

OTEL DEĞERLEMESİ TECRÜBELERİMİZ

Firma Adı	Yapılan İşin İçeriği	Yapıldığı Tarih	Diğer
Rönesans Holding	Otel Değerlemesi	2016	Canik / Samsun
Ferko	Otel Değerlemesi	2016	Ferko Ilgaz Mountain Hotel&Resort
Immotrust	Otel Değerlemesi	2016	Thermal Otel Odunpazarı /Eskişehir
Titanic Otel	Otel Değerlemesi	2015	Titanic Otel Kartal /Beyoğlu
Amplio	Otel Değerlemesi	2015	Amplio Hotel İstanbul
Çelik Palas	Otel Değerlemesi	2014	Bursa Çelik Palas Oteli
Hilton	Otel Değerlemesi	2014	Hilton Bosphorus Hotel İstanbul
Otel Kısmet	Otel Değerlemesi	2014	Kısmet Otel Kuşadası
Astay	Otel Değerlemesi	2014, 2016	Four Seasons Hotels/Sultanahmet, Beşiktaş/İstanbul
Anemon Otel	Otel Değerlemesi	2013	11 Otel İçin Portföy Değerlemesi
Dedeman Holding	Otel Değerlemesi	2010	Dedeman
Eskidji	Otel Değerlemesi	2010	Club Flipper

Eva Plus bankalar departmanımız tarafından 13 farklı bankaya 955 otel değerlendirme çalışması yapılmıştır.

ÇALIŞMA YÖNTEMİ

"Otel Değerlemesi Konusunda Kullanılan Değerleme Yaklaşımları": Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı, Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı.

- Otelin arsa değerinin hesabı için emsal karşılaştırma yaklaşımı, binanın yerine koyma maliyetinin hesaplanması için Maliyet Yaklaşımı kullanılır.
- Her iki yaklaşıma göre hesaplanan değerler toplanarak mülkün yerine koyma maliyet değeri hesaplanır.
- Oteller gelir getiren gayrimenkuller olduğu için, gelir kapitalizasyonu yaklaşımına göre değer hesabı yapmak gereklidir. Bu sebeple, otelin geçmiş yıllara ilişkin verileri içeren gelir/gider tabloları, doluluk oranları, hedef müşteri kitlesi vb. veriler 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 konaklama tesislerinin tespit edilmesi,
- Rakip otellerin doluluk oranları ve oda fiyatları (ADR) konusunda çeşitli yöntemler kullanarak verilerin temin edilmesi,
- Otel sektörüne ilişkin makro ölçekli verilerin, ilgili kurumlardan temin edilmesi,