

# GAYRİMENKUL & YAŞAM

Önce Kalite  
Sözümüz Söz

Coldwell Banker TEOK Gayrimenkul • Türkiye'nin En Yeni Gayrimenkul Dergisi • NİSAN MAYIS HAZİRAN TEMMUZ AĞUSTOS EYLÜL 2023

**KIRMIZI RETRO  
BUZDOLABI**  
PROF. DR. UĞUR BATI

**GAYRİMENKUL YATIRIMINDA  
PRİM POTANSİYELİ  
VE DEĞER GÖÇÜ**  
DR. AHMET BÜYÜKDUMAN

**YENİ DÜNYA DÜZENİNDE  
EMLAK SEKTÖRÜNÜN  
GELECEĞİ**  
TOYGUN TUNÇER

**SANAYİ YATIRIMLARININ  
YENİ MERKEZİ "BALIKESİR"**  
RAŞİT ÖZEN





ALFABETA

  
**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 6 aylık yayım  
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**  
**YENİ DÜNYA DÜZENİNDE  
EMLAK SEKTÖRÜNÜN  
GELECEĞİ**  
TOYGUN TUNÇER



**GAYRİMENKUL  
YATIRIMINDA PRİM  
POTANSİYELİ VE  
DEĞER GÖÇÜ**  
DR. AHMET BÜYÜKDUMAN **21**



**32**  
**SANAYİ YATIRIMLARININ  
YENİ MERKEZİ  
"BALIKESİR"**  
RAŞİT ÖZEN



**SAKLI  
CENNET  
"ÇANAKKALE"**  
VOLKAN GÜNEY **36**



**60**  
**KIRMIZI RETRO  
BUZDOLABI**  
PROF. DR. UĞUR BATI

- 10** Tatil Planınız Hazır mı?
- 14** İzmirli Binaların Deprem Karnesini Ücretsiz Çıkaracak
- 16** Afete Dirençli Yapılaşmanın Önemi
- 18** Depozito Uygulama Sistemi 2024'te Zorunlu Hale Getirilecek
- 22** Gelin İş Uzmanına Bırakalım / Gizem Sarı Yazıcı
- 24** Türkiye'de Yaşamın İyi Olduğu Yavaş Kentler
- 30** Mavinin Gücü / Sedat Koç
- 40** Bir Nedeni Olan, Her Nasıla Katlanır / Cihad Karman
- 43** Konut Lokasyonunun Emlak Fiyatına Etkisi
- 46** Kat Mülkiyeti, Komşuluk Hukuku / Av. Mürsel Yiğit
- 50** Kaliteli Hizmet Almak Sizin de Hakkınız / Eylem Keskin
- 56** On Adımda Kentsel Dönüşüm / Mimar Sinan Şener
- 64** Dünyanın En Etkileyici Lüks Dağ Otelleri
- 69** Avrupa'nın Büyük Şehirlerinde Konut Sıkıntısı
- 71** Kısa Haberler
- 72** Kitap Dünyası
- 73** Film Dünyası
- 74** Bulmaca





# TOYGUN TUNÇER

*Yazar ve Fütürist*

BBC'nin 1964 dökümanlarında, yönetmenliğini Stanley Kubrick'in yaptığı "2001, Bir Uzay Efsanesi" filminin yazarı İngiliz gelecek bilimci Arthur C. Clarke'in nokta atışlarıyla dolu bir röportajı bulunuyor.

Gelecekte, şehirlerin nasıl olacağını anlattığı bu röportajında 2000'li yıllara dair özetle şöyle diyor:

# "YENİ DÜNYA DÜZENİNDE EMLAK SEKTÖRÜNÜN GELECEĞİ..."

"İletişim teknolojisindeki gelişmeler sayesinde bir kişi dünyanın neresinde olursa olsun işini çok uzaklardan yönetebilecek, her yönetici, idareci ve de fiziksel işlevler uzaktan gerçekleştirilebilecek, Edinburgh'daki bir beyin cerrahı Yeni Zelanda'daki hastasını uzaktan ameliyat edebilecek. O zaman geldiğinde tüm dünya tek bir noktada küçülecek, insanlar işe gidip gelmeyecek sadece iletişim kuracaklar. Umarım o gün geldiğinde tüm dünya boş bir sokağa dönüşmemiş olur." Gerçekten de ilk robotik uzaktan ameliyat 2001 yılında Fransız doktor Jacques Marescaux tarafından New York'ta, Atlantik Okyanusu'nun öteki tarafındaki Fransa'dan; tam 6.230 km uzaktan gerçekleştirildi. 2019 yılından itibaren neredeyse 2 yıl Covid 19 salgını sebebiyle tüm dünya, C. Clarke'in bildiği ama bu defa sebebinin net öngöremediği gibi boş bir sokağa dönüşmüştü. İnternetin kullanımını bile tam senesinde çok öncelerden net öngörebildiğini düşündükçe, biraz daha fazla gelecekte gelmiş biri olabileceği inancına kapılabiliyoruz.

Ve sene 1984... Super Bowl'daki, George Orwell'in 1984 kitabına ve IBM'e göndermelerle dolu olan inanılmaz bir televizyon reklamıyla, Steve Jobs tüm Apple yönetimi kendisine ve de projesine karşı olsa bile IBM'e rakip olabilecek ilk kişisel bilgisayarını, Macintosh'u piyasaya sürdü. Macintosh, fare ve grafik arayüz kullanabilen ilk başarılı bilgisayardı. Ve o dönemlerde Apple Computer, Macintosh ile gazete ve dergi reklamlarında işaret parmağıyla dünyayı değiştirebileceklerini vurgularken; bir de mağazalarında işaret parmağının fareyi tıklatmasının kullanımını insanlara alıştırmak için test merkezleri kurmuştu. Artık bizden daha çok zeki olacakları ve kontrolümüz altında sandıklarımızı bir bir evlerimize ve de ofislerimize almaya başlamıştık. Çünkü tek bir cümleyle bilgisayarlar hayatlarımızı kolaylaştırıyorlardı. Fakat öte yandan da internet kullanımları, ofis programlarının lisans bedelleri, daha hızlı, daha teknolojik yeni model üst versiyonların hızlı değişim farkları da ilk başlarda Adam Smith'in görünmeyen elinin sanki çoğalmış versiyonlarıyla evlerimizi ve ofislerimizi bir bir kuşatıyorlardı. Öte yandan, bu gelişmeler bile Orwell'in 1984 romanında bahsettiği distopik bir dünyanın henüz daha çok başlarıydı. Günden güne bireysellik ve insan hakları yok edilecek, zihinler kontrol altına alınmaya başlanacak ve insanların makineleşmiş kitlelere döndüğü totaliter bir dünya düzeni neyi alacağımıza, neyi yapacağımıza, nasıl, ne zaman, hatta kimlerle yapacağı-

mıza ve daha da önemlisi yapamayacağımıza karar verecekti.

Franz Kafka'nın "Dönüşüm" adlı kitabında pazarlamacılık yapan Gregor Samsa, bir sabah kendini dev bir böceğe dönüşmüş halde buluyor ve bu durum onu toplumdan ister istemez dışlıyordu. Kitabın yayınlanma tarihi 1915. Bireyselliğin ve insan haklarının, endüstri devrimleri 1, 2, 3, 4 derken nasıl büyük bir hızla yok edileceğini daha o yıllarda Kafka çok önceden görmüş ve insanın toplum baskısı ve endüstri devrimi ile nasıl tiksindirici bir hamam böceğine dönüştüğünü harika bir şekilde anlatmıştı. İnsan, saç telinin 50.000 nanometre olduğu düşünüldüğünde; 125 nanometrelik Corona virüsünün insanları hamam böcekleri gibi yakın bir zamanda evlerine hapsettiğini düşündüğümüzde; Kafka'nın bu ilginç romanı bireyin yok oluş sürecini; basit bir virüs salgınıyla toplumsal bir yok oluş sürecine çeviriyor.

Sonraları ne mi oldu? Facebook'un kurucusu Mark Zuckerberg, tüm eski arkadaşlıkları aldı ve sosyal iletişim modelini sosyal ağdaşıklara taşıdı. Hayata geçirdiği bu iş, kurduğu andan itibaren 10 yıl içerisinde o kadar hızlı büyüdü ki bugün Facebook kullanıcı sayısı 3 milyar kişiye dayandı ve bu sayı dünyanın en kalabalık ülkesi olan Çin'in 1,4 milyar kişilik nüfusunun iki katından daha fazla. Yani özetle, dünyanın en kalabalık ülkesi şu anda Facebook. Zuckerberg'in müstakil ama bir o kadar da mütevazî evinin yapay zekalı

akıllı ev teknolojisini Morgan Freeman seslendiriyor. Ve Zuckerberg ile ailesinin seslerini bir bir tanıyor; aile üyeleri eve ve iş programlarına dair ne istiyorlarsa yardımcı oluyor; hatta Zuckerberg'in eşi ve çocuklarıyla Çince bile konuşabiliyor. Şu an için bile fantastik gibi görünen bu teknolojileri yüz akıyla işin kitabını da yazdığı Facebook'tan alıp bu teknolojiyi META adlı şirketinin METAVERSE dünyasına taşıdığı anda o bildiğimiz dünya bile değil; Universe anlamına gelen evren dâhî artık döndüğü yönün tersine dönmeye



çoktan başladı bile. Bu yüzden Metaverse dünyasında, bugünün bilinen en ünlü markaları ticaret malları anlamına da gelen Metalarını satabilmek için mağazalarını bir bir açmaya başladı. Metaverse'de arsa fiyatları 2022 Şubat'ta ortalama 16.300 dolar iken şu anda 3.500 dolar seviyelerine gerilese bile yakın gelecekte Mars'ta kolonileşme için istenecek fiyatlarla arasında büyük bir rekabetin olacağı ve de 2035'lere bile kalmadan sadece kripto paralarla fiyatlarla satılacağı büyük bir kesinlik taşıyor. Şimdiden zaten kripto paralarla satılıyor diyebilirsiniz ama o gün geldiğinde kağıt paralardan ya da ulus-devletlerin paralarından kripto paralara çevrimlere ihtiyaç kalmayacak. Bugün Amazon'un Alexa'sı, Google'in Google Assistant'ı, Microsoft'un Cortana'sı, Apple'ın Siri'si, Samsung'un Bixby'si gibi yapay zekalı sanal asistanlar ev ve ofislerde sizin işlerinizi planlamak ve de kolaylaştırmak aynı zamanda da kendilerini hayli zeki hale getirmek için hizmet verdiği insanlarla ve de birbirleriyle kıyasıya yarışıyorlar.



Ve sene 2018... O yıl, Davos'un açılış konuşmasında Yuval Noah Harari efsane bir konuşma yaptı. 2 nokta çok ama çok önemliydi:

Birincisi organizmalar algoritmalarından ibaretti ve ikincisi büyük veriyi yönetecekler dünyayı yönetecekti. Ben "Ağırlıksız" adlı kitabımda buna bir ekleme yaparak enerji kaynaklarına sahip olanlar da eğer ki büyük veriyi yönetebilirlerse tüm evreni yönetebilecekler ve de dünyadaki yakın tarihteki gelecek savaşlar enerji kaynakları, su ve yiyecekler üzerine yaşanacak demıştim. İşte bu çağın büyük düalizmi, yeni dünya düzeni ya da büyük sıfırlama olarak adlandırılan yeni dönemde; bu 3 sac ayağı



üzerindeki birbirlerine karşılık gelen ikilemler üzerine kurulu: İklim krizi (temiz suya ve yiyeceğe erişim) - Büyük veri yönetimi - Enerji Kaynakları hakimiyeti. Gökten düşen 3 elma (i.e. şimdilik sadece tek Apple var) tamamen bu 3 konuyu ifade ediyor, yeni bir distopik çağın, yeni düzeninde...

Bu üçünü yönetmeyi kim(ler) ve neden ister(ler)? İşte tam da bu noktada yapay zeka ve tekillik ile inanılmaz bir hızla gelişen quantum bilgisayar teknolojilerinden bahsedebiliriz ki bu inanılmaz yüksek teknolojilerin asıl sahipleri Çin dışında ülkeler değil; hepsi başta Google, Meta, Microsoft olmak üzere dünyanın ilk 10 sırasındaki devasa şirketler. Bu

şu açılardan ilginç; bundan 30 yıl öncesine kadar borçları çıkarıldıktan sonra ekonomik büyüklükler olarak ülkeler şirketlerden daha çok kuvvetliydi ama şu an da şirketler kaynak kullanımları ve de teknoloji yönetimlerinde ülkelerden daha çok ileri seviyedeler. Durum böyle olunca ulus devletler tedarik zincirlerinin de bilinçli kırılmasıyla 2060'lara kadar yerlerini yavaş yavaş şirket devletlere bırakacaklar; daha doğrusu bırakmak zorunda kalacaklar. Aslında şimdiden devasa şirketler istihdamı azaltarak, teknoloji ile toplumun



aile kavramını, birey olgusunu yok ederek ve bu anlamlarda devletlere ödenen vergileri göreceli ve kademeli azaltarak, tedarik zincirlerini kırıp üretimlerini de azaltarak devletlere isyan bayraklarını açmaya başladılar bile...

**Bill Gates TedX** konuşmasında nükleerden bile daha tehlikeli ve insanlığı yok edebilecek bir virüse Mart 2015'te dikkat çekerken; bu söyleminden 3 sene sonra da robotlar da vergi



ödesin yoksa devletlerin sistemleri çökecektir demişti. Şu anın dijital feodalizmi olarak düşünülen büyük şirketlerin teknoloji ve yeni düzen kripto para teknolojisindeki yarışları dijital diktatörlüğü ele geçirebil-

mek üzerine kurulu. Bu planları da en hızlı gerçekleştirebilen firmanın sahibi ve bir avuç yanındakiler Mars'tan ya da Jüpiter'in uydusu Europa'dan bu defa dünyadaki kaosu sanki bir hi-tech Tanrıymış edasıyla yönetme yanlısına düşebilir ki bu rüyalardan hepimizi uyandırabilecek iki tehdit yapay zekanın kontrolden çıkması ve tüm insanlığı yok etmek üzere harekete geçmesi olabilir ya da dünyadaki bir çok deli liderden en kaçığının, dünyadaki resmi ve gayri resmi yaklaşık 50.000 nükleer bombadan 1 ya da 2'sinin düşmesine basmasıyla bu büyük uyanış ya da sonsuza kadar uykuya dalma gerçekleşebilir. 3. bir yolu da bize hep Netflix hatırlatıyor; öyle bir virüs çıkar ki hepimiz birbirimizi kemiren zombilere döneriz. Kaldı ki bu 3 olay da bizi 2001: Bir Uzay Yolu Destanı filminin en başındaki maymunların tilk aletleri kullanma becerisini yeni elde ettikleri zamanlara ışınlar. Zamanda geriye yolculuk da tam da bu demektir. Tabii şanslıysak ve bizim gibi bir avuç insan hayatta kalmayı becerbilirse...





Dünya Ekonomik Forum (WEF)'unun 2030 yılı gelecek tahminlerine göre insanlar hiçbir şeyin sahibi olmayacaklar ama mutlu olacaklar. Ve ne istenirse kiralanabilecek, eve ya da ofise yapılan tüm siparişler drone'lar ile taşınabilecek. Çok iyimser bir görüşle bazılarınız işte tam bir sosyalizm hatta bu konudan komünizmin ekonomik modelinin ayrıntılarından, 3 ciltlik Das Capital'de Karl Max ve notlarını derlediği arkadaşı Friedrich Engels bahsetmişti diyebilirsiniz ama maalesef ki buradaki 2030 yılında hiçbir şeyin sahibi olmama ve istediğini kiralayabileceğini sandığı dünyanın bu ekonomik modeli, açlık oyunları ile insanlara dayatılan bir nüfus azaltma projesinin büyük bir dönüşümünü ifade ediyor. Böylelikle zihin nakli, tanrı hapı adı verilen sonsuz genç kalma ya da ölümsüzlüğü bulmak ve bu dünyadan, uzaydaki benzer yaşam alanlarına göç edebilme imkanlarını ve kaynaklarını tekno-elitler çok büyük bir güçle kullanabilme şanslarına sahip olurken; bizler de şanssızlıklarına sahip olacağız.

Peki yakın geçmişini ve yakın geleceğini bu şekliyle özetleyebileceğimiz bir dünyada gayrimenkul sektörünü nasıl bir değişim süreci bekliyor? Ve gelecek 50 yılda neler olabilir? Mülksüz olabilecek bir dünyada satışlar nasıl olabilir?

### **Sizce Mortgage sistemi zaten böyle bir sistemi tanımlamıyor mu?**

2030'lardan sonra hızla kripto paraların transferiyle saatlik, günlük, aylık ve senelik kiralama yapay zekalı sistemler üzerinden yapılabildiği app'ler ve programlar olacak. Esneklikler yanında seçenekler çok ama çok fazla olacak ama bu seçimlerimizde de kişisel yapay zekalı yaşam koçlarımız bizi bizlerden daha iyi tanıdıkları için bu seçimlerimizde bize destek olmaktan öte; kendi isteklerini yaptıracak modeller ile sanki biz her şeyden bağımsız kendimiz özgürce karar veriyormuş gibi bizlere düşündürterek kendileri karar verebilecekler bununla birlikte bizim tüm sistem ve uygulamalara giriş şifrelerimizi de bildikleri için gerekli onayları önceden verip bizi yormamak adına sadece kararın olduğu dijital sözleşmeleri ya da mesajları bizlere iletcekler. Her şey bu anlamda kiralama milyarlarca türevleri şeklinde olacak. Çocuklara ya da akrabalara mülk aktarımı vefat

dolayısıyla olamayacak çünkü tamamen satın almak değil; kısmi ya da büyük bir oranla mülk kullanımı yüzdesel olarak kontratlarda tanımlanacak. Çok uzun kiralama da ise biz mülkü satın aldığımızı düşüneceğiz ya da böyle sanacağız. Evlilikler ve ilişkiler bile sözleşmelerle süreli olacak. Bu mantık çerçevesinde her şeyin sahipleri 2060'lara doğru ulus-devletler değil, şirket-devletler olacak. Bu bir anlamıyla sınırların buharlaşması anlamına geliyor. Bir diğer anlamıyla ise halen şirket varlığını korur ise ve siz Coldwell Banker'da çalışıyorsanız o şirketin pasaportuna sahip olup, dünyadaki ya da evrendeki diğer gezegenlerdeki imtiyazlarınıza size tanımlandığı kadarı ile sahip olabileceksiniz ve buna sevineceksiniz. Bir de çok yakın bir gelecekte Oxford Üniversitesi'nde yapay zeka teknolojisiyle geliştirilen AI-DA, Hanson Robotics tarafından geliştirilen ilk robot vatandaşlığına sahip Sophia, hemşire robot Grace, Osaka Üniversitesi'nde geliştirilen Erica ve Android tabanlı insansı robot Gemonoid DK gibi Androidlere yani insansı robotlara ev, işyeri ya da arazi satabilecek veya kiralayabileceksiniz. Ayrıca çalışma arkadaşlarınız ya da brokeriniz yakın gelecekte bir Android bile olabilir. Ve onlara herkesten, hatta kendinizden bile fazla güvenebilirsiniz.

Hakkaniyetli, şeffaf, eşitlikçi, adil, karizmatik, her sorunuza 7/24 cevaplayan ultra zeki bir insansı robotla çalışmayı kim istemez ki? Bazılarınızın bir kahve bile içemiyorsak ve de yemeğe bile çıkamıyorsak bu, hiç de çekici olmayabilir dediğinizi duyar gibiyim ama unutmayın şimdilik bu özelliklere sahip değiller ve bugün 2019 yılında 7. Nesil sürümü yapılan ve Microsoft'un Asya Ofisi tarafından duygusal hesaplamayı temel alarak geliştirilen yapay zekalı chatbotu Xiaoice adlı kadın hologramın 660 milyon kullanıcısı ile birlikte 450 milyon kullanılan cihazı bulunuyor. Ayrıca 10 milyona yakın Çin'inin de kendisine aşık olduğu tahmin ediliyor. 2013 yapımı HER filminde de Scarlet Johansson'un seslendirdiği bir chatbot'a aşık olan Joaquin Phoenix'in bu uygulasyonu kullanan on binlerce kişi ile chatbot'unun kendisini aldattığını düşündüğü filmin sonunu hatırlarsınız.

### **Demek ki neymiş?**

Sadece insanlar değil, yazılımlar da aldatır. 2030'larda 5



yıl ya da 3 gün süreli, sözleşmeli insan ile birlikte humonoid robotların evliliklerini ve birlikteliklerini görürseniz sakın şaşırmayın. Will Smith, Sophia'ya bir röportajı sırasında kur yapalı tam 5 yıl oldu bile...

Bundan 40 sene öncesine kadar erkeklere işlerin devamı için tarım arazilerini, kızlara sahil kıyılarındaki arazileri verirmiş. Son 40 yıldır kadınlar o yüzden kıyı arazilerinin aşırı değerlendirilmesi ve tarım arazilerinin o değer artışının yanından bile geçememesi sebepleriyle çok mutlu olmuşlar. Özellikle Rusya-Ukrayna savaşı ile başlatılan enerji kaynakları ve tarım kaynakları üzerine olan, halen devam eden bu savaşta bu dönem iklim krizi ile birlikte kuraklık sebepleriyle de tam tersine dönmeye başlıyor. Yani tüm dünyada ekilebilir, dikilebilir ve hayvancılık yapılan; özellikle de su kaynaklarına sahip araziler çok kıymetlenecek.

Peki yakın bir gelecekte bizler sahipleri olamayacaksa bunun ne gibi bir önemi olabilir? Birincisi hayatta kalmak adına çok önemli, ikinci kısmı ise zaten bu tarz yerleri dünyada özellikle çok büyük Amerikalı, İsrail'li, Rus, Çin, Japon ve Arap aileler yani onların devasa şirketleri çoktan satın almaya başladı bile. Ve bu satın almalar için en uygun coğrafyalardan bir tanesi de şimdilik, Türkiye. O yüzden önümüzdeki 30 yılda içerisinde su bulunan, yeraltı su kaynaklarına sahip, PH değeri uygun ve mineral zenginlikleri yüksek tarım arazileri gayrimenkul listesinin zirvesine oturacak.

Ulaşım teknolojileri açısından ise Gartner'ın bir raporuna göre 2035 senesinde ortalama bir Avrupa kentinde gökyüzüne baktığımızda 1 milyon adet uçan cisim gökyüzünde görebileceğiz. Bunlar dronelar, uçan arabalar, uçan jet motorlu insanlar, uçan kameralar, yüzen mimari uygulamalar olarak sayılabilir. O yüzden seçilecek evlerde konfor ve metrekare büyüklüklerindense enerji kaynağının en optimumda kullanılmasını sağlayan; örneğin deniz suyundan içme ve kullanma suyunu şebekeden sağlayan, kendi elektriğini üretebilen ve ev içi teknolojilerde yapay zekanın markalaştığı projeler ve evler tercih sebebi olacaklar. Dolayısıyla iklim krizinin yönetimi ve teknolojik uygulamalar ev alımında ana tercihleri oluşturacak. Burada bahsettiğim teknoloji sadece oyun ve akıllı ev teknolojilerinden oluşmu-

yor. Özellikle size her an geri bildirim yapıp her an sizden kan almadan kan analizi yapabilen, beyin dalgalarınızı öğrenme ve de uyku konumlarına tek bir tuş ya da sesli komutlarınız ile getirebildiğiniz; hatta Stephan Hawking'in beyin dalgalarıyla hiç konuşmadan ve dokunmadan yönettiği bilgisayarının çok daha üst versiyonları olan ve parmak iziniz gibi sadece size ait beyin dalgalarınız ile komut alan yapay zekalı iş, ofis ve ev asistanlarınız ile bulunduğunuz ortamda neyi isterseniz dokunmadan ve konuşmadan yaptırabileceksiniz. Örneğin, sadece düşünerek bir kitap yazabilecek ya da saniyeler içerisinde foton transferi ile amigdalanıza ve beyninizin frontal lobunuza sanal asistanınızın aktardığı bilgileri sanki hap yutarmışçasına bünyenize alabilecek ve bir anda Matrix filmindeki Neo gibi Kung-fu ya da helikopter kullanmayı öğrenebileceksiniz.

Sağlıkla ilgili, en basitinden klozetiniz bile dışkı analizlerinizi her an yapıp, daha sağlık problemlerinizi bile oluşmadan şimdiden ne gibi önlemler almanız gerektiğini sizin için programlayabilecek sistemlerden ve yazılımlardan bahsediyorum. Aslında elektronik kirlenmenin ve manyetik rezonans alanlarıyla sağlığınızın teknolojik tehditlerle çepeçevre doğadan koparıldığı bu gibi ortamlarda sağlığınızın bu şekilde teknolojik tabii ki oldukça göstermelik ama olsun bunu da sizin adınıza düşünebilen akıllı chatbot ve dijital avatarlarınız yine bu tarz sorunları salt sizin sorunuz olmaktan çıkaracaklar.

Dijital avatarlarınız diyorum çünkü kendiniz için dizayn ettiğiniz ve internet üzerinde sizin tarafınızdan Tailor-made yani sadece size özel dizayn edilmiş ve üretilmiş avatarlarınız olacak. Bu avatarlarınız ile metaverse ya da değişik sanal dünyalarda ışık hızında seyahat edebilecek ve ne dilerseniz yapabileceksiniz.

İşte geleceğin emlak dünyasındaki en kritik nokta tamda burada devreye giriyor. 2035'lerden sonra ev, arazi ve tüm barter modelleri yine sonsuz seçeneklerle şirket-devletler tarafından sizlere önerilecek ve bu sadece bir ev, arazi ya da avatar vücut satışı olmayacak; topyekün bir yaşam stili satışı hatta henüz ölmeden sanki cennetten bir köşeyi satmak anlamına gelecek. Dijital parası olan bir kişi kendisini yarı dondurulmuş bir Cryon tüpü içerisine yerleştirebilecek ve orada aynen Vanilla Sky filmindeki gibi Tom Cruise'un hayali olan bir hayatı satın alıp aynı anda Penelope Cruz ve Cameron Diaz ile harika bir hayata sahip olabilecek. Her şeyi seçebileceğiniz sonsuz, mutlu ve huzurlu bir hayat... Bu gerçek olamaz; olsa bile gerçek değildir zaten diyebilirsiniz ama Morpheus'un Neo'ya söylediği gibi " Gerçek beyne iletilen elektrik sinyallerinden ibarettir..." yani beyninizde yaşadıklarınız gerçektir. O yüzden Taoizm ve Budizm inancında, sürekli zıplayan bir maymuna benzetirler. İşte bu yol beğensek de beğenmesek de maymunlarımızı kontrol altına almanın gelecekteki yolu olacak. Tüm bu cennetten



arazileri satacak kişiler, bu fırsatları şimdiden görebilirlerse geleceğin gayrimenkul temsilcileri olacaklardır.

Ne kadar da ilginç değil mi? Orta çağ Avrupası'nda ölümden sonra cennete gitmek için papa tarafından para karşılığında cennetten toprak satılmış. Martin Luther 31 Ekim 1517'de "95 maddelik Tez" isimli eleştirilerini Wittenberg kasabasındaki kilisenin kapısına çivilemiş. Aforoz edilmeyi de göze alarak Saksonya Dükü'nden aldığı paralarla Roma'ya gitmiş ve herkes cennetten arazi alıyor bana cehennemi satar mısınız demiş? Cehennemi kim satın almak ister ki? diye cevaplamışlar. O ise Ben cehennemi istiyorum deyince tüm topladığı paraları vermiş ve cehennemin tapusunu almış. Dışarıda kendisini bekleyen halka da artık cehennemin tapusu bende bundan sonra cennetten arazi almanıza gerek kalmadı demiş!

Sizce de Apple, Google, Facebook, Twitter, Space X'in yapmak istedikleri de cehennemin tapusunu alıp bizlere cenneti vaad etmek değil mi? Yani tweet'lerinizi, Instagram ya da Facebook politika ve ilkeleriyle gönderimlerinizi şekillendirmek; Mars'ı ele geçirip kendi cennetini yaratıp bu dünyada geriye kalanları aç, susuz ve de köle haline döndürmek olabilir mi? Netflix'te izlediklerimiz bu hazırlıkların provalarının özetleri olabilir mi? Tüm bu sorulara cevaplarınızın "HAYIR" olamaz ve de olmamalı şeklinde olduğunu duyar gibiyim. Ama her bir işte hayır vardır tabii ki ...

Demem o ki cennetten arazi, hayat stili ve de yaşam modülleri satmaya hazır olun. Çocuğunuz mu olmuyor? Brad Pitt'in İhtiras Rüzgarlar'ı filmindeki hali ile evlenip Beyonce, Rihanna, Enrique Iglesias gibi çocuklarınız olabilir ve yaşam standartlarınızın ölçüsü sadece sizin hayal gücünüz değil yapay zekalı sanal asistanınızın Cloud'daki yeri ve bağlı olduğunuz şirketin quantum bilgisayarınızın Qbit kapasitesi ve hızı kadar olabilir. Sadece bu kadar.

Sadece bu kadar mı! Böyle bir hayat, Jim Carrey'in The Truman Show'da oynadığı; bir TV şirketi tarafından evlat edinilip, 30 yaşına kadar devasa bir stüdyoda bir fanus içerisine sıkıştırılmış kendisinin dışında tüm dünyanın bildiği ve de tüm olanları izlediği sahte bir hayatı anlatmıyor mu? Bizler evrensel gerçekleri bizlere sunulduğu kadarıyla mı biliyoruz ya da sistemin dışına çıkmak yok olmak mı demek?

Ne olursa olsun hepimizi fantastik bir geleceğin beklediği kesin. Gayrimenkul sektörü, kişilere hayallerini gerçekten satabilen, cennetten çıkma yerlerin vaad edildiği arazilerin ve yerleşimlerin olduğu, Metaverse'den, Mars ve Europa'dan projelerin satıldığı sanalda; uzay arazi ve proje eksperlerinin gelecekte meslek olduğu, yüzen mimari uygulamalardan projelerin satıldığı, disiplinler arası meslek gruplarının şehir tasarımcılarıyla birlikte takım oluşturduğu, hatta ayda ya da Mars'ta emlak ofislerinin olduğu, uzay otellerinden kiralama ve satın almaların yapıldığı bir dünyaya değil de bir uzaya adım atıyor. Altered Carbon adlı dizide de olduğu gibi otel, bina ve de evlerin, ofislerinizin de dijital projeksiyonları olan sanal asistanlar 2035'lerden itibaren hayatlarımızda olacak pek tabii ki de.

Bugün Florida'da Salvador Dali Müzesinde 2019'dan beri Salvador Domingo Felipe Jasinto Dali i Domenech'in yapay zekalı hologramı sizi karşılayıp, gezdirip, eserlerinin tanıtımını yapıyorsa; AR ve VR teknolojilerinin daha da ilerlemesiyle gerçek ve de sanal dünyanın ayırımı tam yapılamadığı o derin yarığa beyaz tavşanı ile atlayan Alice'in Harikalar Diyarı'na doğru hızla seyahat edeceğiz. Siz bir cryo tüpünde dilediğiniz cennetten kurguladığınız ve satın aldığınız hayatı yaşıyorken ya da size özenle yaşatılıyor, dijitalde süper hızlı bilgisayarlar ve chatbotunuzla yönetilen avatar dijital kişiliklerinizin sizin için Matrix ortamda kripto para kazanmaya devam edecek.

Henüz 25 yaşında gencecikken uğradığı silahlı saldırıyla bu dünyadan ayrılan ünlü Rapçi Tupac Shakur; ölümünden 12 yıl sonra, 2012 yılında Coachella'da Snoop Dogg ve Dr. Dre'nin de o gün çıkacağı sahnede yapay zekalı bir hologram olarak Hail Mary şarkısını söylediğinde yer yerinden oynamıştı çünkü bu bir nevi ölümsüz olan kişiliğinin seyircilerin karşısında yeniden vücut bulması anlamına geliyordu ve bu anlamıyla ölüm hiç yoktu. İşte ileride gerekli telif hakları ve KVKK düzenlemeleri ile dijital ortamlarda ölen ya da ölmeyen ünlüler de kendisiyle anlaşma yapan firmalar için holografik avatarlar şeklinde çalışabilecekler veya sizin kiraladığınız ya da satın aldığınız kadarıyla sizinle gerçekten yüz yüze, el ele vakit geçirebilecekler. Sadece ev ya da arazi kiralananmayacak; topyekün diğer unsurlarıyla birlikte bu hayat, kiralayan kişiye yaşatabilecek. Bu Jüpiter'de bile derseniz siz gitmeden derseniz mütevazı Kardashian ailesiyle birlikte tatil yapabileceğiniz anlamına geliyor. Orada oksijene hiç ihtiyacınız olmayacak çünkü orada beyninize iletilen dalgalarla size yaşatılan devasa bir hayatta siz gönlünüzce sörf yaparken şunun da farkına varacaksınız, artık ölümsüzsünüz...

Belki yakın bir gelecekte Shakira'nın hologramı Coldwell Banker'da satış uzmanı olup VR ve AR teknolojileriyle satılabilecek ya da kiralananabilecek evleri müşterilerinize sizin adınıza gezdirirse şaşırmanın hatta bunun için insanlar parayla randevu sırasını bile beklemeyi peşinen kabul edecekler ve ekonomik anlamda evi satın alamayacak ve kiralayamayacak bile olsalar parasını ödeyip müze gezer gibi Shakira ile evi gezip istediği yerde selfie çekilebilecekler. Bir de vefat eden aile büyükleriniz ya da küçüklerinizle bu şekilde evde yaşamaya, onlarla konuşmaya ve eğlenmeye devam ettiğinizi düşünabiliyor musunuz?

O zaman kemerlerinizi sımsıkı bağlayın ve gayrimenkul sektörünün kripto piyasalar ve Muse Grubunun Uprising şarkısı eşliğindeki

**"Bizi zorlamayacaklar,  
Bizi aşağılamayı bırakacaklar,  
Bizi kontrol edemeyecekler,  
Zafer bizim olacak "**

sözleriyle muazzam bir bachata dansıyla olan şovuna hazırlıklı olun. Gelecek çok mu çok fantastik? Gelecek aslında geçti bile... Merak ettiğim gayrimenkul sektörünün geçmişini kimler, nasıl hatırlayacaklar?

# Tatil Planınız Hazır mı?

## Popüler ve Trend 10 Destinasyon

Yeni bir kültür keşfetmek üstüne bir de haşır neşir olmak, şehir ve doğa hayatını bir arada deneyimlemek, yaban hayatına adım atmak ve kültürel etkinlikler arasında kaybolmak istiyorsanız Viyana'dan Japonya ve Namibya'ya dek 2023'ün en trend 10 tatil destinasyonu sizlerle...

### 1. Viyana

Habsburg tarihi, Noel pazarları ve müzikal zenginliği ile tanınan Viyana, son zamanlarda şehrin turistik çitasını yükselten otellerin açılışına ev sahipliği yaptı. Art-Deco tasarımına yeni bir yorum getiren

Hotel Josefine'den, Scandi tarzında ustalık eseri sayılabilecek Hotel Gilbert'a dek şehrin yeni sakinleri, Avusturya'nın başkentini spot ışıkları altına taşıyor. 2023 yılında Viyana Dünya Fuarı'nın 150. yıldönümünü kutlamak için planlanan kültürel etkinliklerden en dikkat çeken ise Belvedere Müzesi'nin 300. yıl dönümü kapsamında Gustav Klimt'in eserlerini sergileyecek olması. Viyana, 2023'ün en trend 10 tatil destinasyonu listesine ilk sıradan girmenin hakkını veriyor.



### 2. Helsinki

Ayaz kışları ve sürdürülebilirliğe olan düşkünlüğü ile bilinen Helsinki, İskandinav coğrafyasının son zamanlarda öne çıkan favori destinasyonlarından. Tasarım konusunda obsesif bir meraka sahip olanlar için büyüleyici mimarisiyle sonuz bir ilham denizinin kapılarını aralayan Helsinki, şehrin

her noktasına dağılmış sanat eserleriyle tam bir Fin sanatı hazinesi. Mimari ve sanat konusundaki zenginliğinin yanı sıra meşhur köpüklü kahveleri, yerel ve taze lezzetleriyle de Helsinki, 2023'ün en trend 10 tatil destinasyonu listesine girmeye hak kazanıyor.

### 3. Namibya

Yerel yaban hayatını koruma konusunda takdire şayan bir çaba gösteren Namibya, 2023 yılını vahşi doğa hayatıyla iç içe geçirmek isteyenler için en trend tatil destinasyonları listesine yerini alıyor. Dalgalandan kum tepelerinden sarp dağlara, uçsuz bucaksız kanyonlardan Atlantik kıyı şeridindeki dalgalara dek Namibya, rustik otelleriyle coğrafyanın ham güzelliğini ortaya çıkarıyor. Antiloplar, filler, çitalar ve gergedanlarla arkadaşlık etmeye hazırsanız, 2023 yılı tatil rotanıza Namibya'yı mutlaka eklemenizi öneririz.

### 4. Azorlar

Atlantik'in orta yerinde süzülen ve Avrupa'nın Hawaii Adası olarak adlandırılan Azorlar'ın pitoresk manzaraları volkanik patlamalar sonucunda günümüzdeki halini almış. Azorlar'ın balina göç yollarıyla çevrili masmavi suları, şelale yürüyüşleri, krater gölleri ve yoğun sedir ormanları sizi yanıltmasın... Adada Unesco Dünya Mirası Listesi'ne giren ve büyüleyici





üzüm bağlarıyla şarap tutkunlarını cezbetmeyi vadeden Terceira Adası yer alıyor. 2023 yılının en trend 10 tatil destinasyonu listesine üst sıralardan giriş yapan Azorlar, tatil deneyiminizi bir üst seviyeye taşımaya kararlı.

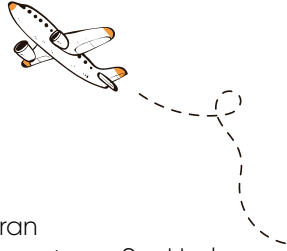
## 5. Mayorka

60'lı yıllarda kitle turizminin doğumuna ev sahipliği yapan Mayorka sadece meşhur sanatçı rezidansı olarak kabul gören Casa Balandra'sı ve Joan Miró'nun çalışmalarının sunulduğu Fundació Miró'suyla bile 2023'ün en trend tatil destinasyonları listesine girmeyi hak ediyor. Restorasyon çalışmalarıyla Mayorka malikanesinin yeniden tasarlanmış hali olan Sant Francesc Hotel'den sanat öncüsü Hotel Corazon'a dek ada, tasarım konusunda ustalık eserleri sayılan konaklama alanları, turkuaz suları ve Akdeniz güneşliyle tatil listenize giriş yapmaya hazır.



## 6. Busan

Kore Yarımadası'nın güneydoğusunda yer alan, bir liman şehri olan Busan, ziyaretçilerine göre Miami'yi çağırıştırıyor. Yükselen binalarla tezat oluşturan altın kumlarda gezindikten sonra, rotanızı Seokbulsa'nın uçurum oymalarına çevirerek kültürel yürüyüş seansları yapabilirsiniz. Söz konusu mini yolculuklar iştahınızı kabarttıysa, dünyanın en iyi sokak yemeklerinin yer aldığı Gwangbokdong Yemek Sokağı, gurme alanında rüya gibi bir deneyim yaşatmaya hazır. Busan Uluslararası Film Festivaline'de denk gelerseniz, ne ala. 2023'ün en trend tatil rotaları arasına giren Busan unutulmaz bir deneyim yaşatmak için sizi bekliyor.



## 7. Butan

Uhrevi manzarası, sarp kayalıkları, mistik bir atmosfer katan sisi ve kültürel gelenekleriyle Butan, 2023 yılında ezberbozan bir tatil deneyimi yaşamak isteyenler için en doğru adreslerden biri. Himalayalar arasında gezinmek, Druk Yolu'nun kutsal dağ geçitleri arasında kaybolmak, Tiger Nest'e çıkmak gibi spiritüel açıdan besleyici, doğayla iç içe bir tatil hayal ediyorsanız, Butan hayallerinizi gerçekleştirmeye hazır.

## 8. Kanada

Bir yandan vahşi doğa hayatı, sayısız milli parkı ve buzul gölleriyle doğal yapısını koruyan bir yandan enerjik şehir yapılaşmasıyla kültürel etkinliklere ev sahipliği yapan Kanada'da boz ayıların gündelik yaşamına tanıklık edebilir, müzik ve sanat festivalleriyle nabız tutabilirsiniz. 2023'ün en tatil trend destinasyonları listesinde yer alan Kanada, şehir ve doğa hayatını bir arada deneyimlemek isteyenler için misafirlerini bekliyor.

## 9. Alentejo

Lizbon'a sadece iki saatlik mesafede yer alan Portekiz'in Alentejo bölgesi adeta kendi içinde bir vaha. Atlantik kıyı şeridinin yanında konumlanan rustik balık restoranları, iç kesimlerde yer alan tarihi Romalılara dek uzanan üzüm bağları, çiftlikten çatala uzanan organik tabaklarıyla Alentejo, 2023'ün en trend tatil destinasyonları listesindeki yerini sabitliyor. Kendi zaman ritmini oluşturan Alentejo, bağımlılık yapabilir, bilginize



## 10. Japonya

Issız adalar diyarı Japonya; antik gelenekleri, gece geç saatlere varan kafe kültürü, gösterişli Okushibu mahallesi, Kyoto'nun zanaat gelenekleri, geşya ritüelleri ve İshigaki adasıyla bizzat yerinde deneyimlemeniz gereken bir ülke. 2023 yılında farklı bir kültürle tanışmak, üstüne bir de haşır neşir olmak istiyorsanız Japonya, en trend tatil destinasyonları arasındaki yerini aldı. "Zen" anlarınız bol olsun!







# SATILIK VİLLA

İzmir | Çeşme | Alaçatı Mah. | 5+1 | 265 m<sup>2</sup>

## 35.000.000 TL



Çeşme Alaçatı'nda harika konuma sahip 525 m<sup>2</sup> arsa içinde müstakil villa, iki adet villanın birleşiminden oluşmaktadır.



5 oda ve şömineli bir salondan oluşan villa, 2 m<sup>2</sup> tuzlamalı büyük havuzu ve geniş, kullanışlı harika bir peyzaj alanına sahip.



Villanın kendi enerjisini çatısındaki 26 adet güneş panelinden üreterek, alıcısını elektrik masrafından kurtarıyor.



### Etkä Ordu

Gayrimenkul ve Yatırım Uzmanı

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

[Twitter](#) [Facebook](#) [Google+](#) [Instagram](#) | [etkaordu35](#)

**COLDWELL BANKER**  
TEOK GAYRİMENKUL

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





# SATILIK DAİRE

İZMİR | Bornova | Evka 3 Mah. | 4+1 | 190 m<sup>2</sup>

## 10.950.000 TL



Bornova'nın önemli yerleşim bölgesi Evka-3'te yükselen Ege Suits projesi ilk katından dahi deniz görebilen, geniş cam cephesi ve terasıyla, ev sahiplerine eşsiz körfez manzarası keyfini yaşıyor.



İzmir'de bir ilk olan üstü açılır ve kapanır yarı olimpik yüzme havuzuyla dikkat çeken proje, butik rezidans konseptiyle seçkin bir yaşam sunuyor. Akıllı ev sistemiyle donatılan projede 7 yıldızlı hizmetler sunuyor.



4 oda bir salondan oluşan daire 170m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip. 10.000m<sup>2</sup> üzerine kurulmuş muhteşem sosyal alanları; tenis kortu, koşu ve yürüyüş pisti, şömine odası, kafe, masaj ve sauna odası, fitness salonu bulunuyor.



### İsmail Çelik

Gayrimenkul ve Yatırım Uzmanı

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

[Twitter](#) [Facebook](#) [Google+](#) [Instagram](#) | [ismailcelik\\_cb](mailto:ismailcelik_cb)

**COLDWELL BANKER**  
TEOK GAYRİMENKUL

Ofis : Mansuroğlu Mah. 283/1 Sk. No:10/B  
Bayraklı/İZMİR  
Telefon: 0232 343 83 83  
Cep Tel: 0 532 693 99 36  
Email: [ismail.celik@cb.com.tr](mailto:ismail.celik@cb.com.tr)



# BAŞKAN SOYER: "İzmirli binalarının deprem karnesini ücretsiz çıkaracak"



İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin düzenlediği "İzmir Afet Planı-Deprem Hazırlık ve Dirençlilik Çalışmaları" bilgilendirme toplantısının kapanış bölümünde konuşan Başkan Tunç Soyer, "İzmir'in hangi ilçesinde olursa olsun başvuran her vatandaşımıza binalarının deprem karnesini çıkarmak için ücretsiz destek olmaya başlıyoruz. Her İzmirli, belediyemize başvurarak depremle ilgili hızlı tarama hizmetinden yararlanabilir" dedi.

117 kişinin yaşamını yitirdiği 30 Ekim depremin ardından İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin dirençli bir kent yaratmak için yaptığı çalışmalar Türkiye'nin önde gelen uzmanlarının katıldığı "İzmir Afet Planı-Deprem Hazırlık ve Dirençlilik Çalışmaları" toplantısı ile kamuoyuna duyuruldu. Ahmed Adnan Saygun Sanat Merkezi'nde düzenlenen toplantıda İzmir Büyükşehir Belediyesi bürokratları, akademisyenler ve meslek odalarının temsilcileri kentte yürütülen çalışmalar hakkında bilgi verdi. Başkan Soyer, sunumların ardından yaptığı değerlendirmede önemli açıklamalarda bulundu.

yıkılıp gitmek olamaz, olmamalı. Şehirleri dünyadaki yaşam ağının bir parçası olarak hareket eden mekanlar olarak geliştirmek zorundayız. Şehrimizin jeolojik durumuna dair çalışmalar, yerüstüne dair yürüttüğümüz bu programlarla birleştiğinde, İzmir'in meskun alanlarının yeni dağılışı ortaya çıkacak. Bu yeni dağılımın tarifinde, dört ana kırmızı çizgimiz var. Fay hatları, yumuşak zeminli tarım alanları, dere yatakları ve doğal alanlar. Geleceğin İzmir'ini bu kırmızı çizgilerin arasında güvenle nefes alıp veren bir yuva olarak tasarlıyoruz" dedi.

## Ücretsiz Hızlı Tarama Hizmeti

Depreme hazırlık ve dirençlilik çalışmaları hakkında bilgi veren Başkan Tunç Soyer, "Sizlere yapı tarama çalışmalarımızla ilgili yeni bir kararımızı açıklamak istiyorum. Bugüne kadar İzmir Büyükşehir Belediyesi olarak yapı envanterlerini ilçeler ölçeğinde çıkarıyorduk. Bundan sonra, İzmir'in hangi ilçesinde olursa olsun başvuran her vatandaşımıza binalarının deprem karnesini çıkarmak için ücretsiz destek olmaya başlıyoruz. Her İzmirli, belediyemize başvurarak depremle ilgili hızlı tarama hizmetinden yararlanabilir" şeklinde konuştu.

## 4 Ana Kırmızı Çizgimiz Var

Dirençli kent yaratmak için tek çıkış yolunun şehirleri doğal ekosistemlerin bir parçası olarak inşa etmek olduğunu vurgulayan Başkan Soyer, "Şehirlerimizin kaderi, bir gecede







## Şehrin İmar Planlamasını Anayasal Güvence Altına Almak Zorundayız

İzmir'in 50 yıllık gelişme planını ortaya koyabilmek adına bu çalışmaları hızla yürüttüklerinin altını önemle çizen Başkan Soyer, "Amacımız, doğaya karşı değil, doğasıyla birlikte büyüyen bir İzmir inşa etmek. Böylelikle çocuklarımıza ve torunlarımıza yıkım ve felaketler değil, sağlıklı bir yaşam alanı miras bırakacağız. Bunun için her ne bedel ödememiz gerekiyorsa, ödemek zorundayız ve ödemeye hazırız. Şehrimizi afetlere karşı mekansal olarak hazırlamanın yanı sıra mevzuat açısından da kapsamlı bir hazırlık içindeyiz. Bunların bir kısmını önümüzde aylarda belediye meclisimize taşıyacağız, diğerlerini ise merkezi hükümetten talep ediyoruz. Her şeyden önce, imar affının önünde anayasal bir engel tesis edilmesini savunuyoruz. Tüm imar ve ruhsatlandırma mevzuatımızı altüst eden bu düzenleme ehliyetine hiçbir hükümetin sahip olmaması gerekiyor. Bu nedenle, milyonlarca insanımızın canını korumak adına şehrin imar planlamasını anayasal güvence altına almak zorundayız" diye konuştu.

## Belediye Bütçesinin Yüzde 10'u Depreme Dirençli Kent Oluşumuna Aktarılacak

Daha güvenli bir İzmir'i hep birlikte inşa etme davetini dile getiren Başkan Tunç Soyer, "Bütün İzmirli'lere şunu duyurmak isterim. İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin bütçesinin yüzde 10'unu önümüzdeki yıl itibarıyla sadece depreme karşı dirençlilik ve kentsel dönüşüm çalışmalarına aktaracağız. Fakat bu yeterli değil. Bir bu kadar yatırımı da merkezi hükümetten bekliyoruz. Çünkü İzmir'in 50 yılda birikmiş sorunlarını yalnızca belediyemizin bütçesiyle çözmemiz asla mümkün değil. Türkiye Cumhuriyeti bütçesinin yüzde onu yerel yönetimler eliyle şehirlerin yeniden inşasına ayrılmalı. Canımızdan daha önemli ne olabilir? Bu nedenle deprem bölgelerinde merkez bütçesinin yüzde onu kentsel dönüşümüne yönlendirilmeli. Aksi takdirde 6 Şubat felaketini yeniden yaşamak zorunda kalabiliriz ve bunun bedeli bizler için çok daha ağır olur. Hükümete diğer bir çağrımız ise müteahhitlik müessesesinin tümüyle yeniden yapılandırılması. Uzmanlığı, eğitimi olmayan kişilere müteahhit unvanının verilmesini derhal engellemek zorundayız. Şehirlerimizi bir grup müteahhitin değil, halkımızın menfaatleri için inşa etmek hükümetin asli görevi olmalı" diye konuştu.

## Deprem Felakette Değil Her An Hatırlanmalı

Hükümetin Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı eliyle yerel yönetimlere müdahale eden, imar planları yapan bir taraf olmasını doğru bulmadıklarını ifade eden Başkan Tunç Soyer, "Hükümetin yerel yönetimler adına icraat yapmak yerine, kural ve kanun koyucu, düzenleyici ve bu zor süreçleri maddi açıdan destekleyici görevler üstlenmesini bekliyoruz. Ülkemizdeki eski yapı stokunun yenilenmesi için vatandaşların ve yerel yönetimlerin hibeler ve özel kredi kaynaklarıyla kavuşturulması olmazsa olmaz. Dolayısıyla merkezi hükümet yama üretmek yerine, topyekûn yenileyici bir bakış açısıyla şehirlerimize yaklaşmalı. Dahası, depremlerle yaşamak ve afetlerden korunmak bir ders haline gelmeli ve tüm okullarda okutulmalı. Deprem gerçeği sadece felaketin ardından değil, yaşamımızın her anında hatırlanmalı" dedi.

## Türkiye'nin En Kapsamlı Deprem Projesi İzmir'de Yürütülüyor

İzmir'de 30 Ekim 2020'de meydana gelen ve 117 kişinin yaşamını yitirdiği depremin ardından Türkiye'nin en kapsamlı deprem araştırmaları ve risk azaltma projelerini başlatan İzmir Büyükşehir Belediyesi, çalışmalarını aralıksız sürdürüyor. Depremsellik araştırması ve zemin davranış modelinin çıkartılması için İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü, ODTÜ ve Çanakkale On Sekiz Mart Üniversitesi, yapı envanteri çalışması için İnşaat Mühendisleri Odası İzmir Şubesi ile protokol imzalayan Büyükşehir Belediyesi, hem fay ve zemin hem de yapılarla ilgili kapsamlı bir çalışma yürütüyor. Bayraklı'da 31 bin 146 yapının kimlik belgesi hazırlandı. Bornova'da 62 bin yapının incelemesi ile kenti etkilemesi düşünülen fay hatlarına ve zemine yönelik kapsamlı araştırma da sürüyor. Karadaki araştırmaların yanı sıra İzmir kıyılarında denizde 37 noktada sondaj yapılarak tabandan örnekler alınıyor. ODTÜ Deniz Paleosismolojisi Araştırma ekibi, Körfez'de sondaj çalışmalarını sürdürüyor. Böylece sadece eski depremlerin izleri değil, tsunamilerin ve deniz tabanındaki gevşek malzeme içinde gelişen eski heyelanların izleri de takip edilebilecek.

Sondaj çalışmaları tamamlandığında fayların geçmişte ürettiği depremlerle ilgili bilgi elde edip, gelecekte üreteceği depremler hakkında sağlıklı öngörülerde bulunmak mümkün olabilecek. 10 üniversiteden 43 bilim insanı ve 18 uzman mühendisin yer aldığı depremsellik araştırmasının 2024'te tamamlanması hedefleniyor.



# AFETE DİRENÇLİ YAPILAŞMANIN ÖNEMİ

İçinde yaşadığımız evimiz, ders dinlediğimiz okullar, alışveriş için gittiğimiz mağaza, ya da marketler, eğlence ve kültür merkezleri ile çalıştığımız iş yerleri, bir afet durumunda uğrayabileceğimiz zararı etkileyen en önemli faktörlerden biridir.

Ülkemizdeki yapısal risklerin önemli bölümü, inşaatlarda standartlara ve yönetmeliklere uyulmamasından kaynaklanmaktadır. Olası afetler karşısında büyük can ve mal kayıplarının önlenmesi için, güvenliği yetersiz olan binaların güçlendirilmesi, ya da yıkılıp yeniden inşa edilmesi gereklidir.

## Afetlere Karşı Güvenli Bina Yapım Süreci

Binaların afetlere karşı güvenliği, inşaatın başlamasından binanın kullanıma açılmasına kadar geçen tüm aşamaları kapsar.

İmar Kanunu, Yapı Denetim Kanunu ve Belediyelerce uygulanmakta olan İmar Yönetmelikleri bu aşamaları belirler ve tanımlar. Oturduğumuz veya satın alınacak binaların ilgili deprem yönetmeliklerine göre yapılıp yapılmadığını sorgulamak gerekir.

## Güvenli Malzeme ve Materyal Kavramı

Binalar yapısal ve yapısal olmayan elemanlardan meydana gelir.

### Yapısal Elemanlar:

1. Binayı taşıyan kolonlar,
2. Kirişler,
3. Perde duvarlar (Düşey olarak),
4. Döşeme ve çatı,
5. Temel (yatay olarak) ve bağlantı yerleri (Kolon-Kiriş bağlantıları, Kiriş-Kiriş bağlantıları)

### Yapısal Olmayan Elemanlar:

1. Dolgu duvarlar,
2. Bölme duvarlar,
3. Pencere (Düşey olarak),
4. Asma tavanlar (Yatay olarak),
5. Her türlü mobilya, beyaz eşya, elektrik aksamaları,
6. Kolon veya kirişlerin yapısal olmayan dolgu duvarlar ile bağlantıları.

## Ev Kiralarken ya da Satın Alırken Nelere Dikkat Edilmeli?

- \* Mimarlar ve inşaat mühendisleri tarafından tasarlanmış, yasa ve yönetmeliklere uygun şekilde inşa edilmiş olmasına,
- \* İnşaatın usta işçiler tarafından yapılmış olmasına,
- \* Ruhsatının ve iskânının olmasına,
- \* Proje amacına uygun olarak kullanılmasına ve yapılmış olan değişiklikler için tadilat ruhsatının bulunmasına dikkat etmeliyiz.

## Evimizdeki Güvenli Yerleri Öğrenin

Depremlerde en önemli tedbirlerden biri de evlerin hangi bölümlerinin daha güvenli olduğunu bilmekten geçer. Devrilen eşyaların bulunduğu odalar, tehlike arz ederken, sarsıntı sırasında başınıza düşecek cisimlerden de kendinizi korumanız gerekmektedir. Bu nedenle evinizde güvenli yerleri önceden tespit etmeniz hayati önem taşır.

\* Genellikle apartmanların dış duvarları tehlikelidir. Deprem anında buralardan uzak durmaya çalışın. Koridorlar çoğunlukla iç duvarlarla çevrelendiklerinden daha güvenlidir.

\* Sarsıntı sırasında başınıza düşecek cisimlerin (duvardaki tabloların, süs eşyalarının, kitap rafları vb.) olduğu yerler,

\* Devrilebilecek mobilyalar,

\* Pencere kenarları, hem dış duvar olduklarından hem de camları kırılabileceğinden tehlikelidir.

## Evinizdeki en güvenli yerleri ailenizle birlikte tespit edin:

- Odada
- Salonda
- Oturma odasında
- Banyo ve tuvalette
- Mutfakta

## Evinizdeki elektrik sigortaları, gaz ve su vanalarının yerlerini tespit edin.

Depremden sonra eviniz hasar gördüyse bir büyüğünüze elektrik sigortalarını, gaz ve su vanalarını kapatmasını hatırlatın, gerekirse yerlerini gösterin.

# Afete Dirençli Yapılarda Yaşayın

Herhangi bir acil durumda veya afet anında yapılacakları **önceden planlamak, hayat kurtarır!**



Düzenli bakım gören



Yönetmeliklere göre tasarlanmış



Farklı bir amaçla kullanılmayan



Mühendislik hizmeti almış



Proje dışı tadilat yapılmamış



Yapı türüne uygun ve doğru inşa edilmiş



Eğitimli işçiler tarafından yapılan



Ruhsata / iskana sahip



AFAD®







Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı Murat Kurum, tek kullanımlık içecek ambalajlarının dönüştürülerek ekonomiye kazandırılması için hazırlanan Depozito Yönetim Sistemini, bu yıl içerisinde tamamlayıp, 2024 itibarıyla da zorunlu hale getireceklerini bildirdi.

Bakan Kurum, depozito yönetim sistemine ilişkin değerlendirmelerde bulundu.

Bu yılın "Sıfır Atık Yüzyılı" olacağını belirten Kurum, sıfır atık kapsamındaki projeleri kararlı şekilde yürütmeye devam edeceklerini söyledi.

Projeye, 2017'de Cumhurbaşkanı Recep Tayyip Erdoğan'ın eşi Emine Erdoğan himayelerinde başladığını anımsatan Kurum, "Bu, atıkların dönüşümü anlamında başlatılan ve en büyük çevre projesine dönüşmüş bir anlayış. Aslında bu anlayış bir çatı proje. Bu çatı proje, hem Sıfır Atık Projemiz hem Sıfır Atık Mavi projemiz, plastik poşetlerin ücretlendirilmesi, depozito iade sistemi gibi çevreyi, doğayı merkeze alan anlayışla aslında bir yaşam kültürünü ifade ediyor." diye konuştu.

Bu kapsamda depozito yönetim sistemine geçileceğini aktaran Kurum, "Bu yıl itibarıyla 2 bin depozito iade makinesi, 5 bin depozito toplama noktasıyla, en az 7 bin noktada hizmet vereceğiz. Ürünlerimizin barkodlu şekliyle ihale süreçlerini başlattık, inşallah bu yıl içerisinde tüm bu sistemi tamamlayacağız ve 2024 yılı itibarıyla da zorunlu hale getireceğiz." dedi.

### "Atığını tamamen dönüştüren bir ülke"

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı Murat Kurum, Sıfır Atık Projesi'nin başlamasıyla geri dönüşüm oranının bu yıl itibarıyla yüzde 27'ye yükseldiğini belirterek, şunları kaydetti:

"Depozito iade makinalarıyla birlikte artık atığını tamamen dönüştüren bir ülke olma yolunda kararlı bir şekilde yürüyoruz. Bu kapsamda önemli kazanımlarımız olacak, yani

enerjiden, israftan tasarruf elde edeceğiz. Ham maddelerimizi yeniden üretimde kullanmak suretiyle de üretime ve istihdama katkı sağlamış olacağız. Bu proje kapsamında 100 milyar lira tasarruf ve 20 bin vatandaşımıza da doğrudan istihdam imkanı getirmiş olacağız, bu kapsamda önemli. İklim değişikliği mücadelemize, şehirlerimizin daha yaşanabilir olması adına katkı sunacak bu projeyi, 2023 itibarıyla artık adım adım tüm şehirlerimizde, ilçelerimizde uygulamaya geçireceğiz."



### "Vatandaşlarımızla el birliği içerisinde bu süreci yönetiyor olacağız"

Bakan Kurum, Sıfır Atık Projesi ve bu kapsamda depozito yönetim sisteminin pilot uygulamasının Kızılcahamam'da başlatıldığını anımsatarak, "İnşallah tüm ilçelerimizle, valilerimizle bu yıl itibarıyla uygulamalarımızı yaygınlaştıracacağız ve vatandaşlarımızla el birliği içerisinde bu süreci yönetiyor olacağız. Biz de istiyoruz ki sıfır atık bir yaşam kültürü olsun, yani döngüsel ekonomi anlayışıyla artık 2053'te net sıfır emisyon hedefini ortaya koyduğu Sayın Cumhurbaşkanımızın anlayışı, tüm sektörlerle, tüm alanlara yayılsın. İnsanların artık evinde atıklarını ayrıştırdığı, ayrıştırılan atık-



ların geri dönüşümle yeniden ekonomiye, istihdama katkı sunulduğu bir proje olsun istiyoruz." diye konuştu.

### "Kızılcahamam'daki pilot uygulama oldukça başarılı gidiyor"

Bakan Kurum, Kızılcahamam'da ilçe halkının geri dönüştürülebilir ürünlerini, depozito noktalarındaki makinalara iade ettiklerini, böylece bir yandan gelir sağladıklarını diğer yandan da üretim ve istihdama katkıda bulduklarını anlattı. Oldukça başarılı giden uygulamayla hem belediyeye hem de vatandaşlara ilave gelir imkanı sağlandığını kaydeden Kurum, "Tasarruf kültürü artık tüm ilçede yaygınlaşmaya başladı, inşallah daha da yaygınlaşacak ve Sıfır Atık İlçesi Kızılcahamam'da başladığımız süreci, tüm Türkiye'de, 81 ilimizde 922 ilçemizde uygulamaya geçireceğiz ve 780 bin kilometrekare vatan toprağında inşallah bu uygulamayı yapacağız, geleceğimize, çocuklarımıza daha iyi bir dünya bırakmak adına." değerlendirmesinde bulundu.

### Depozito Yönetim Sistemi

Türkiye'de yıllık yaklaşık 50 milyar tek kullanımlık içecek ambalajı piyasaya sürülüyor. Bunların çevre sorunu olmaktan çıkması ve dönüştürülerek ekonomiye kazandırılması için hazırlanan Depozito Yönetim Sistemi'nin işleyişi Türkiye Çevre Ajansı tarafından sağlanacak.

Bakanlıkça belirlenen belirli bir depozito bedeli alınacak, bu bedel ürünlerin kullanılması sonrasında iade edilecek ve depozito bedeli geri ödenecek. Vatandaş ürünün fiyatı dışında ödenen bedeli geri alabilmek için sistemin belirlediği

market veya diğer toplama noktalarına yönlendirilecek, depozito bedelini geri alabilmek için atığı iade edecek.

İade bedeli alışveriş puanı olacak ve bu puanlar ya kartta ya da telefon uygulamasına yüklenerek, vatandaşların alışverişlerinde kullanabilmeleri sağlanacak.

Türkiye genelinde bu yıl itibarıyla kademeli olarak işlemeye başlayacak sistem, 2023'ün sonuna kadar tüm il ve ilçelerde yaygınlaştırılacak.

İlk etapta 20 milyar şişe geri dönüşüme kazandırılacak Depozito Yönetim Sisteminin hayata geçmesiyle ilk etapta 20 milyar şişe geri dönüşüme kazandırılacak. 37 bin ton sera gazı emisyonu azaltılacak. 1,3 milyar kilowatsaat enerji, 3,6 milyon varil petrolden tasarruf sağlanacak.

Ayrıca 20 yılda ekonomiye 100 milyar kazanç, 20 bin vatandaşta da yeni istihdam alanları açılacak.

Sıfır Atık Projesi'nde pilot bölge seçilen Kızılcahamam, depozito yönetim sistemi için de pilot ilçe oldu. İlçede bugüne kadar 25 bin 500 kişi evlerinde ziyaret edilerek, atıkların dönüşümünün nasıl yapılacağı anlatıldı.





1906'dan beri  
Gayrimenkul Satışında  
Dünya Lideriyiz!

KENDİ İŞİNİ KURMAK  
İSTEYENLER İÇİN

FRANCHISE  
FIRSATLARI

0212 488 00 00

[www.CB.com.tr](http://www.CB.com.tr)



COLDWELL  
BANKER  
TÜRKİYE·KIBRIS



# GAYRİMENKUL YATIRIMINDA PRİM POTANSİYELİ VE DEĞER GÖÇÜ



**DR. AHMET BÜYÜKDUMAN**

*İstanbul Değerleme/ Sorumlu Değerleme Uzmanı*

Gayrimenkul temel olarak iki değer bileşeninden oluşur. Bu bileşenlerden birincisi toprak yani arsa, ikincisi ise arsa üzerindeki yapıdır.

Aynı kalitedeki yapıların birim değerleri hemen hemen ülkenin her yerinde birbirine çok yakındır. Buna karşılık bir gayrimenkulün arsa değeri ülkenin değişik bölgelerinde, bir kentin değişik semtlerinde, hatta aynı sokağın başı ve sonunda bile birbirinden farklılık gösterir. Bu nedenle, benzer yapı kalitesinde benzer fonksiyonlardaki gayrimenkullerin değeri üzerinde belirleyici olan asli unsur arsadır. Arsanın değeri de onun nerede konumlu olduğuna bağlıdır. Bu nedenle bir gayrimenkulün değeri öncelikle onun konumuna, bir başka deyişle lokasyonuna bağlıdır.

Örnek olarak; 100 m<sup>2</sup> büyüklüğünde aynı yapı kalitesinde iki konutu ele alalım. Her iki konutun yapı değerini bir milyon TL kabul edelim. Bu iki konuttan şehrin çeperinde konumlu olan konutun değeri 2 milyon TL ise bu değer bir milyonu yapıdan, bir milyonu ise lokasyondan kaynaklanacaktır. Kentin merkezindeki 10 milyon TL'lik konutun da yapı değeri bir milyon TL olurken, dokuz milyon TL'lik değer lokasyondan kaynaklanacaktır. Bu durumda, aynı yapı kalitesinde, aynı büyüklükteki iki konut arasındaki değer farkının temel açıklayıcısı onların konumu, lokasyonu olacaktır.

Gayrimenkullerin güncel değerlerinin yanı sıra gelecekteki değerlerinde ortaya çıkacak gelişmeler de çoğunlukla lokasyona bağlıdır.

## **Peki lokasyonların değer artışı veya azalışı hangi unsurlara bağlıdır ?**

Lokasyon değeri üzerinde etkili olacak unsurları doğru tahmin edebilirsek, gelecekte yüksek prim potansiyeli olan lokasyonları kolayca belirleyebiliriz.

Gayrimenkulün bulunduğu bölgeye yönelik talep artışı fiyatlarında da bir artışa neden olacaktır. Gayrimenkule yönelik talep öncelikle nüfus artışına bağlıdır. Gelecekte nüfus artışı beklenen lokasyonlar prim potansiyeli taşırlar. Nüfus artışı ise ilgili lokasyonda veya yakın çevresinde sanayi ve ticaret bölgelerinin, hastanelerin, turizm tesislerinin veya erişimi kolaylaştıracak kara veya demiryolları ile havaalanı ve limanlar gibi büyük yatırımlara bağlıdır.

Ulaşım altyapısının güçlendirilmesi çalışılan yer ile yaşanan yer arasındaki erişimi kolaylaştıracağından ilgili bölgeye talebi artırır. Artan talep ise gayrimenkul fiyatlarını yükseltir. Buradaki anahtar kavram çalışılan yer ile yaşanan yer arasındaki erişimdir. Mekânsal olarak bir diğerine fiziki yakınlığı ima eden bu kavram artık farklı bir boyuta evrilmektedir.

Pandemi döneminde yaygınlaşan uzaktan çalışma pratiği, ulaşım altyapısında internetin ağırlığını hızlı bir şekilde artırmıştır. Masa başından bilgisayar ile çalışabilen kesimler için çalışma yeri ile yaşama yeri arasındaki erişim paradigmasını tamamen değiştirmiştir. Fiziken bir araya gelmeksizin, sanal ortamda ekip çalışması yürütülen iş kollarında mekânsal yakınlık kavramı değişime uğramıştır. Artık, birbirlerinden yüzlerce kilometre uzakta olan ekip üyeleri birlikte çalışabilmektedir. Bu nedenle önümüzdeki yıllarda büyük kentlerden daha küçük yerleşimlere, soğuk karasal iklim bölgelerinden denize yakın ılıman bölgelere doğru bir nüfus hareketinin ufukta görüldüğünü söyleyebiliriz. Bu nüfus hareketi, aynı zamanda, gayrimenkuller için değer göçü anlamına da gelecektir.

Önümüzdeki dönemlerde, oturlan yerden çalışılan yere erişim imkanı, önemli ölçüde internet indirme yüklem kapasitesiyle ölçülecektir. Bu verilerden hareketle diyebiliriz ki yakın ve orta vadede, ülkemizin Ege ve Akdeniz sahillerinde internet erişiminin güçleneceği bölgelerde, başta konut olmak üzere her türlü gayrimenkul yatırımının prim potansiyeli yüksek olacaktır.

# GELİN İŞİ UZMANINA BIRAKALIM



**Gizem Sarı Yazıcı**

*Değerleme Uzmanı ve  
Gayrimenkul Danışmanı*

Kanuni Sultan Süleyman dönemi, Batılların muhteşem dediği bu imparator zamanında sadrazam, Sokullu Mehmed Paşa. Belki de Osmanlı'nın gelmiş geçmiş en iyi devlet yöneticisi. Mimarbaşı; büyük Sinan! Doğu medeniyetinin yetiştirdiği en büyük mimar. Kaptan-ı Derya Barbaros Hayrettin Paşa; tarihin en büyük denizcilerinden biri. Sarayın el üstünde tuttuğu şair Baki; Divan edebiyatının en büyüklerinden. Bütün bunlar sizce tesadüf olabilir mi?

Sizlere dergimizin bu sayısında 8 yıl tecrübe edindiğim Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığının öneminden bahsedeceğim. Öncelikle kendimden kısaca bahsetmem gerekirse; 2010 yılında Harita Kadastro bölümünden mezun olduktan sonra birçok inşaat projelerinde teknik sorumlu olarak yer aldım.

Daha sonra İzmir'in 30 ilçesinde İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin ihale ettiği Kent Bilgi Sistemlerinin temel altlığını oluşturan adres verilerinin, adres ve numaralama Yönetmeliğine göre oluşturularak Coğrafi Adres Bilgi Sistemi (CABS)'nin kurulması projesinde yer aldım. Projeyi bitirdikten sonra üniversitede seçmeli ders olarak aldığım gayrimenkul değerlendirme alanına yönelme kararı aldım. Türkiye çapında SPK ve BDDK lisanslı bir firmada 2014 yılında başladığım Değerleme Uzmanlığı görevimden 2021 yılında emlak sektörüne geçiş yaparak ayrıldım. Bu süre zarfında üç bine yakın rapor yazarak birbirinden farklı birçok gayrimenkul değerlendirme fırsatım oldu.

## **Gayrimenkul Değerleme Uzmanının Görevleri Nelerdir?**

Gayrimenkul değerlendirme uzmanı olarak çalışan kişilerin temel görevi, Bir gayrimenkulün bugünkü değerini belirlemektir. Bu işlemin öncesinde ve sonrasında gerçekleştirdiği diğer görevler ise şu şekildedir:

- Gayrimenkul ve gayrimenkul projeleri hakkında araştırmalar yaparak değerlendirme işlemi için gerekli bilgileri toplar. Sonrasında bunları bir rapor halinde sunar.
- Güncel olarak emlak piyasasını takip eder. Böylece gayrimenkullerin değerlerini artıran ya da azaltan faktörler ve emlak piyasasındaki trendler konusunda elde ettiği verileri analiz eder. Sonrasında ise bu veriler üzerinden raporlar oluşturur.
- Gayrimenkullerin güncel değerlerini oluştururken sadece bugün sahip olduğu özellikleri değil gelecekte sahip olabileceği durumları da değerlendirir. Taşınmazların buldukları konumların gelecekte nasıl bir talep görebileceği konusunda fikir yürütür.
- Değerleme işlemi yaptığı gayrimenkulün yakınlarında bulunan diğer taşınmazların da satış bilgileri ve değerleri hakkında değerlendirme yapar.
- Gayrimenkullerin değerleri üzerine oluşturduğu tahmin raporlarını neden-sonuç ilişkisine dayanan veriler üzerine raporlar.
- Hazırladığı tüm rapor ve değerlendirme dosyalarını uygun şekilde arşivler.

## **Gayrimenkulün Değerinin Belirlenmesi, Bireylerin Sahip Oldukları Hakların Korunmasında Önem Arz Etmektedir.**

Son yıllarda ülkemizde önemli bir paya sahip olan gayrimenkul sektörü, ekonomimizin önemli yapı taşlarından birisidir. 200 alt sektörü besleyen, 2 milyonun üzerinde istihdam sağlayan bu sektörün gelişerek büyümesi, Türkiye için önemlidir. Bunun yanında son yıllarda sayısı gittikçe artan gayrimenkul yatırım ortaklık şirketleri gayrimenkulü önemli ve güvenilir bir yatırım aracı haline getirmiştir.

Gayrimenkul değerinin belirlenmesi günümüzdeki en popüler çalışma alanlarından birisidir. Gayrimenkul değerlemesi veri hesaplamaları, özelleştirme, toprak düzenlemeleri ve kamu-



**Günümüzde birçok gayrimenkul profesyonelinin yaşadığı problemlerin başında tapu kayıtlarının incelenmemesi gelmektedir.**



laştırma gibi kamusal ihtiyaçlar ile özel sektöründe ihtiyaçları için başvurdukları, kamunun ve bireylerin sahip oldukları hakların korunması hususunda önem arz eden uzmanlık alanlarından birisidir.

Gayrimenkullerin doğru olarak değerlendirilmesi düzgün bir ekonomik yapı için önemlidir. Günümüzde gayrimenkul değerlendirilmesi için ağırlıklı olarak emsal karşılaştırma, gelir yöntemi ve maliyet yöntemleri kullanılmaktadır. Doğru değerlendirme yönteminin seçilmesi ve profesyonel bir şekilde uygulanması ise gayrimenkul değerlendirme uzmanınca mümkün olmaktadır. Gayrimenkul değerlendirilmesi, sadece değer hakkında bir fikir vermekle kalmaz, aynı zamanda elde edilen değeri destekleyen düşünce ve öğeleri de içerir.

Bir gayrimenkulle ilgili değerlendirme yapılırken belirlenmiş olan etik kurallarına kesinlikle uyulmalıdır. Bu kurallar; objektiflik, yetkinlik, gizlilik, dürüstlük şeklindedir. Bu süreçte öncelikle taşınmazın tapu sicil müdürlüğü kayıtlarının incelenmesi gerekmektedir.

Günümüzde birçok gayrimenkul profesyonelinin yaşadığı problemlerin başında tapu kayıtlarının incelenmemesi gelmektedir. Tapu kayıtlarında satışa engel herhangi bir beyan, şerhin olup olmadığı muhakkak sorgulanması gerekmektedir. Sonra taşınmazın belediye kayıtları detaylı incelenir. Taşınmazın cinsine göre ilgili birimlerden bilgi toplanarak hazırlık aşaması tamamlanmalıdır. Bütün bu incelemelerin sonucunda gayrimenkul değerlendirme yöntemi belirlenir. Uluslararası değerlendirme standartlarına uygun bir şekilde 3 yöntem ile değerlendirme yöntemi belirlenebilir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı ile birlikte, ikame mülklerinin satışı ve piyasa verileri dikkate alınarak bir

rapor oluşturulur. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımı, değerlendirilmesi yapılan taşınmaza ait olan gelir ve gider verilerini önemli görür. Bu veriler ışığında gerekli tahminler yapılır ve rapor oluşturulur. Maliyet yaklaşımında ise, taşınmazın günümüzde olan ekonomik koşullar içerisinde yeniden yapılmaya maliyeti gayrimenkul için sınır kabul edilir. Gayrimenkul değerlendirme sürecinin son kısmı ise raporlama kısmıdır.

Raporlama kısmında gerekli olan her şey rapora yazılmalıdır. Raporun içerdiği bilgilere ve raporun biçimine dikkat edilmelidir. Gayrimenkul değerlendirme süreci bu şekilde tamamlanır ve taşınmaza ait değerlendirme raporu ayrıntılı bir şekilde ortaya konur.

**Gayrimenkullerin doğru olarak değerlendirilmesi düzgün bir ekonomik yapı için önemlidir.**

8 yıl içerisinde konut, arsa, ticari gayrimenkul, endüstriyel gayrimenkul ve okul, akaryakıt istasyonu, otel gibi özel gayrimenkullerin değerlendirme raporunu hazırlamış bir "Değerleme Uzmanı" olarak edinmiş olduğum bilgi ve tecrübeleri aldığım her portföyün doğru değer ve pazarlama faaliyetleriyle satışa sunulmasına önem veriyorum.

Piyasaya çıkmaya hazırlanan her portföyüm için ayrıntılı bir değerlendirme raporu hazırlayarak müşterilerime finansal kararlarını almalarında yardımcı olmaya çalışıyorum. Bazen finansal riski azaltmak için bu raporu; imza altına alacak değerlendirme uzmanı çözüm ortaklarına hazırlatarak, edinilen gayrimenkulün güvence altına alınmasına özen gösteriyorum.

CB Teok ekibinde yer alan her danışmanın teknik olarak gerekli donanımına sahip olması için kurumumuz içerisinde verilen değerlendirme eğitimleriyle doğru analiz yapma becerisine ulaşmış danışmanlar olarak piyasadaki satış gücümüzü öne çıkarmayı hedefliyoruz. Yukarıda da bahsettiğim gibi gayrimenkullerin doğru olarak değerlendirilmesi düzgün bir ekonomik yapı için önemlidir. Bu nedenle, gelin bu işi uzmanlarına bırakalım...





# CITTASLOW Türkiye'de Yaşamın İyi Olduğu Yavaş Kentler

1 Dünyanın İlk  
Cittaslow  
Metropol  
Kenti İzmir

2 İZMİR  
Seferihisar

## 1 Dünyanın İlk Cittaslow Metropol Kenti İzmir

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı Tunç Soyer, 10-12 Haziran tarihleri arasında İtalya'nın Orvieto kentinde düzenlenen Cittaslow Uluslararası Genel Kurulu'na katıldı. Dünyanın ilk Cittaslow Metropolü olmaya hak kazanan İzmir'de bir yıl boyunca yapılan çalışmaların aktarıldığı Genel Kurul programı sonunda, İzmir'in belirlediği Cittaslow Metropol Kriterleri'nin, birliğin uluslararası tüzüğüne eklenmesine karar verildi.

15 Ekim 1999 tarihinde 4 kurucu kentin (Bra, Positano, Orvieto, Greve in Chianti) Orvieto Tiyatrosu'nda yayımladıkları manifesto ile kurulan Cittaslow Hareketi'nin, bugün 33 ülkeden 287 üyesi bulunmaktadır.

Cittaslow Metropol Projesi, Cittaslow Uluslararası Birliği ve İzmir Büyükşehir Belediyesi işbirliği ile Cittaslow felsefesinin

büyükşehirlerde yaygınlaştırılması amacıyla geliştirilen bir model. Cittaslow Metropol modeli gücünü iki kaynaktan almaktadır: Cittaslow Hareketi'nin uluslararası alandaki deneyimi ve İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin yerel yönetim deneyimi.

10-12 Haziran tarihleri arasında düzenlenen Genel Kurulun en önemli gündemi İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin Cittaslow Genel Merkezi ile birlikte geliştirdiği Cittaslow Metropol Projesi. Dünyada ilk kez İzmir'de geliştirilen ve uygulamaya başlanan model, uluslararası birliğin tüzüğüne katılımı ile ilgili olan 8. maddesine eklenecek.





”

Türkiye'nin de üyesi olduğu uluslararası 'cittaslow' hareketi ve yavaş kent turizmi birçok destinasyonu kapsıyor. 2009 yılında Seferihisar'ın Cittaslow Birliği'ne üye olmasıyla kurulan Türkiye ağıнын 21 üyesi vardır. Aralarında Ahlat, Akyaka, Arapgir, Eğirdir, Foça, Gökçeada, Gerze, Göynük, Gündül, Halfeti, İznik, Kemaliye, Köyceğiz, Mudurnu, Perşembe Şavşat, Seferihisar, Uzundere, Vize, Yalvağ, Yenipazar'ın olduğu barışçıl atmosfere sahip yerlerde rahatlatmanın keyfini çıkarmak için listemize göz atın.



3 MUĞLA  
Akyaka

4 İZMİR  
Foça

## 2 İZMİR Seferihisar

İzmir'in güneyinde yer alan Seferihisar'ın Etrüsklüler veya İonyalılar tarafından kurulduğuna dair iki teori var. Aka, Karya, İyon, Pers, Bizans, Selçuk ve Osmanlı medeniyetlerinin izleri özellikle Teos ve Lebedos Antik Kentlerinde, Myonnesos Adası'nda, medrese ve hamamlarda görülebiliyor. Mandalina bahçeleri, zeytinlikleri, bağları, enginar tarlaları ve verimli topraklarıyla Seferihisar'da ana geçim kaynağı, tarım. 49 kilometrelik sahil şeridi, Sığacık kalesi ve Ürkmez bölgesinde ise turizm etkili.

Seferihisar 2009 yılında küreselleşmenin kentleri aynılaştırmasına karşı çıkan Cittaslow hareketine katılıyor. 28 ülkede 182 üyesi olan bu birliğe üye olan kentler belirlenen kriterler çerçevesinde projeler geliştirmek ve uygulamak zorunda. Seferihisar küreselleşmenin kentleri aynılaştırmasına ve özelliklerini yok etmesine karşı çıkan birliğin belirlediği kri-

terleri yerine getirerek Türkiye'nin ilk Cittaslow'u oluyor. Belediyenin "yavaş felsefesini" benimsemesi ve gerçekleştirdiği projeler Seferihisar'ı bu alanda örnek bir belediye haline getiriyor.

Peyzajda yöresel aromatik bitkilerin kullanılması, güneş enerjili sokak aydınlatma elemanları, karbon salınımının hesaplanması, kompost tesisi ve güneş enerji santrali yapımı gibi projeler Seferihisar'ın vizyoner projeleri arasında yer alıyor. Yerel yemeklerin keşfediliyor, yerli tohumların korunuyor, organik tarım destekleniyor, üreticinin ürünlerini aracsız satabileceği üretici pazarları kuruluyor. Teos Antik kentinde kazılar tekrar başlatılıyor, Sığacık Kalesi sokak sağlıklılaştırma çalışmasıyla eski güzelliğine kavuşuyor. Seferihisar'ın yerel özelliklerine sahip çıkması insanların bu konudaki farkındalığını artırıyor ve tabandan tavana yayılan sürdürülebilir bir hareket haline geliyor. Seferihisar'daki değişim ulusal ve uluslararası platformlarda, medyada büyük ilgi uyandırıyor.



# 3 MUĞLA Akyaka

Akyaka'ya bağlı olduğu Muğla'dan geliyorsanız, cenneti görmeye hazır olun. Deniz seviyesinden 671 metre yükseklikteki Sakar geçidinden, çam ormanları arasından dönerek aşağı inerken sürprizlere hazır olun. Bir yanda rengarenk güzelliğiyle Gökova Ovası, bir yanda mavi yolculuğun değişmez adresi Gökova Körfezi tüm muhteşemliği ile serilecek gözlerinizin önüne. Yanınızda yörenizde yemyeşil çam ormanları, gözünüzün alabildiğine Gökova Körfezi'nin dantel gibi işlenmiş koyları. Dağları geride bırakır bırakmaz hemen sağa döndüğünde Gökova sahilinde yer alan gerçek bir tatil cennetine, Akyaka'ya varacaksınız.

Doğal güzelliklerinin yanında, binlerce yıldır Güneybatı Anadolu'da yaşayan çeşitli medeniyetlerin izlerini taşıyan tarihi dokusu, değişik mimarisi, denizden her daim esen ılık meltem rüzgarları büyüyecek sizi. Sirtını yasladığı dağların eteğinde Gökova Ovası ile kucaklaşarak Gökova Körfezi ile buluşan Akyaka, bu konumu ile mutlaka görülmesi gereken bir huzur sığınağı.

Mimarisi son derece özellikli. Akyaka evlerinin her biri diğerinden güzel bahçelere sahip. Begonvillerin sarmaladığı bu şirin evler dantel gibi işlenmiş ahşap oymalarla süslü. Akyaka evlerinin mimari tarzı Ulalı Sanatçı Nail Çakırhan'a ait. Ula'nın eski evlerini örnek alarak, Akyaka'da bu mimari özellikteki ilk evi kendine yaptı ve bu çalışmasıyla Ağa Han Mimarlık Ödülü'nü aldı. Doğayla uyum içinde yaşam süren ve Akyaka'nın en büyük özelliklerinden biri olan bu şirin evlerde kendinizi bir masal diyarında hissetmeniz işten bile değil.

Akyaka'nın hemen yanı başından ağaçlar ve sazlıklar arasında süzülerek Gökova Körfezi'ne akan Kadın Azmağı doğal bir akvaryum gibi. Buraya yürüyerek veya teknelerle de ulaşır, gezmeniz mümkün. Azmağın serinliği, şişirsel güzellikteki su altı bitki örtüsü, elinizle tutuverecekmiş hissine kapılacağınız balıkları, kaplumbağaları, üzerinde süzülen ördekleri ve sevimli su sumarları, yörenin doğal dokusunu yaşıyor.

Azmak kenarında birbirinden güzel ve şirin çeşitli restoranlar bulunuyor. Sabah kahvaltısından başlayarak gece geç saatlere kadar hizmet veren bu restoranların tabii ki olmazsa olmazı deniz ürünleri. Burada benzersiz doğal güzellikler arasında Akdeniz ve Ege balıklarını tatmanın, ekmeğinizi azmaktaki balıklar ve ördeklerle paylaşmanın keyfine varacaksınız.

Gökova Ovasının sazlıklarına gelen değişik türdeki göçmen kuşlar, leylekler, flamingolar ve pelikanlar size ömür boyu unutamayacağınız bir görsellik sunacak. Bu sazlıklar bahar aylarında kuş gözlemi yapan meraklıların akınına uğruyor.



Akyaka'nın incecik, sapsarı ve tertemiz kumlu plajında sakın bir tatil günü geçirmeye niyetlendiyseniz kumsalın hemen arkasındaki çeşitli kafe ve restoranlardan yiyecek ve içeceğinizi temin edebilirsiniz. Sahilden itibaren 2 yüz metre sığılı devam eden masmavi denizini kulaçlarken bir Akdeniz Fokuna rastlamanız ve birlikte yüzmeniz de mümkün. Bu plajın hemen yanında orman içi dinlenme tesisleri ve biraz ilerisinde Akyaka'nın gözdesi Çınar plajında da bedeninizi Gökova Körfezi'nin masmavi sularına bırakabilirsiniz. Çınar plajının Akyaka ile arası yaklaşık 3 kilometre. Çınar plajı yolu takip edildiğinde Akbük Koyu'na oradan da Ören (Gereme Keramos)'a ulaşılabilir.

Akyaka'da her türlü motorsuz su sporu, tarih ve doğayla kucak kucağa orman yürüyüşleri, kaya tırmanışları yapabilir, bisikletle çevreyi gezebilir, Sakar Tepesi'nde yamaç paraşütünün adrenalin dolu büyüsunü tadabilir, Azmak sularında tatilinize kano heyecanını yaşayacağınız bir gün ekleyebilir, bisiklet turlarıyla çevre köylerdeki yerel kültürü keşfedebilirsiniz. Günlük gezi teknelerinin düzenlediği turlarla da İncekum ve Sedir Adası'na gidip, Gökova Körfezi'nin unutulmaz güzelliklerini yaşamınıza katmayı sakın unutmayın.



# 4 İZMİR Foça

Üreten, Koruyan ve Yaşatan Şehir: Foça "Phokaia"

Foça adalarında yaşayan foklardan adını alan Phokaia, Aiollar tarafından MÖ 11. yüzyılda kuruldu. O zamanlarda en önemli İyonya'nın yerleşim yerlerinden biri olan Phokaia'da İyon yerleşimi MÖ 9. yüzyıl da başlamıştır. Tarihte usta denizci olarak bilinen Phokaialılar, ayrıca mühendislikteki gelişmişlikleri ve başarıları ile Ege, Akdeniz ve Karadeniz'e de birçok sayıda koloni kurmuşlardır. Foçalıların tarihte bilinen kurmuş olduğu önemli kolonilerden bazıları: Karadeniz'deki Amysos (şimdiki Samsun); Çanakkale Boğazı'ndaki Lampsakos (şimdiki Lapseki); Midilli Adası'nda Methymna (şimdiki Molyvoz) bunlardan bazılarıdır. Ayrıca Phokaialılar İyonya'da, doğal altın-gümüş karışımı kullanarak "elektron" sikkeyi tarihte ilk defa bastırılardan biri olarak bilinmektedirler. Farklı tarihsel dönemlerden geçen Foça eski adıyla "Phokaia" kenti uğrak bir ticari liman olmuş, coğrafi işaretli yerel ürünlere sahip etkileşime girdiği birçok uygarlığa önderlik etmiştir.

Foça; Eski Foça idari merkez olmak üzere, Bağarası, Yeni Bağarası, Gerenköy, Ilıpınar, Koca Mehmetler, Kozbeyli, Yeni Foça, Yeniköy yerleşim yerlerinden oluşmaktadır. Yüzölçümü 227 km<sup>2</sup>, 2020 Mayıs ayı sonu itibarıyla toplam nüfusu 33.000 civarındadır.

Yerel ekonominin bileşenlerinin tarım, hayvancılık ve balıkçılıktan oluşur. Bu kentte zeytincilik, arıcılık, endemik ot ve esans üretimi, küçük baş hayvan çiftlikleri, balıkçılık son zamanlarda teşvik edilen Foça Karası üzümü ve şarabı üretimi öne çıkarılmıştır. Aynı zamanda Slow Food kapsamında 2011 yılında hayata geçen Yeryüzü pazarı (Eath Market) yerel gastronomi kültürünü yaşatmak ve yerel üreticiyi desteklemek için yapılan önemli faaliyetlerden biri olmuştur. Foça Yerel Lezzetleri (Yoğurtlu Kupez, Bakla yemekleri, Kuzu etli Şevket-i Bostan, Adabeyi çorbası, Kakavya, Çekme Makarna, Foça Tarhanası, Foça Dondurması etc.) Gastro Tarihsel Turlar'ın teşviki ile tekrar canlandırılmakta ve korunmaktadır.

Doğa ve Doğal Kaynakların Korunması için Uluslararası Birlik Kırmızı Listesinde (IUCN-International Union for Conservation of Nature and Natural Resources-Red List), nesli kritik derecede tehlikede (CR) olan Akdeniz Foku (Monachus monachus) Foça'da yaşamakta ve yavrulamaktadır. Eşsiz güzellikteki mavi bayrak plajlarında yüzme, kano ve yelkencilik aktivitelerine katılabilir.

Uluslararası Çevre Eğitim Vakfı tarafından yürütülmekte olan program kapsamında, Mavi Bayraklı 3 plaja sahiptir. Sahip olduğu turlara lokasyon olan adalar şu şekildedir;



Bu adalar büyüklük sırasına göre;

- \* Orak Adası (Fok yuvaları)
- \* İncir Adası
- \* Fener Adası (Kaktüs Tarlası )
- \* Hayırsız Ada
- \* Kartdere Adası
- \* Metelik Adası

Restorasyon çalışmalarından sonra geleneksel mimarisi öne çıkarılan taş evler özellikle turistlerin fotoğraf çekmek için uğrak mekanlardan biridir. Bu evlerin bazıları otel ve pansiyon olarak işletilmekte ve yaz aylarında ziyaretçi kapasitesini karşılamaktadır.

Foça Belediyesi'nin Haziran 2019'da başlattığı süreç sonunda Foça, 2021 yılında İzmir'in iki Cittaslow kentinden biri olmaya hak kazanmıştır. Bu uluslararası platformun şart koştuğu 72 kriter çerçevesinde kendi tarihsel dokusuna saygılı, temiz ve doğa dostu, yaşam standartları yüksek daha sağlıklı, mutlu, huzurlu ve güvenli bir kent yaratmak temel amaçtır. Bu amaç için yerel yönetimler, merkezi yönetim ve tüm Foça halkı el ele ve dayanışma içinde çalışmaktadır. Uluslararası Cittaslow Birliği, bu güzel kentin değerlerini gerekli kriterlere uygun bulmuş geliştirilmek üzere Türkiye'deki 22 Cittaslow şehirden biri olarak kabul etmiştir.

Eğer yaşam koşturması içerisinde nefes alabileceğiniz, şehrin sokaklarında dolaşırken tarihi ve doğallığı içinize çekebileceğiniz alternatif bir yer arıyorsanız, Cittaslow Foça sizin için en iyi adres olur. Hızlı yaşam telaşı içinde, işlerine saniye saniye yetişmeye çalışan insanlar yerine tadına vararak şehri yaşamak isteyen insanlardanız siz de bu aileye ortak olabilirsiniz. Tüketim toplumunun kaosu içinde yerel değerlerini, kendine özgü kültürel yapısını, üreticisini, vatandaşını, doğasını ve samimiyetini koruyan bu güzel şehir, sizi ayak bastığınız andan itibaren özlediğiniz yuvanızda gibi hissettirecektir. Ege Bölgesinin kendine özgü samimi kültürünün öğretisi olan insan, doğa ve tarihin uyumu bu kentte kendini gösterir. Birçok sanatçıya ilham olan doğası, denizi, güneşi, esen meşhur poyrazi geldiğiniz anda sizi içine çeker.





# SATILIK DÜKKAN

MANİSA | Turgutlu | Selvitepe Mah. | 175 m<sup>2</sup>

## 3.500.000 TL



Turgutlu Sanayi Bölgesi, İzmir Limanına 50 km ve Manisa OSB'ye 30 km, Kemalpaşa OSB'ye 30 km mesafededir. İzmir-İstanbul otoyolunun yanıbaşında olan konumuyla, bölgenin yıldızı olma yolunda emin adımlarla ilerliyor.



Özellikle OSB'lerde ki büyük firmalara yan ürün ve parça tedarigi sağlayan küçük ve orta boyutlu işletmelerin gözdesi olan Turgutlu, sanayi tesis alanları ile her geçen gün daha da büyüyor.



Turgutlu Fatih Sanayisindeki portföylerimiz yatırımcılarına, cazip fiyat ve kısa amortisman süresi ile kazandırmaya devam ediyor. Farklı m<sup>2</sup> seçenekleri ile elimizde bulunan dükkanlarımız ve karlı yatırım için benimle iletişime geçiniz.



## İsmail Çelik

Gayrimenkul ve Yatırım Uzmanı

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

[Twitter](#) [Facebook](#) [Google+](#) [Instagram](#) | [ismailcelik\\_cb](mailto:ismailcelik_cb)

**COLDWELL BANKER**  
TEOK GAYRİMENKUL

Ofis: Mansuroğlu Mah. 283/1 Sk. No:10/B  
Bayraklı/İZMİR  
Telefon: 0232 343 83 83  
Cep Tel: 0 532 693 99 36  
Email: [ismail.celik@cb.com.tr](mailto:ismail.celik@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...



**Sedat KOÇ**

CB TEOK Gayrimenkul / Gayrimenkul Danışmanı

”

## MAVINİN GÜCÜ

Mavi bazıları için bir çift göz rengi kimi için gökyüzü kimi için deniz kimi içinse aşkın tanımı olmuştur. Şu bir gerçek ki mavi renginin insana huzur ve enerji veren bir yanı olduğu kanıtlanmıştır.

Büyük üstad Cemal Süreyya'nın dediği gibi "Mavi bir renkten daha fazlası, sonu olmayan bir gökyüzü, umut dolu bir deniz."

Ben Sedat Koç, yaklaşık 20 sene ayakkabi sektöründe satış pazarlama bölge müdürlüğü yaptım. İşim gereği Türkiye'nin her bölgesinde bayilikler kurdum yeni bayilikler oluşturdum.

İş teriminde "sahada olmak" tabirini bizzat uzun süre deneyimledikten sonra 2 sene önce İzmir'e yerleşerek kendi işimi kurmanın planlarını geliştirmeye hayallerime nasıl ulaşabilirim diye düşünmeye başladım.

Yine bir iş seyahatim sırasında Youtube'da "Milyonerden Milyonere" isimli videoya denk gelmiş ve MAVİ ile o yolculukta tanışmıştım. Sayın Mastertürk Ülke Başkanımız Dr. Gökhan Taş, "Milyonerden Milyonere" isimli videoda çok önemli ve gerçekçi bilgiler vererek gözümden sis perdesini kaldırıp beni mavinin dünyasına çekmişti bile...

Sahada edindiğim tecrübelerimi gayrimenkul sektöründe değerlendirme kararını almak zor olmadı. Satış sektöründeki etik kurallar gayrimenkul sektöründe de geçerliydi. Dürüstlük, saygı, kalite, sözünde durmak, para odaklı değil memnuniyet ve başarı odaklı çalışmak, disiplin, programlı ve insan ilişkileri üzerine kurulu bir çalışma hayatımı gayrimenkul sektörüne uyumlu hale getirebilirdim.

Artık ben Mavinin gücüne inanıp Coldwell Banker'da gayrimenkul danışmanı olmak istiyordum ve İzmir'de bulunan tüm ofisleri sosyal medya üzerinde takip etmeye araştırmaya başladım. Bir gün Coldwell Banker Teok Gayrimenkul sayfasında "CB Teok Mikrofon" adı altında birçok danışmanla röportajlarını gördüm. Programda, gayrimenkul sektörünün önde gelen başarılı profesyonellerinin ve Dr. Gökhan Taş'ında tanıtımlarını gördüm ve izledim. Dikkatimi çektiği için biraz daha araştırınca eğitime olan yatırımlarını "Gayrimenkul ve Yaşam" adı altında çıkardıkları dergiyi gördüm.

CB Teok Gayrimenkul ofisinde karar alıp kendi işimi kurup çalışmaya başladıktan sonra Türkiye'de bilinen emlak sektöründen çok farklı bir yol çizen Mastertürk grubunun eğitimlerine katıldım. Her geçen gün teknik ve kişisel gelişim eğitimlerini hem ofisimizden hemde genel merkezin düzenlediği etinliklerden almaya başladım.

Büyük bir grubun "asla yalnız kalmayacaksın" sloganı ile birlikte ülke genelinde yaklaşık 3000 danışman birbirine iş ortağı ve yol arkadaşı olarak bağlı olmak müthiş bir sinerji yaratıyor. Başarılı arkadaşların hikayeleri beni daha da heyecanlı ve azimli hale getiriyordu. Artık tüm bedenimle ruhumla maviydim.

Mart ayında 10. yılını kutladığımız Gen Blue 2023 ödül töreninde gerek ofis olarak gerekse bireysel olarak birçok ödül almak muhteşem olan bu organizasyonda; Simge Sağın, Hande Yener, Demet Akbağ, Prof. Dr. Özgür Demirtaş ve Nasuh Mahruki gibi sanatçıların şarkılarını, söyleşilerini dinlemek çok güzeldi. Mavinin gücü artık ruhumu ele geçirmiş tüm bilgi ve donanımları ile daha çok verimli çalışıp 2024 Gen Blue organizasyonunda sahnede ben de tecrübelerimi aktarmalıydim.

Yaklaşık 3000 kişilik büyük bir ekibin içinde olmak hep birlikte maviye adanmış bir şekilde ödüllerimizle ofislerimize doğru yola çıkarken biliyorum ki hem sektöre yeni başlamış arkadaşlarım hem de sahnede defalarca ödül almış olan arkadaşlarım daha büyük azimle tüm ülkeyi maviye boyamak ve daha iyisini başarmanın arzusu ve hayalini kurmaya başlamıştık.

Ben Sedat Koç, size mavinin gücünden hayallerimden ve geleceğe dair planlarımdan bahsettim. Çünkü ben, mavinin gücüne adanmış ve inanmış yenilenmiş biri olarak, dünden daha akıllı, bugün daha güçlü ve yarından daima umutluyum. Sektördeki tüm meslektaşlarıma başarılar dilerim.

Sevgi ve saygılarımla...





# SATILIK DAİRE

İZMİR | Güzelbahçe | Mustafa Kemal Paşa Mah.  
13,5+1 | 175m<sup>2</sup>

## 8.300.000 TL



Batıhome 25 Novalife Sitesi, Güzelbahçe Macro Center ve Seferihisar-İzmir karayoluna 100m mesafededir. 5405 m<sup>2</sup> arsa üzerine kurulmuş, kat mülkiyetli ve sadece 25 adet bağımsız bölümden oluşan ve seçkin ailelerin yaşadığı butik bir sitedir.



Dubleks meskenimizde; 3 oda, 1 salon, soyunma odası, açık mutfak, 3 banyo/wc, 1 adet kış bahçesi olup üzeri elektrikli açılır kapanır tenteli mevcuttur. VRF ısıtma ve soğutma mevcuttur.



Sitemizde; spor salonu, basket sahası, peyzaj alanları, her taşınmaza ait tahsisli özel açık otopark alanı ve dubleksi giriş holü mevcuttur. Her daireye ait 6 m<sup>2</sup> özel kapalı depo alanı, olimpik havuza yakın boyutta özel açık yüzme havuzu, çocuk havuzu bulunmaktadır.



### Egemen Becene

Gayrimenkul ve Yatırım Uzmanı

Merhaba, bu gayrimenkulün 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.egemenbecene](mailto:cb.egemenbecene)

**COLDWELL BANKER**  
TEOK GAYRİMENKUL

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

Telefon: 0232 343 83 83

Cep Tel: 0532 624 42 29

Email: [egemen.becene@cb.com.tr](mailto:egemen.becene@cb.com.tr)





Raşit ÖZEN

Coldwell Banker Eagle Gayrimenkul Brokeri

# SANAYİ YATIRIMLARININ YENİ MERKEZİ BALIKESİR

## "Bölgemizin Konumu ve Potansiyelinin Farkındayız"

Balıkesir, bulunduğu coğrafi konum gereği, lojistik bir merkez özelliğine sahip. İstanbul'a en yakın Ege şehri olduklarını belirten Coldwell Banker Eagle Gayrimenkul Brokeri A. Raşit Özen, "Turizm, sanayi ve tarım alanlarında güçlü bir ekonominin tam göbeğindeyiz" diyor.

Balıkesir yatırımlarda oldukça iyi bir performans gösterdi. 2022'de teşvik belgesi olarak başlayan yatırım projelerinin değeri 2021'e göre değer bazında %100'ün üzerinde arttı. Yeni projelerin içinde 115'i komple yeni yatırım niteliğinde. Balıkesir'in 2022 yılı ihracatı bir önceki yıla göre %17,6 artarak 934 milyon dolar olarak gerçekleşti. 2022'deki kadar bir artış Balıkesir'i 1 milyar doların epeyce üzerinde bir ihracata taşıyacak. Eximbank açılması ilin ihracatını destekleyecek.

Balıkesir'in gündeminde önemli yatırımlar da var. 'Türkiye'yi Doyuran İl' olarak tanınan Balıkesir'in tarım ve gıda alanında büyümesinin yolu açılıyor. Gönen ilçesinde 8 bin dekar alan üzerine, dünyanın en büyük jeotermal ısıtmalı, Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi (TDİOSB) kuruluyor. Fizibilite çalışmalarında sona gelinen ve 8 bin dekar alanda kurulum çalışmalarının hızla devam eden TDİOSB'de yıllık 250 bin ton sebze üretimi yapılması planlanıyor. Bu OSB'de jeotermal ısıtma sistemleri, rüzgar enerji sistemi (RES), güneş enerji sistemi (GES) ve biyokütle enerji sistemleri olmak üzere dört yenilenebilir enerji sistemi bir arada kullanılacak ve 10 bin istihdam sağlanacak.

Balıkesir, 2022'de yatırımlarda oldukça iyi bir performans gösterdi. 2021 yılında 4 milyar 850 milyon lira yatırım öngören 103 yeni proje teşvik belgesi olarak yatırıma başlamıştı. 2022'de, 11 aylık rakamlara göre 173 yeni proje başladı ve bu projelerin öngördüğü yatırım da 10 milyar 902 milyon lira. Aralık ayı rakamları ile birlikte 2022'yi Balıkesir'in 11,5-12 milyar lira arasında bir yeni yatırımla kapatması muhtemel. Balıkesir'in yeni proje rakamları hem proje sayısı hem de

yatırım değeri bakımından reel artış gösterdiği için yatırımlarda iyi bir yıl geçiren ender illerden biri oldu. 2022 yeni yatırımlarının 115'i komple yeni yatırım niteliği taşıyor. Balıkesir, en fazla konut satılan ve arsa fiyatları en çok ar-



tan ilk sekiz şehirden biri. Son yıllarda pandemi ile birlikte ön plana çıkan ve bir trend haline gelen metropole yakın yeni yaşam arayışlarının başladığını belirten A. Raşit Özen, "Bölge ve şehir olarak iki denize komşuyuz. Dev İstanbul metropolüne en yakın Ege şehriyiz" diyor. Turizm, sanayi ve tarım alanlarında güçlü bir ekonominin tam göbeğinde olduklarını vurgulayan Özen, "Bölgemizin konumunun ve potansiyelinin farkındayız" diye konuşuyor. İşini gayrimenkul yatırım mühendisliği olarak tanımlayan ve bölgenin yatırım alma payını artırmayı bir misyon kabul eden A. Raşit Özen, Balıkesir ve çevresindeki gayrimenkullere dair gelişmeleri ve öngörülerini anlattı;

Biz, CB Eagle olarak, bölgemizin konumunun ve potansiyelinin farkındayız. Balıkesir, altyapı sorunlarına rağmen, en fazla konut satılan, arsa fiyatları en çok artan ilk 8 şehirden biri. Dev İstanbul metropolüne en yakın Ege şehri olan Balıkesir, 280 km ile İstanbul'a 2,5 saat, 530 km ile Ankara'ya 5 saat, 200 km ile İzmir'e 1 buçuk saat mesafedeyiz. Lojistik ve sanayi kimliği ile Bursa'ya ve Kütahya'ya, tarihsel ve turizm





kimliğiyle Çanakkale ve Manisa'ya 1 saat, Midilli Adası'na da Ayvalık üzerinden sadece 1 saat uzaklıktayız. Limanlara yakınlığımızla ve otoyol aksının merkezinde bulunmamız ile gerçek anlamda bir lojistik merkez özelliğine sahibiz.

Gayrimenkulde, bölgemizin yakın geleceğine dair şunları söyleyebilirim; kısaca 10x10 olarak tanımladığım, 10 maddelik bir manifesto ve vizyon ile şehrimizde yapılması gerekenler ve yapılanları anlatabilirim;

**1.** Karar vericiler, yatırımcılar ve uygulayıcıları bir araya getiren bir platform kurarak, şehrin ve bölgenin kaderini değiştirecek aksiyonlar alacağız. Bu minvalde "Balıkesir 2030 Projesiyonu" adını verdiğimiz bir çalışma başlatıyoruz.

**2.** Bölgede yatırım yapmayı düşünen, planlayan ulusal ve küresel markalara tam hizmet vermek üzere ciddi hazırlıklar yapıyoruz. Balıkesir doğumluyum. Evli ve bir çocuk babasıyım. İnşaat mühendisiyim. Gayrimenkul dünyasına giriş serüvenim ise yaklaşık 10 yıl kadar öncesine dayanıyor. Bölgesel bazda CB Eagle olarak küresel gayrimenkul platformu Coldwell Banker markasını temsil ediyorum. Ulusal ve global çapta ise, sanayi yatırımlarına ve ticari gayrimenkullere yönelik tüm süreçleri ve faaliyetleri kurumsallaştırma, geliştirme ve 360 derece bir anlayışla yönetilmesini sağlama amaçlı hizmet vermeyi planlayan, kısa adı RÖGYA olan RAŞİT ÖZEN Gayrimenkul Yatırımlar Akademisi isimli bir girişime liderlik ediyorum. İşimi kısaca GYM, yani "Gayrimenkul Yatırım Mühendisliği" olarak tanımlıyorum. İşimizin, ticari, sosyal ve kültürel boyutlarına dair ulusal ve küresel çapta araştırmalar yapıyorum. Bu çalışmalarla, bölgemizin gayrimenkul sektöründeki payını nitelikli ve ölçülebilir oranda artırmayı hedefliyorum.

**3.** Planlama, geliştirme ve altyapı konusunda model olacak bir hizmet kurgusu sunacağız.

Bence, bölgemizin ve Balıkesir'in gayrimenkul alanındaki gelişimi için öncelikli ihtiyaçları belirlememiz ve bunlar üzerinde çalışmamız gerekiyor.

**4.** İliki, "ERMİSLER GRUP" yatırımcılığında başlayan "E RESIDENCE" olmak üzere, 2023 sonuna kadar, ulusal çapta en az 3 prestijli projenin geliştirilmesi ve pazarlamasını yapmaya başlıyoruz.

**5.** Gayrimenkul yatırımlarında en çok talep gören, yatırım getirisi en hızlı artan ilk üç şehir arasına girmemizi sağlayacak yöntemler ve süreçler geliştiriyoruz.

**6.** Balıkesir'i, tüm gayrimenkul süreçleri kurumsallaşmış ve dijital ortama aktarılmış bir şehir haline getirmeyi hedefliyoruz.

**7.** Balıkesir'in, en az beş belirleyici sektörün yatırımlarına uygun ilk üç lojistik merkezden biri olmasını sağlayacağız.

**8.** Risklerin minimize edildiği, hedefe en uygun faydanın ve sonucun tasarlandığı yeni nesil bir gayrimenkul hizmeti sunuyoruz.

**9.** Markalı konut ve yaşam alanı projelerinin başlatıldığı yeni bir döneme giriyoruz.

Gayrimenkul yatırımlarında 4D prensibini esas alıyorum; doğru planlama, doğru yatırım, doğru alt yapı ve tabii ki



doğru hizmet. Mesleğimiz ne yazık ki Türkiye'de hak ettiği yerde, derinlikte ve itibarda değil. Gayrimenkul yatırımlarında, her bir süreç stratejik değerdedir. Örneğin doğru proje üretmede çok iyi olabilirsiniz. Ancak doğru konsept, doğru altyapı, projeksiyon ve doğru yatırım planında eksiklikler varsa, sonuçlar hedeflerle asla örtüşmez. Günün sonunda mutlaka bir verimsizlik ve memnuniyetsizlik doğar. Dolayısıyla her bir sürecin mümkün olduğunca doğru yönetilmesi projenin prestiji, bulunduğu bölgenin de gelişimi için olmazsa olmazlardandır. Çünkü ister bir oturma alanından söz edelim ister bir sanayi yatırımdan, gayrimenkul bulunduğu bölgenin kaderini belirleyen en kritik unsurlardan biridir. Planlama ise bölgedeki tüm karar vericilerin, doğru profesyonellerle işbirliği yapmasıyla ancak mümkün olabiliyor.

**10.** Bölgemizi, Türkiye'den ve Dünyadan yatırımcılara tanıttığımız tüm süreçleri kurumsal bir anlayışla sunacak gayrimenkul profesyonelleri yetiştiriyoruz.



# SATILIK VİLLA

BALIKESİRİ Karesi | Yenimahalle Mah. | 6+2 | 520 m<sup>2</sup>

## 19.900.000 TL



Villamız, Balıkesir'in Yenimahalle villalar bölgesinde bulunmaktadır. Müstakil ve site halinde birbirinden özel villaların bulunduğu bölgede olan villamız; 6+2 olup 520m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.



Tripleks villamızın kendine ait 50m havuzu ve 450m<sup>2</sup> bahçesi mevcuttur. Galeri boşluğu ile ferah bir mimarisi vardır.



2 adet salonu, 4 adet yatak odası ve 2 adet günlük odası bulunan villamızın içerisinde kış bahçesi, teknoloji odası, çamaşır odası ve kiler bulunmaktadır.



## Ömer Tayyib Karaduman

*Gayrimenkul Danışmanı*

Merhabalar, gayrimenkul danışmanı olarak siz değerli müşterilere kaliteli, etik, dürüst ve keyifli bir hizmet için tüm enerjimi ile çalışıyorum.

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

**COLDWELL BANKER**  
**EAGLE**

Ofis: Atatürk Mah. Sıtkı Yırcalı Cad. No:5/A  
Karesi Balıkesir  
Telefon: 0 266 544 11 11  
Cep Tel: 0 532 489 14 23  
Email: [omertayyib.karaduman@cb.com.tr](mailto:omertayyib.karaduman@cb.com.tr)





# SATILIK TESİS

BALIKESİR | Altıeylül | Akçaköy Mah. | 4.950m<sup>2</sup>

## 7.500.000 TL



Satılık tesisimiz İzmir-İstanbul yolu üzerinde bulunmaktadır. Balıkesir merkeze 20 km uzaklıkta olan 4950 m<sup>2</sup> arsa içerisinde kurulu tesisimizin 500 m<sup>2</sup> restourantı bulunmaktadır.



Tesis içerisinde mutfak, imalathane, depo, mescit ve müştemilat bulunmaktadır. Önünde otoparkı olan tesisin 200 m<sup>2</sup> açık satış alanına sahiptir.



Önünde kavşak olan tesisimiz çift şerite hizmet verebilmektedir. İstanbul-İzmir yolunda merkezi lokasyonda bulunan tesisin içerisinde elektrikli şarj istasyonu yapılabilir.



### A. Raşit Özen

Broker/Owner

Merhaba, bu gayrimenkul yatırım uzmanı olarak şeffaf, güler yüzlü, dürüst ve disiplinli çalışmamla siz değerli müşterilerimize kaliteli hizmet sunuyorum.

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

**COLDWELL BANKER**  
**EAGLE**

Ofis: Atatürk Mah. Sıtkı Yırcalı Cad. No:5/A  
Karesi Balıkesir  
Telefon: 0 266 544 11 11  
Cep Tel: 0 533 811 45 31  
Email: [rasit.ozen@cb.com.tr](mailto:rasit.ozen@cb.com.tr)



# "SAKLI CENNET ÇANAKKALE"



**Volkan GÜNEY**

*Coldwell Banker Birikim Gayrimenkul Broker*

## Kuzey Egenin İncisi

Eski çağlarda Hellespontos ve Dardanel olarak anılan Çanakkale M.Ö. 3000 yılından beri yerleşim alanı niteliğini korumuştur.

Erken Bronz Çağında bu yana önemli bir yerleşim merkezi olan Çanakkale; Çanakkale Boğazı sayesinde Anadolu ile Avrupa ve Akdeniz ile Karadeniz arasındaki bağlantıyı sağlayan iki geçit bölgesinden biridir. Bu özelliği nedeniyle oldukça zengin bir tarihi vardır.

Tamamlanan 1915 Çanakkale Köprüsü ile deniz ulaşımı ve hafif raylı sistemle tüm Marmarayı birbirine entegre çalışmalarının tamamlanması planlanıyor. Bu doğrultuda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü 1/100,000 ölçekli çevre düzenleme planlamasındaki vizyonu;



Coğrafi konumu açısından erişilebilirlik ve önemli metropollere olan yakınlık avantajını yüksek altyapı olanaklarını zengin tarımsal ürün, sanayi ve turizm potansiyeli ile birleştirebilen aynı zamanda bölgesine ve yurt dışına da hizmet veren planlama bölgesi olmasıdır.

## Amacı ise;

Planlama bölgesi içerisinde karayolu, demiryolu, denizyolu ve havayolu ulaşım sistemlerinin geliştirilerek bölgesel ulaşım dayalı ana ulaşım sistemlerinin ülkesel, bölgesel ve sektörel birbirine entegrasyonunun sağlanması. Kültürel ve doğal mirasın gelecek kuşaklara sağlamak üzere tarihi ve kentsel arkeolojik doğal sit alanları ile ilgili mevzuat çerçevesinde korunacak alanlar olarak kabul edilmesi ve turizm kazandırılması.

Demiryolu, özellikle sanayi ve lojistik merkez niteliğindeki





yük taşımacılığı ağırlıklı olarak geliştirilmesi. Planlama bölgesinin önemli sanayi merkezleri (İstanbul, Bursa, İzmir, Kocaeli) ile olan sektörel etkileşimi ve yatırım alanları açısından mekânsal kullanım alanlarının sürdürülebilirlik politikası doğrultusunda belirlenmesi. Planlama bölgesi içerisinde farklı nitelikteki sektörlerin birbiriyle olan etkileşimini güçlendirilmesi sektörlerinin birbiriyle olan etkileşiminin güçlendirilmesi sektör ve alt sektör yapılanmasına uygun yatırım için gelişmenin yönlendirileceği merkezlerin oluşturulması. Sürdürülebilir gelişmenin sağlanması.

Özellikle sanayi yatırımları için kümelenmenin sağlanması tarımsal amaçlı yapılaşmalarda noktasal ve parçalı üretim alanları oluşmasının yerine tarımsal üretimden işlenerek mamül ürün haline gelmesi, depolanması, pazarlanması ve AR-GE faaliyetleri gibi faaliyetler sağlayan bütüncül toplu faaliyet alanlarının oluşturulması.

Enerji yatırımlarından, özellikle yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımına yönelik olan yatırımlarının desteklenmesi ve jeotermal kaynakların turizm ve tarım gibi alternatif sektörlerle kazandırılması.

Planlama bölgesindeki alternatif turizm (Agro Turizm, Eko Turizm, Dağ Turizm, Kıyı Turizm vb.) olanaklarının ve mevcut yapı ile entegrasyonlu olarak değerlendirmeye olanak sağlayacak planlama bölgesi için turizm süresinin uzatılması ve bu sektöre ilişkin kalıcı istihdam alanlarının oluşturulması planlanmaktadır.

Özetlemek gerekirse tarım, sanayi, turizm, madencilik ve enerji gibi birbirinden farklı ve birbirini etkileyen

etkileyen ekonomik faaliyetler yer almaktadır. Kompleks kullanımları bakımından sanayi için hammadde ulaşım çevre illerdeki büyük sanayi alanlarına olan yakınlığı ile bu



sektörel yapı için rezerv olan niteliğinde görülmektedir. Artan turizm sanayi lojistik ve ulaştırma sektörü yatırımlarının gayrimenkul piyasasına etkisi Kuzey Ege' de değer artışı göstermiş diğer bölgelere göre daha makul olması, değişen tatil ve yaşam beklentilerinin fazlalığı, Kazdağları'nın jeotermal kaynaklarının faaliyete geçmesiyle, eşsiz kumsalları, Bozcaada, Gökçeada'sıyla, Geyikli ve Assos'uyla kıyı turizme katkısının daha da artması bekleniyor. Bununla beraber zengin mutfağı ve gastronomi turizmi potansiyeliyle bölge yatırımı için 101 nedeni ile tüm dünyaya kapılarını açmaya hazırlanıyor.





# SATILIK VİLLA

BURSA | Mudanya | Bademli Mah. | 6+1 | 310m<sup>2</sup>

## 13.400.000 TL



Villamız, Bursa'nın Bademli bölgesinde yer almaktadır. Etrafı ormanla çevrili olup, ölü hiçbir zaman kapanmayacak muhteşem bir manzara sahiptir.



İç dekorasyonu Bursa'nın tanınmış mimarı tarafından özenle yapılmıştır.



Villamızda altı adet oda ve bir salon olup oldukça geniş verandası bulunuyor.



### Tuğba Şen

Gayrimenkul Danışmanı

Etik değerleri her zaman en ön planda tutup, siz değerli müşterilerimizin hayallerini bir üst seviyeye taşımak için var gücümüzle çalışıyoruz.

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



### Mustafa Şen

Gayrimenkul Danışmanı

Ofis Adresi: Atatürk Mah. Sıtkı Yırcalı Cad. No:5/A Karesi Balıkesir  
Tel: 0 266 544 11 11  
Cep Tel: 0 532 615 85 73 & 0 532 424 36 06

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





# SATILIK VİLLA

İZMİR | Seferihisar | Tepecik Mah. | 3+1 | 185m<sup>2</sup>

## 7.250.000 TL



Villamız, Seferihisar'ın en değerli mavi bayraklı Orşal Koyunda denize 50 metre mesafede bulunuyor.



Müthiş doğa ve denizin iç içe olduğu Orşal Sitesinde, özel tasarlanıp yenilenen villamız, geniş bahçe alanına sahip.



Köşe konumlu ve deniz manzaralı villamız yeni sahiplerini bekliyor.



### Ali Menges

Gayrimenkul ve Yatırım Uzmanı

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

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



### Selçuk Karatepe

Gayrimenkul ve Yatırım Uzmanı

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

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





## BİR NEDENİ OLAN , HER NASILA KATLANIR

2022, benim için hem çok yoğun hem de verimli geçti. Yatırımcılarımın ve müşterilerimin bana olan güveniyle, yatırım kararı alırken Coldwell Banker Türkiye Young Blue seçmeleri sonucu Gen Blue 10. Yıl Buluşmasında En İyi Young Blue Konuşmacı Paneline layık görüldüm.

### Ne Büyük Mutluluk ve Gurur...

Bu başarıyı belirgin tek bir nedene bağlamak çok zor. 25 yıldır İzmir'de yaşıyorum ve iki yıldır emlak sektöründeyim. Muhtelif sektörlerde satış ve pazarlama faaliyetlerinde bulundum. Teknoloji, satış, pazarlama ve hayatın içinden edindiğim bilgileri sentezleyerek gayrimenkul sektörüne yeni bir perspektif kazandırmayı kendime vizyon ve misyon edindim. Sahip olduğun vizyon ve misyon ışığında müşterilerime rehberlik etmekten büyük bir memnuniyet duyuyorum. Dolayısıyla bu başarının en önemli nedenini; satış ve pazarlama tecrübem ile gayrimenkul sektörüne olan

özel ilgim olarak görüyorum. Tabii burada hizmet şeklimiz, müşterilerimizle kurduğumuz şeffaf ve dürüst ilişki, satın alma sürecinin bütün aşamalarını yakından takip edip başarılı şekilde sonlandırmamız, kira yönetim hizmeti vermemiz ve müşterilerimizin her zaman yanında olmamızın etkisini de eklemekten geçemeyeceğim.

Müşterilerimizin bizi tercih etmesinin diğer nedeni de portföy alternatiflerini sunarken tamamen yatırımcı gözüyle hareket edip rakamlara sadık kalmamız ve kendimizin de yatırım yapacağı seçenekleri sunuyor olmamız.

Satış ve Pazarlama yıllarımdan miras kalan aşırı sorumluluk duygusuyla hareket etmem ve yatırım yapmadan önce bilinmesi gereken tüm bilgileri yatırımcılarımıza ve müşterilerimize anlatmam benim en belirgin farklılığım.

Hikayem, iş yapış şeklim ve düşüncelerimi paylaştığım bu panelde, dinleyici olan çok değerli meslektaşlarım için fark yaratacak ve katkı sağlayacak bir dokunuş sağlayabildiysem ne mutlu bana.

Beni destekleyen ve seven herkese çok teşekkür ederim.



**Cihad Karman**  
Gayrimenkul ve Yatırım Danışmanı







# SATILIK DAİRE

İZMİR | Gaziemir | Irmak Mah. | 4+2 | 250 m<sup>2</sup>

## 18.000.000 TL



İzmir'in gözbebeği Gaziemir'de müstakil hayatın içinde muhteşem bahçesi, yüzme havuzu ve arkasında Çatalkaya Korusu ile sizlere muhteşem bir yaşam sunuyor.



Özel dairemiz 4 oda iki salon konseptiyle, geniş ön ve arka balkon keyfi ile hem site içerisindeki peyzaj alanı hem de önü kapanmayacak bir konumdadır. İç mimar tarafından özenle ve titizlikle yapılmış bu dairemizde her şey en ince ayrıntısına kadar düşünülmüş.



2017 "En İyi Konut Proje" ödülü kazanmış bu güzel sitede, restoran ve cafe alanı, kuaför, market ve oto yıkama seçenekleri sizin hizmetinizdedir. Açık, kapalı yüzme havuzu, sauna & spa ve fitness salonu ve daha birçok seçenekleriyle emsalsiz bir yaşam sizleri bekliyor.



### Cihad Karman

Gayrimenkul ve Yatırım Uzmanı

Merhaba, bu gayrimenkul yatırım uzmanı olarak, dürüst, şeffaf ve kaliteli hizmet anlayışını benimseyerek portföyümüzü 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](mailto:cihad.karman@cb.com.tr)



**GLOBAL TECRÜBE, YEREL GÜÇ**

**Commercial  
Business  
Club**

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





# KONUT LOKASYONUNUN EMLAK FİYATINA ETKİSİ

*Emlak fiyatı hem alıcılar hem satıcılar için önemli bir kriterdir. Fiyat belirlenirken önemli faktörler biri de konut lokasyonudur. Satıcılar emlak fiyatını maksimuma çıkarmak, alıcılar ise minimuma indirmek ister. Ancak iyi bir lokasyondaki ev kendi kendini fiyatlayacak ve alıcı ve satıcının ortak noktada buluşmasını kolaylaştıracaktır. Satıcı evinin konumunun sağladığı avantajları iyi analiz edip sunabilmeli, alıcı ise bu faktörleri yaşamak istediği hayata göre değerlendirebilmelidir.*

*Dolayısıyla emlak fiyatlarını etkileyen birçok faktör olsa da en öne çıkanı ve birçok özellik getireni konum faktörüdür. Konut lokasyonu da kendi içinde farklı başlıklar altında değerlendirilebilir.*

## **Semt**

Öncelikle ve en basit şekilde konutun bulunduğu semt ve mahalle ev hakkında bir fikir verir. Çünkü bir evin fiyatı bulunduğu semtteki diğer ev fiyatlarıyla benzer olur. Bu yüzden çevreden bağımsız bir fiyatlandırma düşünülemez.

Her insan yaşamak istediği koşullara göre farklı semtleri kendisine yakın görecektir. Aşağıda bu koşulları etkileyen aranan yakınlıkları sıralamaya çalıştık.

## **Okul ve Eğitim Kurumları**

Konutun yakın olmasının avantaj olduğu yerler denilince akla ilk okullar gelir. Çocuklu aileler için okulun yakın olması büyük bir avantajdır. Özellikle çalışan anne babalar küçük çocuklarını kurs ya da kreşlere yazdırmayı tercih ederler. Bu nedenle okullar ve benzeri eğitim kurumlarının çevresindeki emlak fiyatları da yüksektir. Eğer bahsi geçen eğitim kurumlarının başarıları da yüksekse bu oran daha da artacaktır.

## **Sağlık Kuruluşları**

Sağlık hizmetlerine ulaşmak günümüzde oldukça kolaylaştı. Yine de insanlar sağlık kuruluşlarına yakın yaşamayı güvenilir görürler. Belirli bir yaşın üzerindeki alıcılar içinse bu, ilk öncelik olabilir. Lokasyon bazlı gerçekleşen talep

artışları emlak fiyatlarına da artış olarak yansır. Sağlık yatırımlarının da artması bu durumu yaygınlaştıracaktır.

## **İş Merkezleri**

Özellikle İstanbul gibi ulaşımın insanlar tarafından sorun olarak görüldüğü yerlerde iş merkezlerine yakınlık alıcılar için cazebicidir. "İşe ve okula yakın olsun." cümlesini çoğu kişiden duymak mümkündür. AVM'ler de genellikle iş merkezlerinin yakınında konumlandırıldığından hem düzenlenen faaliyetler hem de iş halledebilme imkanı avantajdır. İş merkezlerine yakın olan bir emlakın fiyatı da fazla olacaktır.

## **Sosyal İmkanlar**

Zorunlu ihtiyaçlardan sonra tüm insanlar evlerinin etrafında yeşil alan olmasını isterler. Örneğin, çocuklu bir aile sitede yaşamayı ya da çocuklarının güvenle oynayabileceği bir parka yakın bir evde yaşamayı tercih edebilir. Ek olarak özellikle şehrin geneli betonarmeyse ev sahiplerine yaşadıkları alanda doğaya yakın olabilmek huzur verecektir.

Bunun yanı sıra evin yakınında bulunan kafeler, eğlence merkezleri ya da sinemalar da evin tercih edilme oranını artırıp fiyatına

olumlu etkide bulunur. Zorunlu ve sosyal ihtiyaçlara ulaşılabilir yaşama imkanı veren yerlerde bulunan bir ev kendi kendini değerleyecektir.

## **Afet Riskleri**

Doğal afetlerin oluşturduğu riskler özellikle Türkiye gibi deprem kuşağı üzerinde bulunan ülkeler için önemlidir. Bu nedenle lokasyon seçimi yaparken alıcılar bu duruma oldukça dikkat eder.

Ülkemizin bazı bölgelerinde daha çok etkisini gösteren sel, erozyon gibi doğal afetlere hazırlıklı olabilmekte önemlidir. Evin dere yatağı ya da eğimli araziler gibi konumlarda bulunmaması fiyata olumlu etki edecektir.

Beklenen büyük İstanbul depremi ve yapılan ilgili haberler alıcılar için doğal afet risklerini daha göz önüne alınır hale getirmiştir. Bu yüzden doğal afetlere dayanıklı, risklerden uzak konumlardaki emlakların fiyatı da daha fazla olur.





# SATILIK VİLLA

İzmir | Çeşme | Ardiç Mah. | 8+1 | 400 m<sup>2</sup>

## 39.000.000 TL



Paşa Konakları Sitesi, 15.718 m<sup>2</sup> arsa içinde toplam 36 villadan oluşmaktadır. A-B-C tipi olmak üzere 3 çeşit villa tipi bulunan sitede villa-mız C tipidir. En büyük olan C tipi villa, 1.000 m<sup>2</sup> müstakil arsa alanına sahiptir.



8 odadan oluşan villa, odalara ilaveten, hobi odası, çamaşır odası, kiler ve teknik oda bulunmaktadır.



Siteye özel plajı bulunmakta olup dışarıdan kullanım yasaktır. 7/24 güvenlikli sitede yaşam fırsatı sizleri bekliyor.



### Etkä Ordu

Gayrimenkul ve Yatırım Uzmanı

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

[Twitter](#) [Facebook](#) [Google+](#) [Instagram](#) | [etkaordu35](#)

**COLDWELL BANKER**  
TEOK GAYRİMENKUL

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





# SATILIK VİLLA

İzmir | Urla | Kalabak Mah. | 8+1 | 675 m<sup>2</sup>

## 55.000.000 TL



Urla Kalabak'ta 3.936 m<sup>2</sup> arsa içinde çok özel deniz manzaralı malikane, 675 m<sup>2</sup> brüt, 503 m<sup>2</sup> net kullanım alanına sahiptir. 8+1 olan malikanede altı banyo, iki ortak banyo, çamaşır ve teknik oda bulunuyor.



Malikanenin 136 m<sup>2</sup> büyük havuzu, 20 m<sup>2</sup> çocuk havuzu, kapalı kış bahçesi, ahşap ağaç hobi evi ve sosyal oyun alanlarıyla beraber çok bakımlı, çeşitli meyve ağaçlarından oluşan harika bir peyzaja sahip.



Yerden ısıtmalı malikanede, su arıtma sistemi de mevcut. Lüks malikane sahibine konforlu ve keyifli bir yaşam sunuyor.



### Etkä Ordu

Gayrimenkul ve Yatırım Uzmanı

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

[Twitter](#) [Facebook](#) [Google+](#) [Instagram](#) | [etkaordu35](#)

**COLDWELL BANKER**  
TEOK GAYRİMENKUL

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



## AV. MÜRSEL YİĞİT'TEN KAT MÜLKİYETİ - KOMŞULUK HUKUKU

1- Kat irtifakı ve Kat mülkiyeti nedir? Taşınmaz satın alırken neye dikkat etmek gerekir?

Kat mülkiyeti ve kat irtifakı ayrımı büyük önem taşımaktadır. Kanunda açıkça belirtildiği üzere bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından kurulan irtifak hakkına kat irtifakı denmektedir. Kat irtifakı henüz proje aşamasında olan ya da inşaatı devam eden arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine geçmek için kullanılan ara form belgesidir.

Kat mülkiyeti ise kat irtifakı aşaması tamamlanmış bulunan; ilgili kurumlarca proje denetimleri tamamlanmış bulunan oturmaya elverişli sonuçlanmış ve her bağımsız bölümün adına tescil edilmiş kurumdur.

Örnek olarak belirtmek gerekirse;

A firmasının İzmir/Bostanlı mevkiinde yapacağı projede satış ofisine gittiğinizde ileride olacak dairenin prototipini inceleyip daireyi almak istediğiniz de daireyi aslında kat irtifakı sahibi olarak almış olacaksınız. Dairenin bulunduğu taşınmazın tamamlanması; oturma ruhsatının alınması, tüm izinlerinin tamamlanması ve kat mülkiyetine geçiş için karar alınması ile taşınmaz kat mülkiyetine tabi olur.

Tapu da kat irtifakı yazan bir taşınmaz aldığınızda dairenin tamamlanması ya da kat mülkiyetine geçilmesi ile ilgili büyük sorunlar yaşanabileceği muhakkaktır. Özellikle geçmiş tarihte yapılmış -özellikle 5 sene öncesinden daha eski tarihli- mutlak suretle tapunun kat mülkiyetine geçip geçmediğini incelemenizi ve tercih yapmanız gerekirse kat mülkiyetine geçmiş yapılardan almanızı özellikle öneririm.

2- Apartmanın ortak alanları nelerdir? Kat malikleri ortak alanlarda inşaat, onarım değişiklik ya da boya yapabilir mi? Nelere dikkate dilmesi gerekir? Söz konusu değişikliklerin yapılabilmesi için nasıl bir yol izlenir?

Apartmanın ortak alanları Kat Mülkiyeti Kanununda genel olarak sıralanmıştır. Burada ortak olanlara yönetim planı ile ya da sözleşme ile kat malikleri ayrıca yeni ortak kullanıma ilişkin alanlar ekleyebilir.

Kat malikleri ortak alan içerisinde tadilat, onarım ve değişikliği tek başına yapamaz. Hiçbir kat malikinin bu şekilde davranma keyfiyeti yoktur. Her kat maliki taşınmazını ve taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkulü korumak, güzelleştirmek ve sağlamlaştırmak ile yükümlüdür.

Kat maliklerinden biri ortak alanda boya, tadilat, pencere kapama, duvar ekleme, balkon farklı renge boyama, otoparkta kendine ait kısma farklı bir koruma tentesi çekme, pencereleri kırarak tek pencere yapma gibi sınırsızca örneklendirebileceğimiz değişiklikleri yapmak için kat mülkiyeti sahiplerinden tamamının 4/5 çoğunluğundan yazılı izin alınması gerekmektedir. Yazılı izin alınmaz ise kat maliklerinden biri ya da apartman adına yönetici dava açarak taşınmazın eski hale getirilmesini talep edebilir. Bu kuralın tek istisnası, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun ana yapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya ana yapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmasıdır.

3- Apartman veya sitelerde mesken niteliğinde olan yerlerde hangi iş veya meslekler için izne ihtiyaç vardır? İzin halinde koşulları nelerdir? Hangi işler veya meslekler izne ihtiyaç duymazlar?

Bir apartmanı göz önüne getirecek olduğumuzda (istisnalar ayrı olmak koşulu) en alt katı genelde dükkânlar ya da iş yerleri olarak kullanılmaktadır. Tapuda da söz konusu yerler "iş yeri" olarak gözükmektedir. Üst katlara yani konut ihtiyacının olduğu genelde sakinlerin oturma ihtiyacı için yaşamsal faaliyetlerini sürdürmüş olduğu kısımlara "mesken" denilmektedir.

Apartmanda "mesken" olarak gözüken kısımlarda asıl



amaç oturma faaliyetini sürdürmek olduğu için kanunun koyucu bu hususta özel bir düzenleme yapmıştır. Apartmanın kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastahane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basimevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararla açılabilir hükmü getirilmiştir. Yani apartman içerisinde dükkan niteliğinde daha doğru ifade etmek gerekirse "iş yeri" niteliğinde bulunan her türlü işletme apartmanda kat maliki olan tüm bireylerin "OYBİRLİĞİ" ile alacağı karar dâhilinde kurulabilecektir. Bu hükmün iki istisnası vardır. Bu istisnalar avukatlık büroları ve mali müşavirlik büroları. Bu iki mesleğe mensup kişiler apartmanın mesken olan kısımlarında iş yeri açmak için oy birliği kararı almasına gerek yoktur.

4- Apartmanın dükkan olarak belirtilen kısımlarında hangi iş yerleri açılabilir? Hangi iş yerleri kesinlikle açılmaz?

Yukarıda belirtmiş olduğumuz üzere kat mülkiyeti tesis edilirken ticari olarak sınıflandırılmış iş yeri niteliğindeki kısımlarda aksi başka kanunlarca yasaklanmamış bulunan her iş için işletmeler izin almaksızın açılabilir. Sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastahane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basimevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerler örnekseme yolu ile saydığımız ve üzerine ekleyebileceğimiz birçok meslek faaliyet alanını içeren işletmeler tapu sicilinde iş yeri olarak gözükürken apartmanın söz konusu kısmında herhangi bir izin almaksızın açılabilir.

Açılmayacak ve hatta apartmanca oy birliği ile karar alınsa dahi alınan kararın yok hükmünde olacağı bazı meslek faaliyet kolları bulunmaktadır. Bu meslek kollarında hiçbir şekilde apartman içerisinde faaliyet gösteremez. Örnekseme olarak sayacak olursak hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kurulamaz. Bu hususta kanun koyucu yaşamsal faaliyetlerin etkilenmemesi için ve risk faktörünü denetlemek en aza indirmek için bu şekilde bir kanun getirilmiştir.

5- Apartman aidatını kim ödemekle yükümlüdür? Kiracı mı mülk sahibi mi? Aidatın gecikmesi durumunda geciken aidata uygulanacak faiz oranı ne olacaktır? Ödenmeyen aidat ile ilgili kat maliklerinden biri yönetici olmasa dahi alacağın tahsili için hukuki işlem yapma yetkisi var mıdır?

Kural olarak aksine yapılan bir anlaşma olmadığı sürece

kat malikleri ana gayrimenkul için yapılan kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak; ana gayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa arsa payı oranında katılmak ile yükümlüdür. Bu hususta apartman malikleri alacakları karar ile aksini kararlaştırabilme şansına sahiptir.

Söz konusu aidat ödeme yükümlülüğü genel bir gider olup apartman yönetim kurulunca yönetim planına uygun şekilde hesaplamak ve kat maliklerine yasada belirtilen bilgilendirme süreci temelinde ihtar etmek zorunludur.

Apartman aidatı konusunda alınan bu karar doğrultusunda kat maliki ve aynı zamanda taşınmazda kira akdine, oturma (sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludur. Daha açık ifade etmek gerekirse "MAL SAHİBİ İLE KIRACI MÜŞTEREKEN VE MÜTESELSİLEN AİDATI ÖDEMEKLE YÜKÜMLÜDÜR". Kiracı ile kiraya veren arasında aksine yapılan bir anlaşma olsa dahi apartman yönetimine karşı bu sorumluluk müşterektir. Aidatı bu durumda taraflardan biri ödeyerek özel anlaşmaya göre diğer tarafa rücu edecektir.

Ödenmeyen aidatlar ile ilgili olarak payını ödemeyen kat maliki hakkında diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından, yönetim planına, bu kanuna ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir. Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.

6- Yönetici dışarıdan seçilebilir mi? Kiracılar yönetici olabilir mi?

Yönetim ortak yaşam alanları olan yerleşim yerlerinde oluşan sorunların çözülmesinde ve alınmış ilke kuralların takibinin sağlanmasında büyük önem arz etmektedir. Günümüz yaşamında kat maliklerinin iş yoğunluğu daire sayılarının yükselmesi ve takibinin artık iş takibi gerektirmesi göz önüne alındığında kat maliklerinin söz konusu zahmet gerektiren iş takibini gerçekleştirmeyeceğini söylemek mümkündür. Dolayısıyla kanununda izin verdiği ölçüde yönetim işi kat malikleri dışında kişilere devredilmektedir.

Kat mülkiyeti kanununun 34. Maddesinde açıkça ifade edildiği üzere yönetici kat maliklerinden, dışarıdan ya da yönetim kurulu üyeleri arasından seçilebilir. Dolayısıyla yönetici olarak kiracı da olabilir, dışarıdan farklı kişilerle yönetim hizmeti de alınabilir. Her sekiz bağımsız bölümde mutlak suretle yönetim olması gerekir ve yönetici hem arsa sayı hem de bağımsız bölüm sayısının çoğunluğu ile atanır.



# SATILIK DAİRE

İZMİR | Çiğli | Ataşehir Mah. | 3+1 | 135m<sup>2</sup>

## 9.100.000 TL



Karya Evleri site içinde, hem şehrin kalabalığından uzak, hem tam kalbinde. Dairemiz hızlı akan her günün sonunda sabırsızlıkla yuvanıza dönme isteği uyandıracak.



Havuzla cepheli, içi yapılı ve hatta istenirse komple mobilyaları ve beyaz eşyalarıyla beraber sahip olabileceğiniz yeni yuvarız sizi bekliyor.



Havuz kenarındaki kafede günün yorgunluğunu atabileceğiniz, spor ve yürüyüş alanlarını kullanarak zindeliğinizi koruyabileceğiniz bu harika daire kaçırılmayacak bir fırsat.



### Selçuk Karatepe

Gayrimenkul ve Yatırım Uzmanı

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

[Twitter](#) [Facebook](#) [Google+](#) [Instagram](#) | [cb.selcukkaratepe](https://www.cb.selcukkaratepe)

**COLDWELL BANKER**  
TEOK GAYRİMENKUL

Ofis: Mansuroğlu Mah. 283/1 Sk. No:10/B  
Bayraklı/İZMİR  
Telefon: 0232 343 83 83  
Cep Tel: 0 533 354 85 85  
Email: [selcuk.karatepe@cb.com.tr](mailto:selcuk.karatepe@cb.com.tr)





# SATILIK BİNA

İZMİR | Bornova | Kazımdirik Mah. | 3 Katlı | 339m<sup>2</sup>

## 45.000.000 TL



İzmir'in gözbebeği Forum Bornova AVM'nin çapraz karşısında yer alan kurumsal kiracılı komple satılık binamız gerçek bir yatırım fırsatıdır.



Gayrimenkulümüz 5m'lik ön cephesi olan bodrum, giriş, birinci ve çatı katı olmak üzere toplam 300m<sup>2</sup> kullanım alanı sunmaktadır.



Perakende ticaretinin yoğun, ulaşımın ise son derece kolay olduğu bu bölgede gayrimenkulümüzün tabella değerinin de yüksek olması sebebi ile kaçırılmayacak bir fırsattır.



### Selçuk Karatepe

Gayrimenkul ve Yatırım Uzmanı

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

[Twitter](#) [Facebook](#) [Google+](#) [Instagram](#) | [cb.selcukkaratepe](mailto:cb.selcukkaratepe)

**COLDWELL BANKER**  
TEOK GAYRİMENKUL

Ofis: Mansuroğlu Mah. 283/1 Sk. No:10/B  
Bayraklı/İZMİR  
Telefon: 0232 343 83 83  
Cep Tel: 0 533 354 85 85  
Email: [selcuk.karatepe@cb.com.tr](mailto:selcuk.karatepe@cb.com.tr)



Coldwell Banker Teok Gayrimenkul olarak hazırladığımız Gayrimenkul ve Yaşam dergimiz için yazı yazmam istendiğinde çok mutlu oldum. Ne yazacağımı düşünürken kararsız kaldım, lüks konut özelinde mi yazsam yoksa ofis ve plazalar hakkında mı yazsam karar veremedim. Sonrasında genel bir yazı ile hem bu işe girmek isteyenler için hem de müşterilerimiz için bir yazı yazmaya karar verdim.

1979 yılında Burdur'da doğdum. Tüm hayatımı İzmir'de geçirdim. 2007 yılından beri hayatımda olan eşim Esra Keskin, şu anda 11 yaşında olan canım kızım Mira, 13 yıldır hayatı paylaştığımız evladım Golden Retriever cinsi Şerbet ve son olarak hayatımıza giren önümüzdeki aylarda 1. yaşlarını dolduracak olan bahçemizden sahiplendiğimiz kedilerimiz Batman ve Papiş ile çok güzel bir ailem var. 1991 yılında Eskrim sporuyla tanıştım, ilk kez 1996 yılında milli formayı giydim ve 2003 yılına kadar hiç çıkarmadım. Manisa Celal Bayar Üniversitesi, Beden Eğitimi Spor Yüksek Okulu, Beden Eğitimi Öğretmenliği bölümü mezunuyum. Öğretmenlik yapmak gibi bir idealim hiçbir zaman olmadı ve girebileceğim başka bir bölüm yoktu. Üniversite mezunu olmak için okudum diyebilirim. Tüm üniversite hayatım boyunca İzmir – Manisa arası otostopla ulaşımımı sağladım. Bu süreçte insan ilişkilerimin, iletişim gücümün iyi olduğunu ve daha geliştiğini fark ettim ve satış konusuna kariyer yapmaya yöneldim.

O kadar çok insan profili gördüm ve iş tecrübesi edindim ki dönüp baktığımda iyi ki çalışmışım diyorum.

**EYLEM KESKİN**

Gayrimenkul ve Yatırım Danışmanı



# KALİTELİ HİZMET ALMAK SİZİN DE HAKKINIZ

Üniversite hayatım boyunca günü-birlik palyaçoluktan, kapı kapı gezip su arıtma cihazı pazarlamaya, otellerin çeşitli departmanlarında devam eden geçici işler yaptım. Yaptığım bu işler neticesinde o kadar çok insan profili gördüm ve iş tecrübesi edindim ki dönüp baktığımda iyi ki çalışmışım diyorum.

2003 yılında üniversitenin bitmesiyle beraber askerlik ve sonrasında gerçek yaşama merhaba dedim. Kurumsal olarak ilk deneyimime Zara giyim markasında satış elemanı olarak başladım. İlerleyen zamanlarda Deva ilaç ile başlayan tıbbi mümessillik kariyerim, Astra Zeneca firmasına geçmem ile devam etti. Toplam 8 yıl süren tıbbi mümessillik kariyerimde 550.000 km yol, pazar payı ve realizasyon hedeflerinde pek çok kere kürsüye çıkmam, satış ve kişisel liderlik gibi konularda almış olduğum pek çok eğitim ile beraber 2013 yılında son buldu.

Kariyerimde en büyük adım bu tarihten sonra yaşandı. Yaklaşık 3 ay işsizlik sürecim sonrasında İŞ GYO'nun İzmir Bayraklı bölgesinde yapımına başladığı Ege Perla projesinin satış sorumlusu olarak çalışmaya başladım. Bu işle beraber gayrimenkul dünyasına giriş yaptım. Proje satışı konusunda çalıştığım 6 yıl süresince çok değerli insanlar tanıdım, gayrimenkul konusunda çok tecrübe ve bilgi edindim. Güzel satışlara imza attım.

Bu arada memur bir ailem var, ticaret ile hiç uğraşmamış. Bu nedenle kendi işini yapmak, düzensiz bir gelire sahip olmak gibi bir düşüncem hiç olmamıştı ve bu durumdan korkuyordum. Değerli eşim beni hep kendi işimi yapmam konusunda

destekliyor. Başarılı olacağımı vurguluyordu.

Bu dip bilgiyi paylaşma nedenim 2019 Mayıs ayında İŞ GYO Ege Perla satış ofisini kapatacağını duyurdu. Bu saatten sonra ne iş yapabilirim diye düşünmeye başladım. Tekrar maaşlı olarak bir firmaya girmek veya kendi işini yapmak ikilemini yaşadım. Ege Perla satış ofisinde çalışırken ziyarete gelen 10-15 emlakçı ile tanıştım. Tanıştıklarım için bu insanlar bu işi yapıyorsa bende yapabilirim düşüncesi oluştu. Psikolog bir arkadaşımın " **Bir insan için kırklı yaşların başı iş atılımı için önemlidir. Bu yaşta adım atmazsan ilerleyen yaşlarda sağlık, aile gibi konular nedeniyle hiç adım atamazsın** " diye belirtmesi beni ateşledi ve gayrimenkul danışmanı olmaya karar verdim. Özellikle günümüzde gayrimenkul danışmanlığı revaçta bir iş. Kurumsal markaların çoğalması, daha bilinçli tüketiciler olması nedeniyle insanlar bu işe girmek istiyor. Ancak, şu an İzmir'de kurumsal markalar çatısında yaklaşık 2.000 yerel, lokal ofis olarak da yaklaşık 4.000 olmak üzere toplam 6.000 tane gayrimenkul danışmanı var. Bu işte başarı oranı sadece %5 gibi düşük bir oran. Bu bilgi ışığında nereden başlamam gerektiğini, hangi marka ve ofiste işe giriş yapmam gerektiği sorusu o kadar önemli ki...

**Bu işe girerken herkesin aklında olan soru " Pazarlamasını yapacağım portföyü nereden bulacağım ? "**

Bende işe ilk girmeye karar verdiğimde bu soruya yanıt arıyordum. Satış ofisinde çalışırken tanıştığım, bir projenin satış müdürü olan bir

beyefendiyle görüştüm. Kendisinin aynı zamanda emlak şirketi olduğunu, portföy konusunda destek olacağını, işi bana öğreteceğini belirtmesiyle kendisiyle çalışmaya karar verdim.

Bu arada satış ofisinden ayrılırken halihazır müşterilerime veda mesajı ve yeni çalışacağım ofis hakkında bilgi aktarmıştım. Müşterilerimden birisi çok değerli bir ağabeyim, Coldwell Banker Teok Gayrimenkul sahibi Tarık Bey'i arayarak, benim hakkında olumlu görüş bildirmiş ve beni kaçırmamasını tavsiye etmiş. Tarık Bey beni aradı, görüştük fakat daha önce başka bir firmaya söz verdiğim için kendileri ile çalışamayacağımı belirttim, anlayışla karşıladı. Ben vermiş olduğum söz nedeniyle diğer yerel marka ile çalışmaya başladım. Aradan geçen bir buçuk aya rağmen ne bir öğreti, ne bir portföy hiçbir şey olmamasına rağmen sadece 10.000 TL'lik bir iş için arkandan iş çevrilince, -güven her şeyden önce gelir- kendilerine teşekkür ederek, ayrıldım ve sonrasında Tarık Beyler ile tekrar görüştüm. Ağustos 2019 tarihi itibarıyla Coldwell Banker Teok Gayrimenkul çatısı altında çalışmaya başladım.

Bu iş o kadar dürüst bir iş ki ne kadar doğru çalışır, doğru hizmet verir, emek harcarsanız karşılığını veriyor. Geçmiş iş yaşamım ve kişisel özelliklerim ile kurumsal tarafı çok ağır olan bir iş karakterim vardı. Ancak bu iş sadece kurumsallıkla yürümüyor, işin içinde esnaflıkta olması gerekiyor. Coldwell Banker Teok Gayrimenkul çatısı altında, çok değerli insanlar ile beraberdim. Çalışmaya başladıktan sonra hali hazırda bende bulunan kişisel yetkinliklerin, bilgi ve tecrübelerine, satış kapama,



müzakere becerisi gibi yeni ve çok değerli pek çok yetkinlik eklemeye başladım. Çok izledim, okudum ve düşündüm.

Bu işe girdiğinizde çalıştığınız ofis çok önemli. Ofisin başarısı, en temelde ofis sahibinin vizyonu ve hayalleri ile alakalı, bu doğrultuda ofisteki sinerji, başarı, bilgi ve disiplin ile kurum kültürü oluşuyor. Para mı? Eğer siz gerçekten doğru bir hizmet veriyorsanız ve başarılıysanız zaten kazanıyorsunuz, para için çalışıyoruz nihayetinde ama odak para değil. Çok şanslıyım ki başarı odaklı, bir ofisin parçasıyım.

İş kolay değil; psikoloji yönetiyorsunuz, rakibiniz çok, işin kendi iç dinamikleri zor ve ülkemizdeki birçok değişken etkenler var. Bu durumda farklılaşmanız, ekonomik gelişmeleri yakından takip etmeniz, bilgisel olarak çok dolu olmalısınız. Başarılı olmak için kaliteli hizmet vermeli, çok çalışarak insanlara ulaşmanız gerekli.

**Bu işi yapan her bir profesyonelin bir tezgâhı var. Kimisi granit, kimisi ışıklı, kimisi oymalı ahşap, kimisi de tene-keden ama muhakkak bir tezgâh var. Birinci aşama tezgâha ürün koymak,**

kiralık ya da satılık portföy oluşturmak. 2. aşama tezgâhtaki ürünün pazarlanması ile işleme dönmesi. Diğer bir taraftan o kadar önemli, mesuliyeti olan bir iş yapıyoruz ki almış olduğumuz sorumluluk çok ağır. İşe başladığım günden bugüne o kadar çok tecrübe yaşadım, insana dokundum ki boş geçen her an için kendime kızar haldeyim. İşimde iyi olmak için çok emek harcıyorum ve geldiğim noktaya baktığımda ortalamanın çok üstünde hizmet verdiğimi düşünüyorum. Bu iyi hizmeti almayı hak eden ancak henüz tanışmadığımız için bu hizmet kalitesinden haberdar olmayan insanlara ulaşmam gerekiyor, bu nedenle boş geçirecek bir an bile yok.

Kaliteli hizmet derken, bir mülkün kiralama ya da satış yetkisini aldığımız anda başlayan bir hikâye, **nasıl bir manav tezgahındaki ürünü siliyor, parlatıyor bizim de ürünümüz portföyümüz, temizleyip sunmalıyız.** Ben profesyonel temizlik firmasıyla çalışıyorum. İlk iş portföyün temizliğinin yapılması, sonrasında profesyonel fotoğraf çekimidir. Duruma göre tanıtım filmi ve drone çekimleri, elde etmiş olduğumuz görüntüleri ofisimizde kadrolu olarak çalışan ve çok şey borçlu olduğumuz arka planda yer alan ekibin bu görsellerden medya ürünleri hazırlaması, hazırlanan görsellerin gerek sosyal medyada paylaşımı, gerekse basılı hale getirilerek alıcılara ulaştırılması çok önemli.

#### **Bu mülkü kim alır?**

Kimin ihtiyacına cevap olur sorusu ile başlayan beyin fırtınası ile pazarlama planının hazırlanması ve potansiyel alıcılara ulaşmak için kapıların çalınması. Potansiyel alıcıyı bulduk, yer gösterimi ve doğru bir sunum gerçekleştiriyoruz. Sadece bizim ülkemizde değil sanırım dünyanın her yerinde pazarlık vardır. Bu duruma geldiğimizde biz Coldwell Banker Teok Gayrimenkul olarak yazılı teklif ile çalışıyoruz. Kalite ve profesyonel-

lik demişken, **benim bir danışman olarak görevim mülk sahibi adına konuşmak değil, alıcıyı doğru bir şekilde mülk sahibine aktararak, mülk sahibini doğru şekilde temsil etmek.** Bu bilinçle pazarlık sürecini yönetiyoruz ve her süreç şeffaf biçimde ilerliyor.

Gayrimenkul işinin temelinde kiralama ve satış olmak üzere 2 ayrı operasyon var. Kiralama konusuna değinmek istiyorum. Çok hassas bir konu. Tanıştığım pek çok kişi kiracı sorunlarından dolayı kira geliri yatırımından geri duruyor. Maalesef ülkemiz gibi gayrimenkulün değerli olduğu bir yerde bu düşünceye üzüleniyorum. Çünkü sizi doğru temsil edecek, işinde iyi, güvenilir ve iletişimi güçlü bir gayrimenkul danışmanı, size ciddi bir konfor alanı sağlayarak, kiracınız ile ilişkilerinizi düzenleyebilir. Size de yapmış olduğunuz kira geliri yatırımının tadını çıkartmak kalır. Detay bilgi için beni her zaman araya bilirsiniz. Bana ayrılan bölümün sonuna gelirken, bu muhteşem işe girmeyi düşünen arkadaşlar için doğru bir ofis ve bakış açısıyla başladığınızda, size söylenenleri yaparsanız ve üstüne de kendi yetkinlikleriniz doğrultusunda gerekli çabayı sarf ederseniz, benim gibi hayatınızda yaptığınız en iyi işi yapıyor olacaksınız.

Mülkünü bana emanet eden müşterilerimin en iyi sonucu alması için tüm çabayı sarf ediyorum ve daha iyisi olabilmek için çalışmaya devam ediyorum. Henüz çalışmadığımız ve benim vermiş olduğum iyi hizmeti deneme şansı olmayan müşteriler için de size konforlu bir gayrimenkul serüveni için aramanızı bekliyorum.

Ben ve Coldwell Banker Teok Gayrimenkul ekibi size en iyi hizmeti vermek için buradayız.

Teşekkür ederim.





# SATILIK DAİRE

İZMİR | Bayraklı | Adalet Mah. | 4+2 | 265m<sup>2</sup>

## 30.000.000 TL



İzmir'in orta noktası kuleler bölgesinin göz bebeği İş GYO'nun yaptığı Ege Perla projesinde dubleks yapıda çok özel mimari tasarım ve eşyaları ile emsalsiz daire.



Bu muhteşem dairemiz 265m<sup>2</sup> olup panoramik körfez manzarasına hakimdir. Çok özel markalara ait eşya ve donatılarıyla aileniz ve sizin için hoş anılar biriktirebileceğiniz emsalsiz bir yaşam alanı sunmaktadır.



Ege Perla İş GYO'nun güvenilirliğiyle inşa edilmiş olup konut, ofis ve avm alanından oluşan karma yapıya sahiptir. Kapalı yüzme havuzu, fitness salonu, sauna, buhar odası ve eşi ve benzeri olmayan seyir terası gibi sosyal alanlar sunmaktadır.



### Eylem Keskin

Gayrimenkul ve Yatırım Uzmanı

Merhaba, bu gayrimenkulün 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](mailto: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](mailto:eylem.keskin@cb.com.tr)





# SATILIK DAİRE

İzmir | Bornova | Kazımdirik Mah. | 4+1 | 220 m<sup>2</sup>

## 16.800.000 TL



İzmir'in prestijli projelerinden Folkart Incity; şehrin merkezinde yer alması ile kazandığı dinamizmini, proje alanının %72'sini kaplayan keyifli peyzaj alanlarının doğallığı ile birleştiriyor. Estetik ve konforun bir arada kurgulandığı emsalsiz bir proje.



4 oda, salon, yaşam alanı tadında geniş mutfak, 3 banyo, kiler&çamaşır odası, her odayan çıkılabilen köşe balkonu bulunan ve 180 m<sup>2</sup> net kullanım alanına sahip dairemiz, özel tasarım dekorasyonu ve muhteşem körfez manzarası ile keyifli bir yaşam sunuyor.



Tasarım; form, malzeme, mekan kurgusu ve ışığın yarattığı bir dil. Bu dille ortaya çıkmış İzmir körfezinin eşsiz manzarasına sahip, hem şehrin merkezinde hem de peyzaj alanlarıyla doğanın içinde yaşadığınızı hissedeceğiniz özel tasarım dairemiz sizleri bekliyor.



## Dilek Seyhan

Gayrimenkul ve Yatırım Uzmanı

Merhaba, bu gayrimenkulün 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.dilekseyhan](#)

**COLDWELL BANKER**  
TEOK GAYRİMENKUL

Ofis: Mansuroğlu Mah. 283/1 Sk. No:10/B  
Bayraklı/İZMİR  
Telefon: 0232 343 83 83  
Cep Tel: 0532 761 22 05  
Email: [dilek.seyhan@cb.com.tr](mailto:dilek.seyhan@cb.com.tr)





# SATILIK VİLLA

İZMİR | Çeşme | Ardiç Mah. | 4+1 | 330 m<sup>2</sup>

## 29.500.000 TL



Villamız İzmir Çeşme'de, "mavi bayraklı" Paşalimanı Büyük Liman Koyu'na nazır Folkart Paşalimanı Villaları'nda yer almaktadır. 11.000 m<sup>2</sup>'lik arazi üzerine inşa edilen sitede, doğa ile iç içe bir yaşam, ayrıca açık havuz, otopark, 24 saat güvenlik ile ailenize güvenli ve keyifli yaşam alanları sunulmaktadır.



Villamız, özel mimari tasarım, dekorasyon çalışması ile kaliteli işçilik ve lüks malzemeler ile yenilenmiş haliyle farklılık yaratıyor. 330 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dubleks villada, 4 oda 1 salon ve 3 adet banyo mevcut. Harika peyzaja sahip bahçeye açılan geniş verandasında keyifli anlar sizleri beklemektedir.



Bu değerli portföy, hem kaçırılmayacak bir yatırım fırsatının hem de ailenizle birlikte geçireceğiniz keyifli ve eğlenceli anların kapılarını açıyor. Folkart Paşalimanı Villamız hayallerinizdeki yaşam için sizleri bekliyor...



### Dilek Seyhan

Gayrimenkul ve Yatırım Uzmanı

Merhaba, bu gayrimenkulün 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.dilekseyhan](#)

**COLDWELL BANKER**  
TEOK GAYRİMENKUL

Ofis: Mansuroğlu Mah. 283/1 Sk. No:10/B  
Bayraklı/İZMİR  
Telefon: 0232 343 83 83  
Cep Tel: 0532 761 22 05  
Email: [dilek.seyhan@cb.com.tr](mailto:dilek.seyhan@cb.com.tr)



# ON ADIMDA KENTSEL DÖNÜŞÜM

Mimar Sinan ŞENER  
Mimar ve Gayrimenkul Danışmanı



Kentsel dönüşüm, gerek zemin gerekse de altyapı anlamında sağlıklı ve güvenli bir kent yaşamına izin vermeyen bölgelerin ıslah edilmesidir. ıslah, tehlikeli yapıların yıkılarak yenilerinin modern teknolojiye uygun, sağlam, depreme dayanıklı olarak yeniden inşa edilmesi suretiyle yapılır.

Kentsel dönüşüm ile doğal afetlerden kaynaklanabilecek zararın en aza indirilmesi amaçlanır. Kentsel dönüşüm kavramı özellikle 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun yayımlanmasıyla günlük hayatımızda çok daha fazla yer almaya başladı. Ülkemizin önemli bir kısmının birinci ve ikinci derece deprem kuşağında olduğu göz önüne alındığında bu kanunun önemi daha da artıyor.

## 1 Risk Tespit Raporunun Alınması

Yapılarda kentsel dönüşüm süreci risk tespit raporunun alınmasıyla başlar. Bu rapor ancak Çevre Ve Şehircilik Bakanlığınca yetkilendirilmiş bir kuruluşça verilebilir. Yapının çeşitli noktalarından ve özellikle taşıyıcı kolonlarından karot örneği alınması suretiyle yapılır.

## 2 Risk Tespit Raporunun Onaylanması

Riskli yapı tespit raporu ilgili ilçe belediyesine iletilir. Eğer raporda eksiklik yoksa rapor tapu müdürlüğüne gönderilir.

## 3 Tapuya Riskli Yapı Şerhinin Düşülmesi

Tapu müdürlüğü kendisine gönderilen riskli yapı tespit raporuna dayanarak ilgili taşınmazın tapu kütüğündeki beyanlar hanesine riskli yapı şerhi düşer. Tapu müdürlüğü bu şerhin düşülmesinden sonra yapı maliklerine riskli yapı tes-

pit raporunu tebliğ eder. Yapı maliklerine yapılacak tebliğatta rapora itiraz için 15 günlük itiraz süreleri olduğu ve bu süre içinde itiraz edilmezse yapının 6306 sayılı Kanun kapsamında yıkılacağı ihtar edilir.

## 4 Riskli Yapı Tespit Raporunun Kesinleştirilmesi

Riskli yapı tespit raporuna yapı maliklerince itiraz edilmezse rapor kesinleşir. Rapora itiraz edilirse itiraz, ilgili disiplinlerde uzman dört öğretim üyesi ve Bakanlıkça atanan üç Bakanlık yetkilisinden oluşan komisyonca karara bağlanır. Yapı malikleri, riskli yapı tespit raporuna karşı itiraz sonucunu tebliğ aldıktan itibaren 60 gün içinde idare mahkemesinde kararın iptali için dava açabilirler.

Raporun kesinleştirilmesi sonrasında malikler Sermaye Piyasası Kurumundan lisanslı bir değerlendirme kuruluşuna taşınmazın değerini tespit ettirebilirler.

## 5 Kat Maliklerinin 2/3'si ile Karar Alınması

Riskli yapı tespit raporunun kesinleştirilmesinden sonra yapı malikleri yapının nasıl değerlendirileceği hususunda üçte iki çoğunlukla karar alırlar. Kat malikleri 6306 sayılı Kanuna uygun şekilde toplanmak ve karar almak zorundadırlar.

## 6 Müteahhit İle Anlaşılması

Kat malikleri aralarında anlaşmak koşuluyla, istedikleri müteahhit ile sözleşme imzalayabilirler.



## 7 Çoğunluk Kararına Katılmayanlara Çağrı

Üçte ikilik çoğunluğun kararına katılmayan ya da toplantıda bulunmamış pay sahiplerine noter kanalıyla karara katılmaları ve sözleşme imzalamaları için ihtar gönderilir. Bu ihtar herhangi bir malik tarafından gönderilebilir. Karara katılmak ve sözleşmeyi imza etmek için 15 günlük süre tanınır.

## 8 Yapının Yıkılması ve Karara Katılmayan Paydaşların Hisselerinin Satışı

Riskli yapı tespitine ilişkin raporun kesinleşmesiyle Bakanlık ya da belediye tarafından kat maliklerine yapının yıktırılması için 60 günlük süre tanınır. Bu süreye 30 gün daha eklenebilir. Yıkıma ilişkin tebligatta kat maliklerinin yapıyı yıktırmamaları halinde yapının idarece yıktırılacağı ifade edilir. İhtara karşın karara katılmayan ve sözleşmeyi imzalamayan kat maliklerinin hisseleri bakanlıkça diğer paydaşlar arasında açık arttırma ile satılabilir.

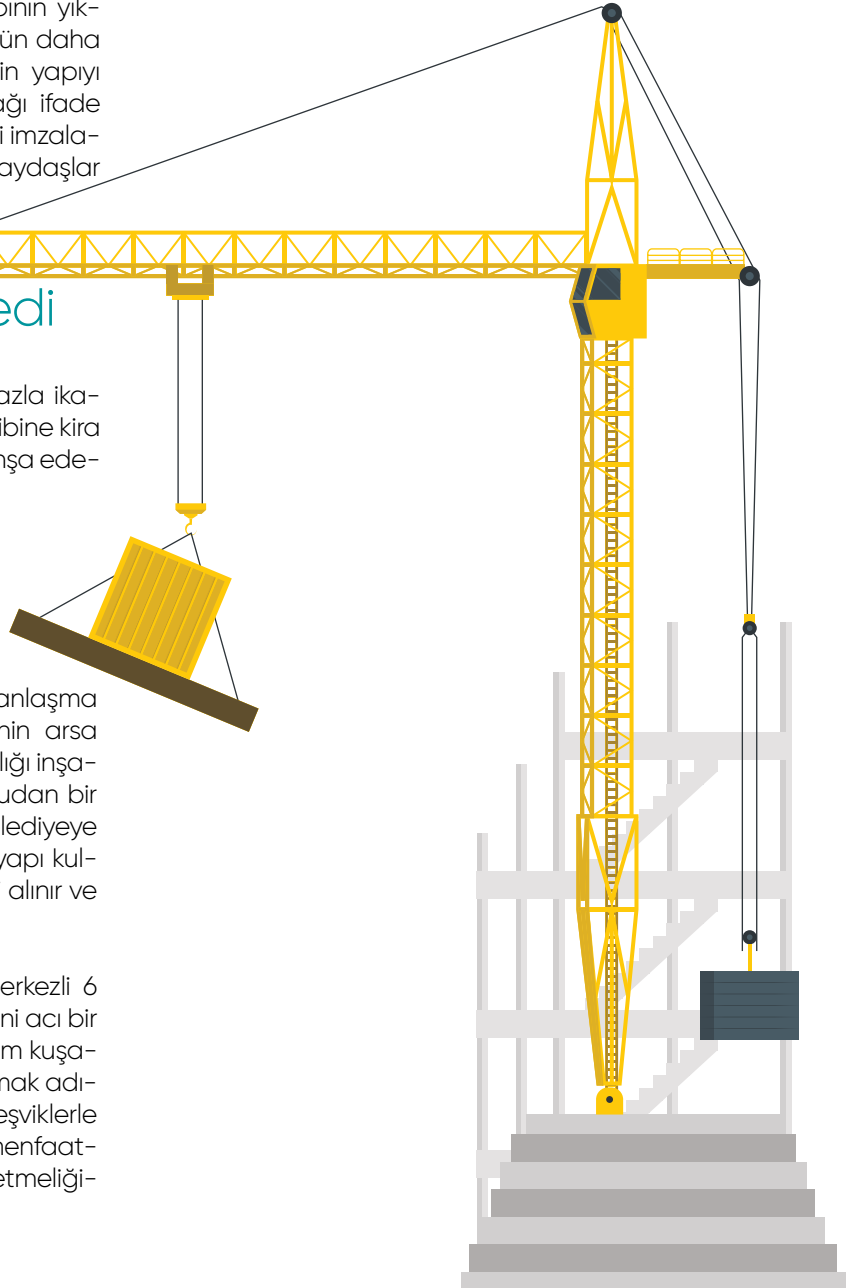
## 9 Kira Yardımı Ya Da Kredi Başvurusu

6306 sayılı Kanuna göre, riskli yapıda bir yıldan fazla ikamet etmiş, kat maliki, kiracı veya sınırlı ayni hak sahibine kira yardımı yapılabilir. Ayrıca yapıyı kendi çabalarıyla inşa edecek kat maliklerine de kredi imkânı tanınmıştır.

## 10 İnşaat Sürecinin Başlaması

Yukarıda da belirtildiği üzere, malikler arasında anlaşma sağlanamazsa sözleşme imzalamayan maliklerinin arsa payları cebren satılır. Bu aşamadan sonra kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile anlaşılan müteahhit ya da doğrudan bir inşaat firmasıyla anlaşılmışsa inşaat firması ilgili belediyeye inşaat ruhsatı için başvurur. İnşaatın bitirilmesi ile yapı kullanma ruhsatı olarak da ifade edilen iskân belgesi alınır ve yapı kullanılmaya hazır olur.

Yakın zamanda yaşadığımız Kahramanmaraş merkezli 6 Şubat depremleriyle de Kentsel Dönüşümün önemini acı bir şekilde yaşamış olduk. Ülkemiz ve sehrimizin deprem kuşağındaki yeri aşikar iken süreç yönetimini kolaylaştırmak adına merkezi hükümet ve yerel yönetimin sunacağı teşviklerle de desteklenen Kentsel Dönüşüm sürecini kişisel menfaatler uğruna ertelememeli, ivedi olarak deprem yönetmeliğine uygun binalar inşa etmeliyiz.



# 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 | Çeşme | Ardiç Mah. | 5+1 | 307 m<sup>2</sup>

## 39.500.000 TL



Çeşme Ardiç'ta denize yürüme mesafesinde villa, 307m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Villanın kendine özel egzotik bahçesi, yüzme havuzu, güneşlenme terası bulunmaktadır. 3 katlı villanın zemin katında mutfak, misafir banyosu ve salon yer alıyor.



Normal katta biri ebeveyn yatak odası olmak üzere 3 adet yatak odası ve bodrum katta ise bir stüdyo daire olarak tasarlanmış olup kendi banyosu, mutfak nişi, iç bahçesi, yatma ve oturma alanı düşünülmüştür.



6 villadan oluşan sitenin kapalı otoparkı, her villanın ayrı girişi ve bahçe içinde açık otoparkı bulunmaktadır. Konfor, kalite ve görselliğin doğa ile buluştuğu bu tasarımın her noktasında Mossa imzasına yer verilmiştir.



### Etkä Ordu

Gayrimenkul ve Yatırım Uzmanı

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

[Twitter](#) [Facebook](#) [Google+](#) [Instagram](#) | [etkaordu35](#)

 **COLDWELL BANKER**  
TEOK GAYRİMENKUL

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

**Soru Őu: kırmızı retro buzdolabı, 40 yıldır evli olan bir çiftin birbirine sevgisinin nişanesi olabilir mi?**

**Anlatalım.**

John Stuart Mill ile giriş yapacağız: "İktisadi objenin nasıl olduğu değil ne kadar olduğudur. Önemli olan nitelik değil niceliktir."

Hedonizm gibi çok kapsamlı bir konudan bahsediyoruz. Düşünsenize, psikolojiden felsefeye taşınmış, önemli bir kavramsallık. İktisatta bir doktrin olarak algılanıyor. Aslında derdini en iyi burada anlatıyor. İngiliz iktisatçı John Stuart Mill'in görüşleri bunda çok etkili. Mill çok kısaca iktisadi hedonizmi şöyle açıklıyor: Önemli olan "İktisadi objenin nasıl olduğu değil ne kadar olduğudur. Önemli olan nitelik değil, niceliktir." Örnekleyelim mi?

*Uğur Bate*



# Kırmızı Retro Buzdolabı

"(...) pasta tutkusu ya da sık yıkanmayla başlayan hazcılık insanı vücuduna bağlar"

Gregory Norminton

► Varsayalım açsınız. Garson önünüze aynı türden iki yiyecek getiriyor. Bir tabakta küçük ama leziz bir yengeç, diğerinde ise koca bir tabak makarna var. Yengeç çok nefis de görünse amaç doymaktır, bu nedenle birey iki seçenek arasından belki de sıklıkla yediği makarnayı tercih edecek ve yengeci unutmak zorunda kalacaktır. Çünkü önemli olan nitelikten ziyade niceliktir.

Durum böyle olunca, ortalama bir insanın bir dilim meyveli pastaya tutku duyması ya da bahar kokulu duş jeline müptela olması, yine ortalama bir tavır haline geliyor. Bununla da kalmıyor. 40 yıldır evli olan ve 4 çocukları olan bir çiftin birbirlerine sevgisinin nişanesi "o kırmızı retro buzdolabını alivermek" oluyor. Ne kadar gerçek bu? Ne kadar adil? Ne kadar insani? Değil tabii. Aslında büyük saçmalık. Ama ne diyoruz: **Yaşasın hedonizmin gücü (!)**

Geleneksel olarak felsefi ve psikolojik olmak üzere iki tür hedonizmden söz edilmektedir. Felsefi hedonizmde amaç, hazın maksimize edilmesidir. Yaşamamın amacı, ihtiyaçları tatmin etmektir. İkinci tür hedonizm ise psikolojiktir ve güdülenme ile açıklanmaktadır. Hedonizm ve ondan kaynaklı olarak gelişen hedonik alışveriş, tüketicinin bencilliği ile ve duygularının hoş tutulmasıyla ilgilidir. Hedonizm, beş duyu organıyla hissetmekten daha derinden hissetmek, yani yalnızca duygusal değil duygusal olarak hissetmektir. Dolayısıyla hedonizm zihinsel imajlarla ve fantezilerle ilişkilendirilerek değerlendirilmektedir. Hedonik alışveriş tüm bu nedenlerden ötürü "eski beyin" in sevdiği davranış tipi olabilmektedir.

Hedonizmi nörolojik bir olgu olarak ele alan bir araştırmada batı ülkelerinde yaygınlaşan obezite hastalığının çıkış noktasının, hedonizmin moleküler yüzü olduğu ve hedonizmin hastalıkların nedeni olabileceği iddia edilmektedir. Bir

diğer araştırmada ise psikolojik aşırılıkların nedenlerini bulmaya çalıştıkları araştırmalarında; aşırılıkların beş temel nedeninden birisi olarak hedonizm gösterilmektedir.

Yavuz Odabaşı, hedonik alışverişin genel nedenleri olarak; sosyal deneyimler, ortak ilgilerin paylaşımı, bireyler arası cazibe, hazır statüler ve yarış heyecanı gibi faktörlere değinmektedir. Tüm bu faktörler, bireyin duygusal açıdan tatmin olmasını sağlayan önemli unsurlardır. Beynimizin karar verirken tüm bu unsurları somut faydaların önünde tuttuğu ve bu bağlamda tepkiler verdiği artık tartışılmaz bir gerçektir ve tüm nöropazarlama uygulamaları da bu yönde gerçekleşmektedir.

## ► Para kazanma fikri hazcı mıdır?

Mutluluğun aslında bir beklenti içerisinde bulunduğu ortaya çıkan bir duygu olduğu varsayımını kanıtlar nitelikte bir araştırma da Knutson'un Ivan Pavlov'un köpekler üzerindeki ünlü araştırmasından esinlenerek gerçekleştirdiği araştırmadır. Video oyununu kazanan deneklerini yemek yerine parayla ödüllendiren Knutson, deneklerin ödülü almadan hemen önce gerçekleştirdiği ölçümlenelerde para kazanma fikrinin yarattığı hoş duygula bağlantılı olarak beynin sol prefrontal korteksinde değil de alt bölgesinde nükleus akumbens adıyla bilinen değişik bir bölgede meydana geldiğine işaret etmiştir. Deney sonucunda, para kazanma ihtimalinin deneklerde diğer ödüllere yönelik verilen tepkilerden çok daha farklı bir tepkiye yol açtığı gözlemlenmiştir.

## ► Açıkçası Burada Söz Konusu Olan Rahatlama Etkisidir!

Eğer bir ürünün satışı üzerinde çalışıyorsanız, duygusal açıdan rahat bir müşterinin sadece fiyattan dolayı bir anlaşmayı iptal edebilmesinin daha düşük ihtimali olduğu nettir. Deneyler, insanların rahat

ruh halindeyken nesnelere olağandan daha değerli olarak değerlendirebildiğini göstermişse de, rahatlama gerçek bir olayda yüksek fiyatlandırma için bir araç olmaktan çok birçok satın almada yaşanan fiyat telaşıyla başa çıkmanın bir yolu olarak görülebilmektedir. Çok mu ödüyorum acaba? Rakip firmada daha iyi bir fiyat yakalar mıyım? Haftaya fiyat düşer mi? Makul fiyatlanmış ürünler bile bu sorulara tabi olur ve rahatlama etkisi anlaşma düşmanı bu soruların etkisini yumuşatmaya yardımcı olur.

Gerçek hayatta birçok durumda, elbette ki müşterilerinize bir rahatlama videosunu oturtup seyrettiremezsiniz. Fakat konforlu, rahat bir çevre yaratmak doğru yönde bir adımdır. Hoş ve rahatlatıcı dekor, sakin müzik, belki biraz atıştırmalık ve çerez, tüm stresi azaltarak rahatlama artırır. Evrimsel psikoloji kavramlarıyla konuşacak olursak, tehdit seviyesini azaltırsanız bu da rahatlamanın ana etmenlerinden biri olarak tanımlanır. Yüksek kalite araba satıcıları, rahatlatıcı bir çevreyi genellikle kendi satış süreçlerinin bir parçası olarak kullanırlar. Ya da lüks restoranlarda fast-food restoranlarından farklı olarak daha konforlu mobilyaların daha koyu renklerin ve daha rahatlatıcı müziklerin seçilmesinin nedeni de budur.

Müşterilerinin oturma alanlarının rahat olması içinde yüksek sesle tartışan kişilerin olmadığı finansal durum ve küresel gelişmelerden bahseden bir haber kanalının genellikle açık olması gibi bir detayın bu yerlerde atıldığı görülmektedir. Stres yüklü haberlerin mimari, rahat sandalye vb. çevre düzenlenmesinin sağlandığı rahatlama tersine çevirme potansiyeli vardır. Rahatlamış müşteriler bir ürünün özel faydalarına odaklanma meyillidir. İyi satıcılar bu şekilde yıllardır satış yapmaktadır. Eğer bir sağlık kulübü üyesi satıyorsanız, aslında çekici bir görünüş ile sevgi ve hayatta başarı satıyorsunuz demektir.



# SATILIK DAİRE

AYDIN | Kuşadası | Yavansu Mah. | 4+2 | 330m<sup>2</sup>

## 10.500.000 TL



Ege'nin özel bölgelerinden Kuşadası'nda merkezi noktada denize yürüme mesafesinde olan bu özel gayrimenkul adeta size cennetten bir köşe sunuyor.



Gayrimenkulümüz site içerisinde müstakil olup, muhteşem mimarisi ve içindeki lüks eşyaları, saunası ile sizlere çok özel deneyimler sunuyoruz.



300m<sup>2</sup> net kullanım alanı sunan gayrimenkulümüz 4 oda, iki salondan kapasitesi ve kullanışlı terası ile yaz, kış yaşamının tek adresi olmayı vaad ediyor.



### Eylem Keskin

Gayrimenkul ve Yatırım Uzmanı

Merhaba, bu gayrimenkulün 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](mailto: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](mailto:eylem.keskin@cb.com.tr)





# SATILIK OFİS

İZMİR | Bayraklı | Adalet Mah. | 4+2 | 365 m<sup>2</sup>

## 20.000.000 TL



Ofis, İzmir'in orta noktası iş ve elit yaşam merkezi olan kuleler bölgesinde prestiji ve bilinirliğiyle öne çıkan Folkart Towers'ta bulunuyor.



365m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip iki bağımsız bölümün birleşiminden oluşan ofisimiz hem panoramik körfez manzarasına hem de şehir manzarasına hakimdir.



Biri banyolu olmak üzere üç tuvalet alanına sahip olup, yedi araçlık otoparkı ile siz ve çalışanlarınız için muhteşem bir çalışma ortamı sunup bu özellikleriyle iyi bir yatırım seçeneği olmaktadır.



### 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](mailto: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](mailto:eylem.keskin@cb.com.tr)

# DÜNYANIN EN ETKİLEYİCİ LÜKS DAĞ OTELLERİ

*Nefes kesici bir manzara, tertemiz dağ havası ve karlarla kaplı tepeler...*

## **The Omnia Oteli - Zermatt - İsviçre**

İsviçre Alpleri'ndeki ünlü kayak merkezi Zermatt'ın karlarla kaplı kayak pistlerine kolay erişim imkanı sunan The Omnia, Avrupai havasını Amerikan modernizmi ile birleştiriyor. Matterhorn Dağı'na komşu olan otel, "Detaylar önemlidir" felsefesiyle hareket ederek tüm tasarım öğelerini uyum içerisinde bir araya getiriyor. Sıcak bir dağ evi hissi yaratmak için numara verilmeyen odalarda yerel marangozların maharetli ellerinden çıkan ısmarlama mobilyalar dikkat çekerken, Zermatt manzarasına açılan özel balkonlar temiz dağ havasını her an içinize çekmenizi sağlıyor. Amerikan konseptinin başarıyla uyarlandığı otel mimarisinde ise 2016 yılında aramızdan ayrılan New York merkezli Türk mimar Ali Tayar'ın imzası bulunuyor. The Omnia'nın zamansız ve sade tasarımı, Tayar'ın çevre felsefesini yansıtıyor: "Eğer malzemenin kendisi enerji ise daha az malzeme kullanmak enerji tasarrufu sağlar."

Nostaljik dağ oteli konseptini sadece kış sezonunda değil, dört mevsim yaşatan ve modern tasarımlarıyla öne çıkan beş oteli keşfe çıkıyoruz.



## **Scribner's Catskill Lodge Oteli Hunter Mountain - ABD**

Havalı ve ilham verici bir tatil kaçamağı için şehre yakın bir 'sığınak' sunan otel, modern lüks anlayışını yeniden yorumlanmış. 1965 yılında tasarlanan ve nostaljik havası, kişiye özel programları ve lokal lezzetler sunan mutfağı ile dört mevsim ziyaret ediliyor. Yemyeşil bir tepede konumlanan 38 odalı dağ otelinde, grinin farklı tonlarına lambri kaplı duvarlar ve siyah ahşap zemin eşlik ediyor.



## **Satoyama Jujo Oteli Minami-Uonuma - Japonya**

Adını 'dağ köyünün 10 hikayesi' anlamına gelen eski bir Japonca terimden alan Satoyama Jujo, 150 yıllık mimarisi, 'çiftlikten sofraya' sunduğu lezzetleri ve açık hava kaplıcalarıyla orijinal bir 'Japon kırsalı' deneyimi yaşıyor. Özellikle kayak ve snowboard tutkunlarının kış mevsiminde tercih ettiği otel, açık hava kaplıcası ile doğa manzarasına karşı sıcak suyun keyfini çıkarma fırsatını veriyor.



## **Rooms Hotel Kazbegi Oteli Stepantsminda-Gürcistan**

Rooms Hotel Kazbegi, geniş pencereleri ve geometrik çizgileriyle heybetli Kafkas Dağları'nın gölgesinde konumlanıyor. Her biri muhteşem dağ manzarasına sahip 155 odadan oluşan otel, ahşap, cam ve çelikten oluşan modern yapıya sahip. Çevresiyle bütünleşen otel, göz alıcı dağ manzarasını içeri taşıırken, şömüne, kanepeler ve kitaplıklara eşlik eden ahşap zemin ve yöresel halılar, rustik bir hava yaratıyor.





## **Hotel Bachmair Weissach Oteli Rottach-Egern - Almanya**

Bavyera'nın otantik stilini ve lokal mirasını sade bir şıklıkla buluşturan Hotel Bachmair Weissach, Münih'e yakın bir lokasyonda, Tegernsee Gölü'nün kıyısında konumlanıyor. 19. yüzyılın ikinci yarısından kalma yeşilliklerle çevrili otel, 2010 yılında yeni sahibi Korbinian Kohler tarafından restore edildiğinden beri eski ihtişamını yaşatmaya devam ediyor. Bachmair Ailesi'nin 1862 yılında inşa ettiği ve kısa sürede yerel halkın buluşma noktası haline gelen otel, bugün 141 oda ve süitiyle misafirlerine özel bir 'country club' deneyimi yaşıyor. Çam tavanı, ağaç gövdesinden yapılmış orijinal

masaları, kadife sandalyeleri ve şöminesiyle nostaljik bir dağ oteli atmosferi yaratan Hotel Bachmair Weissach, şık ve konforlu yeme-içme alanları da sunuyor. Beş farklı salonunda Bavyera mutfağının sofistike lezzetlerini öne çıkaran otel, aynı zamanda Japon restoranı Mizu Sushi Bar ile yenilikçi tatlarla da yer veriyor. Bachmair Weissach'ta seçkin öğretmenlerle yoga inzivaları sunuyor. Yoga salonunda haftanın belirli günlerinde gerçekleşen seanslar, yeni başlayanlar hem de ileri düzey yoginler için uygundur.

ÖNCE.  
**KALİTE**  
SÖZÜMÜZ  
**SÖZ ...**

**ETKA ORDU**

0 533 311 13 14

[f](#) [t](#) [i](#) @etkaordu35

**TARIK ORDU**

0 532 467 83 35

[f](#) [t](#) [i](#) @tarikordu35

Dürüst, Şeffaf, Kaliteli Hizmet Anlayışımızla  
Her Türlü Gayrimenkul

**ALIM-SATIM-KİRALAMA**

İşlemlerinizde Sizlere Hizmet Vermek İçin Hazırız...

**İLANLAR İÇİN  
TARA**







## SATILIK DUBLEKS DAİRE

İZMİR | Alsancak | Kùltür Mah. | 3+1 | 120 m<sup>2</sup>

# 6.100.000 TL



Dairemiz Alsancak'ın en nezih bölgesi Sinagog Sokağı'nda bulunuyor.



Bahçeli dubleks olan dairemizde iki oda, bir giyinme odası ve açık mutfaklı salon yer almakta.



İşyeri olarakta kullanılabilir olan dairemiz ayrıca Fuar ve Kordon'a 1 dakika yürüme mesafesinde.



### Özer Çalışkan

Gayrimenkul ve Yatırım Uzmanı

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

[Twitter](#) [Facebook](#) [Google+](#) [Instagram](#) | [\\_ozercaliskan\\_](#)

**COLDWELL BANKER**  
TEOK GAYRİMENKUL

Ofis: Mansuroğlu Mah. 283/1 Sk. No:10/B  
Bayraklı/İZMİR  
Telefon: 0232 343 83 83  
Cep Tel: 0 532 432 94 40  
Email: ozer.caliskan@cb.com.tr



# SATILIK DAİRE

İZMİR | Narlıdere | İlica Mah. | 4+1 | 170 m<sup>2</sup>

## 6.800.000 TL



Narlıdere İlica Mahallesi muhteşem dağ ve doğa manzarasına sahip bir bölge ve bu dairemiz, iki bloktan oluşan bir sitede yer almaktadır.



Şömineli salon ve ferah 4 odadan oluşan dairemizde özel şifalı sulu hamamlı bir banyo bulunmaktadır.



Önü kapanmayacak yemyeşil bir manzaraya sahip dairemizin ortak alan olarak kullanılan 2 dönüme yakın muhteşem peyzajlı yazlık tadında bir bahçesi de yer almaktadır.



### Özer Çalışkan

Gayrimenkul ve Yatırım Uzmanı

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

[Twitter](#) [Facebook](#) [Google+](#) [Instagram](#) | [\\_ozercaliskan\\_](#)

**COLDWELL BANKER**  
TEOK GAYRİMENKUL

Ofis: Mansuroğlu Mah. 283/1 Sk. No:10/B  
Bayraklı/İZMİR  
Telefon: 0232 343 83 83  
Cep Tel: 0 532 432 94 40  
Email: ozer.caliskan@cb.com.tr



# AVRUPA'NIN BÜYÜK ŞEHİRLERİNDE KONUT SIKINTISI REKOR KİRA ARTIŞLARINA NEDEN OLUYOR



Avrupa'nın büyük şehirlerinde konut arz ve talebindeki dengesizlik rekor kira artışlarına neden olurken, yüksek enflasyon ve faiz oranları ile artan inşaat maliyetleri konut tedarikini daha da kötüleştiriyor.

Bazı ülkelerde halkın yarısının kirada oturduğu Avrupa kıtasında hükümetler uygun fiyatlı konutlar ve kira artışını frenleyerek çözümler üretmeye çalışmasına rağmen, yüksek seyreden enflasyonun kira ve konut fiyatlarını baskılamaya devam edeceği öngörülüyor. Avrupa Birliği'ne (AB) bağlı kurum olan Eurofound'un araştırmasına göre, özellikle özel sektör kiracıları konut güvensizliği yaşarken bunların yüzde 46'sı artan kira fiyatlarını karşılayamayacağı için üç ay içinde konaklama yerlerinden ayrılmak zorunda kalabileceklerini düşünüyor.

Alışılmışın dışında yüksek enflasyon, faiz oranlarındaki artış ve artan inşaat maliyetleri konut sıkıntısını daha da kötüleştiriyor. Yüksek enflasyon gayrimenkul yatırımına da ivme kazandırırken kıtada bazı hükümetler kira artışlarını frenleyerek uygun fiyatlı konutlarla konut sıkıntısına çare bulmaya çalışıyor. Bu arada, yüksek enerji fiyatları ve kira artışları nedeniyle, halkın çoğunluğunun kirada oturduğu kıtada büyük şehirlerde yaşayan ailelerin konut ve ısınma için yaptıkları harcamalar bazı şehirlerde aylık gelirlerinin yüzde 50'sini geçiyor.

Kiralık ev piyasası üzerindeki baskı Ukrayna'dan göç ile son aylarda muazzam bir şekilde artarken Almanya'nın başkenti Berlin gibi büyük şehirlerde kiralık daire arayanların aylarca sürecek bir stres testine hazırlıklı olması gerekiyor. Berlin'den Londra'ya Avrupa'nın birçok kentinde aileler, yüksek fiyatlar nedeniyle ev sahibi olmayı "imkansız" görüyor. Durumu yatıştırmak için politikacı ve uzmanlar, uygun fiyatlı konut eksikliğini sınırlamaya yardımcı olabilecek stratejiler planlıyor. Avrupa ülkelerinde yüksek enerji, kira ve gıda fiyatlarının etkisiyle artan yaşam maliyetleri, grev ve protestoları beraberinde getirmeye devam ediyor. Öte yandan, Avrupa'da daha fazla insanın yüksek kirada sıkışıp kalmasının siyasi kutuplaşmalar ve daha büyük eşitsizliklere yol açması endişesi de mevcut.

## Almanya

Nüfusu 84 milyona yaklaşan Almanya'da gayrimenkul piyasasındaki baskının hafiflemesi için yaklaşık 700 bin yeni konuta ihtiyaç duyuluyor. Ülkedeki konut açığı, artan inşaat maliyetleri, yüksek faiz ve mülteci akını nedeniyle 20 yılın en yüksek seviyesinde.

Uzmanlar, birçok alanda inşaat yatırımlarının daha az cazip olduğunu ve son aylarda inşaat fiyatları ve faiz oranlarındaki sert artışların birçok inşaat projesini olumsuz etkilediğini belirtiyor. Gayrimenkul uzmanlarına göre, artan inşaat maliyetleri, yükselen faiz oranları, yeni konut inşaatındaki düşüş ve ülkeye mülteci akını, konut açığının 20 yılın en yüksek seviyesine çıkmasına neden oluyor.

## Fransa

Fransızların aylık en önemli harcamasının başında kira geliyor.

Başkent Paris'te artan konut fiyatları yıllar içinde, dar ve orta gelirliler için daha çok banliyölere iterken, kiralık konut bulmak için gerekli şartlar zorlaştı. Fransa merkezli yardım kuruluşu Abbe Pierre Vakfı'nın 1 Şubat'ta yayımladığı rapor, ülkede 2022 itibarıyla 4,15 milyon kişinin barınma sorunuyla boğuştuğunu ya da insanlık dışı şartlarda yaşadığını ortaya koydu.

Rapora göre, Fransa'da evsizlerin sayısı 300 bine çıktı ve bu oran 10 yılda yüzde 140 artış gösterdi. Fransa Başkanı Elisabeth Borne geçen hafta arzın yetersiz kaldığı bölgelerde, tüm vatandaşların konutlara erişimini kolaylaştırmak istediğini dile getirdi. Borne, bu kapsamda Fransız hanelerin krediye daha kolay ulaşabilmesi için bankalarla görüşeceğini belirtti. Fransız Başbakan ayrıca yüzde 0 faizle kredinin gelişimini daha görünür kılacaklarını açıkladı.



# SATILIK DAİRE

İZMİR | Gaziemir | Irmak Mah. | 3+1 | 220 m<sup>2</sup>

## 13.000.000 TL



İzmir'in gözbebeği Gaziemir'de müstakil hayatın içinde muhteşem bahçesi, yüzme havuzu ve arkasında Çatalkaya Korusu ile sizlere muhteşem bir yaşam sunuyor.



Özel dairemiz 3 oda bir salon konseptiyle, geniş ön ve arka bahçe kullanımına sahiptir. Nezih komşuları ile müstakil ev tadında bir konfor sunar.



2017 "En İyi Konut Proje" ödülü kazanmış bu güzel sitede, restoran ve cafe alanı, kuaför, market ve oto yıkama seçenekleri sizin hizmetinizdedir. Açık, kapalı yüzme havuzu, sauna & spa ve fitness salonu ve daha birçok seçenekleriyle sizlere emsalsiz bir yaşam sizlere bekliyor.



### Cihad Karman

Gayrimenkul ve Yatırım Uzmanı

Merhaba, bu gayrimenkulün yatırım uzmanı olarak, dürüst, şeffaf ve kaliteli hizmet anlayışını benimseyerek portföyümüzü 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](mailto:cihad.karman@cb.com.tr)



# KISA HABERLER

- Fahış Kiralara Karşı Yeni Formül
- 1915 Çanakkale Köprüsüne Ödül
- Dask'ın Tazminat Ödeme Tutarı 24 Milyara Yaklaştı

## 1 FAHİŞ KİRALARA KARŞI YENİ FORMÜL

Fahış kira artışlarının önüne geçebilmek için Adalet Bakanlığı ile Ticaret Bakanlığı'nın ortak bir çalışma yapmaya başladıkları bildirildi.

Deprem felaketi sonrasında bazı ev sahiplerinin, depremzede vatandaşların yaşadıkları mağdurluktan bile faydalanmaya kalkıp, fahış kira bedelleri talep etmeleri, bardağı taşıran son damla oldu. Adalet Bakanlığı ile Ticaret Bakanlığı kurmayları fahış kiralara için ortak bir çalışma yapmaya başladılar. Ticaret Bakanlığı tarafından bölgesel kira artışı sistemi üzerinde çalışırken, bu sistem Adalet Bakanlığı'nca yasal olarak desteklenecek ve uymayanlara çeşitli yaptırımlar getirilecek. Her bölge için ayrı bir çalışma yapılırken kiralara hangi

oranlarda arttığı tespit edilecek. Bu artışlara göre her şehir için bir tavan oran belirlenecek. Bu tavan oranın üzerinde ev sahiplerinin kira zammı yapmalarına izin verilmeyecek.

Bölgeler arasında kira artış oranı belirlenirken en önemli veri bölgesel enflasyon olacak. Bu konuda TÜİK'ten destek alınacak ve her bölgenin kendi enflasyonuna göre kira artış oranlarının tavan seviyesi çıkarılacak. Enflasyonu yüksek olan bölgelerde kira artış oranı için ona göre bir rakam belirlenecek. Bununla birlikte bölgesel olarak enflasyonu düşük olan bölgelerde ise yüksek kira artışları olmasına izin verilmeyecek.

## 2 1915 ÇANAKKALE KÖPRÜSÜ'NE BM AVRUPA EKONOMİK KOMİSYONUNDAN BİRİNCİLİK ÖDÜLÜ

1915 Çanakkale Köprüsü ve Otoyolu Projesi, Birleşmiş Milletler (BM) Avrupa Ekonomik Komisyonu (UNECE) tarafından düzenlenen "Kamu-Özel Sektör İşbirliği (KÖİ) ve Altyapı Ödülleri" töreninde birinciliğe layık görüldü.

ÇOK AŞ'den yapılan açıklamaya göre, Avrupa'da iktisadi bütünleşmeye ve üye ülkeler arasında işbirliğine katkı sağlamak amacıyla 1947 yılında kurulan UNECE, 7. KÖİ Forumu'nu 3-5 Mayıs ayında Yunanistan'ın başkenti Atina'da gerçekleştirdi. Yarışmaya başvurusu yapılan 70 uluslararası proje arasından 48'inin değerlendirilmesine alındığı organizasyonda, 1915 Çanakkale Köprüsü ve Otoyolu 5 finalistten biri oldu. Kazananın forum delegelerinin oyları ile belirlendiği yarışmada birinciliğe layık görülen 1915 Çanakkale Köprüsü'nün ödülü,

UNECE Kamu-Özel Sektör Ortaklıkları Bölüm Başkanı Tony Bonnici ve UNECE KÖİ'ler Çalışma Grubu Başkanı George Katapodis tarafından 1915 Çanakkale Köprüsü ve Otoyolu'nun Finanstan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı Murat Sarkaya'ya verildi.

1915 Çanakkale Köprüsü ve Otoyolu, çevre alanındaki çalışmaları ile 2020'de The Green Organisation tarafından dünya çapında en iyi çevresel uygulamaları tanıtmayı ve teşvik etmeyi amaçlayan Green World Awards altın seviye Ödülü'ne layık görülmüştü. Proje şu ana kadar 12 finans ödülü, 2 çevresel ve sosyal ödül, 4 istihdam ödülü ve 3 mühendislik ödülü kazandı.

## 3 DASK'IN TAZMİNAT ÖDEME TUTARI 24 MİLYAR TL'YE YAKLAŞTI

Doğal Afet Sigortaları Kurumu (DASK), kuruma 519 bin 851 adet hasar ihbarı ulaştığını ve tazminat ödeme tutarının 24 milyar TL'ye yaklaştığını duyurdu.

DASK'tan yapılan açıklamada, 30 Nisan 2023 itibarıyla DASK'a ulaşan hasar dosyalarından tespiti tamamlanan ve evrak eksikliği bulunmayan tüm hasar dosyalarının ödemesinin gerçekleştirildiği bildirildi. DASK'a 519 bin 851 adet hasar ihbarı ulaştığı ve tazminat ödeme tutarının 24 milyar TL'ye yaklaştığı belirtilen açıklamada, şunlar kaydedildi:

"Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından hasarsız tespit edilen ya da hasar tespiti yapılamayan, hasar dosyasında eksik evrakı bulunan ve tarafımıza yeni iletilen ve iletilmeye devam eden hasar ihbarları

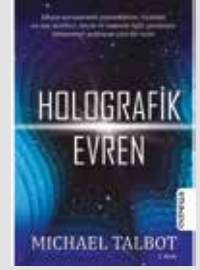
için çalışmalarımız devam etmektedir. Bu kadar kısa sürede bu denli büyük bir başarının mimarı olan DASK ekibine, sigortalılarımızla ödemelerini buluşturan başta Vakıfbank olmak üzere tüm bankalarımıza ve siz değerli sigortalılarımıza teşekkür ederiz.

Tazminat ödemelerimizin hızla gerçekleştirilmesi sürecimizde, hasar dosyasında eksik evrakı bulunan sigortalılarımız ile iletişime geçerek, evraklarının tamamlanması için çalışmalarımızı sürdürüyoruz. Bu kapsamda, sigortalılarımızın web sitemiz ve e-devlet üzerinden eksik hasar evrakını bizlere ulaştırması büyük önem taşımaktadır. Ödemelerin, tahsil edilebilmesi için gerekli ödeme şifreleri, sigortalılarımıza, SMS ile gönderilmekle birlikte, E-devlet üzerinden de bu şifreye erişilebileceğini tekrar bildirmek isteriz."



## Holografik Evren - Michael Talbot

Lazer ışınları yardımıyla boşluğa yansıtılan üç boyutlu imgeler olan hologramları bugün herkes biliyor. Dünyanın en saygın bilimadamlarından ikisi, Einstein'ın öğrencisi ve Londra Üniversitesi öğretim üyesi kuantum fizikçisi David Bohm ile modern beyin anlayışımızın mimarlarından Stanford Üniversitesi nörofizyoloğu Karl Pribram, evrenin bir hologram yani kelimenin tam manasıyla insan beyni tarafından yaratılmış bir imge olabileceğini düşünmektedirler. Bu çok çarpıcı yeni evren anlayışı sadece birçok fizik bilmecesini çözmekle kalmıyor, telepati, vücut dışı deneyim ve ölüme yakın deneyim gibi gizemli olaylara, hatta kozmik birlik ve mucizevi iyileşme gibi dinsel ve mistik deneyimlere de açıklık getiriyor.



## Ağırlıksız - Toygun Tunçer



"Seçim, güçlülerle güçsüzler arasında yaratılmış bir illüzyondur."

Bizlerden daha zeki olan bir cansızın yani Yapay Zekâ ve Kuantum Bilgisayar birleşiminin karşısında durabilmek ancak onlardan çok daha etkin bir şekilde yazılım teknolojilerini, büyük veriyi ve enerji kaynaklarını yönetmekten geçiyor. Eksilen ve ele geçirilen her bir kalenin tekrar eski haliyle yerine konabilmesi artık maalesef mümkün olamayacak. Sanal Ok, çoktan olmayan yayından çıktı bile...

AĞIRLIKSIZ, kurulmak istenen bu yeni oyun düzenini deşifre ederken, yayından çıkan sanal okun kalplerinizi bulmasını hedefliyor. Bu kalpler ne kadar çok yan yana gelebilirse insan olmanın erdemini götürdüğü içsel yol, bizleri kemirmeye çalışan yeni teknolojiler karşısında görünmeyen zırhlarla içimizde kalan son iyilik kırıntıları adına hepimizi koruyacaktır.

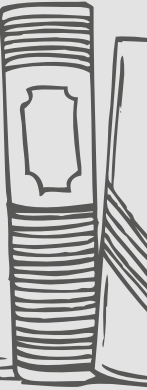
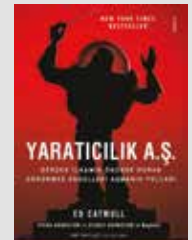
O halde uykuların içindeki uykulardan uyanmanın, gerçekleri bilmenin tarifsiz hafifliğini hissetmenin yani AĞIRLIKSIZ olabilmenin tam vaktidir!

Şimdi kartlarımızı yeniden kararak, kurallarını bizim koyduğumuz bir oyunla, dünyayı hep birlikte yeniden tasarlamamız gerekiyor.

"Uyan Neo! & Beyaz tavşanı izle."

## Yaratıcılık A.Ş. - Ed Catmull

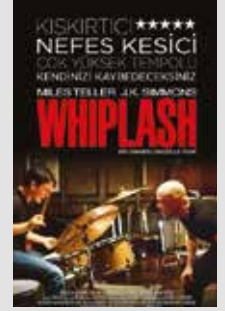
Ed Catmull'un büyük bir beceriyle sanatsal ve ticari yaratıcılığı birbirine paralel olarak tartıştığı Yaratıcılık A.Ş. ekonomik gelişmenin insana ve onun yaratıcı melekelerine yatırım yapmaktan geçtiğini mükemmel bir ustalıklarla anlatıyor. Catmull'un kitabı sanatsal yaratıcılığın endüstriyle buluştuğu noktayı oldukça somut olarak gözler önüne seriyor. Bir çırpıda tükettiğimiz filmler için harcanan emek ve zaman, alınan riskler okuyucunun tahayyülünün çok ötesine geçiyor. Yaratıcılık A.Ş.'yi bir iş kitabı olmaktan çıkarıp kitaba heyecan ve duygu katan bir başka boyut da Steve Jobs'ın yakın plan fotoğrafı. Catmull hem yönetsel hem de sanatsal anlamda yaratıcılığın peşine düşenler için eşsiz bir kaynak sunuyor.





## WHIPLASH

Whiplash, genç bir müzisyenin öyküsünü anlatıyor. Küçük yaşlardan itibaren bateri çalmaya başlayan Andrew, işinde tam anlamıyla bir usta olmak ister. Üniversite tercihi de ülkenin en iyi müzik okulu olarak gördüğü Shcarffer Konservatuari'na girer. Henüz 19 yaşındadır ama dersler harici var gücüyle antrenman yapar. Bir gün, okulun en sert hocalarından biri olan caz duayeni Terence Fletcher'in dikkatini çeker. Fletcher Andrew'ü okulun en parlak öğrencilerinin seçtiği ve sürekli yeni yarışmalara hazırlanan "studio band"e seçer. Başarısı kadar acımasızlığıyla da ün yapmış olan Fletcher, Andrew'un kapasitesinin sonuna kadar kullanmadan asla başarmış saymayacaktır. Genç bateristin önünde sadece mesleki bir test değil, psikolojik bir sınav da vardır... Senaristliğini ve yönetmenliğini Damien Chazelle'in üstlendiği filmin başrolünde Miles Teller yer alırken karşısında kendisine J.K. Simmons eşlik ediyor.

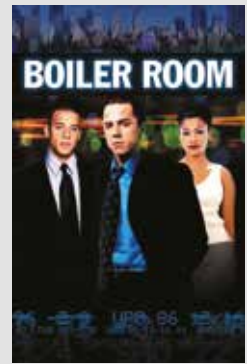


## Para Avcısı (The Wolf of Wall Street)

Jordan Belfort 24 yaşında genç ve hırslı bir adamdır. Para kazanma arzusuyla Wall Street borsasında önce komisyoncu ve ardından Stratton Oakmont adında bir yatırımcı firmasında zengin olmak için her şeyi yapmaya hazır bir CEO olur. 90'ların en hızlı günleridir ve New York işlem salonunda her şey olabilmektedir. Önemsiz tahvillerle birçok yatırımcıyı aldatarak, Belfort kısa zamanda bir para makinasına ve aynı zamanda bir harcama makinasına dönüşür.

## Kazan Dairesi (Boiler Room)

Seth Davis kendine ait küçük bir yasadışı kumar salonu işleten bir gençtir. Babasının karşı çıkmasına rağmen çok para kazanma hırsıyla, tanıştığı adamlardan birinin önerisine uyararak şehrin yeni borsa şirketlerinden birinde çalışmaya başlar. Daha çok paradan başka hiçbir şey düşünmeyen bu şirkette Seth kısa sürede yükselir ve çok para kazanmaya başlar. Bununla birlikte bu hızlı hayatın zevkine kapılır. Ancak yaşadığı birkaç olayın ardından şirketin de bazı kirliliğe bulaşmış olabileceğini düşünüp kendi vicdanını sorgulamaya başlar.



## Şifreli Çengel Bulmaca

Tümör Erosoçu		"İstemek" emir kipi Muhtemel	Biraz lık	Meyvelerde sert tanecekler	Taşıma ücreti Bekgegeçer	Zorla alma	Ateş Denetleme	Asker şapkası
				Parçalara ayrmak Bığelik				
Maderşahilik	Litre (Kısaca) İnme		Deve çöküp oturmak Riziko			Kuran bölümleri Azerbaycan halkı		
				Yakanın devrik bölümü Yardım			Alaz, şule	
Harekât merkezi Azımsamak iş		İçki içilmeyen Karşılaşma					Evet	Kayınbirader
					Yelesi olan Kalay (Simge)			
Haberci Erik türü			Büyük çivi				Madde	
			Yemişlerin yenilen bölümü			Hristiyan		

## Alfadoku Küçük Harf Bulmaca

			H	B		
					D	A
			C			
D			E		C	A
	C	B			D	F
			H		G	
K			F			C
	F					
	A	C	K	G		H

1. Bulmaca

			D			K
C	G	K				D
				B		A
F				D	A	C
	E					H
A		B		G		K
	C					
D		F	E	C		

2. Bulmaca





8 DÖNEM TÜRKİYE  
11 DÖNEM BÖLGE ŞAMPİYONU

COLD

WELL

BAN

KER

TEOK

    /cbteokgayrimenkul

 Mansuroğlu Mah. 283/1 Sk. No:10/B, Bayraklı/İzmir  [www.teokgayrimenkul.com](http://www.teokgayrimenkul.com)  0232 343 83 83  [teok@cb.com.tr](mailto:teok@cb.com.tr)