur, size bir sır vereyim mi? Söylemek üzerine yazılmış kitapları bir kenara bırakın. Kitabın size ne söylediğine değil, neleri nasıl anlattığına, neleri nasıl açıkladığına bakın. Bu kitap; kendi olmaya karar verenler, kendi olmaya cesaret edenler ve kendini gerçekleştirmek isteyenler için yazıldı. Eğer bu satırları okuyorsanız kendinizle vedalaşmanın ve yeni bir SİZ'e adım atmanın zamanı gelmiş demektir ! Kendi hayatınızın mimarı, kendi başarınızın mühendisi olmaya hazırsanız eğer elinizdeki eser tam size göre !



ÇEKİLİN BEN DOKTOR DEĞİLİM! - GÖKHAN TAŞ

Siz doktor olmak gibi garanti bir kariyer fırsatını reddedip, sonunu bilmediğiniz ticari bir maceraya atılır mıydınız? Üstelik diplomanız cebinizdeyken! Kars'ta başlayan yaşamına, genç yaşta pek çok başarı sığdıran, gayrimenkul danışmanlık sektöründe "Dünya Satış Birincisi" olmuş ve dünyanın bir numarası olan Coldwell Banker'i Türkiye'ye getiren Gökhan Taş'ın cesaret dolu girişimcilik öyküsünü keyifle okuyacaksınız. Bir yaşam öyküsünden çok, bir girişimcinin hatalarını, yenilgilerini ve sonrasında nasıl başarı elde ettiğinin formüllerini veren bu kitapta kendinize ait pek çok şey bulacaksınız. Kendi kariyer basamaklarınızı yeniden kurgulayabilmek için de bir başvuru kitabı edineceksiniz.



" Başarılı olmam için ne yapmam gerekiyor? dedim. Çok basit şeyler, dedi. Pes etmediğin sürece başarısız olmazsın. Başarı başarısızlığın bir adım önündedir. Başarı, başarısızlıktan kaçınmak değildir, asla vazgeçmeden denemektir. Başarı ihtimali yüzde bir ise, yüz kez denemektir. Başarıyı kariyerin olarak gör. Eğer kariyer olarak görürsen, kariyer sana sürekli kazanç sağlar. O yüzden kazanmak için değil, öğrenmek için çalışmaya başla. Kaybetmeyi göze alamayan kazanamaz. İnsan kaybettiğinde öğrenir ve öğrendiğinde kazanır. Daha iyi olmaya çalışmayan iyi olarak da kalmaz. Hep daha iyisini öğrenmeye, denemeye, bulmaya ve yapmaya çalış. Ve bir hedefin olsun, her sabah kalktığında, her arabaya bindiğinde, her görüşmeye girdiğinde, her başarı elde ettiğinde, yani düştüğünde ayağa kaldıracak, başarılı olduğunda seni bir sonraki hedefe ulaşman için motive edecek...

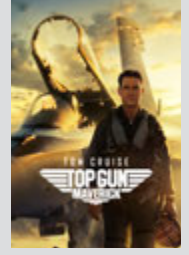
BİLİNÇALTININ GÜCÜ-ZİHİNSEL VE BEDENSEL İYİLEŞME

Zihniniz, anbean yaşadıklarınızı işleyip kendinizi gerçekleştirme yolculuğunuzda gideceğiniz yönü belirlemenizi sağlıyor. Hatırladığınız tüm anılar atacağınız adımlara yön verirken, hatırlayamadıklarınız veya unuttuklarınız da bu konuda göz ardı edilemeyecek kadar büyük bir pay kapıyor. İşte bu nedenle kimi insanlar yaşam yolculuklarında başarılarına başarı eklerken, kimisi de tüm çabalarına rağmen hayatının her alanında tökezleyerek ilerliyor. Peki, bilinçaltının sadece rüyaları değil, tüm yaşamı etkilediğini siz daha önce düşünmüş müydünüz?



TOP GUN: MAVERİCK

1986 yapımı Top Gun'ın devam hikâyesi olan Top Gun: Maverick, usta pilot Maverick'in bu kez eğitmen olarak hava kuvvetlerine geri dönüşü sonrası gelişen olayları anlatıyor. Donanmanın en iyi pilotlarından biri olan Pete "Maverick" Mitchell, 30 yıllık hizmetten sonra ait olduğu yerde, cesur bir test pilotu olarak sınırları zorlar ve kendisini yere bağlayacak olan terfiden kaçır. Kendisini Top Gun mezunlarından oluşan bir müfrezeyle o güne kadar hiçbir pilotun görmediği özel bir görev için eğitirken bulur. Belirsiz bir gelecekle ve geçmişinden gelen anılarla karşı karşıya kalan Maverick, en büyük korkularıyla yüzleşmek ve büyük bir fedakarlık yapmasını gerektiren bir görev ve gitmek zorunda kalır.



Vizyon Tarihi:
26 Mayıs 2022



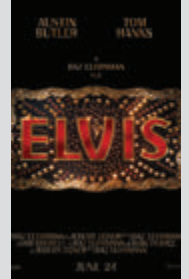
Vizyon Tarihi:
10 Haziran 2022

JURASSIC WORLD: HAKİMİYET

Jurassic World Dominion, ikinci film sonunda tutuldukları yerden dünyaya yayılarak hayatta kalmayı başaran dinazorlarla insanların tarihte ilk defa bir arada yaşadığı bir dönemi anlatıyor. Dominion, Nublar'ın yok edilmesinin dört yıl sonrasında geçiyor. Dinazorlar artık tüm dünyada insanlarla birlikte yaşıyor ve avlanıyor. Bu hassas denge, geleceği yeniden şekillendirecek ve insanların artık tarihin en korkunç yaratıklarıyla paylaştıkları gezegeni uç yırtıcılara bırakıp bırakmayacaklarını belirleyecek.

ELVİS

Film, Rock 'N' Roll müziğin kralı" Elvis Presley'nin hayatını konu ediyor. Elvis Presley'in hayatının bilinmeyenlerinin gözler önüne serildiği filmde, müzik kariyeri mercek altına alınıyor. Filmde ayrıca, Elvis Presley'i henüz kimse tanımazken keşfeden ve müzik yolculuğunda yer alan menajeri Colonel Tom Parker ile olan karmaşık ilişkisi de konu ediliyor



Vizyon Tarihi:
24 Haziran 2022



Vizyon Tarihi:
8 Temmuz 2022

THOR: AŞK VE GÖK GÜRÜLTÜSÜ

Thor, macera dolu hayatını ardında bırakarak, bu zamana kadar çıktığı yolculuklardan farklı olarak iç huzur yolculuğuna çıkar. Ancak onun huzurlu geçen emekliliği, Gorr the God Butcher olarak bilinen katilin ortaya çıkmasıyla kesintiye uğrar. Tanrıların yok edilmesini isteyen Gorr the God Butcher ile zorlu bir mücadeleye giren Thor, bu süreçte Kral Valkyrie, Korg ve eski kız arkadaşı Jane Foster'ın yardımına başvurur. Ekip, Gorr the God Butcher amacına ulaşmadan önce onu durdurmak için zorlu bir maceraya atılır.

MÜŞTERİ MEMNUNİYET YAZILARI



Kaan Çakmak



Cihad Bey'e profesyonel yaklaşımı ve destekleri için çok teşekkür ederiz. İlk evimizi onun sayesinde bulduk. Evi ilk ilanda gördüğümüzde çok hoşumuza gitti. Kendisi ile iletişime geçer geçmez bize hemen evi göstermek için bir zaman ayarladı. Teklif aşamalarımızda da her zaman yanımızda olarak tüm sorularımıza yanıt verdi. Bazen son dakika taleplerimiz olsa da her zaman bize olumlu dönüşleri için minnettarız. Sayesinde artık ilk evimizi almış olduk. Ayrıca alım satım sırasındaki hediyesi de çok zarifti. Her şey için çok teşekkür ederiz.



Yiğit Öksüzer



Filiz hanım evimizin satışı konusunda hem şeffaflık olarak hem de iletişim olarak bizleri ziyadesiyle memnun ettiler. Ayrıca evimizi istediğimiz değerden düşürmeden 15-20 gün gibi kısa bir sürede başarıyla sattılar. Kendilerine çok teşekkür ediyoruz ve başarılarının devamını diliyoruz.



Müge Keser



Yaklaşık 1 yıldır hem kiralama hem satış işleminde Eylem Bey ile çalışıyoruz. Başka birisiyle çalışmayı düşünmedik bile. Bundan sonrada uzun yıllar birlikte çalışacağız. Çok teşekkür ederiz.



Nur Sorguç



Eylem Bey son derece profesyonel bir çalışma gerçekleştirdi. Bu ilk işimiz oldu ancak bundan sonrası için gayrimenkul danışmanımız olarak inşallah önümüzdeki dönemlerde güzel işlerde görüşmek dileğiyle.

MÜŞTERİ MEMNUNİYET YAZILARI



Kıyasettin Türker



Sektörde hizmet veren firmanızın vermiş olduğu dürüstlük ve şeffaflık esaslı elit hizmet anlayışınızdan dolayı teşekkür ederim.



Halim Can Gürtemel



Güleryüzlü,sıcakkanlı,saygı ve sevgi çizgisini asla bozmadan,olumsuz durumda yada kararda bile karşısındakini incitmeden,işini severek yaptığını hissettiren kişidir. Her şey için çok teşekkür ederim.



Gökhan Özkan



Profesyonel iş ahlakı ve güler yüzlü son derece donanımlı yapınızdan dolayı sizlerle çalışmaktan çok memnunum. Umarım dostluğumuz baki kalır. Başarılarınızın devamını dilerim.

Bizi Bizimle Çalışanlara Sorun!

Çengel Bulmaca

Aldatıcı tavrı Vilayet		Büyük anne		Şebeke Umut		Baryum (Simge)		Çıplak resim		Kakım Bir ülke		O yer		Sahip
		Fotoğraftaki oyuncu Manyetik kayıt aracı												Atın ayağındaki demir
Şişlik Gösteriş					Ayrıtı			Büyük kız kardeşi		Bir tür geyk Bir rüzgar				
			Tahıl tozu Hatırlatma yazısı									Yemişlerin yenilen bölümü		
Yelken halatı	Kalay (Simge) Kayak			Gülle veya şarapnel atan büyük, ateşli silah				Nobelyum (Simge)			Yabancı Zeybek			
								Görenek Beyaz					Litre (Kısaca)	
Bir tür bileşik Kışkırtma					Yemek			Sıtma mikrobunu aşıl原因an sıvırisinek						
			Ruhsal							Doların yüzde biri değerinde para birimi				

Sudoku

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

KOLAY

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

ZOR

AKY MOTORS®

— Luxury Cars —



Gazi, Akçay Cd. 190/B, 35410 Gazim r/ ZM R

 **0535 405 80 55**

  **aky__motors**

GAYRİMENKUL & YAŞAM

*Önce Kalite
Sözümüz Söz*



YAŞINDA



COLDWELL BANKER

TEOK GAYRİMENKUL



teokgayrimenkul

- 0232 343 83 83 -

www.teokgayrimenkul.com

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