



YERLİ

**geliştirme
dönüşüm
değer**



*hayatın kendisi
life itself*

www.gayrimenkulgelistir.com

“gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, gayrimenkul yatırım fonlarına, bankalara, yerel yönetimlere, inşaat ve mühendislik şirketlerine, gayrimenkul değerlendirme firmalarına hizmet veren bir **Yerli Gayrimenkul Geliştirme** markasıdır”

İçindekiler

01. Hakkımızda	04
02. Neden Biz?	06
03. Hizmetlerimiz	08
04. Kentsel Dönüşüm	10
05. Gayrimenkul Geliştirme	12
06. Gayrimenkul Değerleme	14
07. İletişim	16

Hakkımızda

İş hayatımıza uygulama imar ve nazım imar plan değişiklikleri ile başlayıp, belde, ilçe ve büyükşehir imar planları hazırlayarak planlama alanında önemli bir tecrübe edindik. Gayrimenkul değerlendirme ve proje değerlendirme gibi iş türlerini SPK çerçevesinde çalışma hayatımıza dahil ettik.

Kentsel dönüşüm kanunu ile beraber riskli alan ve riskli yapı uygulamaları ile tanıştık. Tüm aşamalarını tecrübe ettik. Akabinde özel firmalara uluslararası formatlarda Due Dilligence ve Detaylı Fizibilite çalışmaları yapmaya başladık. Böylece bugünkü kapsamlı iş yelpazemize ulaşmış olduk.



Ekip

Konusunda uzman kadrosu, ilgili tüm disiplinleri bir araya getirmeyi hedefleyen felsefesi ile takım olarak çalışmayı düstur edindik. Tasarım, Mühendislik, Finans, Hukuk, Pazarlama ve Proje Yönetimi gibi gereksinim duyulan alanların tümünü birlikte düşünebilen bir yapı kurguladık.



Kaya Emre Ergüder, MBA - Şehir Plancısı
Gayrimenkul Geliştirme



Elif Ergüder, MSc - Marketing Uzmanı
Satış ve Pazarlama - Risk Yönetimi

Projeler

Çeşitli proje danışmanlıklarının yanında, imar plan değişiklikleri, revizyon + ilave uygulama ve nazım imar planları, 6306 riskli alan ve 73.madde kentsel dönüşüm projeleri, arsa, konut ve ofis değerlendirme, avan proje ve gayrimenkul geliştirme uygulamaları ile Türkiye'nin çeşitli illerinde projeler gerçekleştirdik.



Nursel Ergüder - Şehir Plancısı
Kentsel Dönüşüm ve GIS



Taner Ergüder - Avukat
Hukuki Süreç ve Sözleşme Yönetimi

Kuruluş

Şirketimiz, yıllar boyunca elde edilen sektör tecrübesine sahip takım oyuncularının bir araya gelişi ile tüm disiplinlerin doğru bir harmoni ile iletişimi neticesinde, proje yönetim felsefesi etkisinde sağlanan hizmetlerin verimli yönetimi ile ülke kalkınmasına katkı sağlanmasını amaçlamaktadır.

İnsanlığa katkı sağlamayı amaçlayan yüz yıllara meydan okuyan stratejik düşünme ve sorumluluk bilinciyle plan yapmalıyız...

Müşterilerimiz

Hedef kitlemiz büyükşehir, il ve ilçe belediyeleri vb. yerel yönetim birimleri, çevre şehircilik bakanlığı, ulaştırma bakanlığı vb. merkezi yönetim birimleri, TOKİ, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, gayrimenkul yatırım fonları, geliştirme ve taahhüt firmaları ile beraber inşaat şirketleri, mühendislik ve müşavirlik firmaları, bankalar, gayrimenkul değerlendirme ve bireysel sermayeden oluşmaktadır.



Gelecek

Kapsamlı yaklaşım ve bölgeye göre değişen çözümleri ile ülke planlamasına katkı sağlayacak çalışmalar şirketimizin geleceğini oluşturacaktır. Şirketimizin üstünde durduğu 3 ayak olan geliştirme, değerlendirme ve dönüşüm ile hem kamu idarelerine, hem de kurumsal ve bireysel yatırımcılara en iyi hizmeti, en doğru tasarımı, en verimli mühendislik çözümlerini doğru bir proje yönetim sistemi kullanarak, ülke çapında en iyi hizmeti vermek ve ülkenin dünyaya açılmasında rol oynamak bizim geleceğe bakışımızı oluşturmaktadır.

Neden Biz?

Sürdürülebilir ve uzun vadeli anlayış ile projelere olan yaklaşımımız bizi en ideal çözümleri sunmaya itmiştir. “Kapsamlı plan ve proje” bakış açımız verdiğimiz hizmetlere doğru müdahaleleri yapmamıza neden olmaktadır. Teorik yenilikleri uygulamadaki tecrübemize güvenerek en doğru şekilde çalıştığımız vakalara verimli biçimde aktarabilmekteyiz.

Ülkemizde kentlerin yanlış planlama ve plansızlıktan doğan sorunlarını dönüşüm adı altında doğru planlama, bölgeye göre değişen modeller ile çözümler sunan, uzun vadeli planlar ile sağlam bir toplum yaratılmasına katkıda bulunmalıyız. Gerek yasal mevzuat bilgisi anlamında, gerekse uluslararası proje geliştirme teknikleri doğrultusunda yapılan çalışmalar ile dönüşümde kaliteyi en yukarı çıkarmak şirketimizin yegâne amacı olmuştur.

Disiplinler arası bilgi birikimi ve ilgili süreçlerin doğru alt yükleniciler ile verimli yönetilmesinin sağlanması gayrimenkul sektöründe kilit önemdedir. Süreç yönetimi ancak idare edilen alt birimlerin bilmek zorunda olduğu bilgiye sahip olduğunuzda en verimli hale gelebilecektir. Bu noktada müşterilerimize sahip oldukları arazi, sermaye ve malikler gibi etmenlere, bilgiyi kontrol ederek destek sağlamak bizim en önemli gücümüz olmaktadır.

Ülkemizdeki inşaat sektöründe var olan en önemli sorunun, yasal durum, fizibilite ve pazar araştırmasının doğru bir biçimde, hata payı en düşük olacak şekilde firmalara aktarılması olduğu düşünüldüğünde, bu hizmetleri verebilmek bizim en önemli amaçlarımızdandır. Yapılan yatırımın büyüklüğü arttıkça, hata payı oranları yatırımcıya çok büyük sorunlar çıkarmaktadır. Şirketimiz üst ölçekli planlardan, tesis yönetimine kadar geniş çapta işleri proje yönetim teknikleriyle yapabilmektedir.



Ne Yapıyoruz?

Özel sektör ve kamu idarelerinin ihtiyaçları ve toplumsal dinamikler analiz edilerek gerek duyulan proje ve planlamanın yapılması sağlanmaktadır.



Parsel bazındaki geliştirme projelerinin ve mahalle dönüşüm projelerinin süreç yönetimi



Yerel ve merkezi yönetimin en alt ölçekten en üst ölçeğe kadar dönüşümü ve planlanması

Nasıl Yapıyoruz?

Bilgisayar destekli finansal modeller ile 3 boyutlu tasarım destekli yazılımlar kullanılarak doğru proje yönetimi teknikleri kullanılmaktadır.



Finansal projeksiyon, dijital tasarım ve proje yönetimi teknikleri ile uzman yaklaşımı



Sosyal, ekonomik ve demografik analizlerin doğru model önerileri ile üretilen çözümler



Tecrübeli, Yetenekli ve Alanlarında Uzman Bir Ekip

Gayrimenkul edinimlerinin artması ile önem kazanan varlık yönetimi ve gayrimenkul değerlendirme sektöründeki tüm işlerin önemli aşamalarını oluşturmaktadır. Değer yaratmak için mevcut değer tespiti ve potansiyelleri iyi tespit edebilmek gerekir.



Araştırmacı, Yenilikçi ve Bilgiye Verilen Önem

Bütün bu yaptıklarımız aslında tek bir doğrultuyu ifade etmekte ve birbiriyle doğrudan ilişkili olup asla ayrı ayrı düşünülmemelidir.



Hayalleri Gerçekleştiren, Uygulama ile Teoriyi Birleştiren Yöntemler

Proje geliştirme ile proje değerlemenin iç içe olduğunu düşündüğümüzde ulusal ve uluslararası değerlendirme teknikleriyle verdiğimiz hizmetler yerel ve merkezi yönetimler dâhil olmak üzere çok geniş hedef kitleye hizmet vermemizi sağlamaktadır.



Vizyonunuzu Genişleten Her An Geleceğe Yürüyen Bir Kurum

Birbiriyle bağlantılı olan bu lineer süreçte tek bir eksiklik, tek bir hata asla geri dönülmez finansal kayıplara, plansız bir yaşama ve ülkemiz için en önemlisi geri getirilemez zaman kayıplarına sebep olabilecektir.

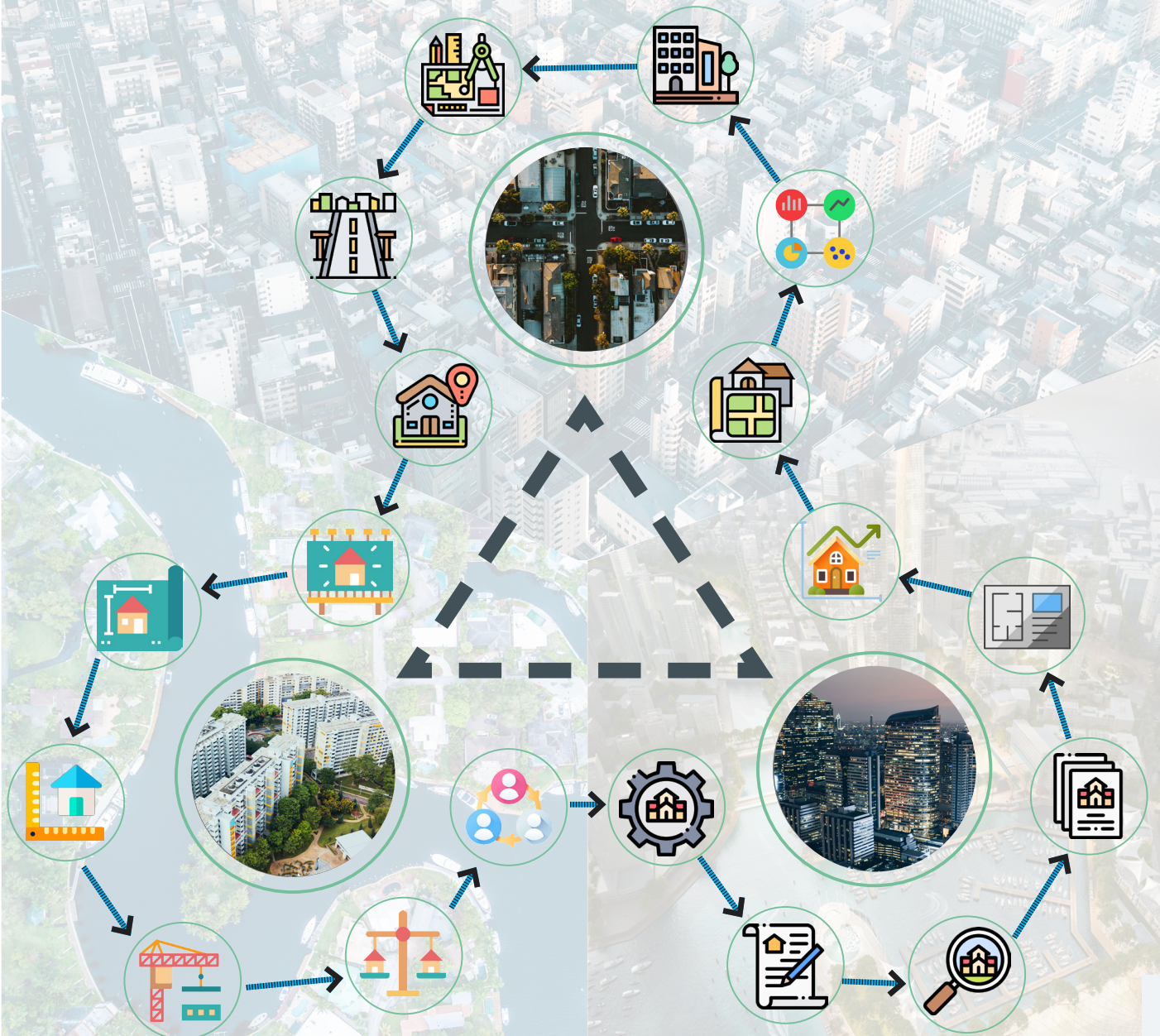


Hizmetlerimiz

8

Şirket olarak gayrimenkul sektörüne üç aşamalı hizmet başlığı ile katkı sağlamayı amaçladık. “Kentsel Dönüşüm, Gayrimenkul Geliştirme ve Gayrimenkul Değerleme” den oluşan üç ana başlığımızda Kurumlara ve Bireylere vereceğimiz hizmetleri farkı kategorilere ayırdık. Kentsel Dönüşüm hizmet başlığı altında planlama ana ilkeleri ve üst ölçeklerden itibaren tüm imar planları yapımını üstlenip, ulusal düzeyden kentsel tasarım ölçeğine kadar inilecektir. Aynı zamanda ülkemizde uygulanan kamu ve özel tüm kentsel dönüşüm projelerinin fikir, analiz, modelleme, fizibilite, halkla görüşme, mimari tasarım vb. tüm aşamalarını gerçekleştirmekteyiz.

Gayrimenkul Geliştirme başlığı altında ise kurumsal ve bireysel yatırımcıların doğru bilgiye ulaşması, doğru fizibilitenin yapılması, en verimli ve uygun konsept projenin yapılması gibi vakalarda müşterilerimize destek sağlıyoruz. Gayrimenkul Değerleme başlığı altında ise kamu ve özel tüm kurum, müşavir vb. firmaların ihtiyaç duyacağı değerlendirme hizmetinin uluslararası formatlarda raporlamalarının yapılması, varlık yönetimi vb. hizmetlerin sunulmasını sağlıyoruz.



Kentsel Dönüşüm

Kentsel Dönüşüm parçacıl olarak uygulandığında maalesef olumsuz sonuçlar doğuran bir planlama dalıdır. Bütünsel yaklaşım ile master düzeyde çözülmeyen sorunlar uzun vadede daha büyük sorunlara yol açmaktadır. Mülkiyet, arazi kullanım vb. sorunların çözümü doğru şekilde yapılmadığında geri dönüşü olmayan daha büyük sorunlar ortaya çıkmaktadır.



Şirketimizin hizmet yelpazesi bize planlamayı ve dönüşümü, geliştirme ve değerlendirme bakış açısıyla da ele almamıza izin vermektedir. Planlamanın finans, tasarım, alt yapı, modelleme, senaryo, ulaşım, bütçe, Pazar araştırması, proje yönetimi vb. açılardan da ele alınması yapılan planların ve kentsel dönüşüm projelerinin hata payını düşürecektir. Disiplinler arası olan planlama dalını şirket olarak en iyi şekilde kentsel dönüşüme adapte etmeyi amaçladık.



Ayrıca diğer hizmetlerimizden, ASR – Affordable Sustainable Redevelopment (düşük gelir grubu için sürdürülebilir kentsel dönüşüm) projesini ülke çapında uygulamayı amaçlamaktayız.



İmar artışına bağlı olarak, nüfus artışına sebebiyet vermeden, projeleri kendi içinde finanse ederek, afet alanlarında kentsel dönüşüm sorununu çözerken diğer yandan da “dar gelir grubu” için konut üretme problemini çözmek bizi öne çıkarmaktadır.

Kentsel Dönüşüm, planlama teknikleri olmaksızın tek başına düşünülmemelidir. Ülke kalkınma planlarından sektörel planlara, bölge planlarından çevre düzeni planlarına, nazım imar planlarından uygulama imar planlarına, kentsel tasarım projelerinden peyzaj düzenlemelerine kadar belirli bir hiyerarşi içinde ve derin bir analiz kapsamında ele alınmalı doğru afet stratejileri oluşturulmadan uygulamaya geçilmemelidir.

Yerel ve merkezi idarelerin, TOKİ ve bakanlıklar gibi kurumların ihtiyaç duyduğu 6306 sayılı kanun kapsamındaki riskli alan dönüşümü projelerine desteğin yanında, 5393 sayılı kanunun 73. Madde uygulaması ile kentsel dönüşüm projelerinin her aşamasında hizmet verebilir kapasitedeyiz. Kentsel dönüşüm projelerinde analiz, sentez, mevcut durum değerlendirme, mimari konsept proje, proje değerlendirme, matematiksel finansal dağıtım modeli, muvafakatname, halk ile görüşmeler, hak sahipliliği çalışmaları, detaylı fizibilite vb. çalışmaların yapılmasında sahip olduğumuz tecrübeler ışığında hizmet vermekteyiz.

- **Master Plan**
- **6306 sayılı Kanun Uygulamaları**
- **73. Madde Uygulamaları**
- **Kentsel Tasarım**
- **Sektörel Planlar**
- **Bölge Planları**
- **Nazım ve Uygulama İmar Planları**
- **Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi**



Kentsel dönüşüm alanı ilan etmeden önce fikir projeleri geliştirilmeli, yasal olarak alan ilanı yapıldıktan sonra uygulama kaçınılmaz olduğundan tüm fizibilite ve senaryolar, alan ilanı öncesi çalışılmalıdır. Bu bakımdan kentsel dönüşüm fikir projeleri hizmeti yerel yönetimler için oldukça zaman kazandırıcı ve verimli bir danışmanlık hizmeti olmaktadır. Özel sektör geliştirme firmalarının, kent içinde mahalle dönüşümü kapsamında yaptığı çalışmalarda da öneri planlar detaylı fizibilite çalışmaları, finansal modeller, sunumlar vb. noktalarda hizmet vermekteyiz. Yapı bazında veya ada bazında yapılacak çalışmalarda danışmanlık hizmetleri verip, gerekli yasal mevzuat desteğini site yönetimlerine de sağlamaktayız.

Kentsel dönüşüm rehberleri hazırlamak, her türlü veriyi mekânsal analize dönüştürerek GIS ortamında görselleştirilmiş haritalar hazırlamak ve Kentsel tasarım rehberleri oluşturmak diğer hizmetlerimizdendir. Kamu özel ortaklıkları ile hareket ederek, mahalle planlaması, ekonomik kalkınma ve altyapı ile mali tasarruf planlamaları yapmak, Halk ile Müzakere, Politika planlaması ve analizi, Problem tespiti ve Karar verme sistemleri, Bilgisayar destekli tasarım programları yardımları ile tüm tasarım ve planlama çalışmaları, Proje planlama ve yönetimi, Planlama ve finans yönetimi, şehirdeki aktörlerin Çatışma çözümleri ve planlama alanında yaşayan topluluğu bir araya getirerek planlama çalışmalarına aktif katılımının sağlanması ile ilgili programlar oluşturmak verdiğimiz hizmetlere ek destekleri oluşturmaktadır.





Gayrimenkul Geliştirme

Ülkemizde inşaat sektörünün en önemli problemi doğru bilgiyi hata payı en düşük şekilde alamamak olarak gözlemlenmektedir. Yasal durumu, araziyi, tasarımın sınırlarını, planlama tekniklerini bir arada düşünmeden hazırlanan raporlarda ve bütçelerde her zaman büyük sapmalar olacaktır. Bu noktada geniş bilgi ağı ile doğru süreç yönetimi kabiliyeti vasıtasıyla inşaat sektörüne en doğru dokunuşu yapmak şirketimizin en önemli danışmanlık alanlarından biridir. arazi ediniminden, 3d konsept tasarıma, pazarlama stratejilerinden, alt yüklenici yönetimine kadar pek çok hizmeti vermekteyiz.

Uluslararası teknikleri kullanarak hazırladığımız bütçe raporlamalar, detaylı fizibiliteler, maliyet analizleri ile en doğru proje geliştirme çalışmalarını, uygulamanın içinden gelen ekibimizle beraber, daha fazla alternatif yollar ve akıllı çözümler ile müşterilerimize sunarak hizmet vermekteyiz. Proje yönetimini inşaat sürecinin her aşamasında kullanarak, fikir aşamasından, ön değerlendirme aşamasına, detaylı fizibiliteden, yasal durum analizine, malik yönetiminden site yönetimine, inşaat programından gerçekleşen fizibilite raporlarına kadar çeşitli hizmetler vermekteyiz.

01

İş Geliştirme



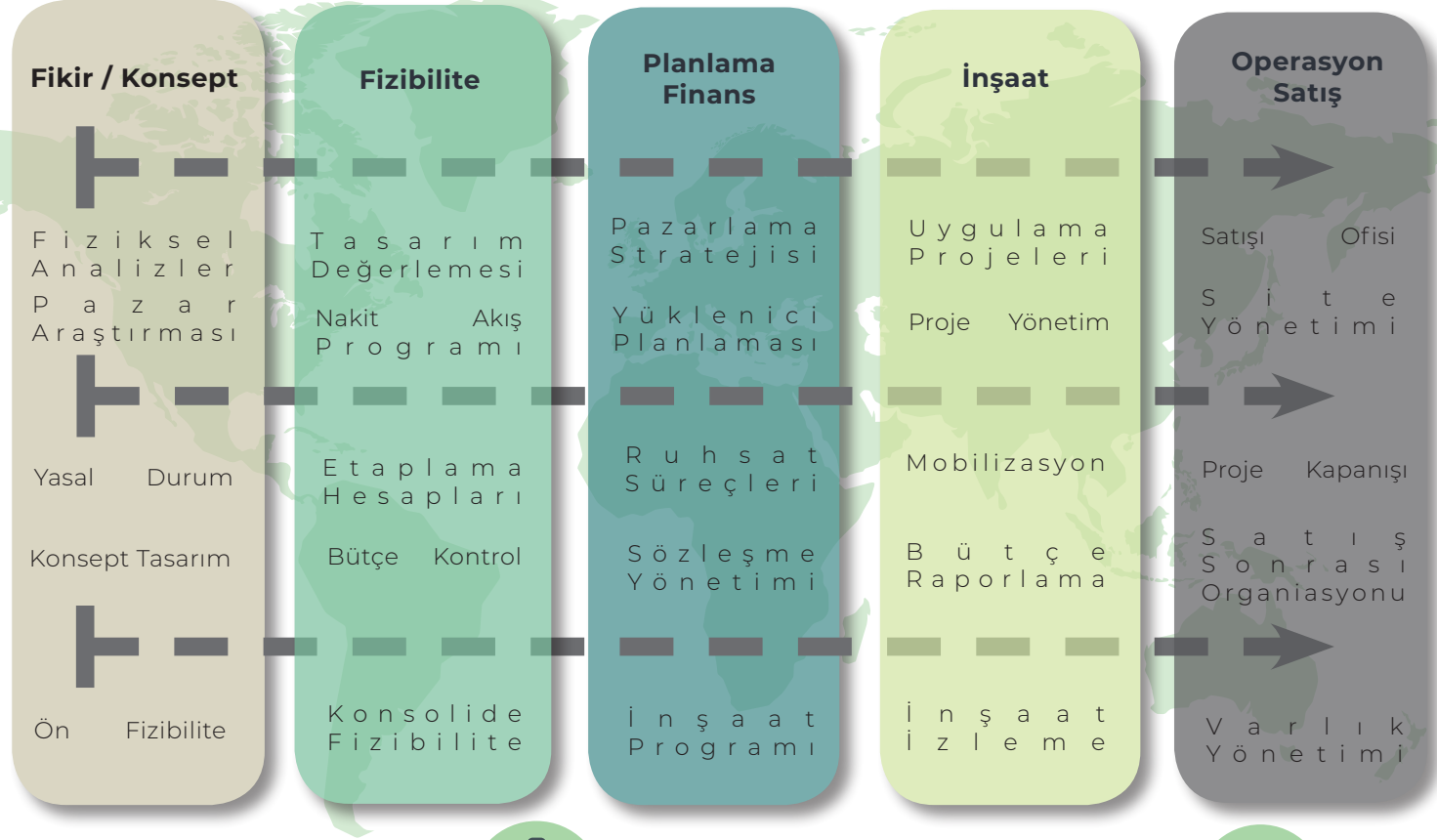
İnşaat firmalarının ihtiyaç duyduğu ve kendi bünyelerinde zaman zaman çözümleyemedikleri, Fizibiliteye hazırlık süreci, geliştirme işinin icrasında danışmanlık, sunumlar hazırlamak, yasal prosedür kontrol ve takibi, kira sözleşmeleri kontrol ve icrası gibi işleri bünyemizde sağlıyoruz.

02

Finans



Ayrıca modellemeler, ruhsat alınması sürecinin planlanması, kontrolü ve icrası, şirket sahipleri ve yatırımcı ilişkilerinin yönetilmesi, maliyet bütçesi yönetimi ve ihale hazırlıkları, sözleşme yönetimi, gayrimenkul edinme rehberi ve ilgili raporlamalar, ihale – süreç yönetim danışmanlığı, bütçe yönetim danışmanlığı konularında yanınızdayız.



03

Proje Yönetimi



Kat irtifakı kurulması, tapu devri – satış yapılması, ruhsat ve iskan alınması ve ilgili yasal süreçlerin yönetilmesi, yönetim planlarının hazırlanması, tesis ve site yönetimi, devam eden projelerle ilgili gerçekleşen fizibilite her ay güncelleyip rapor sunmak, Dizayn ofis teknik ofis ve satış pazarlama yönetimi ve organizasyonu yine verdiğimiz hizmetlerdendir.

04

Danışmanlık



Bunların yanında proje yönetim danışmanlığı, inşaat izleme, ihale süreçlerinde dosya hazırlama, Arsa sahipleri ilişkileri yönetimi ile kat karşılığı ve hasılat paylaşımlı sözleşme yönetimi, Müşteriler ile satış vaadi sözleşmeleri yönetimi, Konsept belirlenmesi, maket planlaması, satış ofisi kurulması, şantiye ekibi oluşturulması ve mobilizasyon dahil olmak üzere pek çok konuda hizmet sunmaktayız.

Gayrimenkul Değerleme



Şirketimiz gayrimenkul değerleme alanında en büyük önemi varlık yönetimine vermekte olup, aynı zamanda isteğe bağlı değerleme raporları, spk formatında arsa, arazi, tarla, konut, ofis, otel, fabrika vb. her türden değerleme ve kira tespiti ve analizi yapabilme kabiliyetine sahiptir.



Varlık Değerlemesi büyük çaptaki portföylerde düzenli olarak yapılmalıdır. Ancak potansiyelleri değerlendirilmeyen veya en etkin ve en verimli kullanım analizi yapılmayan portföylerdeki varlık yönetimi eksik bir hizmet olacaktır.



Doğru bilgi verme çabamızdaki en önemli ayak gayrimenkul değerleme hizmetimizdir. Yasal durum, hukuki durum ve imar durumu gibi başlıkları içeren due diligence raporları ülkemizde giderek önem kazanmaktadır. Yasal durumlardaki değişiklikler yatırımların yarıda kalmasına veya büyük gelir kayıplarına neden olabilmektedir.



Gayrimenkul değerleme, gayrimenkul geliştirme projelerine ve dönüşüm projeleri çalışmalarına altlık olabilecek sosyo kültürel araştırmaların yapılmasında, tespit etme, değerlendirme ve araştırma gibi konularda sektöre destek sağlamaktadır.



Ayrıca yasal değerlendirme başlığı içerisinde şirket duran varlıklarının, bilirkişi görüşünün, hak ve fayda değerlemelerinin, vergisel değerlendirme araştırmalarının yapılması, kentsel dönüşüm vb. malikler ile ilgili çalışmalarda şerefiyelendirme hizmeti ve hak sahipliliği çalışmaları şirketimiz tarafından yapılmaktadır.



Gayrimenkul sektöründe projelere ön hazırlık safhasında piyasayı tanımak için Pazar araştırması, tüketici araştırması, fiyat analizi, ulusal ve uluslararası pazarlama stratejisi, finansal analizler ve modellemeler, trend ve talep analizleri, nakit akış modeli ve senaryo analizleri, rekabet analizleri, satış kabiliyet analizi ve bölgesel analizler yapılması oldukça önem arz etmektedir. Elde edilen veriler ışığında projeler geliştiriyor olup, karar verme aşamasında en önemli kavram bizim için doğru veridir.



Kamusal



Ticari



Otel



Konut

Sektörde ihtiyaç duyulan diğer hizmetlerden olan veri toplama sistemi oluşturma, yatırım strateji danışmanlığı, portfolyo değerlendirme, hastane okul vb. kamusal yapı değerlendirme, Avm değerlendirme, Yurtlar, golf sahaları, marinalar, Benzin istasyonu ve makine değerlendirme ve Yabancıya satış değerlendirme, değerlendirme kriter tespiti, Teknik fizibilite ekonomik ve finansal mümkünlük, Matrix yaklaşımı ve Senaryo yazımı, veri ve Zaman yönetimi ve istatistiksel metotlar gibi hizmetleri de müşterilerimize sağlamaktayız.



İletişim

+90 538 374 6196



www.gayrimenkulgelistir.com



Bahçeşehir 1. Kısım Mah.
2801 Sokak 37/A/1

