



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

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ HABERLERİ

# SOMPOSTA

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2016 | SAYI 1

## GÜNDEM

### SOM, 51 yıldır ticaret hayatında!

*“14 yıl gayrimenkul tecrübesi”*

Merhabalar,

Türkiye'nin ilk Gayrimenkul Değerleme şirketleri arasında olan **SOM**, bu yıl sektördeki 14., ticaret hayatındaki 51. yaşını kutluyor! 1965 yılında bambaşka bir faaliyet alanı ve ünvanla ticaret hayatına başlayan şirketimiz, 2002 yılından itibaren faaliyet ve ünvan değişikliği ile gayrimenkul değerlendirme alanında hizmet vermeye devam ediyor.

**SOM**'un 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 hazırlamak.

SOM Ekibi, 14 yıldır konut, fabrika, depolama, lojistik, alışveriş merkezi, ofis binası, şerefiyelendirme ve kentsel dönüşüm konularında onbinlerce rapora imza attı.



Sorumlu Ortak / Genel Müdür  
Nazan ÖZBAYDAR

SOM Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin, Gayrimenkul Sektörü ile ilgili haber, gelişme ve etkinliklerden derleyerek **“SOMPOSTA”** ismini verdiği bu yayını, Ağustos 2016 itibarıyla müşterilerimiz ve tüm ilgililerinin hizmetine sunuyoruz.

**SOMPOSTA** içeriğinde şirketimiz ve gayrimenkul sektörüne ilişkin yasal, teknik, pratik bilgilerin ve güncel gelişmelerin yanı sıra; gündemdeki gayrimenkul, değerlendirme, planlama ve mimarlık konularına ilişkin etkinlik duyurularına da yer vermeyi hedefliyoruz.

İlk sayımızda, Şirket ortaklarımızdan Fatma Büyükbaş Umut'un "Kime Göre Değer" konulu makalesini keyifle okuyacağınızı umuyorum.

Saygılarımla,

Nazan ÖZBAYDAR  
Yönetim Kurulu Başkanı

# İÇİMİZDEN GELDİĞİ GİBİ...

Kime Göre Değer “Mangal - Değer İlişkisi”

Yine bir yaz akşamı...

Benim gibi değerlendirme uzmanı olan eşimle balkonda her zamanki gibi laf döndü dolaştı yıkım kararı olmayan ama projesine de uygun olmayan binalara yasal değer nasıl verilmeli gibi teknik bir konuya saplandı... Eşle aynı işi yapmamak gerekiyor diye geçiyor içimden ve birden Bomonti'deki otel ve residencelerin güzel mi çirkin mi olduklarına karar veremediğim görüntüsü bir sisle kaplandı...

Değerleme yaklaşımları, şerefiyelendirme kriterleri zihnimde dans etmeye başladı. Karşımızdaki binanın teras katı sahipleri mangallarını yakmaya başlamışlardı... Raki sofrasının, gürültücü misafirlerin, küfürlü telefon konuşmalarının habercisiydi bu hazırlık... Oysa gökdelenlerin cephelerini sevebildiğim saatler bu saatler... Güneşin kızılığını, gökyüzünün eşsiz maviliğini yansıtan cepheleri ancak ve sadece bu saatlerde sevebiliyorum...

Et kokusu, duman kokusu ve rüzgar yönü bize doğru olduğundan dumanın kendisi... Camlar kapandı... Değerin aşağı düştüğü bir an yaşıyordum... Anlık değer değişikliği mi olurmuş diye düşünenler olacaktır elbette. Gün ortalamasını hatta yıl ortalamasını alıyorsanız sıkıntı yok ama günün herhangi bir anını yakalıyorsanız değerinde yanılmanız kuvvetle muhtemel... Ben evimi sabah saatinde görmüştüm malum dumansız gürültüsüz ve kokusuz bir saatte... Henüz gökdelenler de yoktu Taksim'e ve Beşiktaş'a kadar ufku görmek beni çok mutlu etmiş hatta üst katta olmanın ve önümüzün açık olmasının da verdiği rahatlıkla günlerce perde takmamıştım pencerelere, yetersiz güneş alan bir evden gelmenin acısını çıkartmıştım adeta... Komşularımız o zaman da vardı ancak henüz mangal sezonu açılmamış olmalı ki birkaç ay sonra bizim evin piyasasını etkilemeye başladılar... Sadece onlar mı?

Sonra birden gökdelenler yükselmeye başladı mantar gibi... 24 saat çalışan inşaatları bunlar. Bakmayın dili geçmiş zaman kullandığıma bölgede hala inşaatlar son hızla devam ediyor... Bomontiada, Hilton, Sinpaş GYO'nun I Tower ofis projesi, Anthill Residence ve daha niceleri... Bölgedeki hareket gece gündüz devam ediyor tüm bunları ben mangal dumanı ve et kokuları arasında mesleğin de zorunlu kıldığı bir ilgiyle izliyorum...



Sorumlu Ortak / Genel Müdür Yardımcısı  
Fatma BÜYÜKBAŞ UMUT

Değerleme raporları hazırlıyoruz bu bölgede fiyatlar şaşkınlık verici düzeylere geldi... Tekstil imalathanelerinin arasında şık, modern residence daireler yapılıyor... Çok değil 7-8 yıl öncesine kadar köhne olan Bomonti artık lüks bir semte dönüştü. Satıldııkça mevcut projelere yenileri ekleniyor... Kağıthane ve Dolmabahçe tünellerinin açılması ile bölgenin ulaşımı da avantajlı hale geldiğinden şehrin bu kesiminde sürekli bir devinim var...

Bizim neşeli ve gürültücü komşularımızın dairesi o kısmı görmüyor ve hatta sadece bizim binayı görüyor... Biraz empatik davranmak adına biraz da bu hızlı dönüşüm içinde sempatik buluyorum onları... Balkonda, terasta mangal yakmak yasak olsa da şikâyet etme girişiminde hiç bulunmadım... Bu mangal sefaları normalden çok daha uzun sürdüğünde, uyku saatlerimize sarktığına kibarcı uyarılmış liğim olmuştur, 10 sene boyunca belki 2 kez.

Birkaç yüz metre mesafedeki milyon dolarlık residence kullanıcılarını düşünüyorum... 10 m<sup>2</sup> alanlı ve neredeyse 6-7 m mesafedeki binalardan başka hiçbir şey göremeyen terasları olan komşularımız kadar mutlular mıdır? İşte gün ortalamasına geldi değer...

Zaman zaman evden taşınmayı çok şiddetli düşünüyorum. İşime ve kızın okuluna yakın, güneş gören, otopark sıkıntısı çok fazla yaşanmayan –ki kabul ettim o illa ki yaşanacak, bakkala, manava, markete, kasaba, sağlık ocağına ve hastaneye yakın, sokaklarında kızımın arkadaşlarıyla oynayabileceği, bisiklet sürebileceği, kreş arkadaşının babasının işlettiği kırtasiyeden ve komşumuz olan İsmet Bakka'dan tek başına alışveriş yapabileceği bu gayrimenkulden daha iyi bir alternatif bulamayacağımı anlayınca taşınmaktan vazgeçiyorum.

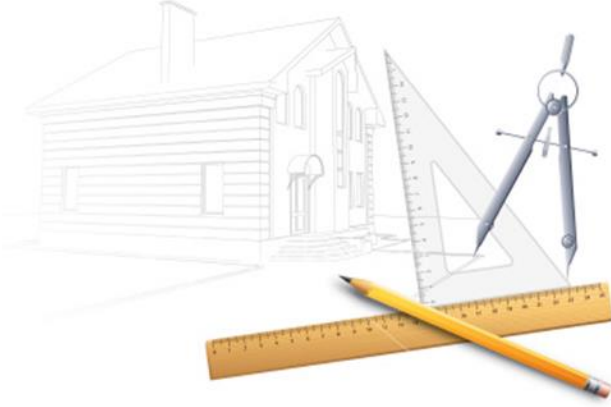
Mangallı saatlerde caddeye bakan ama çok gürültülü olmayan ve şerefiyesi her daim yüksek olan ön cepheye geçiyoruz... En sık haftada 1 akşam en fazla 3-4 saat süren mangal sohbetlerinde yapacak bir şeyler buluyoruz elbette. Şimdi evimin değeri yıl ortalamasına geldi işte... Kime göre mi? Elbette bana göre...

# TEKNİK

## TAKS nedir?

İmar planı üzerinde yazılı **taban alanı katsayısı** o imar adasındaki imar parselinde yapılacak inşaatın toprak üzerinde kaplayacağı en büyük bina sahasını gösterir.

Azami bina sahası imar planı üzerinde yazılı taban alanı katsayısı ile belirtilmiş miktardan büyük olamaz.



## KAKS Nedir?

İmar planı üzerinde yazılı **kat alanı kat sayısı**, o imar adasındaki imar parselinde yapılacak binanın inşaat alanları toplamını gösterir.

Bina inşaat alanı imar planı üzerinde yazılı kat alanı katsayısı ile belirtilmiş miktardan fazla olamaz.

KAKS'a kısaca "inşaat emsali" veya inşaat yoğunluğu" da denir.



SOMPOSTA'da incelenmesini istediğiniz içerik ve sorularınızı [somposta@somdegerleme.com](mailto:somposta@somdegerleme.com) adresine iletebilirsiniz.

# ANALİZ

## Doğru gayrimenkulü satın alıyorsunuz musunuz?

Gayrimenkul yatırımında, en büyük riskler; konum tespitinin doğru yapılmamasından, imar durumu, tapu kayıtlarının ve yönetim planının incelenmemesinden kaynaklanmaktadır.

Konum tespitinde iki önemli nokta söz konusu.

- ✓ Doğru parseli tespit edebilmek,
- ✓ Doğru bağımsız birimi tespit edebilmek

Doğru parseli tespit edebilmek için; numarada paftalarından parselin konumu öğrenilmelidir. Doğru bağımsız birimi tespit edebilmek için; kat irtifakına esas projesi incelenmelidir.



## SEKTÖR RAPORLARI

GYODER Gösterge 2016 2. Çeyrek Raporu yayınlandı.

Raporda sektörün büyüme hızının GSYH'm yansımalarını, yıllık enflasyon oranlarını, uluslararası pazardaki eğilimlere paralel olarak Dolar/Euro paritesini, BIST GYO hisse performanslarını, konut kredisi faiz ve kullandırma oranlarını, konut ve ofis satış oranlarını, turizm, lojistik, otelcilik ve AVM'lerle ilgili istatistik verileri bir arada bulabilirsiniz.

# HABERLER

## Emlak Konut GYO'dan Kampanya

*"İnşaat sektörüne ivme"*

Emlak Konut GYO projelerinden daire sahibi olmak isteyenler için 2 dev kampanya başlattı. Emlak Konut GYO'nun, ekonomiyi ve inşaat sektörünü etkilememesi için düzenlediği 30 projede 15 bin konut ve ticari üniteyi kapsayan kampanya başladı.

31 Ağustos'a kadar devam edecek kampanya kapsamında bağımsız bölüm bedelinin yüzde 20'si peşin ödenecek, yüzde 10'luk kısım ara ödeme olarak tahsil edilecek. Kalan yüzde 70'lik ödemenin ise; TÜFE'ye göre ya da aylık yüzde 0.70 vade farkı ile 120 aya kadar taksitlendirilmesi mümkün olacak.

1 Ağustos-31 Ağustos tarihleri arasında geçerli olacak kampanyanın diğer bir seçeneğinde ise; bağımsız bölüm bedelinin en düşük yüzde 30 peşin, kalan yüzde 70'lik kısmının 120 aya kadar TÜFE'li veya aylık yüzde 0.70 vade farkı ile taksitlendirilmesi söz konusu olabilecektir.



Kampanya kapsamındaki Türkiye'nin çeşitli illerinde bulunan 30 proje; Adım İstanbul, Ağaoğlu Maslak 1453, Avrupa Konutları Başakşehir, Avrupark, Bahçekent Emlak Konutları dükkânlar, Bahçekent Emlak Konutları Ofisler, Bahçekent Flora, Başakşehir Emlak Konutları dükkânlar, Başakşehir Merkez Çarşı (MAKRO), Bulvar İstanbul, Emlak Konut Körfezkent dükkânlar, Esenler Emlak Konutları, Evora Denizli, Evora Tuzla 1. Bölge, Evvel İstanbul, Göl Panorama Evleri, İstmarina, Karat 34, Koordinat Çayyolu, Metropol İstanbul, Nevşehir Emlak Konutları, Nidakule Ataşehir dükkânlar, Nidakule Kayaşehir, Park Maveria 1, Sofa Loca, Tema Şehir Konya, Tual Adalar, Tual Bahçekent, Park Maveria 2 olarak duyuruldu.

## GYODER Üyelerinden Gayrimenkulde Güç Birliği "Kampanya"

1-31 Ağustos tarihleri arasında geçerli olacak **"Gayrimenkulde Güç Birliği Daha Güçlü Türkiye"** kampanyası kapsamında GYODER üyesi 40 proje geliştirici firma, projelerini yüzde 20 peşinatla, 120 ay vadeli ve aylık yüzde 0.70'lik bir kredi faizi ile tüketiciye sunuyor.

GYODER'in konut kampanyası ile Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri olan gayrimenkul sektörünün mevcut durumdan minimum seviyede etkilenmesi ve ülke ekonomisine katkı sağlanması hedefleniyor.

Ülkenin geçtiği bu zor dönemde Türkiye ekonomisine olan güveninin göstergesi olarak hayata geçen kampanya sayesinde vatandaşlar, daha kolay şartlarda ev sahibi olma imkânı yakalayacak.

GYODER üyesi 39 proje geliştirici üye firmanın 100'e yakın projesinden yaklaşık 56.000 konut ve 3200 ofis kampanya kapsamında olacak.

Kampanya kapsamındaki inşaat şirketleri ve projeler için: [http://www.gyoder.org.tr/img/mc-content/20160803171837\\_2551proje.pdf](http://www.gyoder.org.tr/img/mc-content/20160803171837_2551proje.pdf)

Kuruluşumuzdan beri GYODER üyesi olmanın gururu ile kampanyaya katılan tüm firmalara gayrimenkul sektörüne katkılarından dolayı teşekkür ederiz.



## SEKTÖREL ETKİNLİKLER

**Dubai City Cape**

Eylül, Dubai – [www.cityspaceglobal.com](http://www.cityspaceglobal.com)

6-8

# HABERLER

## Ev Alana Devlet Desteęi

“Ağustos'ta başlıyor”

Konut hesabı uygulaması ile düzenli olarak para biriktirip ilk evini alanlara, devlet desteği uygulaması Ağustos'ta başlıyor.

### Devlet katkısı için aranacak şartlar:

- ✓ TC Vatandaşı olmak
- ✓ Konut sahibi olmamak
- ✓ Bankaların yurt içi şubelerinde Konut Hesabı açmak
- ✓ Asgari 3 yıl düzenli ödeme yapmak

Ödeme planında bir dönem içerisinde en fazla 3 defa ödeme yapılmaması kabul edilebilecek, konut hesabı ortak hesap olmayacak ve katılımcı birden fazla konut hesabı açtıramayacaklar.

Düzenli ödeme süresi 36-47 ay olanlar konut hesabındaki birikim tutarının yüzde 15'i, 48-59 ay olanlar yüzde 18'i, 60 ay ve üzeri olanlar yüzde 20'si kadar devlet katkısı alabilecek. Destek tutarı 15 bin TL'yi geçemeyecek.

Devlet desteği; kat mülkiyeti ve kat irtifakı tapusu olan, yapı kullanma izin belgesi bulunan konutlar için ödenebilecek.



Şirketimiz SPK ve BDDK tarafından akreditedir.



## Osmangazi Köprüsü Açıldı

“Geçiş 6 dakika”

Gebze - İzmir Otoyolu Projesi dahilinde Dilovası Dil Burnu ile Altınova'nın Hersek Burnu'nu bağlayan, Osmangazi Köprüsü trafiğe açıldı.

Dünyanın dördüncü en uzun açıklıklı asma köprüsü olma özelliğini taşıyan Osmangazi Köprüsü'nün orta açıklığı 1.550 metre ve toplam uzunluğu ise 2.682 metre.

İstanbul ile İzmir arasındaki ulaşım süresini 3,5 saate indirmesi planlanan Gebze-Orhangazi-İzmir Otoyolu Projesi'nin bir kısmını oluşturan İzmit Körfez Geçiş Köprüsü, yaklaşık 45-60 dakika olan feribot geçişi veya 80 dakikalık mevcut yolu 6 dakikaya indiriyor.

Güzergah ile Balıkesir ve Manisa'nın, sanayi yatırımlarının yeni çekim alanı olması bekleniyor. Otoyol'un Eskişehir - Bozüyük - Bilecik bölgesinin sanayileşmesine katkı sağlayacağı, Manisa ve Balıkesir'in sanayi yatırımları açısından çekim merkezi olacağı düşünülüyor.

## BİZDEN HABERLER

SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı, İnşaat Mühendisi Sn. Kamil Ekşi, Ağustos ayı itibari ile ekibimize katıldı.

Sn. Ekşi, 30 yıllık iş tecrübesine sahip olup, 12 yıldır gayrimenkul değerleme ve fizibilite alanında hizmet vermektedir.

Fırat Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, İnşaat Mühendislięi Bölümü'nden mezun olan Sn. Ekşi, 2006 yılından beri SPK Değerleme Uzmanlığı lisansına sahiptir.

Gayrimenkule dair her türlü sorunuz ve değerleme talepleriniz için WhatsApp numaramız:

**533 954 70 27**





Ülkemizde Anayasal düzeni ve demokrasiyi hedef alan, Cumhuriyetimizi, milli birlik ve beraberliğimizi tehdit eden girişimi şiddetle kınıyoruz.

Ülkemizin ilerlemesinin tek yolunun demokrasi ve hukuktan geçtiğine, Türkiye Cumhuriyeti'nin bu zor günleri atlatacağına tüm kalbimizle inanıyoruz.

Hayatını kaybeden vatandaşlarımıza Allah'tan rahmet, yakınlarına ve milletimize baş sağlığı ve sabır, yaralılarımıza acil şifalar diliyoruz.

Demokratik olmayan her türlü girişimin karşısında olacağımızı ve ülkemizin bütünlük içinde ilerlemesi için üzerimize düşen görevleri yerine getirmeye devam edeceğimizi saygılarımızla kamuoyunun bilgisine sunarız.

**SOM Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Tic. A.Ş.**



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

gayrimenkulde  
**somut çözümler**

değerleme  
fizibilite  
en etkin ve verimli kullanım analizi  
yer seçim analizi  
pazar analizi

Halaskargazi Cd. Ebekızı Sok. Sosko İş Merkezi A Blok Kat:6 34363 Osmanbey - İSTANBUL  
Tel: 0 (212) 368 84 39 - 0 (212) 233 51 54 - Fax: 0 (212) 231 91 39 - 0 (212) 233 52 24  
www.somdegerleme.com - info@somdegerleme.com

## İLETİŞİM

SOM Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Tic. A.Ş.

Halaskargazi Cad. Ebekızı Sok. Sosko İş Merkezi

A Blok Kat:6 34363 Osmanbey, Şişli

Tel : 0 212 233 51 54 - 233 52 24

Faks : 0 212 231 91 39



Teknik bilgilendirme ve güncel haberler için bizimle iletişimde kalın!

[www.somdegerleme.com](http://www.somdegerleme.com)

[info@somdegerleme.com](mailto:info@somdegerleme.com)

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