



# **TUDES 312 - Gelir Getiren Gayrimenkuller**

**TUDES 312-1 Konaklama Tesisleri Değerlemesi İçin İyi Uygulamalar  
Kılavuzu**

**Versiyon I**

**2018**

|                                                                                                                                                                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>KONAKLAMA TESİSLERİ DEĞERLEMESİ.....</b>                                                                                                                                                                         | <b>1</b>  |
| <b>KAPSAM, KABULLER, ESASLAR.....</b>                                                                                                                                                                               | <b>1</b>  |
| <b>1. KONAKLAMA TESİSİ TÜRLERİ .....</b>                                                                                                                                                                            | <b>1</b>  |
| <b>2. KRİTERLER.....</b>                                                                                                                                                                                            | <b>2</b>  |
| <b>3. DEĞERLEME SÜRECİ .....</b>                                                                                                                                                                                    | <b>2</b>  |
| <b>3.1. Otel Değerlemesinde Saha Çalışması.....</b>                                                                                                                                                                 | <b>2</b>  |
| <b>3.1.1. Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılacak İncelemeler .....</b>                                                                                                                                                  | <b>2</b>  |
| <b>3.1.2. Sahada Yapılacak İncelemeler .....</b>                                                                                                                                                                    | <b>2</b>  |
| <b>3.2. Otel Değerlemesi .....</b>                                                                                                                                                                                  | <b>3</b>  |
| <b>3.2.1. Oda/Yatak Gelirlerinin Hesaplanması.....</b>                                                                                                                                                              | <b>3</b>  |
| <b>3.2.2. Diğer Gelirlerin Hesaplanması .....</b>                                                                                                                                                                   | <b>4</b>  |
| <b>3.2.3. Giderlerin Hesaplanması.....</b>                                                                                                                                                                          | <b>4</b>  |
| <b>3.2.4. Net Nakit Akışlarının Bugüne İndirgenmesi .....</b>                                                                                                                                                       | <b>5</b>  |
| <b>4. OTELLERDE SIKÇA KARŞILAŞILAN VERİLER/KABULLER.....</b>                                                                                                                                                        | <b>6</b>  |
| <b>4.1. Şehir Otellerinde Genelde Karşılaşılan Oranlar:.....</b>                                                                                                                                                    | <b>6</b>  |
| <b>5. EK TABLOLAR .....</b>                                                                                                                                                                                         | <b>6</b>  |
| <b>6. EKLER.....</b>                                                                                                                                                                                                | <b>11</b> |
| <b>6.1. Otelcilik Terimleri .....</b>                                                                                                                                                                               | <b>11</b> |
| <b>6.2. Referans Maliyet ve Seviye Tespit Tabloları .....</b>                                                                                                                                                       | <b>14</b> |
| <b>6.2.1. Değerleme Sektörü Deneyimlerine Göre Hazırlanan Seviye Tespit Tablosu (m2 başına maliyetlere göre) (%).....</b>                                                                                           | <b>14</b> |
| <b>6.2.2. Kültür Ve Turizm Bakanlığı'nın 2018 Yılı Birim Maliyetler Listesi .....</b>                                                                                                                               | <b>15</b> |
| <b>6.2.3. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tarafından Yayınlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2017 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe Göre Maliyet().....</b> | <b>16</b> |
| <b>6.2.4. Piyasa Analizine Göre Maliyet.....</b>                                                                                                                                                                    | <b>16</b> |

# KONAKLAMA TESİSLERİ DEĞERLEMESİ

## KAPSAM, KABULLER, ESASLAR

Bu çalışma, TUDES 312 Gelir Getiren Gayrimenkuller Üst başlığı altında, TUDES 312-1 Konaklama Tesislerinin Değerlemesi alt başlığı ile Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarına ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarına Uluslararası Değerleme Standartlarının aykırı olmamak üzere Uygulama Standartları oluşturmak amacıyla hazırlanmıştır.

Çalışmada konaklama tesislerinin gelir üreten birimler olma özellikleri dikkate alınarak değerlemelerin “Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” ile yapılması önerilmekte olup, söz konusu yöntemin uygulanmasına esas teşkil etmek üzere otel değerlemelerine dikkat çekilmektedir. Bu kapsamda, kabul farklılıklarının asgari seviyeye indirilmesi ve uzmanlara bu yöntem ile yapılan çalışmalar için genel bir fikir verilmesi amaçlanmaktadır. Çalışmada yer alan bilgi, veri ve tablolar, otelin tipi, lokasyonu, ekonomik durum vb. birçok faktöre göre farklılık gösterebilir. Uzmanın çalışma esnasında kullandığı parametreleri çalışma özelinde değerlendirmesi ve çalışmasına uyarlaması gerekir.

## 1. KONAKLAMA TESİSİ TÜRLERİ

Konaklama tesisleri, yolcu ve turistlerin belli bir ücret karşılığında konaklamalarını sağlayan, bunun yanında yeme-içme, eğlence, sağlık, spor, kongre vb. hizmetleri sunmak amacıyla kurulmuş işletmelerdir.

21.06.2005 tarihli ve 25852 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik ”uyarınca konaklama tesisleri oteller, moteller, tatil köyleri, pansiyonlar, kampingler, apart oteller, ve hosteller olarak sınıflandırılır.

Bu çalışmada yer verilen esaslar ve kriterlerin uygulanmasında ise, aşağıdaki sınıflandırma esas alınır.

| Ev Tipi<br>Konaklama Tesisleri                                                                                                                        | Konsept Oteller                                                                                                                                                                                             | Otel<br>Tipi<br>Konaklama Tesisleri                                                                                                                                      | Diğer Konaklama<br>Tesisleri<br>(Surf, Dağ, Kültür<br>vb.) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Pansiyon</li><li>• B&amp;B (Oda-Kahvaltı)</li><li>• Apart / Serviced Apartments</li><li>• Hosteller</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Kumarhane</li><li>• SPA-Sağlık-Termal</li><li>• Kış turizmi</li><li>• Golf</li><li>• Marina/Yat</li><li>• Kampingler</li><li>• Kongre</li><li>• Havaalanı</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Butik Oteller</li><li>• Yıldızlı Oteller</li><li>• Belediye Belgeli Oteller</li><li>• Tatil Köyleri</li><li>• Moteller</li></ul> |                                                            |

## 2. KRİTERLER

| Kriterler                        | İnceleme Konusu/Kapsamı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Genel Kriterler</b>           | Otelin Bulunduğu Ülkenin Bölgesel Açıdan Değerlendirilmesi<br>Şehrin veya Bölgenin Ulusal ve Uluslararası Konumuna Göre Değerlendirilmesi<br>Nüfus yoğunluğu, Yapısı ve Değişimi Açısından Değerlendirilmesi<br>Tarihsel Açıdan Değerlendirilmesi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Ekonomik Kriterler</b>        | Genel Ekonomik Veriler ( İşsizlik, GSMH, Ekonomik Gelişim ve Büyüme vb.)<br>Turizmin Dünya ve Ülke Ekonomisindeki Yeri (makroekonomik ölçek)<br>Rekabet Koşulları - Sektördeki Önemli Ulusal ve Uluslararası Firmalar<br>Turizmin İl ve İlçe Ekonomisindeki Yeri (mikro ekonomik ölçek)<br>Doğal Çevre ve Yakın Bölgedeki Tarihi ve Kültürel Yerler<br>Diğer Ülkelerden Gelen Turist Profilleri<br>Fuar Turizmi İmkanları<br>Spor İmkanları (Golf, Kayak, Futbol Kampı ...vb.)<br>Sağlık İmkanları (Termal, Kaplıca, SPA, Fizik Tedavi...vb.)<br>Alışveriş İmkanları<br>Kültürel İmkanlar |
| <b>Ulaşım Kriterleri</b>         | Kara, Deniz, Hava ve Demiryolu Ulaşım İmkanları (Uzaklık, Gün ve Ulaşım Süreleri)<br>Acente ve Tur ile Ulaşım İmkanları (Uzaklık, Gün ve Ulaşım Süreleri)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>İklim ve Çevre Kriterleri</b> | İklimsel Tahmin Analizleri ve Çevre Altyapısının İklimle Uyumluluğu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Sezon Süresi</b>              | Otelin 1 yıl içinde hizmet verdiği süre (Şehir Oteli 365 gün, Kayak Sezonu 3-5 ay, Akdeniz Turistik Beldeler 6 – 12 ay, Karadeniz Turistik Beldeler 3- 4 ay, Termal Oteller kış ve bahar sezonu 5-7 ay vb.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## 3. DEĞERLEME SÜRECİ

### 3.1. Otel Değerlemesinde Saha Çalışması

#### 3.1.1. Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılacak İncelemeler

- Taşınmaz üzerinde daimi ve müstakil bir hak var ise ana taşınmaz kütük sayfası ile ayrı sayfaya kaydedilen hakkın kaydedildiği kütük sayfalarının ayrı ayrı incelenmesi, hakkın süresinin, başlangıç ve bitiş tarihlerinin belirlenmesi (Örnek Üst Hakkı)
- Taşınmaz ile ilgili üst hakkı vb. sözleşmesi ya da resmi senet var ise tüm ekleriyle bunun temin edilmesi/incelenmesi

#### 3.1.2. Sahada Yapılacak İncelemeler

- Yapının mimari durumu, kullanılan malzeme ve işçilik durumunun, ortak alanların tamamı ve oda katlarında her oda tipinden en az 1 adet oda görülüp fotoğraflanmak suretiyle tespit edilmesi, teknolojik gelişmelere göre demode olup olmadığının belirlenmesi,
- Otelin son 3 yıla ait ortalama senelik oda/yatak fiyatları ve ortalama senelik doluluk oranlarının ay bazında dökümlerinin alınması, mümkünse normal oda/yatak

fiyatları, acente indirim oranları ve acente kontratlarının temini, ulaşılan bilgilerin rezervasyon siteleri üzerinden teyidi,

- c) Otelin Turizm İşletme Belgesi'nin temini, oda ve yatak kapasitesinin mevcut ile karşılaştırılması,
- ç) İlave gelir sağlayan, değerlendirilen taşınmazın sınırları içinde kiraya verilmiş dükkân, SPA, restoran, vale vb. alan ve hizmetler var ise, bu alanların ve hizmetlerin senelik kira sözleşmeleri,
- d) Gider kalemine yol açabilecek ecrimisil, varsa değerlendirilen taşınmaz dışındaki kiralanan alanlar, hatta ana taşınmazın kiralanan veya işletmesinin devredilmiş olması durumunda ona ait kira veya işletme sözleşmelerinin müşteriden temin edilmesi,
- e) Otelin son 3 yıla ait gider ve harcamalarının ay bazında dökümlerinin alınması,
- f) Otel için mal sahibi tarafından son dönemde ödenmiş olan emlak vergisi ve bina sigortası evraklarının yönetimden temin edilmesi,
- g) Otelin sınıflandırmasının konseptte göre belirlenmesi ve verilerin bu yönde analiz edilmesi.

### 3.2. Otel Değerlemesi

Uluslararası Değerleme Standartlarında, Otelin Değerlemesinde geçerli olan değerlendirme metodu Gelir Kapitalizasyonu yöntemidir. Bir otelin değeri gelecekteki beklenen karlılığı ile belirlenir.

Bu çalışmada otelin önceki yıllardaki gelirleri ve giderleri temel alınarak geleceğe yönelik gelir ve gider tahminleri yapılır.

Otel değerlendirilmesinde temel husus gerçekleşen gelirlerin/giderlerin hesaplanmasıdır. Daha sonra ise takip eden yıllarda öngörülen gelirlerin/giderlerin tahmin edilmesi gerekmektedir.

Her bir projeksiyon yılı için detayları belirtilen gelir ve giderlerin tahmini ile oluşturulan nakit akımları tablosunda;

- Uygun bir dönem sonu kapitalizasyon oranı ile dönem sonu değeri belirlenir,
- Uygun bir iskonto oranı ile gelirler bugüne indirgenir,

Otelin oda satışları farklı para birimlerinden (TL, USD, Euro) yapılabilir. Ancak gelir-gider tabloları ve hesaplar TL olduğundan çalışmanın TL para biriminden yapılması tavsiye edilir.

#### 3.2.1. Oda/Yatak Gelirlerinin Hesaplanması

- a) Değerleme Uzmanı, taşınmazın kaç odalı/yataklı olduğunu, açık olan gün sayısı gibi bilgileri müşteriden ve/veya sektör araştırmaları ile temin ederek, oda/yatak gelirlerinin belirlenmesinde gerekli olan “tesis kapasitesi” hesaplamasını sağlamalıdır. Elde edilen veriler doğrultusunda oda/yatak sayısı ve açık olan gün sayısının çarpımı ile yıllık tesis kapasitesi hesaplanır. (Bkz. Ek Tablo 1)

**b)** Değerlemeye konu olan taşınmazdan gelecek yıllarda elde edilecek oda/yatak gelirlerinin belirlenmesinde, değerlendirme tarihinden önceki döneme ait mevcut performanslar irdelenmelidir. (Bkz. Ek Tablo 2)

**c)** Geçmiş yıllardaki oda/yatak fiyatı değişimine bakarak gelecek yıllara yönelik bir performans değişimi yüzdesi tahmin edilebilir, eğer geçmişe yönelik yeterli veri elde edilemiyorsa ilgili para birimine ait enflasyon verileri kullanılabilir. (Bkz. Ek Tablo 3)

**ç)** Otelin yıllık doluluk oranı incelenmeli, sektör ayrımında bölgedeki otellerin doluluk oranları araştırılarak teyit edilmelidir. Önceki yıllarda bölgedeki doluluk oranları da araştırılarak geçmiş performansın gelecekte nasıl olacağı ile ilgili öngöründe bulunulmalıdır. Doluluk oranlarının sürekli artması beklenemez, belli bir yıldan sonra doluluk oranlarındaki artış durabilir. Genellikle 3 ile 5 yıl arasında doluluk oranının sabitlenmesi önerilir.

**d)** Geçmiş yıllara ait doluluk oranları ve oda/yatak fiyatlarındaki değişimi yansıtan performans verileri esas alınarak öngörülen gelecek yıllara ait kabuller doğrultusunda her bir yıl için toplam oda gelirleri hesaplanır. (Bkz. Ek Tablo 5)

**e)** Hesaplanan yıllık toplam oda gelirlerinin, toplam oda kapasitesine olan oranına bakılarak odabaşı gelir (REvPAR) hesaplanır. REvPAR'ın gelir tablosunda belirtilmesi gereklidir. (Bkz. Ek Tablo 5)

### **3.2.2. Diğer Gelirlerin Hesaplanması**

**a)** Değerlenen mülkte, oda/yatak satış gelirlerinin haricinde kiralanan dükkânların gelirleri, yeme-içme gelirleri, işletmeye verilen alanların gelirleri (SPA. vb) olabilir. (Bkz. Ek Tablo 4) Bahsi geçen diğer gelirlerin toplam gelirler içerisindeki payının/oranının belirlenmesinde müşteriden temin edilen geçmiş yıllara ait Gelir-Gider tablosuna bakılması gereklidir.

**b)** Diğer gelirlerin önceki yıllardaki artışına bakılmalı ve geleceğe yönelik bir öngöründe bulunulmalıdır.

### **3.2.3. Giderlerin Hesaplanması**

**a)** Giderler hesaplanırken gelir-gider tablosuna bakılarak işletme giderlerini oluşturan kalemler hesaplanabilir. Değerlenen mülk çevresinde emsal veriler var ise incelenmelidir.

**b)** Gider hesaplamalarında aşağıdaki konular dikkate alınmalıdır:

- Sabit İşletme Giderleri (Emlak vergisi, bina sigortası, ecrimisil, idari personel vb.)
- Değişken İşletme Giderleri (Yiyecek-içecek, temizlik, elektrik-su vb.)
- Giderlerde otel işletme anlaşmalarının etkisi (Otel işletme anlaşmalarına göre doğabilecek gider kalemlerinin belirlenmesi gereklidir.)

**c)** En sık kullanılan işletme modelleri aşağıdaki gibidir:

- İşletmecinin kira kontratı ile belli bir dönemlik kira bedeli karşılığı mülkün kullanım hakkını kiralaması, yani kira anlaşması ile otelin yönetilmesi,
  - İşletici markanın mal sahibi adına otelin işletmesi, (Yönetim ve işletme anlaşmaları ile olur. Bir kısmı sabit, bir kısmı ise gelir performansı üzerinden hesaplanarak ödenir.)
  - Franchising anlaşması ile otelin mal sahibi tarafından işletilmesi ve bunun için işletmeciye bir bedel ödenmesi,
  - Otel sahibinin kendi otelini işletmesi durumu,
- ç)** Otelin işletme modeline göre kira, franchising, isim hakkı, marka bedeli vb. giderlerin ilave edilmesi gereklidir. Yapılan hesaplamada firmanın başka otelinin veya herhangi bir iştirakinin, değerlemesi yapılan otelin işletmesi ile ilgisi olmayan giderlerinin arındırılması gerekir. Örneğin aynı işletme sahibinin ikinci bir oteline ait gelir veya gider kalemleri, ailevi giderler, başka işe ait ancak bu otelin giderine dâhil edilmiş masraflar çıkarılmalıdır. (Bkz. Ek Tablo 6)
- d)** Otelin işletmeci firma tarafından işletilmesi durumunda, Değerleme Uzmanının, işletmeci firmanın otel gelirlerinden aldığı baz ücret ve/veya başarı ücreti oranlarını,, takip eden yıllara ait oranlardaki değişimleri kontrat üzerinde incelemesi ve hesaba yansıtması gereklidir.
- Baz ücret oranı, gelirlerin toplamı üzerinden hesaplanarak Baz Ücret Tutarı olarak hesaba yansıtılmalıdır.
  - Başarı ücreti oranı ise brüt faaliyet karı üzerinden (performansa bağlı olması nedeni ile) alınarak hesaba yansıtılmalıdır.
- e)** Gayrimenkule ilişkin emlak vergisi ve bina sigortası, ecrimisil, üst hakkı bedeli gibi giderler hâlihazırda otelin performansına ilişkin giderler olmadığından, brüt faaliyet karından düşülmelidir. Bu rakamların hesaplanarak daha sonra gider olarak hesaplanan düzeltilmiş brüt faaliyet karından düşülmesi gereklidir.
- f)** Ayrıca otelin belli aralıklarla yenilenmesi de gerekmektedir. Maksimum 5-7 yıl arasında ekipman, mefruşat yenilenmesine ihtiyaç duyulacaktır. Belli bir miktar yıllık yenileme fonu ayrılmalıdır. Bu rakam genellikle otel gelirlerinin belli bir oranı olarak alınabileceği gibi maliyet rakamı üzerinden de bir yüzde olarak alınabilir. Uzmanın rakamın miktarına ve otelin büyüklüğüne bakarak bu değere karar vermesi gereklidir.
- g)** Genelde büyük tesislerde, sahil tesislerinde bu rakam gelirlerin %2 'si civarındadır. Bir başka yöntem olarak otelin yeniden yapım inşaat maliyetinin %2-3'ü oranı da esas alınabilir. 7-10 yıllık toplam yenileme fonu miktarı otelin kapalı alanına bölündüğünde makul birim renovasyon tutarına ulaşılması beklenmektedir. (Bkz. Ek Tablo 7)

### **3.2.4. Net Nakit Akışlarının Bugüne İndirgenmesi**

- a)** Konu mülkten projeksiyon süresi boyunca elde etmesi öngörülen Yıllık Gelir ve Giderler esas alınarak Yıllık Net Nakit Akımları hesaplanır. Son yıla ait Net Nakit

Akımının öngörülen kapitalizasyon oranı ile kapitalize edilmesi ile Dönem Sonu Artık değeri hesaplanır.

b) Net nakit akımları öngörülen indirgeme oranı ile değerlendirme tarihine indirgenerek Net Bugünkü Değer takdir edilir. (Bkz. Ek Tablo 8)

## 4. OTELLERDE SIKÇA KARŞILAŞILAN VERİLER/KABULLER

### 4.1. Şehir Otellerinde Genelde Karşılaşılan Oranlar:

Brüt faaliyet karı net gelirlerin %30-50 arasındadır, ancak işleticinin marka, marka gücü, performansı ve iş hacmine bağlı olarak bu rakamlar yukarı veya aşağı değişkenlik gösterebilmektedir.

Kapitalizasyon oranı, şehrin merkezine mesafesine, arz-talep dengesine (aranılabilirlik durumu) bağlı olarak %5 ile %10 arasında değişmektedir.

İndirgeme Oranı hesaplanırken değerlendirme yapılan sürece uygun (10 yılsa 10 yıllık, 30 yılsa 30 yıllık) ve değerlendirme yapılan para birimine uygun parametre kullanılmalıdır. Örnek; TL için 10 yıllık devlet iç borçlanma senedi, Euro ve USD için 10 yıla en yakın vadede Türk Eurobond'u esas alınmalı, üzerine risk primi ilave edilmelidir.

Risk oranları bölgeye, sektöre, ekonomiye bağlı olarak farklılık göstermektedir ve gayrimenkul bazında hesaplanmalıdır.

Risk oranları farklı olduğu için; proje halinde, inşaat aşamasında ve açılmaya yakın, açılmış otellerde indirgeme oranı birbirinden farklı olmalıdır. Proje aşaması en riskli olarak değerlendirilmelidir.

## 5. EK TABLOLAR

Kırmızılar müşteriden alınan veya sektörde araştırılarak teyit edilen verilerdir. Diğerleri hesaplama yöntemi ile ulaşılan verilerdir. Hesaplamalarda kullanılan parametreler varsayımsal olup gerçek değerleri yansıtmamaktadır. Bu örnek varsayımsal para birimi (PB) üzerinden oda satışı yapılan bir otel için yapılmıştır.



**Tablo 1. Tesis Kapasitesi Hesaplaması**

| VERİLERİN TOPLANMASI |                       |        |
|----------------------|-----------------------|--------|
| A                    | ODA SAYISI            | 150    |
| B                    | AÇIK OLAN GÜN SAYISI  | 365    |
| C=AxB                | YILLIK ODA KAPASİTESİ | 54.750 |

*Büyük bir şehirde, 150 odası olan varsayımsal bir şehir oteli için örneklendirme yapılmıştır.*

**Tablo 2. Geçmiş Yıllar Performans Analizi**

| GEÇMİŞ YILLAR PERFORMANSI ANALİZİ | 2011   | 2012     | 2013     | 2014     |
|-----------------------------------|--------|----------|----------|----------|
|                                   | E      | F        | G        | H        |
| ODA FİYATLARI                     | 114 PB | 118 PB   | 121 PB   | 125 PB   |
| ODA FİYATLARI DEĞİŞİM HESABI      | -      | 3,50%    | 2,50%    | 3,30%    |
| HESAP                             |        | =(F-E)/E | =(G-F)/F | =(H-G)/G |

*Örnekte oda fiyatlarının son 3 yıllık değişimi incelenmiştir.*

**Tablo 3. Gelecek Yıllar Yıllık Ortalama Oda Fiyatı Projeksiyonu**

|                                        | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| TAHMİNİ ODA FİYATI DEĞİŞİMİ (PB)       | 125   | 129   | 133   | 137   | 141   | 145   | 149   | 154   | 158   | 163   | 168   |
| ODA FİYATLARI GELECEK DEĞİŞİM ÖNGÖRÜSÜ | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% |

*Geçmiş yıllardaki oda fiyatı değişimine bakarak gelecek yıllara yönelik bir performans değişimi yüzdesi tahmin edilmiştir. İşbu örnekte %3 olarak varsayılmıştır.*

**Tablo 4. Diğer Gelirler**

|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| Dükkan Kira gelirleri         | 288 PB /yıl              |
| SPA işletme Kira Gelirleri    | 72 PB /yıl               |
| Toplantı Konferans Gelirleri  | 1.200.000 PB /yıl        |
| Alakart Restoran Gelirleri    | 12 PB /yıl               |
| Oda servisi Gelirleri         | 24 PB /yıl               |
| Telefon ve internet gelirleri | 3,6 PB /yıl              |
| Diğer (bornoz satışı..vb)     | 1,2 PB /yıl              |
| <b>Toplam Diğer Gelirler</b>  | <b>1.600.800 PB /yıl</b> |

**Tablo 5. Oda Gelirleri ve Diğer Gelirlerin Hesaplanması**

|                                   | Mevcut           | 1                | 2                | 3                | 4                | 5                | 6                | 7                | 8                | 9                | 10               |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| YILLAR                            | 2014             | 2015             | 2016             | 2017             | 2018             | 2019             | 2020             | 2021             | 2022             | 2023             | 2024             |
| <b>Gelirler PB</b>                |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| ODA GELİRLERİ HESABI              |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| YILLIK DOLULUK ORANI (%)          | 63,50%           | 64,80%           | 66,10%           | 67,40%           | 68,70%           | 68,70%           | 68,70%           | 68,70%           | 68,70%           | 68,70%           | 68,70%           |
| ODA SAYISI                        | 150              | 150              | 150              | 150              | 150              | 150              | 150              | 150              | 150              | 150              | 150              |
| AÇIK OLAN GÜN SAYISI              | 365              | 365              | 365              | 365              | 365              | 365              | 365              | 365              | 365              | 365              | 365              |
| YILLIK ODA KAPASİTESİ             | 54.750           | 54.750           | 54.750           | 54.750           | 54.750           | 54.750           | 54.750           | 54.750           | 54.750           | 54.750           | 54.750           |
| SATILAN ODA SAYISI                | 34.766           | 35.478           | 36.190           | 36.902           | 37.613           | 37.613           | 37.613           | 37.613           | 37.613           | 37.613           | 37.613           |
| ODA BİRİM FİYATI (PB)             | 125              | 129              | 133              | 137              | 141              | 145              | 149              | 154              | 158              | 163              | 168              |
| <b>Toplam Oda Gelirleri (PB)</b>  | <b>4.345.781</b> | <b>4.576.662</b> | <b>4.813.237</b> | <b>5.055.506</b> | <b>5.303.468</b> | <b>5.453.921</b> | <b>5.604.374</b> | <b>5.792.441</b> | <b>5.942.894</b> | <b>6.130.960</b> | <b>6.319.026</b> |
| <b>Toplam Diğer Gelirler (PB)</b> | <b>1.600.800</b> | <b>1.648.824</b> | <b>1.698.289</b> | <b>1.749.237</b> | <b>1.801.715</b> | <b>1.855.766</b> | <b>1.911.439</b> | <b>1.968.782</b> | <b>2.027.846</b> | <b>2.088.681</b> | <b>2.151.341</b> |
| Diğer Gelirlerin Artış Oranı %    | 3%               | 3%               | 3%               | 3%               | 3%               | 3%               | 3%               | 3%               | 3%               | 3%               | 3%               |
| <b>Toplam Brüt Gelirler – PB</b>  | <b>5.946.581</b> | <b>6.225.486</b> | <b>6.511.525</b> | <b>6.804.743</b> | <b>7.105.183</b> | <b>7.309.687</b> | <b>7.515.813</b> | <b>7.761.223</b> | <b>7.970.739</b> | <b>8.219.641</b> | <b>8.470.367</b> |
| Odabaşı Gelir(RevPAR)             | 79               | 84               | 88               | 92               | 97               | 100              | 102              | 106              | 109              | 112              | 115              |

Doluluk oranı 4. Yıldan sonra sabitlenmiştir.

Diğer Gelirlerin Artış Oranı: Diğer gelirlerin önceki yıllardaki artışına bakılmalı ve geleceğe yönelik bir öngöründe bulunulmalıdır.

Bu örnekte bu rakam %3 alınmıştır

**Tablo 6. Gider Kalemleri**

|                                                              |                                               |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Sabit Giderler Geçmiş yıl Performansları ile                 |                                               |
| Emlak Vergisi                                                | 48.500 PB /yıl Yıllık %3 Artış öngörülüyor    |
| Bina Sigortası                                               | 12.200 PB /yıl Yıllık sabit                   |
| Ecrimisil Bedeli/Kıyı Kullanımı                              | 33.500 PB /yıl Kontratta yılda %5 Artış       |
| Değişken Giderler Geçmiş yıl Performansları ile              |                                               |
| Personel Giderleri (Maaş, Personel Taşıma, Yemek ..vb dahil) | 2.200.000 PB /yıl Yıllık %3 Artış öngörülüyor |
| Elektrik-Su-Isıtma ..vb                                      | 600.000 PB /yıl Yıllık %3 Artış öngörülüyor   |
| Malzeme Giderleri                                            | 450.000 PB /yıl Yıllık %3 Artış öngörülüyor   |
| Temizlik, Bakım Giderleri                                    | 250.000 PB /yıl Yıllık %3 Artış öngörülüyor   |
| Temel Bakım Onarım Maliyetleri                               | 145.000 PB /yıl Yıllık %3 Artış öngörülüyor   |
| Diğer                                                        | 34.000 PB /yıl Yıllık %3 Artış öngörülüyor    |
| <b>Değişken Giderler Toplamı</b>                             | <b>3.679.000 PB /yıl</b>                      |

Örnek Gider Tablosunun müşteriden temin edildiği varsayılan veriler doğrultusunda hazırlanmıştır.

**Tablo 7. Nakit Akımları Tablosu**

| YILLAR                                | Mevcut            | 1                 | 2                 | 3                 | 4                | 5                | 6                | 7                | 8                | 9                | 10                |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Gelirler PB                           | 2014              | 2015              | 2016              | 2017              | 2018             | 2019             | 2020             | 2021             | 2022             | 2023             | 2024              |
| ODA GELİRLERİ HESABI                  |                   |                   |                   |                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |
| YILLIK DOLULUK ORANI (%)              | 63,50%            | 64,80%            | 66,10%            | 67,40%            | 68,70%           | 68,70%           | 68,70%           | 68,70%           | 68,70%           | 68,70%           | 68,70%            |
| ODA SAYISI                            | 150               | 150               | 150               | 150               | 150              | 150              | 150              | 150              | 150              | 150              | 150               |
| AÇIK OLAN GÜN SAYISI                  | 365               | 365               | 365               | 365               | 365              | 365              | 365              | 365              | 365              | 365              | 365               |
| YILLIK ODA KAPASİTESİ                 | 54.750            | 54.750            | 54.750            | 54.750            | 54.750           | 54.750           | 54.750           | 54.750           | 54.750           | 54.750           | 54.750            |
| SATILAN ODA SAYISI                    | 34.766            | 35.478            | 36.190            | 36.902            | 37.613           | 37.613           | 37.613           | 37.613           | 37.613           | 37.613           | 37.613            |
| ODA BİRİM FİYATI (PB)                 | 125               | 129               | 133               | 137               | 141              | 145              | 149              | 154              | 158              | 163              | 168               |
| <b>Toplam Oda Gelirleri (PB)</b>      | <b>4.345.781</b>  | <b>4.576.662</b>  | <b>4.813.237</b>  | <b>5.055.506</b>  | <b>5.303.468</b> | <b>5.453.921</b> | <b>5.604.374</b> | <b>5.792.441</b> | <b>5.942.894</b> | <b>6.130.960</b> | <b>6.319.026</b>  |
| <b>Toplam Diğer Gelirler (PB)</b>     | <b>1.600.800</b>  | <b>1.648.824</b>  | <b>1.698.289</b>  | <b>1.749.237</b>  | <b>1.801.715</b> | <b>1.855.766</b> | <b>1.911.439</b> | <b>1.968.782</b> | <b>2.027.846</b> | <b>2.088.681</b> | <b>2.151.341</b>  |
| Diğer Gelirlerin Artış Oranı %        | 3%                | 3%                | 3%                | 3%                | 3%               | 3%               | 3%               | 3%               | 3%               | 3%               | 3%                |
| <b>Toplam Brüt Gelirler – PB</b>      | <b>5.946.581</b>  | <b>6.225.486</b>  | <b>6.511.525</b>  | <b>6.804.743</b>  | <b>7.105.183</b> | <b>7.309.687</b> | <b>7.515.813</b> | <b>7.761.223</b> | <b>7.970.739</b> | <b>8.219.641</b> | <b>8.470.367</b>  |
| Odabaşı Gelir(RevPAR)                 | 79                | 84                | 88                | 92                | 97               | 100              | 102              | 106              | 109              | 112              | 115               |
| Giderler PB                           |                   |                   |                   |                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |
| İŞLETME GİDERLERİ HESABI              |                   |                   |                   |                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |
| Değişken Giderler                     | 3.679.000         | 3.789.370         | 3.903.051         | 4.020.143         | 4.140.747        | 4.264.969        | 4.392.918        | 4.524.706        | 4.660.447        | 4.800.261        | 4.944.268         |
| Değişken Giderler Artış Oranı         | 3%                | 3%                | 3%                | 3%                | 3%               | 3%               | 3%               | 3%               | 3%               | 3%               | 0                 |
| <b>Baz Ücret Oranı (%)</b>            | <b>3%</b>         | <b>3%</b>         | <b>3%</b>         | <b>3%</b>         | <b>3%</b>        | <b>3%</b>        | <b>3%</b>        | <b>3%</b>        | <b>3%</b>        | <b>3%</b>        | <b>3%</b>         |
| <b>Baz Ücret Tutarı PB</b>            | <b>178.397</b>    | <b>186.765</b>    | <b>195.346</b>    | <b>204.142</b>    | <b>213.155</b>   | <b>219.291</b>   | <b>225.474</b>   | <b>232.837</b>   | <b>239.122</b>   | <b>246.589</b>   | <b>254.111</b>    |
| <b>BRÜT FAALİYET KARI (GOP) PB</b>    | <b>2.089.184</b>  | <b>2.249.351</b>  | <b>2.413.129</b>  | <b>2.580.458</b>  | <b>2.751.280</b> | <b>2.825.427</b> | <b>2.897.420</b> | <b>3.003.680</b> | <b>3.071.170</b> | <b>3.172.791</b> | <b>3.271.988</b>  |
| GOP %                                 | 35%               | 36%               | 37%               | 38%               | 39%              | 39%              | 39%              | 39%              | 39%              | 39%              | 0                 |
| <b>Başarı Ücreti Oranı (%)</b>        | <b>10%</b>        | <b>10%</b>        | <b>10%</b>        | <b>10%</b>        | <b>10%</b>       | <b>10%</b>       | <b>10%</b>       | <b>10%</b>       | <b>10%</b>       | <b>10%</b>       | <b>10%</b>        |
| <b>Başarı Ücreti Tutarı PB</b>        | <b>208.918</b>    | <b>224.935</b>    | <b>241.313</b>    | <b>258.046</b>    | <b>275.128</b>   | <b>282.543</b>   | <b>289.742</b>   | <b>300.368</b>   | <b>307.117</b>   | <b>317.279</b>   | <b>327.199</b>    |
| <b>BAŞARI ÜCRETİ SONRASI GELİR PB</b> | <b>1.880.265</b>  | <b>2.024.416</b>  | <b>2.171.816</b>  | <b>2.322.412</b>  | <b>2.476.152</b> | <b>2.542.885</b> | <b>2.607.678</b> | <b>2.703.312</b> | <b>2.764.053</b> | <b>2.855.512</b> | <b>2.944.789</b>  |
| Emlak Vergisi Artış Bedeli PB         | 48.500            | 49.955            | 51.454            | 52.997            | 54.587           | 56.225           | 57.912           | 59.649           | 61.438           | 63.281           | 65.180            |
| Emlak Vergisi Artış Oranı %           | 3%                | 3%                | 3%                | 3%                | 3%               | 3%               | 3%               | 3%               | 3%               | 3%               | 0                 |
| Bina Sigortası PB                     | 122.000           | 122.000           | 122.000           | 122.000           | 122.000          | 122.000          | 122.000          | 122.000          | 122.000          | 122.000          | 122.000           |
| Bina Sigortası Artış Oranı %          | 0%                | 0%                | 0%                | 0%                | 0%               | 0%               | 0%               | 0%               | 0%               | 0%               | 0                 |
| Ecrimisil Bedeli PB                   | 33.500            | 35.175            | 36.934            | 38.780            | 40.719           | 42.755           | 44.893           | 47.138           | 49.495           | 51.969           | 54.568            |
| Ecrimisil Bedeli Artış Oranı %        | 5,00%             | 5,00%             | 5,00%             | 5,00%             | 5,00%            | 5,00%            | 5,00%            | 5,00%            | 5,00%            | 5,00%            | 0                 |
| Yenileme Fonu Oranı                   | 3,00%             | 3,00%             | 3,00%             | 3,00%             | 3,00%            | 3,00%            | 3,00%            | 3,00%            | 3,00%            | 3,00%            | 3,00%             |
| Yenileme Fonu PB                      | 178.397           | 186.765           | 195.346           | 204.142           | 213.155          | 219.291          | 225.474          | 232.837          | 239.122          | 246.589          | 254.111           |
| <b>Diğer Giderler PB</b>              | <b>382.397</b>    | <b>393.895</b>    | <b>405.733</b>    | <b>417.920</b>    | <b>430.462</b>   | <b>440.271</b>   | <b>450.279</b>   | <b>461.623</b>   | <b>472.055</b>   | <b>483.840</b>   | <b>495.859</b>    |
| <b>NAKİT AKIŞLARI PB</b>              | <b>1.497.868</b>  | <b>1.630.522</b>  | <b>1.766.083</b>  | <b>1.904.492</b>  | <b>2.045.690</b> | <b>2.102.614</b> | <b>2.157.399</b> | <b>2.241.689</b> | <b>2.291.997</b> | <b>2.371.672</b> | <b>2.448.930</b>  |
| Dönem Sonu Artık Değeri               | 10%               | 0                 | 0                 | 0                 | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 24.489.302        |
| <b>NET NAKİT AKIŞLARI PB</b>          | <b>0</b>          | <b>1.630.522</b>  | <b>1.766.083</b>  | <b>1.904.492</b>  | <b>2.045.690</b> | <b>2.102.614</b> | <b>2.157.399</b> | <b>2.241.689</b> | <b>2.291.997</b> | <b>2.371.672</b> | <b>26.938.233</b> |
| İndirgeme Oranı                       | 1%                | 2%                | 3%                | 4%                |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |
| <b>NET BUGÜNKÜ DEĞER (PB)</b>         | <b>41.392.865</b> | <b>41.810.974</b> | <b>41.000.462</b> | <b>40.447.814</b> |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |

Bu örnekte otelin bir işletmeci firma tarafından işletildiği varsayılmıştır.

Kontratta işletmeci firmanın, otelin gelirlerinden (Toplam Brüt Gelir) %3 baz ücret, Brüt Faaliyet Karı üzerinden %10 başarı ücreti aldığı bilgisinin yer aldığı kabul edilmiştir.

Otelin son yıla ait gelirinin Cap.rate olarak %10, indirgeme oranının ise %1-2-3-4 olabileceği öngörülmüştür. Örnek olması açısından farklı indirgeme oranları ile de değer takdir edilmiştir.

Örnek olarak TL için 25.08.2015 tarihi itibari ile 12 MAR 2025 vadeli devlet tahvilinin faiz oranı %10,21'dir.

Tablo 8. Birleştirilmiş Değerleme Tablosu

| YILLAR                         | Mevcut     | 1          | 2          | 3          | 4         | 5         | 6         | 7         | 8         | 9         | 10         |
|--------------------------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Gelirler PB                    | 2014       | 2015       | 2016       | 2017       | 2018      | 2019      | 2020      | 2021      | 2022      | 2023      | 2024       |
| ODA GELİRLERİ HESABI           |            |            |            |            |           |           |           |           |           |           |            |
| YILLIK DOLULUK ORANI (%)       | 63,50%     | 64,80%     | 66,10%     | 67,40%     | 68,70%    | 68,70%    | 68,70%    | 68,70%    | 68,70%    | 68,70%    | 68,70%     |
| ODA SAYISI                     | 150        | 150        | 150        | 150        | 150       | 150       | 150       | 150       | 150       | 150       | 150        |
| AÇIK OLAN GÜN SAYISI           | 365        | 365        | 365        | 365        | 365       | 365       | 365       | 365       | 365       | 365       | 365        |
| YILLIK ODA KAPASİTESİ          | 54.750     | 54.750     | 54.750     | 54.750     | 54.750    | 54.750    | 54.750    | 54.750    | 54.750    | 54.750    | 54.750     |
| SATILAN ODA SAYISI             | 34.766     | 35.478     | 36.190     | 36.902     | 37.613    | 37.613    | 37.613    | 37.613    | 37.613    | 37.613    | 37.613     |
| ODA BİRİM FİYATI (PB)          | 125        | 129        | 133        | 137        | 141       | 145       | 149       | 154       | 158       | 163       | 168        |
| Toplam Oda Gelirleri (PB)      | 4.345.781  | 4.576.662  | 4.813.237  | 5.055.506  | 5.303.468 | 5.453.921 | 5.604.374 | 5.792.441 | 5.942.894 | 6.130.960 | 6.319.026  |
| Toplam Diğer Gelirler (PB)     | 1.600.800  | 1.648.824  | 1.698.289  | 1.749.237  | 1.801.715 | 1.855.766 | 1.911.439 | 1.968.782 | 2.027.846 | 2.088.681 | 2.151.341  |
| Diğer Gelirlerin Artış Oranı % | 3%         | 3%         | 3%         | 3%         | 3%        | 3%        | 3%        | 3%        | 3%        | 3%        | 3%         |
| Toplam Brüt Gelirler – PB      | 5.946.581  | 6.225.486  | 6.511.525  | 6.804.743  | 7.105.183 | 7.309.687 | 7.515.813 | 7.761.223 | 7.970.739 | 8.219.641 | 8.470.367  |
| Odabaşı Gelir(RevPAR)          | 79         | 84         | 88         | 92         | 97        | 100       | 102       | 106       | 109       | 112       | 115        |
| Giderler PB                    |            |            |            |            |           |           |           |           |           |           |            |
| İŞLETME GİDERLERİ HESABI       |            |            |            |            |           |           |           |           |           |           |            |
| Değişken Giderler              | 3.679.000  | 3.789.370  | 3.903.051  | 4.020.143  | 4.140.747 | 4.264.969 | 4.392.918 | 4.524.706 | 4.660.447 | 4.800.261 | 4.944.268  |
| Değişken Giderler Artış Oranı  | 3%         | 3%         | 3%         | 3%         | 3%        | 3%        | 3%        | 3%        | 3%        | 3%        | 0          |
| Baz Ücret Oranı (%)            | 3%         | 3%         | 3%         | 3%         | 3%        | 3%        | 3%        | 3%        | 3%        | 3%        | 3%         |
| Baz Ücret Tutarı PB            | 178.397    | 186.765    | 195.346    | 204.142    | 213.155   | 219.291   | 225.474   | 232.837   | 239.122   | 246.589   | 254.111    |
| BRÜT FAALİYET KARI (GOP) PB    | 2.089.184  | 2.249.351  | 2.413.129  | 2.580.458  | 2.751.280 | 2.825.427 | 2.897.420 | 3.003.680 | 3.071.170 | 3.172.791 | 3.271.988  |
| GOP %                          | 35%        | 36%        | 37%        | 38%        | 39%       | 39%       | 39%       | 39%       | 39%       | 39%       | 0          |
| Başarı Ücreti Oranı (%)        | 10%        | 10%        | 10%        | 10%        | 10%       | 10%       | 10%       | 10%       | 10%       | 10%       | 10%        |
| Başarı Ücreti Tutarı PB        | 208.918    | 224.935    | 241.313    | 258.046    | 275.128   | 282.543   | 289.742   | 300.368   | 307.117   | 317.279   | 327.199    |
| BAŞARI ÜCRETİ SONRASI GELİR PB | 1.880.265  | 2.024.416  | 2.171.816  | 2.322.412  | 2.476.152 | 2.542.885 | 2.607.678 | 2.703.312 | 2.764.053 | 2.855.512 | 2.944.789  |
| Emlak Vergisi Artış Bedeli PB  | 48.500     | 49.955     | 51.454     | 52.997     | 54.587    | 56.225    | 57.912    | 59.649    | 61.438    | 63.281    | 65.180     |
| Emlak Vergisi Artış Oranı %    | 3%         | 3%         | 3%         | 3%         | 3%        | 3%        | 3%        | 3%        | 3%        | 3%        | 0          |
| Bina Sigortası PB              | 122.000    | 122.000    | 122.000    | 122.000    | 122.000   | 122.000   | 122.000   | 122.000   | 122.000   | 122.000   | 122.000    |
| Bina Sigortası Artış Oranı %   | 0%         | 0%         | 0%         | 0%         | 0%        | 0%        | 0%        | 0%        | 0%        | 0%        | 0          |
| Ecrimisil Bedeli PB            | 33.500     | 35.175     | 36.934     | 38.780     | 40.719    | 42.755    | 44.893    | 47.138    | 49.495    | 51.969    | 54.568     |
| Ecrimisil Bedeli Artış Oranı % | 5,00%      | 5,00%      | 5,00%      | 5,00%      | 5,00%     | 5,00%     | 5,00%     | 5,00%     | 5,00%     | 5,00%     | 0          |
| Yenileme Fonu Oranı            | 3,00%      | 3,00%      | 3,00%      | 3,00%      | 3,00%     | 3,00%     | 3,00%     | 3,00%     | 3,00%     | 3,00%     | 3,00%      |
| Yenileme Fonu PB               | 178.397    | 186.765    | 195.346    | 204.142    | 213.155   | 219.291   | 225.474   | 232.837   | 239.122   | 246.589   | 254.111    |
| Diğer Giderler PB              | 382.397    | 393.895    | 405.733    | 417.920    | 430.462   | 440.271   | 450.279   | 461.623   | 472.055   | 483.840   | 495.859    |
| NAKİT AKIŞLARI PB              | 1.497.868  | 1.630.522  | 1.766.083  | 1.904.492  | 2.045.690 | 2.102.614 | 2.157.399 | 2.241.689 | 2.291.997 | 2.371.672 | 2.448.930  |
| Dönem Sonu Artık Değeri        | 10%        | 0          | 0          | 0          | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 24.489.302 |
| NET NAKİT AKIŞLARI PB          | 0          | 1.630.522  | 1.766.083  | 1.904.492  | 2.045.690 | 2.102.614 | 2.157.399 | 2.241.689 | 2.291.997 | 2.371.672 | 26.938.233 |
| İndirgeme Oranı                | 1%         | 2%         | 3%         | 4%         |           |           |           |           |           |           |            |
| NET BUGÜNKÜ DEĞER (PB)         | 41.392.865 | 41.810.974 | 41.000.462 | 40.447.814 |           |           |           |           |           |           |            |

## 6. EKLER

### 6.1. Otelcilik Terimleri

**ADJOININGS ROOMS:** Bitişik Odalar. Aralarında geçiş kapısı olmayan fakat birbirine bitişik iki veya daha fazla sayıda oda

**ADVANCE DEPOSIT:** Misafirin otele giriş yapmadan önce gönderdiği, rezervasyonun garantisi için gerekli olan miktar = Rezervasyon kaporası (Genellikle 1 gecelik oda ücretidir.).

**ALLES INCLUSIVE:** Her şey dahil sistemi. (All inclusive)

**ARR (Average Room Rate):** Erişilen Ortalama Oda Fiyatı, tüm yıl boyunca yapılan satışların oda sayısına bölünmesi ile bulunan ortalama oda satış fiyatı.

**AVAILABILITY:** Günlük, aylık olarak otelin satışa hazır odalarının yüzde ile ifadesi.

**BACK OF THE HOUSE:** Otelin misafirler tarafından direk olarak kullanılmayan bölümleri (Teknik Servise ait alanlar, çamaşırhane...)

**COMMERCIAL RATE:** Otelle bir şirket arasında üzerinde anlaşmaya varılan özel bir fiyat.

**CONFIDENTIAL TARIFF:** Seyahat acenteleri ve tur operatörlerine gizli olarak dağıtılan toptan fiyatlar. Değerleme uzmanının toplam satış içinde seyahat acentelerine ne kadar komisyon verildiğini net satışlara ulaşmak için belirlemesi gerekir. Bu satışlar erken rezervasyonla tahsil edilmiş olabilir.

**CONNECTING ROOMS:** Geçmeli Odalar. Aralarında doğrudan doğruya (koridora çıkmadan) geçiş imkânı bulunan iki veya daha fazla sayıda oda

**DAY RATE:** Gündüz ücreti-Otel odasının gece kalınmaksızın gündüz saatleri içinde kullanılması karşılığında otele ödenecek ücret.

**DAY USE:** Genellikle odanın sabah saat 09:00 ile akşam 18:00 arası gece konaklaması olmadan kullanılması. Ücret genellikle rack rate in %50' sidir.

**DOUBLE BED (FRENCH):** İki kişilik bir büyük yatak.

**DOUBLE FRENCH:** İki kişilik tek büyük bir yataklı oda.

**DOUBLE ROOM:** İki kişilik oda.

**DOUBLE TWIN:** İki kişilik iki yataklı oda.

**DUBLEX:** İki katlı bir suit (oturma ve yatak odaları bir merdivenle birbirine bağlıdır)

**FF&E (Furniture, Fixture&Eguipment) (Tefrişat):** Otellerde büyüklüğüne bakılmaksızın bina iskeletine bağlı olmayan her türlü araç-gereç, mobilya ve tüm işletme malzemelerini ifade eder. Mobilyalar, tekstil, tabak çanak gibi tefrişat olarak da tanımlanabilir.

**FREE SALE:** Serbest Satış. Önceden belirlenmiş tarihler için kontenjana dahil sayıdaki oda rezervasyonunun acente tarafından otele danışmaksızın teyidine imkan veren uygulama.

**FULL COMPLIMENTARY:** Konaklama ile birlikte misafirin extra harcamalarının (telefon, çamaşırhane, doktor vb.) tamamının otel tarafından karşılanmasıdır. Misafirin otel içinde hiçbir harcamaya ücret ödememesidir.

**GOPPAR (Gross Operating Profit Per Available Room):** Olağan Faaliyet Karı / (Oda Sayısı x Açık Gün Sayısı) hesabı ile bulunan değer. Otel performansını ölçmede kullanılır.

**GROUP RATE:** Gruplara uygulanan indirimli fiyat.

**GROUP:** Grup. Aynı programa uyarak birlikte seyahat eden yolcular. Aksine bir tanım bulunmadığı durumlarda 11 kişi ve fazlasının grup kabul edilmesi öngörülmüştür. ( I.H.A. / UFTAA Otel Konvansiyonu )

**HIGH SEASON:** Yüksek sezon (Peak season).

**HOUSE COUNT:** Oteldeki kullanılabilir oda sayısı.

**HOUSE USE:** Otelin bağlı bulunduğu şirket mensupları için ücretsiz konaklama.

**JUNIOR SUITE:** İçindeki yatma alanının oturma alanından bir bölme ile ayrıldığı geniş oda. **LOW SEASON:** Sezon dışı, ölü sezon.

**NET RATE:** Net Fiyat- Acentenin üzerine belirli bir kar marjı ekleyip müşteriye aktarabileceği toptan ve genellikle servis vergi gibi tüm unsurları içeren fiyat.

**OCCUPANCY RATE:** Doluluk oranı. Bir otelde veya otel grubunda satılan gecemelerin, satışa arz edilen toplama oranı yüzde cinsinden ifade edilir. Kapasite Kullanımı olarak da bilinir.

**OCCUPANCY RATE:** Doluluk oranı. Bir otelde veya otel grubunda satılan gecemelerin, satışa arz edilen toplama oranı yüzde cinsinden ifade edilir. Kapasite Kullanımı olarak da bilinir.

**OVERBOOKING:** Overbooking otelin kapasitesinin üzerinde rezervasyon alması ve aldığı tüm bu rezervasyonların gerçekleşerek misafirlerin otele varışlarının söz konusu olması halidir.

**PRESIDENTIAL SUITE:** Ekstra döşenmiş bir veya iki yatak odalı, oturma odası geniş ve resepsiyonlar için uygun özel bar ve mutfağı olan odalar.

**REGULAR ROOMS:** Normal yatak odalarıdır. Bu tip yataklar divan haline getirilemez.

**RUN OF THE HOUSE RATE:** Otelin bir gruba değişik standarttaki tüm odalarını kapsamak üzere verdiği tek ve net fiyat.

**RUN OF THE HOUSE:** Oda tipi göz önünde bulundurulmadan yapılan satıştır.

**SEMI SEASON:** Yarı sezon, ara sezon ( shoulder season ) .

**SINGLE BED:** Tek kişilik bir yatak.

**SINGLE ROOM:** Tek kişinin kaldığı bir oda.

**SINGLE SUPPLEMENT:** Tek kişi farkı-İki kişilik odaların tek kişi tarafından kullanılması halinde, tur operatörüne o oda için verilmiş bulunan kişi başı fiyatına eklenecek fark ( Double Occupancy Rate).

**STUDIO ROOM:** Yatağa dönüştürülebilir iki divan veya kanepesi bulunan bir oturma odası (Executive room olarak da adlandırılır). Bu tip odalarda özel iş toplantıları veya küçük çapta kokteyl verilebilir.

**SUITE:** Bir salonla buna bağlanan bir veya daha fazla sayıda yatak odası bulunan konaklama ünitesi.

**TRANSFER:** Yolcunun ve eşyanın bir taşıt aracı terminalinden konaklama ünitesine veya geri mahalli taşıma araçları ile taşınması.

**TRIPLE ROOM:** Ekstra bir yatakla üç kişilik hale sokulan duble oda.

**TWIN BED:** İki ayrı yatak.

**WALK – IN:** Önceden rezervasyonu olmadan gelen konuk.

**RevPar (Revenue per available room):** Otellerde oda geliri endeksidir. Revpar tüm otel oda gelirlerinin satılabilir oda sayısına bölünmesi ile çıkan “toplam odabaşı gelir “ oranıdır ve otel işletmeleri için önemlidir. Bu oranlar otelin satış performansını daha önceki yıllarla kıyaslamak ve konulan hedeflere ulaşp ulaşılmadığını ölçmek için kullanılmaktadır.

Aşağıdaki her iki şekilde de hesaplanabilir:

- 1) Toplam Oda Gelirleri (indirim, KDV, yiyecek, içecek) /Toplam Oda Kapasitesi,  
Örnek: Oda geliri:500.000\$ /yıl, satılan oda sayısı: 2000/yıl  
 $ARR = 500.000\$ / 2000: 250\$ /yıl$
- 2) Ortalama Gecelik Oda Fiyatı X Yıllık Doluluk Oranı

## 6.2. Referans Maliyet ve Seviye Tespit Tabloları

### 6.2.1. Değerleme Sektörü Deneyimlerine Göre Hazırlanan Seviye Tespit Tablosu (m2 başına maliyetlere göre) (%)<sup>(1)</sup>

TESİS TÜRLERİ BAZINDA TESİSLERİN FİZİKİ DAĞILIM YÜZDELERİ

| YATIRIM KALEMLERİ                                                                                                       | DELUXE<br>OTEL | 5*<br>OTEL | 4*<br>OTEL | 3*<br>OTEL | 2* L<br>OTEL | 2*<br>OTEL | 1*<br>OTEL | 1. SINIF<br>TATİL KÖYÜ | 2. SINIF<br>TATİL KÖYÜ | MOTEL | PANSİYON |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|------------|------------|--------------|------------|------------|------------------------|------------------------|-------|----------|
| I) ARSA ARAZİ                                                                                                           |                |            |            |            |              |            |            |                        |                        |       |          |
| ETÜD, PROJE, TEK.HİZ                                                                                                    | 3              | 3          | 3          | 3          | 3            | 3          | 3          | 3                      | 3                      | 3     | 3        |
| II) İNŞAAT                                                                                                              | 42             | 44         | 46         | 47         | 49           | 49         | 52         | 46                     | 52                     | 46    | 52       |
| 1) KAZI, İKSA, BETON, BLOKAJ, İZOLASYON                                                                                 | 4              | 5          | 5          | 5          | 5            | 5          | 5          |                        | 7                      | 7     | 7        |
| 2) BETONARME                                                                                                            | 38             | 38         | 40         | 41         | 42           | 42         | 43         | 33                     | 36                     | 33    | 36       |
| 3) DUVARLAR                                                                                                             | 17             | 18         | 17         | 15         | 14           | 14         | 14         | 15                     | 14                     | 15    | 14       |
| 4) SİVALAR(İÇ-DİŞ TAVAN)                                                                                                | 5              | 6          | 8          | 9          | 9            | 9          | 10         | 5                      | 7                      | 5     | 7        |
| 5) DOĞRAMALAR (KAPI, PENCERE, KORKULUK V.B.)                                                                            | 13             | 11         | 11         | 9          | 7            | 7          | 5          | 10                     | 7                      | 10    | 7        |
| 6) DİŞ CEPHE KAPLAMA (PREKAST, GİYDİRME CEPHE V.B.)                                                                     | 6              | 6          | 6          | 6          | 6            | 6          | 6          | 6                      | 6                      | 6     | 6        |
| 7) DÖŞEME KAPLAMALARI VE ŞAP                                                                                            | 12             | 10         | 7          | 7          | 6            | 6          | 5          | 8                      | 7                      | 8     | 7        |
| 8) BOYA-BADANA                                                                                                          | 4              | 5          | 5          | 5          | 6            | 6          | 6          | 6                      | 6                      | 6     | 6        |
| 9) ÇATI                                                                                                                 | 1              | 1          | 1          | 3          | 5            | 5          | 6          | 10                     | 10                     | 10    | 10       |
| III.) TESİSAT                                                                                                           | 30             | 32         | 33         | 33         | 32           | 32         | 31         | 33                     | 30                     | 33    | 30       |
| 1) SİHHİ TESİSAT(BORULAR, POMPA,VANA, ARMATÜR,                                                                          | 33             | 33         | 34         | 32         | 48           | 48         | 55         | 39                     | 43                     | 39    | 43       |
| 2) KLİMA SOĞUTMA HAVALANDIRMA GÜNEŞ ENERJİSİ<br>KAZAN BOYLER, SOĞUTMA GRUBU, KOMPRESÖR,<br>EVAPARATÖR, GÜNEŞ KOLLEKTÖRÜ | 32             | 31         | 29         | 26         | 16           | 16         | 21         | 30                     | 26                     | 30    | 26       |
| 3) ELEKTRİK TESİSATI                                                                                                    | 20             | 21         | 22         | 24         | 20           | 20         | 24         | 24                     | 24                     | 24    | 24       |
| 4) ASANSÖR                                                                                                              | 8              | 8          | 8          | 10         | 16           | 16         | 0          | 0                      | 0                      | 0     | 0        |
| 5) JENERATÖR                                                                                                            | 4              | 4          | 4          | 8          | 0            | 0          | 0          | 4                      | 4                      | 4     | 4        |
| 6) ARITMA TESİSATI                                                                                                      | 3              | 3          | 3          | 0          | 0            | 0          | 0          | 3                      | 3                      | 3     | 3        |
| IV.) MAKİNA TEÇHİZAT                                                                                                    | 8              | 6          | 5          | 4          | 3            | 3          | 2          | 5                      | 4                      | 5     | 4        |
| 1) MUTFAK TEÇHİZATI-SOĞUK ODALAR                                                                                        | 42             | 44         | 50         | 50         | 34           | 34         | 30         | 30                     | 50                     | 30    | 50       |
| 2) ÇAMAŞIRHANE                                                                                                          | 20             | 20         | 20         | 30         | 40           | 40         | 40         | 40                     | 28                     | 40    | 28       |
| 3) TAŞIT ARAÇLARI                                                                                                       | 8              | 8          | 6          | 0          | 0            | 0          | 0          | 6                      | 6                      | 6     | 6        |
| 4) ELEKTRONİK CİHAZLAR, BÜRO MAKİNALARI                                                                                 | 14             | 12         | 10         | 14         | 20           | 20         | 24         | 10                     | 10                     | 10    | 10       |
| 5) SPOR VE EĞLENCE TEÇHİZATI                                                                                            | 10             | 10         | 8          | 0          | 0            | 0          | 0          | 8                      | 0                      | 8     | 0        |
| 6) TEMİZLİK EKİPMANLARI                                                                                                 | 6              | 6          | 6          | 6          | 6            | 6          | 6          | 6                      | 6                      | 6     | 6        |
| V.) TEFRİŞ İŞLERİ                                                                                                       | 17             | 15         | 13         | 13         | 13           | 13         | 12         | 13                     | 11                     | 13    | 11       |
| 1) YATAK KISIMLARI                                                                                                      | 54             | 56         | 58         | 64         | 73           | 73         | 86         | 52                     | 52                     | 52    | 52       |
| 2) GENEL MAHALLER                                                                                                       | 16             | 15         | 14         | 16         | 12           | 12         | 10         | 20                     | 20                     | 20    | 20       |
| 3) LOKANTA VE SALONLAR                                                                                                  | 18             | 17         | 16         | 20         | 15           | 15         | 4          | 16                     | 16                     | 16    | 16       |
| 4) EĞLENCE MAHALLERİ                                                                                                    | 12             | 12         | 12         | 0          | 0            | 0          | 0          | 12                     | 12                     | 12    | 12       |
| TOPLAM %                                                                                                                | 100            | 100        | 100        | 100        | 100          | 100        | 100        | 100                    | 100                    | 100   | 100      |

Tablo Özeti (%):

| Yatırım Kalemleri      | Delux | 5*  | 4*  | 3*  | 2 L * | 2*  | 1*  | 1. Sınıf<br>Tatil Köyü | 2. Sınıf<br>Tatil Köyü | Motel | Pansiyon |
|------------------------|-------|-----|-----|-----|-------|-----|-----|------------------------|------------------------|-------|----------|
| Etüd Proje, Tek. Hizm. | 3     | 3   | 3   | 3   | 3     | 3   | 3   | 3                      | 3                      | 3     | 3        |
| İnşaat                 | 42    | 44  | 46  | 47  | 49    | 49  | 52  | 46                     | 52                     | 46    | 52       |
| Tesisat İşleri         | 30    | 32  | 33  | 33  | 32    | 32  | 31  | 33                     | 30                     | 33    | 30       |
| Teçhizat İşleri        | 8     | 6   | 5   | 4   | 3     | 3   | 2   | 5                      | 4                      | 5     | 4        |
| Tefrişat İşleri        | 17    | 15  | 13  | 13  | 13    | 13  | 12  | 13                     | 11                     | 13    | 11       |
| TOPLAM                 | 100   | 100 | 100 | 100 | 100   | 100 | 100 | 100                    | 100                    | 100   | 100      |

<sup>1</sup> Seviye tespit tablosu farklı kaynaklar ve sektörel deneyim göz önünde bulundurularak oluşturulmuştur. Değerleme uzmanı tabloyu kullanırken güncel verileri ve diğer faktörleri dikkate alarak oranlarda değişiklik yapabilir.



## 6.2.2. Kùltür Ve Turizm Bakanlığı'nın 2018 Yılı Birim Maliyetler Listesi

| TESİSİN TÜRÜ                       | SINIFI                | 2018       | BİRİM    |
|------------------------------------|-----------------------|------------|----------|
| OTEL                               | 5*                    | 146.569,00 | TL/Yatak |
|                                    | 4*                    | 101.284,00 | TL/Yatak |
|                                    | 3*                    | 75.109,00  | TL/Yatak |
|                                    | 2* + Lokanta          | 43.354,00  | TL/Yatak |
|                                    | 2*                    | 31.471,00  | TL/Yatak |
|                                    | 1*                    | 26.955,00  | TL/Yatak |
| TATİL KÖYÜ                         | 5* / 1. Sınıf         | 84.180,00  | TL/Yatak |
|                                    | 4* / 2. Sınıf         | 63.157,00  | TL/Yatak |
| MOTEL                              |                       | 34.487,00  | TL/Yatak |
| KAMPİNG                            |                       | 33.659,00  | TL/Yatak |
| PANSİYON                           |                       | 23.809,00  | TL/Yatak |
| LOKANTA                            |                       | 26.994,00  | TL/Kuver |
| YAT LİMANI                         |                       | 155.547,00 | TL/Yat   |
| YAT YANAŞMA ÇEKÇEK YERİ            |                       | 82.714,00  | TL/Yat   |
| TURİZM AMAÇLI SAĞLIK MERKEZİ       | Kapalı İnşaat Alanı   | 9.432,00   | TL/m²    |
|                                    | Açık Alan Düzenlemesi | 21         | TL/m²    |
| TİCARİ ÜNİTE                       |                       | 9.432,00   | TL/m²    |
| GÜNÜBİRLİK TESİS                   | Kapalı İnşaat Alanı   | 9.432,00   | TL/m²    |
|                                    | Açık Alan Düzenlemesi | 21         | TL/m²    |
| GOLF TESİSİ                        | Kapalı İnşaat Alanı   | 9.432,00   | TL/m²    |
|                                    | Açık Alan Düzenlemesi | 61         | TL/m²    |
| SPOR AMAÇLI TURİSTİK TESİS         | Kapalı İnşaat Alanı   | 9.432,00   | TL/m²    |
|                                    | Açık Alan Düzenlemesi | 61         | TL/m²    |
| EĞLENCE MERKEZİ                    | Kapalı İnşaat Alanı   | 9.432,00   | TL/m²    |
|                                    | Açık Alan Düzenlemesi | 21         | TL/m²    |
| REKREASYON                         | Kapalı İnşaat Alanı   | 9.432,00   | TL/m²    |
|                                    | Açık Alan Düzenlemesi | 61         | TL/m²    |
| RESTORASYON                        | Kapalı İnşaat Alanı   | 4.041,00   | TL/m²    |
|                                    | Açık Alan Düzenlemesi | 241        | TL/m²    |
| TURİZM AMAÇLI KONGRE SERGİ MERKEZİ | Kapalı İnşaat Alanı   | 7.097,00   | TL/m²    |
|                                    | Açık Alan Düzenlemesi | 21         | TL/m²    |
| TURİZM KOMPLEKSİ                   | Kapalı İnşaat Alanı   | 6.380,00   | TL/m²    |
|                                    | Açık Alan Düzenlemesi | 21         | TL/m²    |

### 6.2.3. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tarafından Yayınlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2017 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe Göre Maliyet(2)

|                                       |                                               |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Misafirhaneler, Pansiyonlar           | : 838 TL/m <sup>2</sup> (3 B Grubu yapılar)   |
| Oteller (1 ve 2 yıldızlı)             | : 882 TL/m <sup>2</sup> (4 A Grubu Yapılar)   |
| Oteller (3 yıldızlı) ve moteller      | : 1.135 TL/m <sup>2</sup> (4 C Grubu Yapılar) |
| Oteller (4 yıldızlı)                  | : 1.764 TL/m <sup>2</sup> (5 B Grubu Yapılar) |
| Oteller ve tatil köyleri (5 yıldızlı) | : 2.023 TL/m <sup>2</sup> (5 C Grubu Yapılar) |

### 6.2.4. Piyasa Analizine Göre Maliyet

Kalkınma Bankası ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tarafından Yayınlanan birim m<sup>2</sup> maliyetleri genellikle bir marka otel grubu tarafından işletilmeyen oteller olup, standartları belli otellerdir. Marka Otel projelerinde otellerin her birinin kendi markasının inşaat malzeme ve kalite standartlarında üretildiğini söyleyebiliriz. Marka Otel projelerinde 3 yıldız oteller 600-900.-USD/m<sup>2</sup>, 4 yıldız otellerde 900-1200.-USD/m<sup>2</sup>, 5 yıldız oteller ve tatil köylerinde 1.200-1.500.-USD/m<sup>2</sup> birim maliyet aralıklarında maliyetlerinin değiştiğini söyleyebiliriz. 5 yıldızlı Marka Otel projelerinin standartlarının da üzerinde yapılan (7 yıldızlı ya da en üst segment standartlara sahip oteller) oteller için firmadan yapılmış maliyet harcamaları için detaylı liste alınması, analiz edilmesi ve birim maliyetlere karar verilmesi uygun olacaktır.

---

<sup>2</sup> Proje değerlendirme çalışmalarında baz alınan birim maliyetler olup uygulamada yatırım projesinin nitelik ve niceliklerine göre gerekli düzeltmeler ve yıl içi ve/veya dönem sonu fiyat artışları da dikkate alınarak yapılacak uygulamalara başlangıç niteliğindedir.

Derin ve/veya kaya hafriyat, dış giydirme cephe, ilave çelik konstrüksiyon, düşük maliyetli (uzak doğu) ithal malzeme, Konsept hotel, butik otel, dağ oteli vb. farklılıklar diğer faktörlerle birlikte bilhassa dikkate alınmalıdır.