



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ HABERLERİ

SOMPOSTA

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2017 | ILKBAHAR | MART – NİSAN – MAYIS | SAYI 5

GÜNDEM

Hoşgeldin Bahar!

Merhabalar,

Bahar aylarının hepimize canlılık, neşe ve güzel günler getirmesini diliyoruz.

Tüm kadınların Dünya Emekçi Kadınlar Günü'nü kutluyoruz. Ortakları iki kadın girişimci olan şirketimizde kadın istihdamını her zaman desteklemekten ve şirketimizde yöneticilerin % 75'inin kadın olmasından gurur duyuyoruz.

Şubat ayı sektörümüz açısından bolca genel kurul yapılan bir ay oldu.

19 Şubat 2017 tarihinde meslek birliğimiz Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin genel kurulu yapıldı ve yönetim kurulu göreve seçildi. Geçmiş dönem yönetimine katkıları için çok teşekkür ediyoruz. Yeni yönetim kuruluna görevlerinde başarılar diliyoruz.

Sektörümüzün önemli derneklerinden Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği'nin genel kurulu da 24 Şubat 2017 tarihinde yapıldı. Lidebir geçmiş dönem yönetim kuruluna teşekkür ediyor ve yeni seçilen yönetim kuruluna da başarılar diliyoruz.

Mart, Nisan, Mayıs ayları için hazırladığımız "Bahar" sayımızda "İçimizden Geldiği Gibi" bölümünde şirketimiz Sorumlu Ortağı ve Genel Müdür Yardımcısı Sn. Fatma BÜYÜKBAŞ UMUT'un "Değerleme uzmanları profesyonel şüphecidir" konulu makalesini bulacaksınız. UMUT, makalesinde verilerin toplanması, doğrulanması ve yorumlanması ile ilgili zorluklar ve sahada karşılaşılan sorunlardan bahsediyor.

15. Yıl



Genel Müdür
Nazan ÖZBAYDAR

"Kentler-Simgeler-Semboller" başlığında sizin için Washington'un sembollerinden Washington Anıtı'nı inceledik.

"Teknik" başlığında kısmi mülkiyet haklarından irtifak hakkı, intifa hakkı, süknâ hakkı ve üst hakkı kavramını açıkladık.

"Analiz" başlığında imar durum belgesini analiz ettik.

"Swot Analizi" bölümünde İstanbul'un Tuzla İlçesi'nin güçlü, zayıf yönlerini, fırsatları ve tehditleri sizin için özetledik.

"Yaz" sayımızda görüşmek dileği ile sevgiye kalın...

Saygılar,

Nazan ÖZBAYDAR
Yönetim Kurulu Başkanı



İÇİMİZDEN GELDİĞİ GİBİ...

Değerleme uzmanları profesyonel şüphecidir...

"Veriler mümkün olduğunca çok kaynakla test edilmeli"

"Değerleme uzmanları profesyonel şüphecidir." diyordu geçenlerde okuduğum bir yazıda. İfade bana bir miktar sert gelmekle birlikte değerlendirme süreçlerini düşündüğümde şüphecilik konusunda gerçekten de uzmanlaştığımızı kabul ettim. Değerin sübjektif bir kavram olması yanısıra çok ta şeffaf olmayan verilerin toplanması, analizi ve nihai değer oluşturulmasında kullanılan verilerin mümkün olduğunca çok kaynakla test edilmesi gerekiyor. Bazı bölgelerde değer aralıkları çok geniş olabiliyor. Bu nedenle emsal olarak seçilen mülklerin alanını, imar haklarını ve sahip olduğu fiziksel özellikleri detaylı olarak analiz etmek gerekiyor. Bitişik iki parselin değeri parsellerin büyüklüğü, taban alanı, kat alanı, yükseklik, fonksiyon gibi yapılaşma koşullarına göre farklılık gösterebilir. Konum, fonksiyon, büyüklük, vb koşulları aynı olan iki parselden birinin emsali 1 değerinin emsali 2 ise parseller üzerinde geliştirilecek projelerin inşaat alanları arasında yarı yarıya fark olacağından değerleri de aynı olmayacaktır.

Özellikle ticari mülklerde çok daha titiz davranmak gerekiyor. Yatırımı düşünülen mülk gelir getiren bir mülkse kira kontratlarındaki süre, aylık kira değeri, ortak giderler, bakım onarım giderleri vb konuları çok iyi analiz etmek gerekiyor. Mülkün mevcut kirası piyasa kirasının üzerinde veya altında olabilir bu durumda mülkün değerinin ve nakit akışı projeksiyonlarının piyasa kiralari ile de kontrolünün yapılması yatırımdaki riskleri ölçmek için önemli olabilir. Tüm bu analizler esnasında sözlü beyanlardan ziyade kontratları dikkate alarak ilerlemekte fayda var. Sonradan mülkü boşaltma sürecinde olan kurumsal kiracı, kirasını düzenli ödemeyen kiracı, beyan edilenden daha düşük kira ödemeleri gibi nahoş durumlarla karşı karşıya kalınması olasıdır.

Değerleme raporlarında yasal değer mevcut değer şeklinde iki ayrı değer takdir edilebilir. İncelenen projeler mevcut yapının uyumlu olmadığına, ruhsata esas projelerden farklı olarak büyütmelerin yapılmış olduğuna ya da yapının tamamen ruhsatsız inşa edildiğine işaret eden bir durum söz konusudur.



Genel Müdür Yardımcısı
Fatma BÜYÜKBAŞ UMUT

Özellikle çatı dublekslerinde teras alanlarına doğru büyütmeler veya fonksiyon değişikliklerinden kaynaklanan durumlar olabilmektedir. Kredi ile alım söz konusu ile yasal alanının mevcut alandan daha küçük olması nedeniyle kredi miktarı da piyasa değerinin altında kalabilmektedir.

Konut olarak projelendirilen bir bağımsız zaman içerisinde üzerinde bulunduğu aksın ticari potansiyeli nedeniyle ofise ve hatta dükkana dönüşebilmektedir. Bu durumda mülk doğrudan dükkanlarla kıyaslanamayacağı gibi piyasadan bağımsız olarak konutlarla da kıyaslamak doğru olmayacaktır. Kirada ise aylık kirası, işletiliyorsa gelirleri analiz edilerek, yaşlı büyük olan bir binada ve üstelik bir de riskli bir yapı içerisinde ise arsa payı kontrol edilerek değer belirlenmeli.

Yapıdaki inşaat özellikleri nihai kullanıcıya özel bir durum olabilmektedir. İç dekorasyon için katlanılan maliyetler dikkate alınarak bölgedeki ortalama değerlerin çok üzerinde verilen değerler mülkün satış sürecini çok uzatabilir. Mülkün içinde yer aldığı piyasadaki arz ve talebi, kullanıcı tercihlerini, sosyo-ekonomik durumu çok iyi analiz etmek gerekir.

Yatırımcı veya nihai kullanıcılar için bir mülkün değeri farklılıklar gösterebilir. Nihai kullanıcı için mülkün bulunduğu lokasyon nedeniyle mülkün kendisine sağlayacağı sosyal, fiziksel ve ekonomik avantajlar mülk için katlanacağı bedelin belirlenmesinde önem kazanmaktadır. Yatırımcılar ise nakit akışları veya satın alma esnasındaki indirim fırsatları, fiyat-performans ilişkisi ve mülkün likit olup olmadığı üzerinde odaklanabilmektedir. Nihai kullanıcıların da gayrimenkul satın alırken yatırımcı gözüyle de bakması ileride değişen ihtiyaçlar ve talepler doğrultusunda hızlı hareket imkanı sağlayacaktır.

HABERLER

TDUB 6. Olağanüstü Genel Kurulu

"19.02.2017 tarihinde yapıldı..."

Meslek birliğimiz Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin 6.Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı 19.02.2017 tarihinde geniş bir katılımı ile İstanbul'da yapıldı. Yeni Yönetim, Denetleme Kurulu ve Disiplin Komitesi Kurulu Üyeleri'ne başarılar dileriz.

Gayrimenkul Vergi Düzenlemeleri

"KDV ve Damga Vergisi düzenlendi..."

03.02.2017 tarihinde yayımlanan 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile konut sektöründe KDV ve damga vergisinde bazı düzenlemeler yapılmıştır.

Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri ile konut satış sözleşmelerinde damga vergisi oranı sıfırlanmıştır.



Konut teslimlerinde KDV oranı düşürülmüştür. Yapı ruhsatı 1.1.2017 tarihinden (bu tarih dahil) sonra alınan konut inşaatı projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi 1.1.2017 tarihinden itibaren yapılacak konut inşaatı projelerinde;

- 1.000 Türk Lirası ile 2.000 bin Türk Lirası (2.000 Türk Lirası dahil) arasında olan konutların tesliminde %8, (bu oran düzenleme öncesi %18 idi)
- 2.000 Türk Lirasının üzerinde olan konutların tesliminde %18 KDV oranı uygulanacaktır.

Ayrıca bu kararın 3'üncü maddesi ile, 2007/13033 sayılı Kararda yer alan 31/3/2017 tarihi 30/9/2017 olarak değiştirilmiştir. Bu değişikliğe göre, %18 KDV oranına tabi konutların da 30 Eylül 2017 tarihine kadar teslimlerinde %8 KDV oranı uygulanacaktır.

Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ Yayınlandı

Sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıkların, sermaye piyasası kurumlarının ve ihraççıların, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapacakları değerlendirme faaliyetlerinde kullanılacak değerlendirme standartlarına ilişkin esasları düzenleyen III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ 01.02.2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Söz konusu tebliğ ile; 06.03.2006 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Seri: VIII, No:45 sayılı "Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" yürürlükten kaldırılmış ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) ile Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği (TSPB) tarafından yayınlanacak "Uluslararası Değerleme Standartları"na uyulmasının zorunlu olduğu düzenlenmiştir.

Değerleme standartlarının yayımlanması görevi Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'ne verilmiştir.

TDUB ve TSPB nezdinde kurulan "Standartlar Komiteleri"nce, Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi (IVSC) tarafından yayımlanan uluslararası değerlendirme standartları esas alınmak suretiyle; "Uluslararası Değerleme Standartları" ve eklerini oluşturan "Teknik Bilgi Notları" ile "Uluslararası Değerleme Standartları Terimler Sözlüğü" hazırlanarak yayımlanmıştır.



BDDK Tebliği Değişti !

"29946 sayılı Resmi Gazete'de yayımlandı..."

Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi Ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik 12.01.2017 tarihli 29946 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe girdi.

Pek çok konunun Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğine benzerlik gösterdiği yönetmelikteki değişiklikleri incelemek için; <https://www.bddk.org.tr/> linkini tıklayabilirsiniz.

TEKNİK

Kısmi Mülkiyet Hakları Nelerdir?

Kısmi mülkiyet haklarının gayrimenkul üzerinde sağladığı doğrudan hakimiyet sınırlıdır. İrtifak hakkı, intifa hakkı, sükna hakkı, üst hakkı kısmi mülkiyet haklarıdır.

İrtifak Hakkı

Gayrimenkulün malikine, mülkiyet hakkına ait bazı yetkileri kullanmama veya bu hakkı sınırlı aynı ak sahibinin kullanmasına müsaade etme külfeti yükleyen ve böylece hak sahibine o malı kullanma ve yararlanma yetkisi sağlayan haklardır.

İntifa Hakkı

Sahibine bir kullanma ve semerelerinden yararlanma hakkı tanıyan irtifak hakkıdır.



Sükna Hakkı

Bir binadan veya binanın bir bölümünden konut olarak yararlanma hakkı sağlar.

Üst Hakkı

Üçüncü kişinin taşınmaz malikinin arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisine sahip olduğu bir irtifak hakkıdır. Üst hakkı ve kaynak hakkı devredilebilir.

ANALİZ

İmar Durum Belgesi Nedir?

Bir imar parselinin boyutlarını, sınırını, imar planında kullanım şeklini ve yapılacak yapının teknik şartlarını belirten belgedir

T. C.	AOL NOYADI
BELEDİYESİ	ADRESİ
Yan İşlet. Durumu:	
Sıra No: 2003-5	
Gün: 20.06.2003	
NOF:	

Planör alanlar imar yönetmeliğinin 63 maddesine tabidir.

Tarım il Müdürlüğünün 03.06.2003 tarih ve 11096 sayılı yazısı ile 2.622 m² taban alanı büyüklüğüyle tahmini 1480 büyüklüğünde (genel inek kapasite) 2500 baş sığır ve 1000 baş koyun kapasitesinde uygulanması uygun görülmüştür.

Yapılacak tesisin arazi durumu kullanılmamasına dair işletmelerin tasarrufları hakkında yeri ayrı ayrı alınması gerekmektedir.

İmar durumu belgesinin ibrazı esastır.

İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULÜN			
İşletme Durumu		İmar durumu ve niteliği	Azınlık
Makalesi		Kat Adedi	Arzın 6.50 m'ye göre
Şahı		Bina yüksekliği	Arzın 6.50 m
KADASTRO		Bina derinliği	Arzın
İMAR		Çekme mesafesi	40.00 m
Mer' İmar Planı		Komşu mesafesi	10.00 m
Çekim		Arka çekme mesafesi	5.00 m
Özellik		Sapık - Parsel	0.50 m

Yukarıda imar durumu yitirilmiş olan arazi uygun olarak değerlendirilmiştir. İmar durumu ile ilgili proje düzenlenmiştir. İşletme raporları. Burada imar planlarında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez.

ASLI GÜVENLİ

03.06.2003

İmar Durumu Belgesinde Yer Alan Bilgiler

- Parselin boyutları, sınırları,
- Parsel üzerine yapılacak yapının kat adedi, bina yüksekliği,
- Bina derinliği,
- Komşu parsellerden ve yollardan çekme mesafeleri,
- Kullanım fonksiyonu yer alır.

BİZDEN HABERLER

Özel projeler departmanımız uzmanlarımızdan Şehir Plancısı Hüseyin VARLI, SPK'nın değerlendirme uzmanlığı sınavını geçerek "Değerleme Uzmanı" lisansını almaya hak kazanmıştır.

Kendisini kutluyor, başarılar diliyoruz.

KENTLER-SİMGELER-SEMBOLLER

Washington Anıtı

“Washington DC'nin Simgelerinden...”

Amerika'da Washington DC'de yer alan Washington Anıtı şehrin en önemli sembollerinden birisidir. Dünyanın en yüksek dikilitaşı olan anıtın yüksekliği 169,35 metredir. Anıt, ülkenin kurucusu George Washington anısına Robert Mills adlı bir mimar tarafından tasarlanmıştır.



Mısır obeliskine benzer şekilde tasarlanana anıtın yapımına 1848 yılında başlandı, 6 sene sonra yapımına uzun bir ara verilince tamamlanması 1885 yılını buldu ve resmî açılışı 9 Ekim 1888 günü gerçekleşti.

Mermerden yapılmış dikilitaş, tamamlandığında dünyanın en yüksek yapısı idi. Bu unvanı Köln Katedrali'nden aldı ve 1889'da Eyfel Kulesi inşa edilinceye kadar taşıdı.



Anıtın yapımı sırasında her bir eyaletten ve dünyanın değişik yerlerinden hediye edilen 193 hatıra taşı iç duvarlara yerleştirildi. Anıtta, ABD ve Osmanlı devletlerinin dostluğunun simgesi olarak 1854 yılında yerleştirilmiş Osmanlıca bir kitabe yer almaktadır.

KAMPANYA

“Güçlü Türkiye İçin Birlik Vakti...”

Emlak Konut GYO, yeni bir kampanyaya daha imza attı. Konut ve bankacılık sektörlerinin birlikte yürüttüğü kampanya ile yüzde 5 peşinat talep ediliyor.

20 yıl için 0.79 vade farkı, 10 yıl için 0.45 vade farkı, 5 yıl için sıfır vade farkı ile konut sahibi olmak mümkün hale geliyor.

1 Şubat - 31 Mart 2017 tarihleri arasında geçerli olacak kampanya için Albaraka, Garanti Bankası, Halkbank, Türkiye İş Bankası, Vakıfbank, Vakıf Katılım, Yapı Kredi, Yapı Kredi Bankası, Ziraat Bankası ve Ziraat Katılım Bankası'ndan kredi kullanılabilir.

Kampanyaya dahil olan projeler hakkında bilgi için;

<http://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/kampanyali-satislar>



SEKTÖREL ETKİNLİKLER

MIPIIM

14-17 Mart, Palais des Festivale, Cannes, Fransa

www.mipim.com

Cityscape Turkey

23-25 Mart, İstanbul Kongre Merkezi, Harbiye, İstanbul

www.cityscapeturkey.com

International Property Show

02-04 Nisan, Dubai World Trade Center, Dubai

www.internationalpropertyshow.ae

40. Yapı Fuarı – Turkeybuild

23-27 Mayıs, TÜYAP, Büyükçekmece, İstanbul

www.yapifuariistanbul.com/tr-TR/

SWOT ANALİZİ

İstanbul – Tuzla

“Güçlü Yönler - Zayıf Yönler – Fırsatlar – Tehditler...”

Özel Projeler Departmanı'mızdan Şehir Plancısı Sn. Hüseyin VARLI sizler için Tuzla'yı inceledi. Değerleme uzmanı gözü ile Tuzla'nın güçlü ve zayıf yönleri, fırsatları ve tehditlerini özetledi.

Güçlü Yönler

- ✓ Uluslararası öneme sahip D-100 ve TEM bağlantıları üzerinde yer alması
- ✓ Hizmet merkezi İstanbul ile sanayi merkezi Kocaeli aksı üzerinde yer alması ve her iki merkeze olan yakınlık
- ✓ Tersane ve OSB'nin bölge ekonomisine kattığı artı değer
- ✓ İlçe sınırları içerisinde yapılaşmaya uygun alanların oransal fazlalığı
- ✓ Mercan bölgesinin yazlık ve turistik fonksiyon açısından önemi
- ✓ Mevcut meskun bölgelerinin genel olarak planlı gelişmiş olması
- ✓ İlçe sınırları içerisinde ve yakın lokasyonda yer alan üniversite ve teknoloji enstitülerini
- ✓ Tuzla Marina Projesi'nin, turizm potansiyeli



Zayıf Yönler

- ✓ Kadıköy – Tavşantepe metro bağlantısının bölgeye ulaşmaması
- ✓ Tersane ve OSB'nin yarattığı çevre kirliliği
- ✓ Kentsel altyapının artan kentleşme ve nüfusa yetersiz kalması
- ✓ İstanbul kent merkezi ile toplu taşıma ilişkisinin karayolu ile sınırlı kalması
- ✓ Uzun bir sahil şeridine sahip olmasına karşın deniz suyu kalitesinin düşük olması
- ✓ Denizyolu ulaşımın yetersizliği

Hüseyin VARLI, Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü'nden 2012 yılında mezun olmuştur. 2012 yılı Haziran ayında beri SOM Değerleme AŞ.'de SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı olarak görev yapmakta olan VARLI; proje değerlendirme, en etkin ve verimli kullanım analizleri, fizibilite çalışmaları, yer seçim analizleri, gayrimenkul piyasa analizleri konularında hizmet vermektedir.



Şehir Plancısı
Hüseyin VARLI

SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Fırsatlar

- ✓ Sabiha Gökçen Havaalanına yakın mesafede yer alması
- ✓ İlçe sınırları içerisinde geçecek olan Kaynarca – Tuzla metro projesi
- ✓ Tamamlanması planlanan Marmaray aksı üzerinde yer alması
- ✓ Kâmil Abduş Gölü turizm potansiyeli
- ✓ Yapılaşmaya müsait boş arsa varlığının gayrimenkul gelişimine uygun bir altyapı sunması
- ✓ Kentsel dönüşüme yönelik yasal düzenlemeler ve teşvik uygulamaları



Tehditler

- ✓ 1.Derece deprem kuşağı içerisinde yer alması
- ✓ Tersaneler bölgesinin ilçede yarattığı çevresel kirlilik
- ✓ Piyade okulunun bütüncül kentsel gelişimi engellemesi ve tampon bölge etkisi
- ✓ Artan sanayi alanlarının mevcut konut bölgeleri ile iç içe geçmesi sonucunda yaşam kalitesinin zayıflama tehlikesi
- ✓ Deri sanayi ve arıtma tesislerinin varlığı



Evinizin deęerini bilin!



SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZ. TİC. AŞ.
Halaskargazi Cad. Ebekızı Sok. Sosko İş Merkezi A Blok K:6 34363 Osmanbey, Şişli, İstanbul
+90 212 233 51 54 www.somdegerleme.com info@somdegerleme.com



SOM Kurumsal Gayrimenkul Değerleme. AŞ. SPK ve BDDK tarafından akreditedir.

KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE – MİRAS PAYLAŞIMLARINDA – FİNANSMAN TEMİNİNDE – TEMİNAT DEĞERLEMELERİNDE
AİHM DAVALARINDA – VAKIF MÜLKLERİNDE – FİNANSAL TABLOLARDA – ŞİRKET BİRLEŞMELERİNDE – KAMULAŞTIRMA DAVALARINDA
DEĞERLEME - FİZİBLİTE - EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ - HAK SAHİPLİĞİ TESPİTİ - MÜLKİYET ANALİZİ - ŞEREFİYELENDİRME -
PROJE DEĞER TESPİTİ - PROJE KONSEPTİ BELİRLEME - PAYLAŞIM MODELİ GELİŞTİRME - ARSA PAYI TESPİTİ



Gayrimenkule dair sorularınız için WhatsApp destek hattımız **+90 533 954 70 27**

İLETİŞİM

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK HİZMETLER TİC. AŞ.
Halaskargazi Cad. Ebekızı Sok. Sosko İş Merkezi
A Blok Kat:6 34363 Osmanbey, Şişli

Tel : +90 212 233 51 54 - +90 212 233 52 24
Faks : +90 212 231 91 39



Teknik bilgilenme ve güncel haberler için iletişimde kalın!

www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

Haberlerin bir kısmı farklı yayın organlarından temin edilmiş olup, SOM Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık Hiz. Tic. AŞ. tarafından düzenlenmiş veya yorumlanmıştır. Haberlerin doğruluğu temin edilen yayın organlarının sorumluluğundadır.