

BÖLGELEME ÇALIŞMASI TECRÜBELERİMİZ

Firma Adı	Yapılan İşin İçeriği	Yapıldığı Tarih	Yaklaşık Arsa Alanı (m ²)	Diğer
BELDE PLANLAMA	EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ VE BÖLGELEME ÇALIŞMASI	2018	944.000	DARICA/KOCAELİ
BURSA DİKENÇİK ÇİFTLİĞİ	EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ VE BÖLGELEME ÇALIŞMASI	2016	336.000	YILDIRIM/BURSA
NATA HOLDİNG	EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ VE BÖLGELEME ÇALIŞMASI	2016	28.000	ÇANKAYA / ANKARA
NATA HOLDİNG	EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ VE BÖLGELEME ÇALIŞMASI	2016	49.000	YENİMAHALLE/ANKARA
POLAT YOL YAPI SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ VE BÖLGELEME ÇALIŞMASI	2016	1.000.000	BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL
AKZİRVE GAYRİMENKUL	EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ VE BÖLGELEME ÇALIŞMASI	2015	189.000	BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL
DUMANKAYA İNŞAAT SANAYİ ve TİC. A.Ş.	EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ VE BÖLGELEME ÇALIŞMASI	2015	168.000	ÇAYIROVA/KOCAELİ
GÜNERİ ŞEHİRCİLİK İNŞAAT	EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ VE BÖLGELEME ÇALIŞMASI	2013	128.000	ATAŞEHİR/İSTANBUL
INWEST INTERNATIONAL İNŞAAT TURİZM	EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ VE BÖLGELEME ÇALIŞMASI	2012	195.000	SÜLEYMANİYE KENTSEL DÖNÜŞÜM/FATİH
AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZMETLERİ A.Ş.	EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ VE BÖLGELEME ÇALIŞMASI	2010	242.000	AYAZAĞA/ŞİŞLİ
TOPLAM			3.280.000	

ÇALIŞMA YÖNTEMİ

En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi ve Proje Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Değerleme Yaklaşımları: Pazar Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı, Geliştirme Yaklaşımı (Gelir Yaklaşımı)

Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

Bölgeleme Çalışması

Yapılan pazar araştırması sonuçları doğrultusunda arsanın en etkin ve verimli kullanımı belirlenirken, arsalar üzerinde geliştirilebilecek fonksiyonların alansal dağılımlarının ve arazi üzerindeki muhtemel konumlarının belirlenmesine ilişkin çalışmalar (zoning) bölgeleme çalışması olarak adlandırılmaktadır. Bölgeleme çalışması yapılırken, arsanın en iyi kullanımını oluşturan fonksiyon büyüklüklerinin arazi ile uyumu değerlendirilir, her bir fonksiyon için en verimli ve en yüksek değeri yaratacak şekilde fonksiyonların arazi üzerindeki konumlarının tespiti ve yerleştirme çalışması yapılır. Bu işlem yapılırken aynı zamanda arazinin fiziki olarak doğal çevre analizleri göz önünde bulundurularak; yükselti, eğim, manzara, bitki örtüsü, mevcut çevre ulaşım bağlantıları vb. kriterler değerlendirilir, önerilen fonksiyonların birbirleriyle ilişkili olarak arazi üzerinde konumlandırılması gerçekleştirilir, projenin uygulama etaplarının arazi üzerinde tespiti yapılır. Yapılan bölgeleme haritaları, arsanın imar planlarının çizilmesinde ya da mimari projelerin oluşturulması aşamasında altlık olarak kullanılmaktadır.

ÇALIŞMA YÖNTEMİ

Çalışma yöntemleri ve ilgili raporun içeriği;

- Gayrimenkul ile İlgili Bilgiler;
- Genel piyasa değerlendirmesi,
- Gayrimenkulün özellikleri,
- Gayrimenkulün yer ve konum, mevki ve çevre bilgileri,
- Gayrimenkulün tapu bilgileri ve tapu araştırmaları,
- Mevcut imar durumu ve ilgili yasal kısıtların tespit edilmesi.

Pazar Araştırması

- Bölge genel durumu bilgileri,
- Mevcut imar durumuna istinaden ilgili sektörlerin piyasa araştırması,
- Bahsedilen sektörler açısından bölgenin gelişimi, çevredeki benzer mevcut ve inşaatı devam eden projelerin incelenmesi,
- Projelerdeki arz-talep durumu, alansal büyüklükler, proje konseptleri, satış/kiralama fiyatları, doluluk oranları, başarı oranlarının incelenmesi,
- İlgili sektörler son kullanıcı beklentileri, projelerdeki sürdürülebilirlik ihtiyaçları, arz-talep durumu ve gelecek beklentileri,
- Geniş bakış açısı ile benzer ve rakip projelerin kira/satış fiyatları, satış hızları ve özellikleri, performansları, bölge yapılaşma kalitesi, yapılaşma tipolojisi, özellikle talep gören projeler ve neden talep gördükleri,
- İlişkili pazarların analizi; makro ve mikro seviyede proje alanının çevresinin ele alınması
- Satış ve kira fiyatlarına yönelik emsallerin araştırılması,
- Öngörülen kullanımların genel trend ve pazardaki geleceklerine ilişkin profesyonel görüşlerimize göre fiyatlandırma yapısı,
- Bu veriler doğrultusunda genel ve özel piyasa ihtiyaçlarının belirlenmesi, bunların projeye uyarlanması; öngörülen kullanımlar için tahmini kira ve satış rakamları ve boşluk oranları, diğer varsayımların tespit edilmesi,
- Mülkün değer takdirine konu diğer araştırmalar
- Söz konusu mülkün fiyatını etkileyen pozitif ve negatif özelliklerin araştırılması
- Mülkün SWOT analizi, (Güçlü Yönler, Zayıf Yönler, Fırsatlar ve Tehditler)
- Mülk üzerinde yapılması öngörülen alternatif projelerin modelleme ve analiz çalışması
- Alternatif projelere ilişkin nakit akışı analizleri ve kabuller,
- Proje geliştirme alternatifleri, senaryo varsayımları ve bu varsayımların seçilmesinin sebepleri,
- Seçilen fonksiyonlara ait genel kullanım ve alan dağılımı, ünitelerin büyüklüğü gibi detaylandırmalar,
- Alternatifler bazında inşaat maliyeti öngörülmesi, satış ve kira fiyatı tahminleri; satış ve kira hızları performansı öngörülmesi, diğer varsayımların araştırılan koşullara göre oluşturulması,
- Mülk için en verimli kullanıma sahip projenin tespit edilmesi,
- En iyi ve en verimli olduğu düşünülen senaryo ile ilgili profesyonel görüşün sunulması ve oluşturulacak projenin "Net Bugünkü Değeri'nin" ve gayrimenkulün "Pazar Değeri'nin" tespitinin yapılması.