

AKARYAKIT İSTASYONU DEĞERLEME TECRÜBELERİMİZ

Firma Adı	Yapılan İşin İçeriği	Yapılan İşin Adedi	Yapıldığı Tarih	Diğer
Karsan	Akaryakıt İstasyonu Değerleme Raporu	1	2019	Tekirdağ
İDO	Akaryakıt İstasyonu Değerleme Raporu	1	2019	İstanbul
Emir Uzunoğlu	Akaryakıt İstasyonu Değerleme Raporu	1	2019	Bursa
Aytemiz	Akaryakıt İstasyonu Değerleme Raporu	5	2019,2018,2017	Çeşitli Şehirler
Metal Yapı Konut	Akaryakıt İstasyonu Değerleme Raporu	1	2017	İstanbul
İDO	Akaryakıt İstasyonu Değerleme Raporu	2	2019,2017	İstanbul
POAŞ	Akaryakıt Dolum Tesisi Değerleme Raporu	2	2017	Çeşitli şehirler
Opet	Akaryakıt İstasyonu Değerleme Raporu	65	2018,2017,2016,2015,2014,2013,2012,2011	Çeşitli Şehirler
Migros	Akaryakıt İstasyonu Değerleme Raporu	2	2017	İzmir, Muğla
Kadoğlu Holding	Akaryakıt İstasyonu Değerleme Raporu	2	2016	İstanbul
Aytemiz	Akaryakıt 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 Dolum Tesisi Değerleme Değerleme Raporu	6	2012	Mersin, Batman, Hatay
OMV Petrol Ofisi	Akaryakıt İstasyonu ve Dolum Tesisi Değerleme Raporu	5	2014, 2011	İstanbul, Kütahya, Konya, Diyarbakır
TOPLAM		121		

Eva Plus bankalar departmanımız tarafından 17 farklı bankaya 2020 yılında 15, 2019 yılında 92, 2018 yılında 112 adet olmak üzere 11 yılda toplamda 889 adet akaryakıt istasyonu değerlendirme çalışması yapılmıştır.

ÇALIŞMA YÖNTEMİ

Benzin İstasyonu Değerlemesi Yapılırken Kullanılan Değerleme Yaklaşımları: Pazar Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı.

- İstasyonun arsa değerinin hesabı için pazar 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 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 karşılaştırılır; 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,