

TİCARİ GAYRİMENKUL NE DEMEKTİR.?

Ticari gayrimenkul, ticari kar elde etme amacıyla kullanılan, konut dışı herhangi bir mülktür. Ticari gayrimenkul genellikle altı farklı alana ayrılmıştır.

- **Konut**
- **Otel**
- **Perakende**
- **Ofisler**
- **Sanayi**
- **Özel amaç**

Genel olarak, ofis binaları üç farklı gruba ayrılır:

A Sınıfı : Bu binalar etrafındaki en yüksek kaliteli ofis alanlarıdır. Genellikle yüksek tavanlara, lüks lobilere, kalite yönetimine ve ofis içi fitness merkezi veya çatı katı gibi kapsamlı olanaklara sahiptir. İstenilen metropol bölgelerdeki çoğu yüksek bina bu sınıfa girecek. Bu mülklerin en pahalı kira bedeli olacaktır.

B Sınıfı : Bu sınıftaki binalar ortalama ofis binalarıdır. Ayrıntılı olanaklara sahip olmasalar da, hala profesyonel yönetime sahip işlevsel tesislerdir. Bu tip binalar genellikle banliyölerde bulunur ve A Sınıfı binalardan daha eskidir.

Sınıf C : Bu, ofis alanının en düşük kademesidir. Bu binalar tipik olarak 20+ yıldır ve altyapı açısından en düşük kalitede. C sınıfı binaların çoğu istenmeyen alanlara yerleştirilmiştir ve muhtemelen bir dereceye kadar tamir veya yenileme gerektirmektedir.

TİCARİ GAYRİMENKUL SATIN ALIMINDA NELERE DİKKAT EDİLİR?

- Yerinin doğru seçilmesi. Olabildiğince çabuk, süratle kiralanabilecek (talep görecektir) yerlerde olması.
- Dükkan, restoran gibi perakendeye; son tüketiciye yönelik ise; yaya yoğunluğunun olması ve ulaşım kolaylığına sahip olması.
- Restoran türü mekan ise; mutlaka kendisine ait bacasının bulunması.
- Fırın, pastane ise; resmi projesinde bu işlere atıfta bulunulmuş; resmi kayıttaki bu işlere uygun olması.
- Gayrimenkulün satış fiyatı ile kira getirisi arasında doğru orantılı ilişkinin bulunması. Yüksek maliyete karşılık yüksek kira getirisinin olması ve bunun piyasa araştırması ile tespit edilebilmesi.

TİCARİ GAYRİMENKUL FİYATINI ETKİLEYEN TEMEL ÖGELER

- Yeri ve konumu. Bölgesi, semti, sokağı v.b.
- Bölgedeki –ticari gayrimenkul arz-talep dengesi. Az arz (satışa sunulan az) varsa, fiyatı yüksek olacaktır.
- Brüt alan, m² başına birim fiyat.
- Bina yaşı ve inşaat kalitesi.
- Otopark, park/bahçe kullanım imkanı.
- Ulaşım kolaylığı, görünürlüğü ve yaya yoğunluğu (dükkan/mağaza, restoran için)
- Cephe genişliği (dükkan/mağaza için)
- Teknik özellikleri (ısıtma-soğutma-havalandırma, su deposu, jeneratör)
- Bacasının olup-olmaması.
- Genel giderlere katılım payı.
- Bölgedeki iş kollarına göre rekabet ve talep tahmini.
- İçinde kiracının bulunup bulunmaması,
- Yapılan akitin süresi(kaç yıldır kullandığı & kullanacağı)
- İşletme özelliği,

TİCARİ GAYRİMENKULLERİN SATIŞ FİYATI NASIL BELİRLENİR?

- Emsalleri esas/baz alarak değer tespiti yapabiliriz.
- Kira getirisi üzerinden değer tespiti olabilir.
- Maliyet hesabı üzerinden değer tespiti.

Bu üç yöntemden en pratik ve doğruluk düzeyi en yüksek olanlar; emsalleri esas alarak yapılan tespit ile kira getirisi üzerinden tespittir.

Emsaller Baz Alınarak Yapılacak Değer Tespitinde;

Emsaller maksimum oranda doğru olabilmesi için özellikle dikkat edilmesi gereken iki husus bulunmaktadır.

- Emsal ya da emsaller, en yakın tarihlerde gerçekleşmiş (reel) satış işlemleri üzerinden dikkate alınmalıdır.
- Emsallerin özellikleri, satın alınacak gayrimenkulün niteliklerine en yakın düzeyde olmalıdır.

Kira Getirisi Üzerinden Değer Tespiti;

15 yıl (180 ay) üzerinden hesaplanırken, günümüz koşullarında ticari gayrimenkulün kendini geri ödeme süresi; yer-yer 12 yıldan (144 aydan) hesaplanabilmektedir. Bu yöntemde, ofis ve dükkanlarda brüt kira çarpanı (BKÇ) yöntemi ile değer tespiti nasıl yapılır. Buna göre örneklersek;

Aylık kira getirisinin 10,000-TL. olacağını varsaydığımız bir mağaza için;

Kendini 12 yılda amorti etmesini bekliyorsak,

10,000-TL. X 144 ay = 1,440,000-TL.

Kendini 15 yılda amorti etmesini bekliyorsak,

10,000-TL. X 180 ay = 1,800,000-TL. çıkmaktadır.

Bu hesaplamayı yaptıktan sonra asıl önemli olan;

Bu kira geliri beklentimizi, piyasada yapacağımız emsaller üzerinden kontrol etmemiz ve eğer kira beklentimizin altında rakamlarla karşılaşırsak, sunulan satış fiyatının, gayrimenkulün piyasa değerinin üzerinde olduğunu kabul etmemiz en doğrusu olacaktır.

Maliyet hesabı üzerinden değer tespiti:

Proje ve mahal listelerine uygun imalat kalemlerinin metrajı ile **yaklaşık** maliyetin hesabına esas fiyat ve rayiçlerle belirlenmiş birim fiyatların çarpımı sonucu bulunan tutar KDV hariç olarak **hesaplanır** ve bulunan bu tutara %25 kar ve genel giderler karşılığı eklenmek suretiyle **yaklaşık maliyet** tespit edilir.

Resmi kurumlardan Gayrimenkul ile İlgili Araştırma:

Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarında ne nitelikte görüldüğü öğrenilmelidir.

- Özel nitelikli olan fırın ve pastane gibi gayrimenkullerin, resmi projelerinde de fırın ve pastane olarak görünmesi; kayıtlı olması gerekmektedir. Aksi takdirde, satın alan açısından zorlu bir süreç başlayabilir.
- Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarında, herhangi bir yasal sınırlama; ipotek, intifa hakkı, deprem raporlu yıkım kararı v.b. olup-olmadığı kontrol edilmelidir.
- Tapudaki hisse miktarı ile potansiyel alıcıya düşen hisse miktarı kontrol edilmelidir.
- Tapu belgesinde kayıtlı mülk no. ile tapu projesinde kayıtlı olan bağımsız bölüm numarasının örtüşüp örtüşmediği kontrol edilmeli, Tapu Sicil Müdürlüğü 'nden bilgi alınmalıdır.
- Gayrimenkulün kaçak yerlerinin olup-olmadığı, binanın onaylı mimari projesi, inşaat yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi (iskanı) kontrol edilmelidir.
- Bodrum" olarak satışa sunulan mülkler için; fiili kullanımda bölüm olan bu alanların, resmi kayıtlarda bodrum mu yoksa binanın ortak alanlarından olan sığınak olarak mı görüldüğü kontrol edilmelidir.
- Belediye kayıtlarında emlak vergisi borcu olup-olmadığı kontrol edilmelidir.
- Elektrik, su, doğalgaz, aidat borçları kontrol edilmeli ve sayaçlar kapatıldıktan sonra işlem yapılmalıdır.