

FABRİKA DEĞERLEME TECRÜBELERİMİZ

Firma Adı	Yapılan İşin İçeriği	Yapılan İşin Adedi	Yapıldığı Tarih	Diğer
Kaleseramik	Fabrika	1	2019	İstanbul
Kimteks - Kimpur	Fabrika	1	2019	Kocaeli/ Gebze
Kimteks - Kimpur	Fabrika	1	2019	İstanbul/ İkitelli
Karsan	Depo	6	2019	İstanbul, Antalya, İzmir
OMYA Madencilik	Fabrika	2	2019	Kütahya
Ms Pharma İlaç	Fabrika	1	2019	Tekirdağ
Unilever	Fabrika	1	2019	Konya
MV Holding	Fabrika	1	2019	İstanbul
Semolina	Fabrika	1	2019	Samsun
Cw Enerji	Fabrika	2	2019	Antalya
İto Kilit	Fabrika	1	2019	Düzce
Karsan	Depo	1	2019	İstanbul
Anlı plastik	Fabrika	1	2019	İstanbul
Öncü Grup	Fabrika	2	2019	İstanbul, Tekirdağ
Barut İnşaat	Fabrika	2	2019	Antalya
D Gayrimenkul	Depo	1	2019	İstanbul/ Küçükçekmece
Kimteks	Fabrika	1	2019	Lüleburgaz/Kırklareli, Silivri/İstanbul
Cw Enerji	Fabrika	1	2019	Döşemealtı/Antalya
Kalekim	Fabrika	6	2018	İstanbul/Mersin/Isparta
Bavet İlaç Sanayi Ticaret A.Ş.	Fabrika	1	2018	Tuzla/İstanbul
DİMES	Fabrika, Depo	6	2018	İstanbul/İzmir/Aydın/Tokat
MİR-DİZAYN	Fabrika, Depo/Makine Ekipman Değerlemesi	2	2018	İstanbul/Çorlu
Kale Grubu	Fabrika	1	2018,2015	İstanbul/Isparta
Gersan Elektrik-Ac İstanbul-Trc	Fabrika	2	2018	İstanbul/Zonguldak
Ferko	Fabrika	1	2018	Manisa
Ege NTA Çiftliği A.Ş.	Depo, Tavuk Çiftliği/Makine Ekipman Değerlemesi	1	2018	Aydın
Aras Kargo Yurtiçi ve Yurt Dışı Taşımacılık A.Ş.	Fabrika/Makine Ekipman Değerlemesi	6	2018	Şırnak/Antalya/Konya/Denizli/Ankara/Afyon
Ekiz Kimya	Fabrika, Depo/Makine Ekipman Değerlemesi	2	2018	İzmir
ANGORA A.Ş.	Depo	1	2018	Esenyurt/İstanbul
Park Holding	Fabrika	1	2018	Merter/Güngören
Borusan	Makine Ekipman Değerlemesi	1	2018	İstanbul
Mustafa Nevzat İlaç San A.Ş.	Makine Ekipman Değerlemesi	2	2018	İstanbul
Kalekalıp	Depo	1	2018	Sefaköy/Küçükçekmece
Efem Su	Fabrika, Depo	1	2018	Sapanca/Sakarya
PWC - Doğanlar Enerji	Fabrika/ Makine Ekipman Değerlemesi	4	2018	Amasya/Sivas/Malatya/Hatay
TAYEKS	Fabrika	6	2018,2016	Bolu/Tekirdağ/İstanbul
EBRD	Depo	2	2018	Muğla
EBRD	Makine Ekipman Değerlemesi	1	2018	Aliağa/İzmir
Unilever	Fabrika	1	2017	Kocaeli
Karsan	Fabrika	1	2016	Dilovası/Kocaeli

Eva Plus bankalar departmanımız tarafından 17 farklı bankaya toplamda 7.500'den fazla fabrika/depo değerlendirme çalışması yapılmıştır.

ÇALIŞMA YÖNTEMİ

Taşınmazın Değerlemesi Yapılırken Kullanılan Değerleme Yaklaşımları: Pazar Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı.

Pazar Yaklaşımı (Satışların Karşılaştırılması Yöntemi)

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Kullanım alanları;

- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda aynı nitelikteki her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (Örnek müze, kütüphane, okul..vs)
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en iyi göstergeleri sağlar.
- Geçmiş veriler değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirilmesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “ Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır ” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bu teknikte gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır.

Çalışmanın Basamakları;

- Yer ziyareti yapılarak gayrimenkulün incelenir,
- İlgili belediyede imar durumu sorgulaması yapılır,
- İlgili belediyede onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi vb. yasal izinlerin sorgulamasının yapılması yapılır,
- Tapu müdürlüğünde, onaylı mimari proje ve takyidat sorgulaması yapılır,
- Taşınmaz yerinde incelenip, onaylı mimari projesine uygun olup olmadığı tespit edilir,
- Taşınmaz arsa değeri için benzer yapılaşma koşullarına ait arsa emsalleri araştırılır.
- Bina değeri için maliyet yaklaşımı kullanılır,
- Elde edilen veriler doğrultusunda taşınmazın değer takdiri yapılır.