

AKARYAKIT İSTASYONU DEĞERLEME TECRÜBELERİMİZ

Firma Adı	Yapılan İşin İçeriği	Yapılan İşin Adedi	Yapıldığı Tarih	Diğer
Opet Petrolcülük	Akaryakıt İstasyonu Değerleme Raporu	50	2017,2016,2015,2014,2013,2012,2011	Çeşitli şehirler
Migros	Akaryakıt İstasyonu Değerleme Raporu	2	2017	İzmir, Muğla
Kadoğlu Holding	Akaryakıt İstasyonu Değerleme Raporu	2	2016	İstanbul
Aytemiz Akaryakıt Dağıtım	Akaryakıt İstasyonu Değerleme Raporu	2	2016	Kastamonu, Kırıkkale
T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı -TPPD Özelleştirmesi	Akaryakıt İstasyonu ve Dolum Tesisi Değerleme Raporu	23	2016	Çeşitli şehirler
Alda Petrol Ürünleri	Akaryakıt İstasyonu Değerleme Raporu	3	2014,2013	Elazığ, İzmit
Akpet Akaryakıt Dağıtım	Akaryakıt Dolum Tesisi Raporu	6	2012	Mersin, Batman, Hatay
OMV Petrol Ofisi	Akaryakıt İstasyonu ve Dolum Tesisi Değerleme Raporu	5	2011, 2014	İstanbul, Kütahya, Konya, Diyarbakır
TOPLAM		93		

Eva Plus bankalar departmanımız tarafından 13 farklı bankaya 604 akaryakıt istasyonu değerlendirme çalışması yapılmıştır.

ÇALIŞMA YÖNTEMİ

Benzin İstasyonu Değerlemesi konusunda Kullanılan Değerleme Yaklaşımları: Emsal karşılaştırma Yaklaşımı, Maliyet yaklaşımı, Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı.

- İstasyonun arsa değerinin hesabı için emsal karşılaştırma yaklaşımı, binanın yerine koyma maliyetinin hesaplanması için Maliyet Yaklaşımı kullanılır.
- Her iki yaklaşıma göre hesaplanan değerler toplanarak istasyonun yerine koyma maliyet değeri hesaplanır.
- Benzin istasyonları gelir getiren gayrimenkuller olduğu için, gelir kapitalizasyonu yaklaşımına göre değer hesabı yapmak gereklidir. Bu sebeple, istasyonun geçmiş yıllara ilişkin verileri içeren otomasyon kayıtları, brüt/net kar hesaplama yöntemleri vb. konular müşteriden temin edilir ve analiz edilir.
- Tüm bu veriler değerlendirilerek, farklı yöntemlere göre hesaplanan değerler uzlaştırılır; gayrimenkule ilişkin tek bir değer takdiri yapılarak rapor sonlandırılır.

Çalışma Yöntemleri:

- Yer ziyareti yapılarak gayrimenkulün incelenmesi,
- İlgili belediyede imar durumu sorgulamasının yapılması,
- İlgili belediyede onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi vb. yasal izinlerin sorgulamasının yapılması,
- Tapu müdürlüğünde, onaylı mimari proje ve takyidat sorgulamasının yapılması,
- Rakip benzin istasyonlarının harita üzerinde tespit edilmesi, rakip istasyonlar ile gerçekleştirilen günlük satış hacmi konusunda görüşmeler yapılması,
- Emlakçı görüşmeleri yapılarak piyasadaki benzer arsa fiyatlarının temin edilmesi ve benzin istasyonlarının el değiştirmelerinin incelenmesi,
- Verilerin analizi ve rapor haline getirilmesi,