

Örnek İçerik Tabloları

1. Kapsamlı Kentsel Dönüşüm Raporu

İÇİNDEKİLER

1.	YÖNETİCİ ÖZETİ.....
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....
3.	TAPU KAYIT BİLGİLERİ
3.1.	TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ.....
4.	KONUM, ULAŞIM VE ÇEVRE BİLGİSİ
5.	RESMİ KURUM İNCELEMELERİ.....
5.1.	İMAR DURUMU
5.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....
5.3.	PROJE İNCELEMESİ.....
6.	ANA TAŞINMAZIN FİZİKSEL, YAPISAL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ.....
7.	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN FİZİKSEL, YAPISAL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ
8.	DEĞERLEMEYE ETKİ EDEN FAKTÖRLER
9.	DEĞERLEME SÜRECİ
9.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI VE YÖNTEMLERİ.....
9.1.1.	PAZAR YAKLAŞIMI
9.1.2.	GELİR YAKLAŞIMI.....
9.1.3.	MALİYET YAKLAŞIMI.....
10.	BELİRLENEN DEĞERLEME YAKLAŞIMI
11.	PAZAR ARAŞTIRMASI
11.1	EMSAL KROKİSİ.....
12.	VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR
12.1.	PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE ELDE EDİLEN DEĞER.....
12.2.	GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE ELDE EDİLEN DEĞER
12.3.	MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE ELDE EDİLEN DEĞER.....
13.	BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ŞEREFİYE ANALİZİ VE HAK DAĞILIMI.....
13.1.	MEVCUT YAPI.....
13.2.	YENİ İNŞA EDİLECEK YAPI.....
13.3.	YENİ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM TAHSİSİ (HİZMET BEDELİ MODELİ).....
13.4.	YENİ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM TAHSİSİ (KAT KARŞILIĞI MODELİ)
13.5.	ESKİ VE YENİ ARSA PAY/PAYDALARININ KIYASLANMASI.....
14.	DEĞERLEME VE SONUÇ
15.	KISITLAMALAR VE SINIRLAMALAR
16.	UYGUNLUK BEYANI
17.	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU FİRMA BİLGİLERİ
18.	EKLER
19.	LİSANSLAR VE BELGELER.....

Örnek İçerik Tabloları

2. Fizibilite Raporu

İçindekiler

1	GİRİŞ	.....
1.1	Yönetici Özeti	.....
1.2	Müşteri ve Şirketin Tanıtılması	.....
1.3	Raporla İlgili Genel Bilgiler	.....
1.4	Giriş	.....
1.5	Çalışmanın Kapsamı ve Beklenen Sonuçlar	.....
2	SEKTÖR TANITIMI	.....
2.1	Türkiye'de Gayrimenkul Sektörü, İstatistikler, Beklentiler	.....
2.2	Türkiye'de İnşaat Sektörü, İstatistikler, Beklentiler	.....
2.3	Bölgenin Gayrimenkul ve İnşaat Sektörüne Bakış, İstatistikler, Beklentiler	.....
3	PAZAR DURUMU	.....
3.1	Bölgedeki Benzer Nitelikli Projeler	.....
3.2	Bölgedeki Projelerde Çekim Gücü Etkenleri	.....
3.3	Bölgedeki Projelerde Hedef Kitleler	.....
3.4	Bölgedeki Projelerin Bu Projeksiyona Göre Güçlü ve Zayıf Yanları	.....
3.5	Projeksiyonun Hedef Kitlesi, Tahmini Çekim Gücü Etkenleri, Varsayımlar	.....
4	PROJE İNCELEMESİ VE PAZAR ARAŞTIRMALARI	.....
4.1	Projenin Tanıtılması	.....
4.1.1	Senaryo 1 (Tamamı Konut kullanımlı proje)	.....
4.1.2	Senaryo 2 (Zemin katlar ticari, üst katlar konut kullanımlı proje)	.....
4.1.3	Senaryo 3 (Zemin katlar ticari, üst katlar ofis kullanımlı proje)	.....
4.1.4	Senaryo 4 (Karma kullanım proje)	.....
4.2	Maliyet Kalemleri	.....
4.2.1	Arsa maliyeti	.....
4.2.2	Proje ve Resmi kurum maliyetleri	.....
4.2.3	Danışmanlık, yönetim ve projelendirme maliyetleri	.....
4.2.4	İnşaat maliyetleri	.....
4.2.5	Makine donatı ve tefrişat maliyetleri	.....
4.2.6	İlk pazarlama ve reklam maliyetleri	.....
4.2.7	Diğer giderler	.....
4.2.8	Finansman maliyeti	.....
4.2.9	Sermayenin zaman maliyeti	.....
4.3	Pazar Araştırması	.....
4.3.1	Bölgedeki arsa rayiçlerinin araştırılması	.....
4.3.2	Birim fiyat satış değerlerinin araştırılması	.....
4.3.3	Birim fiyat kira değerlerinin araştırılması	.....
4.3.4	Kapitalizasyon oranlarının araştırılması	.....
4.3.5	Kat karşılığı veya hasılat paylaşımı oranlarının araştırılması	.....
4.4	Beklentiler ve Varsayımlar	.....
5	FİZİBİLİTEYE ESAS VERİ ANALİZİ	.....
5.1	Maliyetlerin Analizi	.....
5.1.1	Arsa maliyetinin hesaplanması	.....
5.1.2	Proje ve Resmi kurum maliyetlerinin hesaplanması	.....

5.1.4	İnşaat maliyetlerinin hesaplanması.....	
5.1.5	Makine donatı ve tefrişat maliyetlerinin hesaplanması.....	
5.1.6	İlk pazarlama ve reklam maliyetlerinin hesaplanması.....	
5.1.7	Diğer giderler.....	
5.2	Gelirlerin analizi.....	
5.2.1	Senaryo 1 gelirleri.....	
5.2.2	Senaryo 2 gelirleri.....	
5.2.3	Senaryo 3 gelirleri.....	
5.2.4	Senaryo 4 gelirleri.....	
5.3	Risk analizi.....	
5.3.1	Risksiz getiri oranı analizi.....	
5.3.2	Risk faktörü analizi.....	
5.3.3	SWOT analizi.....	
5.3.4	İskonto senaryolarının belirlenmesi.....	
5.3.5	Varsayımlar.....	
5.4	Sorumluluk reddi.....	
6	FİZİBİLİTE HESAPLARI.....	
6.1	Giderlerin analizi.....	
6.1.1	Finansman maliyetleri.....	
6.1.2	Kamu destekleri.....	
6.1.3	Maliyetlerin yıllık artışının incelenmesi.....	
6.1.4	İş programı.....	
6.1.5	Senaryo İNA tabloları.....	
6.2	Gelirlerin analizi.....	
6.2.1	Gelirlerin yıllık artışının incelenmesi.....	
6.2.2	Senaryo 1 İNA tabloları.....	
6.2.3	Senaryo 2 İNA tabloları.....	
6.2.4	Senaryo 3 İNA tabloları.....	
6.2.5	Senaryo 4 İNA tabloları.....	
6.3	Duyarlılık analizi.....	
6.3.1	Senaryo 1 çapraz tabloları ve Monte Carlo simülasyonları.....	
6.3.2	Senaryo 2 çapraz tabloları ve Monte Carlo simülasyonu.....	
6.3.3	Senaryo 3 çapraz tabloları ve Monte Carlo simülasyonu.....	
6.3.4	Senaryo 4 çapraz tabloları ve Monte Carlo simülasyonu.....	
7	SONUÇLARIN İRDELENMESİ.....	
7.1	Seçilen En İyi ve En Verimli Kullanım Senaryosu.....	
7.2	Seçilen Senaryo İç Verim Oranı ve Karlılık Hesabı.....	
7.3	Sonuç.....	