



Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. Kurucu ve Yönetici Ortağı Neşecan Çekici

## Gayrimenkulde Yeni Bir Değer EPOS

“Başarmak için de gereken tüm çabayı harcıyor ve her konuda uzmanlık desteği alıyoruz. Sürekli olarak öğrenen bir organizasyon temasıyla çalışıyoruz; deneyim ve bilgi biriktiriyoruz. Gelecekte sektörün en önemli değeri bilgi ve derlenmiş veri olacak. Müşterilerimizin ve danışanlarımızın Hayallerini dinliyor, hedeflerini anlıyor ve sonunda tüm fikirlerine değer veriyoruz ”

### Okuyucularımızın sizi tanıması için bize kendinizden bahseder misiniz?

Marmara Üniversitesi İİBF -İktisat Bölümü mezunuyum. İstanbul Üniversitesi'nde Para/Banka Anabilim Dalında Yüksek Lisans eğitiminin ardından, yine İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi İşletme İktisadi Enstitüsü İşletmecilik İhtisasını tamamladım. Türkiye'nin önde gelen holdinglerinde yedi yıl boyunca yöneticilik görevlerinde bulduktan sonra 1995 yılında gayrimenkul sektörüne adım attım. Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin kurucusu ve yönetici ortağıyım. Birçok üniversitenin lisans ve yüksek lisans programlarında sektör öğretim görevlisi olarak ders vermekteyim. Ayrıca üyesi de olduğum Kadın Girişimciler Derneği (KAGİDER) bünyesinde Türkiye'de kadın girişimciliğini geliştirmek, ekonomik ve sosyal yaşamda kadının konumunu güçlendirmek amacıyla düzenlenen eğitimlerde de görev almaktayım.

ULI, AI gibi mesleki örgütlerde üyeliklerim bulunmaktadır. 2011-2013 döneminde Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği (LideBİR) nde Yönetim Kurulu Başkanlığı görevinde bulundum. Şuan da GYODER Yönetim Kurulu Üyesi ve İcra Kurulu üyesiyim.

### Gayrimenkul Sektörüne adım atmadan önce de köklü holdinglerde görev yaptınız,

### bir kadın olarak kariyerinizdeki başarıyı getiren unsurlardan bahseder misiniz?

Çok çalışmak işimi sevmek, yüksek konsantrasyon. Başarı odaklı olmak ve bu konudaki hırslım birinci sıradadır. Hepsini bunlarla birlikte geliyor zaten...

### Gayrimenkul Sektöründe şirket olarak isminden çok söz ettiren EPOS'un güncel hizmetlerinden ve ürün çeşitliliğinden bahseder misiniz?

Epos, 20 yıllık bir firma... Gayrimenkul sektöründe değerlendirme ve geliştirme alanında iki koldan faaliyetlerimizi sürdürüyoruz.

Gayrimenkul değerlemede SPK ve BDDK akreditasyonları olan bir firmayız. Bu departman da UFRS (Uluslararası Finansal Muhasebe Standartları) ile TMS (Türkiye Muhasebe Standartları) çerçevesinde değerlendirme raporları üreten bir ekibe sahibiz. Farklı gayrimenkul türleri için yerli ve yabancı kuruluşlara, bankalara, holdinglere, aracı kurumlara, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, finansal kiralama, hukuk, bağımsız denetim, sigorta şirketlerine ve SPK mevzuatına tabi olan firmalara, gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitlerinde hizmet vermekteyiz.

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- Müsteri Odaklılık, Proje Miksinin ve Ürünlerin Kurgulanması, Projeye Uygun Konsept Geliştirme, Reklam ve Pazarlama Çalışmalarına Danışmanlık, Strateji Geliştirme Danışmanlığı ile Fiyatlandırma / Şerefiyelendirme, Kampanya Önerileri, Satış Senaryoları Hazırlığı, Ödeme ve Finansman Alternatifleri ile ilgili çok geniş yelpazede danışmanlıklar veriyoruz

Ayrıca, gayrimenkul portföyü bulunan kişi, kurum ve kuruluşlar için, gayrimenkul değer yönetimi ve Kentsel Dönüşüm alanında hizmet vermekteyiz

### İstanbul gibi bir metropolün “Kentsel Dönüşüm Projesi” adı altında yeniden yapılaşması söz konusu. Bu Projenin gayrimenkul sektörüne olumlu veya olumsuz etkilerinden ve EPOS'un bu konudaki çalışmalarından bahseder misiniz?

Kentsel dönüşüm, gerek Türk gayrimenkul sektörünün, gerekse ülkenin gelişimi açısından hayati öneme sahip en güncel konulardan biridir.

Bilindiği üzere kentsel dönüşüm, inşaat, mimari, şehir planlama, sosyoloji, psikoloji, finansman gibi birçok disiplini ve ögeyi kapsayan bütünsel bir değişim sürecidir. Bu sebeple konunun önemi, rakamlarda da karşılığını bulmaktadır. Yıllar itibarıyla devam edecek süreçte 65 milyon konutun dönüşümü söz konusu olacaktır. Bu boyuttaki bir değişim, rakamsal anlamda yaklaşık 400-500 milyar dolara tekabül edecek olup, cumhuriyet tarihinin en büyük dönüşümüdür. Telaffuz edilen bu rakamlar neredeyse “gelişmekte olan bir ülkenin gayri safi milli hasılası” ile esdeğerdendir.





1999 depremi öncesi inşa edilmiş, Türkiye'de 135 milyon, İstanbul'da ise 3 milyonun üzerinde konut bulunduğunu göz önünde bulundurduğumuzda ve orta/uzun vadede tüm bu konutların dönüşüm geçirmek zorunda kalacağını düşündüğümüzde konunun boyutları bir kez daha ortaya çıkmaktadır. Değişimin yaşanacağı bölgeler açısından belediye, vatandaş, geliştirme şirketleri gibi stratejik öneme sahip ilgili tüm paydaşları etkileyen ve bu paydaşların

her birinin tutum ve yaklaşımlarından doğru-  
dan etkilenen bir süreçtir

Mevcut dönüşüm projelerinin bazılarında öne çıkan unsur, rantın nasıl paylaşılacağı olmaktadır. Bu türden yaklaşımlar kentsel dönüşümün ruhuna aykırıdır. Kentsel dönüşümün "olmazsa olmazı", tarafların sadece kendi çıkarına odaklandığı rant ve oran pazarlıklarına kurban edilmemesi gerekliliğidir. Ortak ve ana amaç, herkesin bu süreçten fayda sağlayarak

çıkması olmalıdır. Birilerinin kaybettiği bir pazarlığın sonunda aslında ülke kaybetmiş olacaktır.

Kentsel dönüşümün sosyal bir olgu olduğu düşünülmezse en büyük yanlış imza atılır. Bölgenin tüm dinamiklerini ve gelecek projeksiyonlarını dikkate alan planlar hazırlanmadan dönüşüm yapmak yanlış olacaktır. Kamu, özel sektör, sivil toplum işbirliği kentsel dönüşümün birincil ögesidir. Bu sürecin sağlıklı yönetilebilmesi için koordinasyonda mutlaka kamu bu-



lunmalıdır. Kanundaki ucu açık konular, imar planlama sistem bütünlüğü içinde ele alınmalıdır. Yerinde dönüşüm esas olmalıdır. Kentsel dönüşüm politikası, ülke genelinde geliştirilecek arazi kullanımı ve arazi yönetimi ekseninde, ulusal konsensusla, afet yönetimi yanında doğa ve yeşil alan esaslı bir model çerçevesinde şekillenmelidir. Dönüşüm uygulamalarında örneğin yoğunluk artırılması gibi, imar planlama sistem bütünlüğünden farklı kararlar alınırsa ulaşım ve altyapı sorunlarının içinden çıkmaz bir hal alacağı unutulmamalıdır.

Kentsel dönüşümde yer alan tüm oyuncular stratejik öneme sahip faktörler olarak her aşamada öne çıkmaktadırlar. Farklı disiplinlerin biraraya gelmesi ile gerçekleştirilen bir "takım çalışması", kentsel dönüşüm sürecinin dengesini kuran, değerini adil paylaşımına imkan veren ve tüm tarafların çıkarlarını optimum bir noktada buluşmasını sağlayan önemli bir rol oynamaktadır. Değerleme sektörü ise ortak faydayı açıkça çıkarmanın ve adil paylaşımın anahtarlarından biridir. Bu anlamda değerlendirme, süreçte adaletin terazisi rolünü üstlenmektedir. Değerlemelerin tarafsız, objektif ve adil bir yapıda gerçekleştiriliyor olması, kentsel dönüşüm projelerinde haksahipleri ile geliştiriciler arasındaki olası ihtilafların daha sözleşme sürecinden başlayarak önlenmesini, tüm sürecin hızlı ve huzurlu tamamlanmasını temin edecektir.

EPOS olarak Kentsel Dönüşüm Süreci İle İlgili 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 değerlendirilmesine 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 ve bu sonuçlara göre uygulanmasına karar verilen projenin hayata geçirilmesi esnasında proje konseptinin geliştirilmesi çalışmalarında danışmanlık verilmesi, Nihai hale getirilen projedeki bağımsız birimlerin fiyatlandırma ve serefiyelendirme çalışmalarının yapılması ve nihai proje değerinin hesaplanması, Hak sahipleri ve yatırımcıya ait bağımsız

sız 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 gibi hizmetler sunuyoruz.

**"EPOS ile yola çıkmak kazandırır" sözüyle başarınızın altındaki iddiayı destekliyorsunuz. Uluslararası çalışan bir şirket olarak değer yönetimi konusundaki uzmanlığınızdan değerlendirme yaparkenki aşamalardan bahsedermisiniz?**

Yaşayan bir varlık olan gayrimenkulün düzenli değer takibi yapılmalı; hatta bu süreç uzman bir bakışla yönetilmelidir. EPOS 1995 yılından beri gayrimenkul değerlendirme ve geliştirme konularında edindiği uzmanlığı harmanlayarak gayrimenkul portföyü bulunan kişi, kurum ve kuruluşlar için, profesyonel "Gayrimenkul Değer Yönetimi" hizmeti vermekte, portföylerin stratejik olarak yönetilmesini sağlamaktadır. Bu başlık altında, envanter yönetimi, gayrimenkul geliştirme, gelir getiren portföy oluşturma, proje finansman danışmanlığı ve gayrimenkul portföy yönetimi yer alır.

Gayrimenkul değerlendirme platformunda lisanslı uzmanlarının yaklaşımları ve bilimsel analiz teknikleriyle objektif değerlere ulaşıyoruz. Uluslararası Değerleme Standartlarını, sorumluluk ve bağımsızlık ilkeleriyle birleştirerek firma risklerinin minimize edilmesine katkıda sunuyoruz.

**Gayrimenkule yatırım eskiye oranla daha mı güvenilir yoksa alternatif yatırım yöntemleri de yaygın kullanılmaya başlandı mı,**

**bu konuda neler söylersiniz?**

Türk halkı gayrimenkule yatırımı seviyor. Altın birinci sırada yatırım enstrümanı olarak görülürken, gayrimenkule yatırım, altını izleyerek ikinci sırada yerini alıyor. Diğer yatırım alanları açık ara farkla geride kalıyor. Gayrimenkul ve tapu sevgisi geçmişten gelen mülkiyetçilik duygusuyla ilintili. Taşınmaz, güvenli ve uzun vadeli bir liman. Uzun dönemli beklenti satın alınıyor, hem mülkün fiyat artışları hem de getirileri her dönemde önemseniyor.

**Geleceğe yönelik gerçekleştirilmeyi planladığınız hedef ve projeleriniz nelerdir?**

20 yılı geride bıraktığımız bugünlerde gayrimenkul sektörünün hayat verdiğini?100'e yakın disipline hakim bir hizmet vermek, global standartlarda yerli ve yabancı girişimcilerden, insaat firmalarına proje geliştiricilere kadar geniş bir çalışma alanının oluşmasını sağlamak, bilimsel ve gerçekçi analizlerle yaratıcılığı birleştirerek fikirleri karlı yatırımlara dönüştürmek en önemli hedefimiz. Türkiye'de gayrimenkul danışmanlık ve değerlendirme hizmetleri sektörünün gelişimine sürekli katkıda bulunarak, hem Türkiye'de hem de dünyada ilk akla gelen şirketlerden biri olmak.

Bunları başarmak için de gereken tüm çabayı harcıyor ve her konuda uzmanlık desteği alıyoruz. Sürekli olarak "öğrenen bir organizasyon" temasıyla çalışıyoruz; deneyim ve bilgi biriktiriyoruz. Gelecekte bu sektörün en önemli değeri bilgi ve derlenmiş veri olacak...

Müşterilerimizin ve danışanlarımızın HAYALLERİNİ DİNLEDİRİYOR, HEDEFLERİNİ ANLIYOR VE SONUNDA TÜM FİKİRLERİNE "DEĞER" VERİYORUZ...