

Kamulaştırma Amaçlı Değerleme Raporu Hizmetimiz...

DENGE
DEğERLEME



Hayatın her alanında denge!

2005 yılında faaliyetlerine başlayan Denge Değerleme, iş dünyasının zorlu kulvarlarında deneyim kazanmış profesyonellerin güç birliğinden doğmuştur. Bugün 300'ü aşkın Sertifika Değerleme Uzmanı, bilimsel yöntemleri, gelişkin teknolojik alt yapısı ve Türkiye ve Amsterdam'daki 11 şubesi ile hızlı ve uluslararası standartlarda çözümler üretmekte; müşterilerine güvenilir, tarafsız ve bağımsız raporlar sunmaktadır.

Kurulduğu günden bu yana yasalara, meslek ilkelerine, kurumsal değerlerine bağlı çalışmalara imzasını atan Denge Değerleme, sektöründeki öncü ve etkin konumunu korumaktadır. SPK ve BDDK tarafından yetkilendirmesinin yanı sıra RICS Royal Institute of Chartered Surveyors tarafından da akredite olan Denge Değerleme, tüm raporlarının dünyanın her

ülkesinde geçerli olmasının verdiği gururla, ülkemizin yanı sıra yurt dışında da başarılı çalışmalara imza atmaktadır. Bugüne değin 400 binden fazla rapora imzasını atan Denge Değerleme, şeffaf ve bağımsızlık ilkesinden ödün vermeden, sektöründeki öncü konumunu sürdürmektedir.



420.300 Rapor

Hazırlanan Toplam Rapor Sayısı



RICS Yetkilendirilmiştir.

Yurtdışı Yapılanması Olan
İlk ve Tek
Türk Değerleme Şirketi



Denge
Değerleme
Amsterdam
Şubesi

İş Ortaklarımız



Kamulaştırma Amaçlı Değerleme Nedir?

EPDK (Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu)'nun yapmış olduğu açıklamaya göre;

Kamulaştırma amaçlı değerlemede, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 11'inci maddesinde belirtilen esaslara göre;

Özel mülkiyete konu olan bir taşınmazın bir kısmı veya tamamı üzerine, devlete ait kurum ve kuruluşlarca kamu yararı ilkesi çerçevesinde kurulan

1) Gayrimenkul bir tarım arazisi ise "Kamulaştırma Değeri"nin belirlenmesi gerekir. Kamulaştırma Değeri; tarım arazilerinin nevi, üretim biçimi ve topografyası dikkate alınarak arazinin yıllık ortalama net gelirinin veya periyodik gelirlerinin kapitalizasyonu ile hesaplanacak arazi değeridir.

2) Gayrimenkul bir arsa ise kamulaştırma tarihinden önce, özel amacı olmayan emsal satış değerleri dikkate alınarak elde edilecek "Pazar Değeri" kullanılmaktadır.

Hizmet içeriğinde 2 rapor hazırlanmaktadır:

- Proje alanında yapılan etüt, araştırma, tespit ve analiz çalışmalar ve elde edilen bulgular "Araştırma Raporu" kısmında detaylı olarak açıklanır.

- Her bir parsel için "Parsel Bazlı Değerleme Raporu" hazırlanması gerekmektedir.

Her iki rapora ilişkin rapor formları Kurum tarafından belirlenmiş olup bu kılavuzda açıklanan talimatlara göre, söz konusu rapor formlarının ilgili bölümlerinde gerekli bilgi, belge, çizelge, hesaplama ve açıklamalara yer verilir.

Raporlar SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme firmaları tarafından hazırlanır ve geçerli kılınır.



Rapor Hazırlama Sürecimiz ve Hizmetlerimiz

- Kamulaştırma sahasında kalan taşınmazların üzerinde yer alan tüm unsurların (mütemmim cüz, muhdesat, müştemilat, teferruat vb. dâhil) tespit edilmesi,
- Kamulaştırma sahasında kalacak her bir taşınmaz için arazi/arsa ayrımının yapılması,
- Arsa nitelikli taşınmazların değerlemesine altlık olacak verilerin temin edilmesi ve cadde/sokak bazında uygun emsallerin belirlenmesi,
- Tarım arazisi nitelikli taşınmazların neveleri (tarla arazisi (kuru ve sulu), meyve bahçeleri, bağ, çayır ve ağaçlık arazi gibi), yetenek sınıfları, arazi tasarruf şekilleri ve topoğrafik özelliklerinin (taban, yamaç, yüksek veya dağlık gibi) belirlenmesi, yörede geçerli kapitalizasyon oranları ve değişim genişliğinin saptanması, yaygın münavebe sistemlerinin, münavebeye giren ürünlerin üretim maliyetlerinin ve diğer agronomik/ekonomik verilerin tespit edilmesi,
- Değerleme için gereken ve ölçüm, anket vb. usuller ile temin edilen verilerin ilgili kurum ve kuruluşlardan temin edilen verilerle desteklenmesi,

- Birim arazi/arsa değerleri ile toplam kamulaştırma bedellerinin tespit edilmesi,
- Değerleme raporlarının düzenlenmesi.

Bu kapsamda; kamulaştırma sahasına bizzat giderek yaptığımız detaylı etüt, araştırma ve tespitleri büro çalışmaları ile analiz ediyor; bu amaçla öncelikle arsa-araazi ayrımı yapıyor, bunlardan arsa veya arazi niteliğinde tanımlanacakların değerini olumlu ya da olumsuz yönlerde etkileyebilecek tüm nitel ve nicel unsurlar tespit ediyoruz. Her bir taşınmazın üzerindeki mütemmim cüz, muhdesat, müştemilat, teferruat vb. tespit tutanakları ile belirliyor ve farklı cephelerden fotoğraflıyoruz.

- Tarım arazisi niteliği bulunuyor ise raporlar, ziraat mühendisleri ile birlikte hazırlanmaktadır.
- Verileceğimiz "süre-teklif" gayrimenkul bilgilerine göre değişiklik göstermektedir. Teklif almak için simla.budakoglu@dengedegerleme e-mail adresi üzerinden bizimle iletişime geçebilirsiniz.



Kamulaştırma sahasında

detaylı etüt,
araştırma,
tespit...



DENGE

DEĞERLEME

Cevizli Mah. Tugay Yolu Cad. No: 20 Ofisim İstanbul B Blok
No: 33-34-35-37 Maltepe 34846 İstanbul - TR
T +90 216 369 9669 • info@dengedegerleme.com

