

DR. AHMET BÜYÜKDUMAN
GAYRİMENKUL
PROFESYONELLERİ İÇİN
DEĞERLEMESİNE
BAŞLANGIÇ

101
Çözümlü
Değerleme
Problemi

ceres
YAYINLARI

Istanbul
Katkıları ile

GAYRİMENKUL PROFESYONELLERİ İÇİN DEĞERLEMEYE BAŞLANGIÇ

DR. AHMET BÜYÜKDUMAN



CERES | YÖNETİM-İŞ GELİŞTİRME

DR. AHMET BÜYÜKDUMAN

GAYRİMENKUL
PROFESYONELLERİ İÇİN

DEĞERLEMeye BAŞLANGIÇ

101

Çözümlü
Değerleme
Problemi

ceres
YAYINLARI

İstanbul
DEĞERLEME • DANIŞMANLIK • ARAŞTIRMA
Katkıları ile

***Meslek büyüğüm, manevi abim Fahri Erdoğan'ın
aziz hatırasına...***

İÇİNDEKİLER

Önsöz.....	7
Giriş.....	15
1. Hangi Veriler?	23
2. Veri Güvenilirliği	25
3. Piyasa Yöresi/ Rekabet Çevresi	27
4. Geçmiş Değeri Bugüne Getir	29
5. Finansman Düzeltmesi	31
6. Değeri En İyi Tahminleyen Hangisi	33
7. Karşılaştırma Birimi: Oda	35
8. Otel İçin Karşılaştırma Birimi: Oda Sayısı	37
9. Meyve Bahçesi Karşılaştırma Birimi: Ağaç	39
10. Aynı Yapılaşma Koşullarında Büyüklük Trend Analizi	41
11. Otopark Karşılaştırma Birimi: Araç Park Yeri	43
12. Arsa Karşılaştırma Birimi İnşaat Alanı	47
13. Yapılaşma Koşulları Farklı Arsalarda Değer Takdiri	49
14. Villa Paylaşırma Yöntemi	51
15. İki Tarih Arası Endeks Oluşturma	55
16. Karşılaştırma Birimi Sınıf Ve Zaman Düzeltmesi	57
17. Zaman Ve Finansman Düzeltmesi	59
18. İki Fonksiyonlu Yapılarda Denklem Kurmak	63
19. Otel Lokasyon Düzeltmesi	65
20. Otel Nitelik Düzeltmesi	67
21. Konut Nitelik Düzeltmesi	71
22. Ofis Nitelik Ve Kira Periyodu Düzeltmesi	73
23. Konut Yaş Ve Kombi Düzeltmesi	75
24. Konut Garaj, Kombi, Şömine Düzeltmesi	77
25. Konut Manzara Faktörü	79

26. Sanayi Parseli Sınır Kontrolü	81
27. Villa Parseli Sınır Kontrolü	85
28. Depolama Arsaları Sınır Kontrolü	89
29. Villa Eksik Yapılaşma	93
30. Havuzlu Villa Artık İmalat	95
31. Sanayi Parseli Yıkım Bedeli	99
32. En İyi Ve En Verimli Kullanım	101
33. En İyi En Verimli Kullanım Sinema	103
34. Piyasa Koşullarında Değişim; Faiz Oranı	107
35. Piyasa Koşullarında Değişim; Vergi	111
36. En İyi Ve En Verimli Kullanım	113
37. En İyi En Verimli Kullanım	115
38. Arsa Kirası	119
39. Dükkân Kira Değeri	121
40. Restoran Kira Değeri	123
41. Hasılat Çarpanı İle Meyve Bahçesi Değerlemesi	125
42. Satıcı Finansmanı Düzeltmesi	127
43. Dilim Dilim Değerleme	131
44. Katlar Arası Zonlama	135
45. Villa Eşlenik	139
46. Otopark Ticari Kapasite Düzeltmesi	141
47. Akaryakıt İstasyonu Ticari Kapasite Düzeltmesi	145
48. Otel Ticari Kapasite Düzeltmesi	147
49. Konut Değerlemesi Çoklu Düzeltme İşlemi	149
50. Konut Nitelik Düzeltmesi	153
51. Bina Konum Kalitesi Düzeltmesi	157
52. Ofis Kirası Ağırlıklandırma	161
53. Showroom Ağırlıklandırma	163
54. Konut Kira Çarpanı	165
55. Eşyalı Eşyasız Konut Kirası	167
56. Otoparkın Konut Değerine Etkisi	169
57. Kira Farkları Kapitalizasyonu	171
58. Fiyattan Kiraya	173

59. Değişen Kira Çarpanı	175
60. Aynı Kira Getirisine Sahip Mülklerin Farklı Kira Çarpanları	177
61. Efektif (Gerçek) Kira	179
62. Piyasa Kirası, Sözleşme Kirası	181
63. Farklı Kira Sözleşmeleri Olan İkiz Dükkânlar	183
64. Ofis Değerleme Çalışması	187
65. Ciro Kirasından Değere	191
66. Farklı Fonksiyonlar İçin Kiralanmış Bina	193
67. Ciro Kirasından Değere İ	195
68. Şehir Otel Gelir Çarpanı	197
69. Resort Otel Gelir Çarpanı	201
70. Otopark Gelir Çarpanı	205
71. Akaryakıt İstasyonu – Sıra Dışı İşletmeci	207
72. Eksik Yapılaşma Şirket Genel Merkezi	209
73. Otel 3 Yıllık Net Nakit Akımları	211
74. Natamam Villa	213
75. Makineli Fabrika Kirası	215
76. Otoparka Gelecek Değer	217
77. Kat Karşılığında Arsa Değeri	221
78. Konut Fiyatından Kat Karşılığı Oranı	223
79. Maliyet Yöntemiyle Fabrika Değerlemesi	225
80. Çıkartma Yöntemiyle Arsa Değerini Hesaplamak	227
81. Maliyet Ve Çıkartma Yöntemlerinin Birlikte Kullanılması	229
82. Yayla Evi Değerlemesi	233
83. Fabrika Kirası	235
84. Depo Kirası Arsa Fazlalığı	237
85. Evlenme Değeri	239
86. Boşanma Değeri	243
87. Hisse Değeri	247
88. Sükna Hakkı	251
89. Üst Hakkı	253
90. İntifa Hakkı	255
91. Akaryakıt İstasyonu İntifa Hakkı	257

92. Uzlaştırma: Yüksek Gelir, Düşük Maliyet	259
93. Yan Mülkün Komşuya Değeri	263
94. Devam Eden Projeden Konut Alırken Fiyatlama	265
95. Devre Mülk	267
96. Parçaların Değer Toplamı Bütünün Değerinden Küçük Olabilir	271
97. Pazar Büyüdükçe Değer De Büyür	273
98. Yapılı Mülkün Kirasından Boş Parselin Değeri	275
99. Eski Otele Yeni Değer	277
100. Yatırım Harcamasını Düşelim	281
101. Küçük Pazarların Büyük Parselleri	283
Dizin.....	287
Gayrimenkul Türüne Göre Kullanılan Yöntem ve Teknikler Tablosu	291
Yazar Hakkında	296

GAYRİMENKUL PROFESYONELLERİ İÇİN DEĞERLEMeye BAŞLANGIÇ

İşlerinin değişik aşamalarında gayrimenkul değerlemesiyle yolu kesişen gayrimenkul profesyonellerinin yetkinliğini artırmayı hedefleyen bu kitap giriş ve orta düzeyde 101 değerlendirme problemini ve çözümlerini içeriyor. Konuttan otele, arsadan alışveriş merkezine, birçok gayrimenkul türünün fiyat ve kirasını tespit ederken kullanılacak değerlendirme yöntem ve tekniklerini kolaydan zora, basitten karmaşığa sorular ve çözümleri üzerinden anlaşılır bir dille aktaran bu eser başarıyı hedefleyen gayrimenkul profesyonellerinin başucu kitabı olmaya aday...

