

OTEL DEĞERLEMESİ TECRÜBELERİMİZ

Firma Adı	Yapılan İşin İçeriği	Yapıldığı Tarih	Diğer
BHM Otelcilik	Otel Değerlemesi	2019	Barut Otelleri- 5 Otel - Antalya ve Fethiye
Senyar İstanbul Turizm	Otel Değerlemesi	2019	Sheraton İstanbul
Senyar İstanbul Turizm	Otel Değerlemesi	2019	JW Marriot İstanbul Bosphorus
Astaş	Otel Değerlemesi	2019	Beşiktaş/İstanbul
Barut Otel	Otel Değerlemesi	2019	Manavgat/Antalya
Kale Grubu	Otel Değerlemesi	2018	Kepez/Çanakkale
Özcan Turizm	Otel Değerlemesi	2017	Bodrum/Muğla
Güvercinlik Turizm	Otel Değerlemesi	2018,2017	Milas/Muğla
Dolphin Grup	Otel Değerlemesi	2017	7 Adet Otel Değerlemesi/Antalya
Ferko	Otel Değerlemesi	2017	Four Points By Sheraton/İstanbul
Rönesans Holding	Otel Değerlemesi	2016	Canik / Samsun
Ferko	Otel Değerlemesi	2017,2016	Ferko Ilgaz Mountain Hotel&Resort/Kastamonu
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
Kısmet Turizm	Otel Değerlemesi	2019,2014	Kısmet Otel Kuşadası
Astay Gayrimenkul	Otel Değerlemesi	2018,2017,2016,2014	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 17 farklı bankaya 1.573 otel değerlendirme çalışması yapılmıştır.

ÇALIŞMA YÖNTEMİ

Otel Değerlemesi Konusunda Kullanılan Değerleme Yaklaşımları: Pazar Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı, Geliştirme Yaklaşımı (Gelir Yaklaşımı)

- Otelin arsa değerinin hesabı için pazar 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 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 tespiti 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,
- Emlakçı görüşmeleri yapılarak piyasadaki benzer arsa fiyatlarının temin edilmesi ve otel el değiştirmelerinin incelenmesi,
- Verilerin analizi ve rapor haline getirilmesi.