

# STRATEJİK YOL HARİTALARI İLE BAŞARIYA ORTAK OLUNUYOR

EPOS GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş. KURUCUSU VE YÖNETİCİ ORTAĞI NEŞECAN ÇEKİCİ, GELECEKTE BU SEKTÖRÜN EN ÖNEMLİ DEĞERİNİN 'BİLGİ ŞİRKETİ OLMAK' OLACAĞINI VURGULUYOR. MÜŞTERİLERİNİN VE DANIŞANLARININ HAYALLERİNİ DİNLEDİKLERİNİ, HEDEFLERİNİ ANLADIKLARINI VE TÜM FİKİRLERİNE DEĞER VERDİKLERİNİ BELİRTEN ÇEKİCİ, "SON DÖNEMDE BİRÇOK YENİ YATIRIMCIYA STRATEJİK YOL HARİTASI ÇİZDİK. ZİRVEYE ÇIKAN YOLDA REHBERLERİ OLDUK. KISACASI BİZDEN DESTEK ALAN TÜM FİRMALARIN BAŞARI ORTAĞIYIZ" YORUMUNDA BULUNUYOR

Bahar Akgün / bahar.akgun@platinonline.com



"TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN HİZMET SÖZLEŞMESİ İMZALAYAN İLK DEĞERLEME FİRMASIYIZ. SÜREKLİ OLARAK 'ÖĞRENEN BİR ORGANİZASYON' TEMASIYLA ÇALIŞIYORUZ. DENEYİM VE BİLGİ BİRİKTİRİYORUZ. UYGULANABİLİR PLANLAR SUNMAMIZ VE AYAKLARI YERE BASAN SENARYOLARLA PROJELERE YAKLAŞMAMIZ MÜŞTERİLERİMİZİ MUTLU EDİYOR"

yapan, 22 kişiden oluşan uzman bir kadro ile stratejik danışmanlık hizmeti veriyoruz. Farklı gayrimenkul türleri için yerli ve yabancı kuruluşlara, bankalara, holdingle-re, aracı kurumlara, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, finansal kiralama, hukuk, bağımsız denetim, sigorta şirketlerine ve SPK mevzuatına tabi olan firmalara, gayri-

menkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitlerinde hizmet veriyoruz. Lisanslı değerlendirme uzmanlarımızın yaklaşımları ve bilimsel analiz teknikleriyle objektif değerlere ulaşıyoruz.

#### ► Hangi vizyona yatırım yaparak ilerliyorsunuz?

Uluslararası değerlendirme standartlarını, sorumluluk ve bağımsızlık ilkeleriyle birleştirerek, firma risklerinin minimize edilmesine katkıda bulunuyoruz. Gelecekte bu sektörün en önemli değeri; 'bilgi şirketi olmak' olacak. Müşterilerimizin ve danışanlarımızın hayallerini dinliyor, hedeflerini anlıyor ve sonunda tüm fikirlerine 'değer' veriyoruz. Son dönemde gerek kurumsal yatırımcı ve geliştiricilere gerekse farklı sektörlerden sektörümüze arsa edinmek marifetiyle dahil olan birçok yeni yatırımcı firmaya stratejik yol haritası çizdik. Zirveye çıkan yolda rehberleri olduk. Kısaca, bizden destek alan tüm bu firmaların 'başarı ortağıyız' diyoruz.

Gayrimenkul sektöründe 20 yıldır değerlendirme ve geliştirme alanlarında hizmet veren Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş., gayrimenkul girişimcilerinin hayallerini, tutarlı işlere ve kârlı yatırımlara dönüştürme vizyonuna yatırım yaparak ilerliyor. Bu bakış açısının müşterileri için gayrimenkulde yeni ufuklar açmak ile eşdeğer olduğunu ifade eden Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. Kurucusu ve Yönetici Ortağı Neşecan Çekici ile yeni dönem hedefleri hakkında konuştuk.

#### ► Epos olarak sektörde nasıl bir hizmet veriyorsunuz?

Gayrimenkul değerlemede SPK ve BDDK akreditasyonları olan bir firmayız. Bu departmanda UFRS ile TMS çerçevesinde değerlendirme raporları üreten bir ekibe sahibiz. Gayrimenkul projelerinin farklı süreçlerinde çalışmaların detaylı içeriklerini alıp yürüten, disiplinler arası mesleklerde görev



EPOS GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş. KURUCUSU VE YÖNETİCİ ORTAĞI NEŞECAN ÇEKİCİ

#### ► Gayrimenkul geliştirme ve değer yönetimi hizmetinin kapsamında ne gibi farklı çalışmalara imza atıyorsunuz?

Epos'un geliştirme alanında fizibilite etütleri, piyasa arz-talep dengesi ölçümü ve fiyat araştırmaları, bölgesel ve sektörel analizler, en etkin ve verimli kullanım analizleri, finansal analizler, pazar araştırmaları, konsept geliştirme danışmanlığı ile hedef kitle tanımlaması, mimari grupla entegrasyon-müşteri odaklılık, proje miksinin ve ürünlerin kurgulanması, projeye uygun konsept geliştirme, reklam ve pazarlama çalışmalarına danışmanlık, strateji geliştirme danışmanlığı ile fiyatlan-

"YENİLİKÇİ BİR HİZMET FELSEFESİNE SAHİP OLMAMIZ GEREKTİĞİNDEN, SÜREKLİ OLARAK BARAJLARIMIZI YANI KENDİ İÇİMİZDEKİ ÇITAYI YÜKSELTİYORUZ. PAZARA VE PROJEYE ÖZGÜ FİNANSAL RİSKLERİ ORTAYA KOYUYOR, BU RİSKLERİ ORTADAN KALDIRMAYA, AZALTMAYA, KONTROL ETMEYE YÖNELİK YÖNTEMLERİ GÖSTERİYORUZ. BU DURUM, SEKTÖRE DE FARKLI BİR KATMA DEĞER SAĞLIYOR"

dırma / şerefiyelendirme, kampanya önerileri, satış senaryoları hazırlığı, ödeme ve finansman alternatifleri ile ilgili çok geniş bir yelpazede danışmanlık veriyoruz. Ayrıca, gayrimenkul portföyü bulunan kişi, kurum ve kuruluşlar için gayrimenkul değer yönetimi ve kentsel dönüşüm alanında hizmet veriyoruz. Yaşayan bir varlık olan gayrimenkulün düzenli değer takibi yapılmalı... Epos, 1995 yılından bu yana gayrimenkul değerlendirme ve geliştirme konularında edindiği uzmanlığı harmanlayarak, gayrimenkul portföyü

#### NEŞECAN ÇEKİCİ KİMDİR?

Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat Bölümü'nden mezun olduktan sonra İstanbul Üniversitesi Para/Banka Anabilim Dalı'nda yüksek lisansını tamamlayan Neşecan Çekici, Türkiye'nin önde gelen holdinglerinde 7 yıl yöneticilik yaptı. Gayrimenkul sektörüne 1995 yılında adım atan Çekici, Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin kurucusu ve yönetici ortağı olarak hizmet veriyor. Türkiye genelinde ve uluslararası platformda çeşitli kuruluşlara değerlendirme, gayrimenkul geliştirme ve danışmanlık alanlarında hizmet veren Çekici, farklı üniversitelerin lisans ve yüksek lisans programlarında sektör öğretim görevlisi olarak ders veriyor. Üyesi olduğu Türkiye Kadın Girişimciler Derneği (KAGİDER) bünyesinde Türkiye'de kadın girişimciliğini geliştirmek, ekonomik ve sosyal yaşamda kadının konumunu güçlendirmek amacıyla düzenlenen eğitimlerde görev alan Çekici, ULU Türkiye'nin de icra kurulu üyesi. 2011-2013 döneminde Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği'nde (LideBİR) yönetim kurulu başkanlığı görevinde bulunan Neşecan Çekici, halen GYODER'in yönetim ve icra kurulu üyesi olarak hizmet veriyor.

bulunan kişi, kurum ve kuruluşlar için profesyonel 'gayrimenkul değer yönetimi' hizmeti veriyor ve portföylerin stratejik olarak yönetilmesini sağlıyor. Bu başlık altında envanter yönetimi, gayrimenkul geliştirme, gelir getiren portföy oluşturma, proje finansman danışmanlığı ve gayrimenkul portföy yönetimi yer alıyor.

► **Kentsel dönüşüm kapsamındaki çalışmalarınızdan bahsedebilir misiniz?**

Kentsel dönüşüm kapsamında ise proje alanında yer alan gayrimenkullerin yerinde tespiti ve ölçümü, tapu müdürlüğü ve belediyede hak sahiplerine yönelik mülkiyet ve yasal durum analizinin yapılması, hak sahiplerinin tespit edilmesi, proje alanındaki hak sahiplerine ait mülklerin değerlemesine yönelik pazar araştırması yapılması, uluslararası değerlendirme standart ve yöntemlerinin kullanarak hak sahiplerinin mülklerinin mevcut durumdaki değerlerinin tespiti, proje alanında yasal, fiziksel ve finansal açıdan gerçekleştirilmesi muhtemel projenin tespitine yönelik etkin ve verimli kullanım analizinin yapılması, proje geliştirme süreci danışmanlığı, en etkin ve verimli kullanım analizi sonucuna göre uygulanmasına karar verilen projenin hayata geçirilmesi esnasında proje içerisinde aktif rol alınarak proje konseptinin geliştirilmesi çalışmalarında danışmanlık verilmesi, nihai hale getirilen projedeki bağımsız birimlerin fiyatlandırma ve şerefiyelendirme çalışmalarının yapılması ve

"TÜRK KONUT SEKTÖRÜ SADECE KÖRFEZ ÜLKELERİNDEN DEĞİL, ORTA ASYA VE AVRUPA'DAN DA İLGİ GÖRÜYOR. TÜRKİYE'DE HAYATA GEÇİRİLEN GAYRİMENKUL PROJELERİ ULUSLARARASI ARENADA YÜKSEK STANDARLARDA KONUMLANIYOR. TÜRKİYE STRATEJİK ÖNEMİ, MARKA ŞEHİRLERİ, DEMOGRAFİK ÖZELLİKLERİ VE NİŞ PIYASALARI İLE DİKKAT ÇEKİYOR"

nihai proje değerinin hesaplanması, hak sahipleri ve yatırımcıya ait bağımsız birimlerin paylaşımı konusunda uygun modelin saptanması ve dağıtımın yapılması, hak sahiplerinin kendi aralarındaki paylaşımlarına yönelik olarak mevcut durum değeri de göz alınarak dağıtım modelinin kurgulanması süreci sağlıyor.

► **Sizce gayrimenkul sektörü 2016 ve sonrasında nasıl bir performans sergileyecek?**

Türkiye'de gayrimenkul sektörü gerek iç piyasayı tetikleyici mega projeler gerek kentsel dönüşüm hareketleri gerekse düzenleyici kamu otoritelerinin köklü mevzuat değişiklikleriyle son yılların en önemli sektörlerinden biri haline geldi. Son dönemde Türk konut sektörü sadece Körfez ülkelerinden değil, Orta Asya ve Avrupa'dan da ilgi görüyor. Türkiye stratejik önemi, marka şehirleri, demografik özellikleri ve niş piyasaları ile dikkat çekiyor. Gayrimenkul, orta ve uzun vadeli bir

yatırım enstrümanı... Gayrimenkul sektörü güncel olumsuzluklardan etkilense dahi yerli-yabancı rasyonel yatırımcı açısından fırsat ve potansiyeller değerlendirilecek ve 2016 sonrasında alternatifsiz olarak Türk pazarına yatırım yapılacak. Lokasyon, fiyat ve proje konsepti odaklı arayışları olan bilinçli ve seçici konut alıcılarının ilgisinin uzun soluklu devam edebilmesi adına sektörün mevzuatlar açısından önünün açılması ve bu yatırımların belli teşviklerden yararlanması son derece önemli. Projelerin münferit olarak satılmasının yanı sıra kalibrenin yükselmesi ve somut sonuçlar alınması adına özel sektör ve kamu iş birliği ile şehirlerin hatta bölgelerin hazırlıklı, bilinçli ve süreklilik esasıyla pazarlanması gerektiğine inanıyorum. Türkiye, 2025'te son yüzyıldaki en yaşlı nüfusuna sahip olacak. 65 yaş üstü nüfusun yoğun olacağı Türkiye'de Avrupa'daki trende de paralel olarak bu geliştirme alanını analiz etmekte yarar var. Buna bağlı olarak sağlık merkezleri, ihtisas hastaneleri de önemli yatırım alanları olarak göze çarpıyor. Ayrıca, Türkiye'de genç ve artan bir nüfus söz konusu. Artan hane içi gelir neticesinde yüksek eğitime talebin artışı gözlemleniyor. Ayrıca, yabancı öğrencilerin ülkemizdeki eğitim talebi de son yıllarda önemli ölçüde yükseldi. Canlı ve dinamik bir öğrenci yurdu talebini, birçok üniversite şehrinde gittikçe artan bir arz destekliyor. Getirileri yüksek olan bu sektör incelemeye değer.

**"YÜKSEK ORAN BEKLENTİLERİNİN, YÜKSEK RİSK GETİRECEĞİ UNUTULMAMALI"**

Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. Kurucusu ve Yönetici Ortağı Neşecan Çekici, Türkiye'deki kentsel dönüşüm süreci hakkında şu yorumda bulunuyor: "Rekabet ortamının bulunduğu proje alanlarında maliklerin ortaklık kuracakları yatırımcıyı çok iyi analiz etmeleri gerekiyor. Yüksek kârlılık beklentileri üzerine anlaşılan yatırımcının çeşitli nedenlerle projeyi tamamlayamaması oldukça ağır mali külfetler ve mağduriyetler yaratıyor. Ortaklık yapısının doğru kurulması projenin başarı ile tamamlanmasındaki en önemli aşama... Bu aşamada hukuk ve gayrimenkul profesyonellerinin sürece dahil olması ve ortakların uzman kişilerin

görüş ve hizmetlerine başvurması son derece önemli. Farklı disiplinlerin bir araya gelmesi ile gerçekleştirilen takım çalışması, kentsel dönüşüm sürecinin dengesini kuran, değerini adil paylaşımına imkan veren ve tüm tarafların çıkarının optimum bir noktada buluşmasını sağlayan bir role sahip. Yüksek oran beklentilerinin yüksek risk getireceği de unutulmamalı. Kentsel dönüşüm; enerji kazanımından işsizlik ve suç oranlarının azaltılmasına, kentlerin estetik ve sağlık anlayışına kadar makro bir reformdur. Tarafların birbirlerini anladığı, güven ortamının yakalandığı, tarafsız ve şeffaf bir uzlaşma ortamı beraberinde başarıyı getirir."