

# Hakkımızda

SOM Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Ticaret AŞ., Halaskargazi Cad. Ebe kızı Sok. Sosko İş Merkezi A Blok Kat.6 34363 Osmanbey Şişli İstanbul, Türkiye adresinde hizmet vermekte olup 220.000 TL ödenmiş sermayesi bulunmaktadır.

SOM Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Ticaret AŞ. 1.3.1965 tarihinde UP-GO Kollektif Şirketi ismi ile İstanbul, Beyoğlu, Balo Sokak Ezine Apt. D:5 adresinde faaliyetlerine başlamıştır.

Süreç içinde statü değişiklikleri yapılmış ve faaliyet konuları değişmiş olup, 1986 yılında Anonim Şirket Statüsü 'ne kavuşmuş ve ticari unvanı UP-GO Boya İthalat Tic. ve San. AŞ olarak değişmiştir. 2002 yılında faaliyet konusu "Gayrimenkul Değerleme" ve ticari unvanı "SOM Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Ticaret AŞ". Olarak tadil edilerek bugünkü statüsüne kavuşmuştur.

SOM Değerleme AŞ'nin temel işlevi; herhangi bir kısıtlayıcı neden ve baskı altında olmadan gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı hakların değerlerini tespit etmek, en etkin ve verimli kullanım analizi, yer seçim analizi, gayrimenkul yatırım danışmanlığı ve bu konulara ilişkin piyasa araştırmaları yapmak, gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi aşamasında yatırımcıları yönlendirebilecek fizibilite raporları hazırlamaktır.



# somut çözümler

**SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ AŞ. HAZIRLADIĞI DEĞERLEME RAPORLARINDA KONU GAYRİMENKULLERİN HERHANGİ BİR KISITLAYICI NEDEN VE BASKI ALTINDA OLMADAN VARLIKLARIN DEĞERİNİ TESPİT EDER. DEĞER TESPİTİ; TOPLANAN VERİLERE DAYALI OLARAK, MÜLKÜN TÜRÜ VE NİTELİKLERİNE GÖRE, DEĞERLEME UZMANLARINCA UYGUN GÖRÜLEN; EMSAL SATIŞ KARŞILAŞTIRMALARI, GELİR KAPİTALİZASYONU, İKAME MALİYET, GELİŞTİRME YAKLAŞIMLARI KULLANILARAK ELDE EDİLEN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ SONUCUNDA OLUŞTURULAN KANAATTİR.**

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU NEDİR, NE İŞE YARAR VE NERELERDE KULLANILIR?



Gayrimenkul değerlendirme raporu, bir gayrimenkulün değerinin objektif bir şekilde belirlenmesi amacıyla hazırlanan resmi bir belgedir. Bu rapor, genellikle bir uzman gayrimenkul değerlendirme uzmanı veya şirketi tarafından hazırlanır. Değerleme raporu, çeşitli faktörleri göz önünde bulundurarak bir gayrimenkulün piyasa değerini, yani satış veya kiralama değerini belirler.

### **Gayrimenkul Değerleme Raporları Nerelerde Kullanılır?**

Gayrimenkul değerlendirme raporları, çeşitli durumlarda kullanılan önemli belgelerdir. İşte bunlardan bazıları:

- Mülkiyet Satışı ve Kiralanması:** Bir gayrimenkulün satış veya kiralama sürecinde, değerlendirme raporu pazarlık sürecinde bir referans noktası olarak kullanılır. Satıcılar ve kiracılar, mülkün gerçek değerini belirlemek için bu raporları incelerler.
- Kredi Başvuruları:** Bankalar, kredi verirken teminat olarak gayrimenkulleri kabul eder. Ancak, gayrimenkulün değeri, kredi miktarını ve koşullarını belirlerken önemli bir faktördür. Bankalar, kredi başvurusunu değerlendirirken gayrimenkul değerlendirme raporlarını kullanır.

3. **Sigorta:** Gayrimenkuller genellikle sigortalanır ve sigorta şirketleri, gayrimenkulün değerini belirlemek için değerlendirme raporlarını kullanır. Bu, gayrimenkulün doğru bir şekilde sigortalanması için önemlidir ve bir felaket durumunda mülk sahibinin uygun tazminat almasını sağlar.
4. **Yatırım Analizi:** Gayrimenkul yatırımı yaparken, doğru değerlendirme raporları yatırımcılara mülkün potansiyel getirisini değerlendirme konusunda yardımcı olur. Bu raporlar, yatırımcıların kararlarını desteklemek için kullanılır.
5. **Miras ve Boşanma Durumları:** Gayrimenkuller, miras veya boşanma gibi durumlarda dağıtılması gereken varlıklar arasında olabilir. Bu durumlarda, adil bir paylaşım yapabilmek için gayrimenkul değerlendirme raporlarına başvurulabilir.
6. **Vergilendirme:** Gayrimenkul mülklerinin vergilendirilmesinde, mülkün değeri vergi hesaplamalarında önemli bir faktördür. Vergi otoriteleri, gayrimenkul değerlendirme raporlarını bu amaçla kullanır.
7. **Hukuki Süreçler:** Gayrimenkul değerlendirme raporları, hukuki anlaşmazlıklarda kanıt olarak da kullanılabilir. Örneğin, tapu devri, tazminat talepleri veya mülk değerini belirleme gibi durumlarda mahkemeler tarafından kabul edilebilir kanıt olarak kullanılabilir.

## ARSA VE TARLA DEĞERLEMESİ NASIL YAPILIR?

Bir arsa veya arazi değerlemesinde en önemli etken imar durumudur. Bu bakımdan öncelikle arsa ve arazi ayrımının yapılması pazar fiyatını belirlemek açısından çok önemlidir: İmar planı olmayan alanlardaki mülkiyet parseline arazi, imar planına göre oluşmuş mülkiyet parseline ise arsa denir.

### Arsa Değerleme

Arsa ekspertiz raporunda öncelikle yatırım yapılması planlanan arsa ile ilgili bir durum tespiti yapılması gerekmektedir. Bu durum tespiti, arazinin teknik (fiziki durumu, topografyası, lokasyon, ulaşım, altyapı, imar ve detaylı yapılaşma koşulları vb. gibi) piyasa değerini etkileyen tüm etmenleri kapsamaktadır. Arsanın değerlendirilmesi emsal karşılaştırma yöntemi veya proje geliştirme yöntemi ile yapılır.

Herhangi bir yatırım kararı vermeden önce bir arsanın en etkin ve en verimli kullanımını belirlemek ve o yatırımın karlılık/verimlilik oranını hesaplamak için kullanılan yöntemlerin başında proje geliştirme yöntemi gelir.

İmarlı arsaların değerlendirme işlemlerinde arazi üzerinde taşınmazın bağlı bulunduğu belediyenin uyguladığı imar planını ve yapılaşma koşullarını, arazinin topografik yapısı, sosyal ve ekonomik çevre yapısı, bölgedeki yatırım kararları ve bölgenin gelişim yönünün belirlenmesi imar planının getirdiği yapılaşma koşulları ile en verimli nasıl kullanılabileceğine yönelik tüm araştırmaların yapılması işlemi proje geliştirme hizmetinin kapsamına girmektedir.



Tapu Eksperi, arsa üzerinde proje geliştirme hizmeti ile boş arsaların nasıl verimli kullanılabileceği ve etkin projelere dönüşebileceğini, alacağınız arsanın amaçlarınız doğrultusunda doğru arsa olup olmadığı konusunda karar vermenize yardımcı olmaktadır.

### **İmarsız Arazi (Tarla) Değerleme**

İmar planı kapsamı dışında kalan araziler halk arasında tarla olarak nitelendirilir. Arsalardan farklı olarak bazı şartları sağlaması ile tarımsal amaçlı yapılar dışında genel anlamda yapılaşma izni bulunmayan ve sadece tarımsal amaçlar için kullanılabilen arazilerdir. Tüm araziler tarımsal kullanım için uygun olmayabilir. Bazı arazilerin fiziki ve topografik özellikleri tarımsal kullanımı tamamen veya kısmen sınırlandırabilir. İmarsız arazi (tarla) değerlemelerinde, incelemeye konu arazinin mevcut fiziki durumu ile kadastro paftasına tescilli olan konumunun, büyüklüğünün ve geometrik şeklinin kadastro paftası ile uyumlu olup olmadığı tespitinin yapılması, kadastral yola cephesinin olup olmadığının incelenmesi, arazinin topografik durumu, tarımsal üretime elverişli olup olmadığı, toprak yapısı, ulaşım imkanları, hisseli olup olmaması, tapu kayıtlarında toprak koruma kanunu kapsamında bir kısıtlama bulunup bulunmadığı veya böyle bir kısıtlama içinde yer alma ihtimalleri göz önünde bulundurulmalıdır.



Arazi değerlemelerinde kullanılan en etkili ve doğru sonuca ulaştıran yaklaşım emsal karşılaştırma yaklaşımı olup bu yöntemle benzer özellikteki araziler seğilerek konum, büyüklük, cephe özellikleri, ulaşım olanakları, tarımsal verimliliği, arazi üzerinde ekili bir ürün olup olmama durumları kıyaslanarak ortalama bir birim değer üzerinden nihai değere ulaşılır. Bazı hallerde arazi (tarla) değerlemelerinde tarımsal gelir değeri üzerinden de çalışmalar yapılmaktadır. Bu yöntem ile tarım arazilerinden elde edilecek yıllık net gelirin ortalama 20 yıl ile çarpılması sonucunda arazi değerine ulaşılır. Tarımsal verimliliği ve yıllık net gelir üretme kapasitesi yüksek olan arazilerin değeri de doğal olarak emsallerine oranla daha yüksek olmaktadır.

## **KENTSEL DÖNÜŞÜM NEDİR? DEğERLEME RAPORU NASIL HAZIRLANIR?**

**Kentsel dönüşüm**, şehrin bir bölümünün veya ciddi anlamda büyük bir kısmının proje kapsamında sistematik bir şekilde mevcut yapı stoklarının olası depremlere karşı toprak zeminin ve üzerindeki yapının risk değerlerinin belirlenmesi, olası depremde yıkılması ve yıkılırken çevredeki diğer yapılara zarar vermesi olasılıklarının da içine katılarak, riskli toprak zemin ve riskli yapıların kullanım dışına çıkarılarak yerine toprak zeminin yapısına uygun temelli yapıların yapılması ve bu sayede

olası depremlerde yaşanabilecek can ve mal kaybının en aza indirmek için yapılan kamusal çalışmalardan biridir.



### **Kentsel Dönüşümde Gayrimenkul Değerlemesi**

Kentsel dönüşüm, genellikle deprem riski taşıyan binaların yıkılması ve yerlerine daha sağlam yapıların inşa edilmesi işlemidir. Bu süreçte, yıkılan binaların yerine inşa edilecek yeni veya bölgedeki diğer yapıların değerlemesinin yapılması gerekebilir.

Gayrimenkul değerlendirme, bir mülkün piyasa koşullarına uygun olarak değerinin belirlenmesidir. Kentsel dönüşüm projelerinde değerlendirme yapmak, mülk sahiplerinin adil bir fiyat karşılığında tazmin edilmesini sağlar. Kentsel dönüşümde gayrimenkul değerlendirme, taraflar arasında bir anlaşma yapılması için önemli bir adımdır. Çıkan sonucuna göre mülk sahiplerine adil bir fiyat teklifi sunulabilir ve taraflar arasında anlaşma sağlanabilir.

Değerleme işlemi birçok faktöre dayanır. Bunlar arasında bölgenin konumu, taşınmazın büyüklüğü, yapının yaşı, mimari özellikleri, bakım durumu, diğer mülklere olan benzerliği ve piyasa koşulları gibi etmenler yer alır. Değerleme işlemi, deneyimli ve uzman bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından yapılmalıdır.



## **Kentsel Dönüşüm Sürecinde Değerleme Raporu**

Kentsel dönüşüm sürecinde gayrimenkul değerlendirme raporu oldukça önemlidir. Bu rapor, gayrimenkulün değerini belirlemek için yapılan bir çalışmadır ve genellikle yapının yeniden inşa edilmesi için gerekli olan maliyeti belirlemek için kullanılır. Rapor, gayrimenkulün fiziksel özelliklerini, konumunu, piyasa koşullarını ve benzeri faktörleri dikkate alarak gerçek değerini belirler. Kentsel dönüşüm sürecindeki tüm taraflar için önemlilik arz ettiği için doğru bir şekilde hazırlanmalıdır.

“Kentsel dönüşümde emlak değeri nasıl hesaplanır?” öncelikle dönüşüm yapılan bölgenin emlak piyasasındaki durumuna göre değişkenlik gösterebilir. Ancak genel olarak konum, yeni binaların niteliği, altyapı, çevre düzenlemesi ve yatırım potansiyeli gibi faktörlere bağlıdır. Bunun için bölgedeki emlak piyasası verileri ve emlak uzmanlarının görüşleri göz önünde bulundurulmalıdır. Çünkü kentsel dönüşümde gayrimenkul değerlendirme hesaplaması; genellikle piyasa fiyatları, bölgesel emlak verileri ve yatırım potansiyeli ile ilişkilendirilerek yapılır.



