



TUDES 312 - Gelir Getiren Gayrimenkuller İçin İyi Uygulama Kılavuzu

Versiyon I

2017

GELİR GETİREN GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİ.....	1
KAPSAM, KABULLER, ESASLAR.....	1
1. GELİR GETİREN GAYRİMENKULLER.....	1
1.1. Gelir Getiren Gayrimenkullerin Değerlemesinde Kullanılan Değerleme Yöntemleri.....	1
1.2. Mali Verilere İlişkin İncelemeler:	2
2. GELİR GETİREN GAYRİMENKULLER İÇİN MİZAN BİLGİSİ.....	2
3. EKLER.....	8
3.1. Otel Değerlemesinde Saha Çalışması.....	8
3.2. Bazı UDES Tanımları.....	10

GELİR GETİREN GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİ

KAPSAM, KABULLER, ESASLAR

Türkiye’de değerlemeye ilişkin mevzuat; değerlemenin disiplinler arası niteliğinden ötürü, oldukça geniş ve kapsamlıdır. Bağımsız Bölüm Vafına Haiz ve/veya İskân Amaçlı Kullanılan Taşınmazların değerlendirme çalışmalarında ilgili mevzuata kısmen veya tümü ile aykırı, yasal kısıtlılığı bulunan uygulamalarla karşılaşmaktadır. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının bu durumlarla karşılaştığında izleyeceği yolu gösterecek, tüm uzmanları ortak paydada buluşturacak bir uygulama kılavuzuna ihtiyaç duyulmuştur.

Bu uygulama birliği ihtiyacından ötürü aşağıdaki Kılavuz Notları hazırlanmıştır.

Bu çalışma; ülkemizde hazırlanan değerlendirme raporlarını, Uluslararası Değerleme Standartları’ndan ayırmadan, yaymak ve desteklemek amacıyla hazırlanmıştır. Kılavuz notları tavsiye niteliğinde olup, zaman içerisinde piyasa koşullarına uygun olarak geliştirilebilir, değiştirilebilir veya uygulamadan kaldırılabilir.

Bu çalışma, ilgili sermaye piyasası mevzuatı uyarınca hazırlanan raporları kapsamamaktadır.

Gayrimenkullere ilişkin genel değerlendirme esas ve usulleri TUDES 310.Borç Verme ve Teminat Amaçlı Gayrimenkuller İçin İyi Uygulamalar Kılavuzu’nda belirtilmiştir. Bu kılavuz uyarınca yapılacak çalışmaların söz konusu esas ve usullere uygun olarak yürütüleceği kabul edilmiştir.

Bu çalışma, gelir getiren gayrimenkuller için geçerli değerlendirme metodunun Gelirlerin Kapitalizasyonu (İndirgenmesi)Yöntemi olduğu dikkate alınarak, bu yöntemin uygulanmasında ilgili sektördeki kurumlara ve değerlendirme uzmanlarına rehberlik etmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Otel, A.V.M., akaryakıt istasyonu v.b. gelir getiren gayrimenkullerin gelir ve gider kalemleri farklılık göstermektedir. Bu çalışma kapsamında belirtilen bilgiler genel kabullerdir. Gelir getiren gayrimenkullere ilişkin değerlendirme esas ve usulleri ise türlerine göre alt kılavuzlarda ele alınmıştır.

1. GELİR GETİREN GAYRİMENKULLER

Gelir getiren gayrimenkul türleri alt kılavuzlarda; otel ve turistik tesisler, akaryakıt istasyonları, A.V.M., marina ve diğerleri başlıkları altında sınıflandırılmıştır.

1.1. Gelir Getiren Gayrimenkullerin Değerlemesinde Kullanılan Değerleme Yöntemleri

Uluslararası Standartlarda gelir getiren gayrimenkuller için geçerli olan değerlendirme metodu Gelirlerin Kapitalizasyonu Yöntemi (Direkt Kapitalizasyon, Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu) olmakla birlikte, maliyet yöntemi ve emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemleri de birlikte kullanılabilir veya kullanılması önerilebilir. Maliyet Yönteminin değerlendirme sürecinde kullanılması ile ilgili olarak, her bir alt kılavuz ekinde maliyet analizlerine ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayımlanan ilgili yıla ait Yapı Yaklaşık Birim Maliyet Tabloları bilgi notu olarak verilmiştir.

Gelirlerin Kapitalizasyonu Yöntemi iki şekilde uygulanabilir. İlki tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelire uygulandığı direk kapitalizasyon yöntemidir. İkincisi ve yaygın olan yöntem ise Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu (İndirgenmesi) metodudur. Bu metot İndirgenmiş Nakit Akışları Tablosu olarak da nitelendirilmektedir. Bu tablolar gayrimenkullerin tipine bağlı olarak gelir-gider kalemlerine göre (otel, akaryakıt istasyonu v.b.) değişmektedir.

Bu metot uyarınca, taşınmazın önceki dönemlere ait veya mevcut gelirleri ve giderleri baz alınarak geleceğe yönelik gelir ve gider tahminleri yapılır, Geçmiş yıllara ait veriler bulunmuyor ise bu veriler bölge ve sektör ortalamaları dikkate alınarak tahmin ve takdir edilmelidir.

Gelir getiren gayrimenkullerin değerlemesinde temel husus gerçekleşen gelirlerin hesaplanmasıdır. Daha sonra ise takip eden dönemlere ilişkin gelirlerin tahmin edilmesi gerekmektedir.

1.2. Mali Verilere İlişkin İncelemeler:

- a) Gayrimenkulün mizan ve gelir tablolarının temin edilmesi, mizanın sadece değerlemesi yapılan gayrimenkul için mi olduğu, yoksa birden fazla gayrimenkulü mü kapsadığının tespiti, mizan içerisinde yer alan diğer gelirlerin irdelenmesi
- b) Gayrimenkul için mal sahibi tarafından son dönemde ödenmiş olan emlak vergisi ve bina sigortası evrakının yönetimden temin edilmesi.
- c) Diğer incelemeler gayrimenkulün türüne göre değişkenlik gösterebilmektedir.

2. GELİR GETİREN GAYRİMENKULLER İÇİN MİZAN BİLGİSİ

MİZAN (tanım): Muhasebede kontrol aracı olarak kullanılmakta olan, hesapların belirli tarihlerde tekrar incelendikten sonra, borç ve alacak toplamlarıyla birlikte bakiyelerinin bir tabloya toplu bir şekilde yazılmasıyla oluşan özet tabloya denilmektedir.

3 çeşit mizan mevcuttur.

1 – Aylık (geçici) mizan

2 – Genel geçici mizan

3 – Kesin mizan

Aylık Mizan (geçici mizan): Yevmiye defteri kayıtlarını defter-i kebir'e geçirdikten sonra genellikle ay sonlarında kontrol amacı ile düzenlenen mizandır.

Genel Geçici Mizan: Yıllık hesap dönemi sonunda düzenlenen, aylık mizanlardan farklı olmamakla beraber bütün muhasebe dönemini kapsayan mizandır. Bu mizana Aralık ayı mizanı da denir.

Kesin Mizan: Dönem sonu işlemleri ile ilgili yevmiye ve defter-i kebir kayıtları yapılarak hesapların defter-i kebir bakiyeleri, envanter sonuçlarına göre düzeltildikten sonra yani dönem sonu ile ilgili kayıtlardan sonra düzenlenen mizandır.

HESAP SINIFLARI

1. Dönen Varlıklar
2. Duran Varlıklar
3. Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar
4. Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar
5. Öz Kaynaklar
6. Gelir Tablosu Hesapları
7. Maliyet Hesapları
8. Serbest
9. Nazım Hesaplar

HESAP PLANI

1 DÖNEN VARLIKLAR

10 Hazır Değerler

100. Kasa
101. Alınan Çekler
102. Bankalar
103. Verilen Çekler ve Ödeme Emirleri (-)
- 104.
- 105.
- 106.
- 107.
108. Diğer Hazır Değerler
- 109.

11 Menkul Kıymetler

110. Hisse senetleri
111. Özel Kesim Tahvil, Senet ve Bonolar
112. Kamu Kesimi Tahvil, Senet ve Bonolar
- 113.
- 114.
- 115.
- 116.
- 117.
118. Diğer Menkul Kıymetler
119. Menkul Kıymetler Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)

HESAP SINIFI

HESAP GURUBU

HESABIN ADI

TURİZM					
Mizan					
01/01/2009~31/12/2009					
15/02/2010					
HESAP KODU	HESAP ADI	BORÇ	ALACAK	BORÇ BAKİYE	ALACAK BAKİYE
60	BRÜT SATIŞLAR	0.00	8,767,762.99	0.00	8,767,762.99
600	YURTDIŞI SATIŞLAR	0.00	3,787,009.97	0.00	3,787,009.97
60001	YURTDIŞI KDV'LI SATIŞLAR	0.00	3,787,009.97	0.00	3,787,009.97
6000102	CACTUS Y.ICI KDV'LI SATIŞ	0.00	627,610.75	0.00	627,610.75
600010201	CACTUS-KONAKLAMA GELİ	0.00	203,668.15	0.00	203,668.15
600010201001	CACTUS-ODA GELİRLERİ	0.00	203,668.15	0.00	203,668.15
600010202	CACTUS-YIYECEK GELİRLERİ	0.00	411,835.04	0.00	411,835.04
600010202001	CACTUS-PANSİYON GELİRLERİ	0.00	411,835.04	0.00	411,835.04
600010202002	CACTUS-EXTRA YIYECEK GELİ	0.00	183.89	0.00	183.89
600010203	CACTUS-ICECEK GELİRLERİ	0.00	3,627.75	0.00	3,627.75
600010203001	CACTUS-EXTRA ICECEK GELİRLERİ	0.00	3,627.75	0.00	3,627.75
600010205	CACTUS-CAMASIRHANE GE	0.00	127.54	0.00	127.54
600010205001	CACTUS-CAMASIRHANE GELİRLERİ	0.00	127.54	0.00	127.54
600010206	CACTUS-HABERLEŞME GELİ	0.00	237.90	0.00	237.90
600010206001	CACTUS-HABERLEŞME GELİRLERİ	0.00	237.90	0.00	237.90
600010209	CACTUS-DİĞER UNİTELER	0.00	8,114.37	0.00	8,114.37
600010209001	CACTUS-DİĞER UNİTELER GELİRLERİ	0.00	8,114.37	0.00	8,114.37
6000103	C.PARADİSE Y.ICI KDV'LI S	0.00	1,945,999.32	0.00	1,945,999.32
600010301	C.PARADİSE-KONAKLAMA C	0.00	584,014.21	0.00	584,014.21
600010301001	C.PARADİSE-ODA GELİRLERİ	0.00	584,014.21	0.00	584,014.21
600010302	C.PARADİSE-YIYECEK GELİ	0.00	1,313,657.76	0.00	1,313,657.76
600010302001	C.PARADİSE-PANSİYON GELİRLERİ	0.00	1,309,335.76	0.00	1,309,335.76
600010302002	C.PARADİSE-EXTRA YIYECEK GELİ	0.00	4,322.00	0.00	4,322.00
600010303	C.PARADİSE-ICECEK GELİ	0.00	16,613.24	0.00	16,613.24
600010303001	C.PARADİSE-EXTRA ICECEK GELİRLERİ	0.00	16,613.24	0.00	16,613.24
600010305	C.PARADİSE-CAMASIRHANE GE	0.00	752.53	0.00	752.53
600010305001	C.PARADİSE-CAMASIRHANE GELİRLERİ	0.00	752.53	0.00	752.53
600010306	C.PARADİSE-HABERLEŞME	0.00	2,706.32	0.00	2,706.32
600010306001	C.PARADİSE-HABERLEŞME GELİRLERİ	0.00	2,706.32	0.00	2,706.32
600010309	C.PARADİSE-DİĞER UNİTELER	0.00	28,255.26	0.00	28,255.26
600010309001	C.PARADİSE-DİĞER UNİTELER GELİRLERİ	0.00	28,255.26	0.00	28,255.26

TURİZM					
Mizan					
01/01/2009~31/12/2009					
15/02/2010					
HESAP KODU	HESAP ADI	BORÇ	ALACAK	BORÇ BAKİYE	ALACAK BAKİYE
601	YURTDIŞI SATIŞLAR	0.00	4,980,753.02	0.00	4,980,753.02
60101	YURTDIŞI KDV'LI SATIŞLAR	0.00	4,980,753.02	0.00	4,980,753.02
6010101	MERKEZ YURTDIŞI KDV'LI	0.00	2,801,359.37	0.00	2,801,359.37
601010103	ODAD PKT KDV LI GELİRLER	0.00	223,533.30	0.00	223,533.30
601010105	JET AIR (HOLIDAYS) PKT KDV	0.00	1,453,045.47	0.00	1,453,045.47
601010106	ALLTURS PKT KDV LI GELİRLERİ	0.00	605,328.27	0.00	605,328.27
601010108	TUI NEDERLAND PKT KDV LI	0.00	107,630.96	0.00	107,630.96
601010123	SAGA HOLIDAY KDV LI GELİRLERİ	0.00	374,839.62	0.00	374,839.62
601010125	HOTELPLAN ZON	0.00	36,981.75	0.00	36,981.75
6010102	CACTUS YURTDIŞI KDV LI S	0.00	24,526.42	0.00	24,526.42
601010201	CACTUS KONAKLAMA GELİRLERİ	0.00	7,802.09	0.00	7,802.09
601010201001	CACTUS-ODA GELİRLERİ	0.00	7,802.09	0.00	7,802.09
601010202	CACTUS YIYECEK GELİRLERİ	0.00	16,724.33	0.00	16,724.33
601010202001	CACTUS-PANSİYON GELİRLERİ	0.00	16,724.33	0.00	16,724.33
6010103	C.PARADİSE YURTDIŞI KDV LI S	0.00	1,626,553.47	0.00	1,626,553.47
601010301	C.PARADİSE KONAKLAMA C	0.00	487,966.04	0.00	487,966.04
601010301001	C.PARADİSE -ODA GELİRLERİ	0.00	487,966.04	0.00	487,966.04
601010302	C.PARADİSE YIYECEK GELİRLERİ	0.00	1,138,587.43	0.00	1,138,587.43
601010302001	C.PARADİSE -PANSİYON GELİRLERİ	0.00	1,138,587.43	0.00	1,138,587.43

- Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında, örnek konaklama işletmesinin net kazancının (gelecekte elde edilecek faydaların) bugünkü değeri dikkate alınarak değerlendirilmektedir. Gelecekteki faydalar, konaklama işletmesinin gelecekte gerçekleştirilecek satışlarından kaynaklanan gelirler ile gelecekte katlanılacak giderlerinin tahminine göre hesaplanan net kazancını ifade etmektedir. Konaklama işletmesinin mevcut değeri bu faydaların bugüne indirilmesi suretiyle hesaplanmaktadır.
- Hesaplama taşınmaz için Gerekli Veriler bölümünde belirtilen bilgilerin eksiksiz temini önem arz etmektedir.
- Mizan verilerinin sadece taşınmaz için düzenlenmiş olup olmadığı kontrol edilmelidir.
- Tarafınıza gönderilen mizanlarda 600'lü hesap kodlarındaki gelir haneleri ve 700'lü hesap kodlarındaki gider haneleri incelenmelidir.
- 600'lü gelir kalemlerinde taşınmaza ait konaklama gelirleri ve diğer gelirler belirtilmektedir. Hesaplama tablolarında kullandığımız "diğer gelirler" oranı 600'lü hanelerdeki konaklama gelirleri ve haricindeki gelirler oranlanarak bulunabilir. Düğün, toplantı v.b. hizmetler veren, yemek/içki hizmetleri ücretli olan otellerde bu kalem artış göstermektedir.
- Mizandaki yurtiçi/yurtdışı satışlar kalemi ile aynı yıla ait vergi beyannamelerindeki yurtiçi satışlar bedeli karşılaştırılmalıdır. Bedeller aynı ise raporda bu bedeller esas alınabilir.
- C.Paradise tesisini değerlediğimizi varsayarsak yukarıdaki mizan örneğinde birden fazla tesisin mizanı tek tabloda gösterilmiş olduğundan 600.03 muhasebe koduna sahip ve konu taşınmaza ait satışlar dikkate alınmalıdır.
- Her ne kadar otel değerlemelerinde mizanlar kontrol ediliyor olsa da aynı zamanda otelin gelir/gider tablolarına bakılması uygun olacaktır. Bununla birlikte piyasada benzer segmentteki otellerin GOP verilerinin elde edilmesi ve bu veriler arasında bir kıyaslama yapılması gerekmektedir.

MİZANIN TABLOSU					
HESAP KODU	HESAP ADI	BORÇ (TL)	ALACAK (TL)	BAKİYE BORÇ (TL)	BAKİYE ALACAK
600	YURTIÇİ SATIŞLAR	718.118,75	718.118,75		
600 10	Ticari Mal Satışları	11.755,27	11.755,27		
600 10 08	%08 KDV li Ticari Mal Satışları	7.988,11	7.988,11		
600 10 18	%18 KDV li Ticari Mal Satışları	1.282,36	1.282,36		
600 10 19	%18 KDV li İçki Satışları	2.484,80	2.484,80		
600 20	Hizmet Satışları	706.363,48	706.363,48		
600 20 01	%08 Konaklama Gelirleri	383.575,08	383.575,08		
600 20 02	%08 Restaurant Gelirleri	215.951,82	215.951,82		
600 20 03	%18 Restaurant İçki Satışları	36.625,05	36.625,05		
600 20 04	%08 Restaurant Alkolsüz Satışları	70.211,53	70.211,53		
602	DİĞER GELİRLER	5.064,33	5.064,33		
602 10	Hazine Teşvikleri	5.064,33	5.064,33		

KURUMLAR VERGİ BEYANNAMESİ			
AYRINTILI GELİR TABLOSU			
İSMAIL ORHAN			
Açıklama	Önceki Dönem (2012)	Cari Dönem (2013)	
A. Brüt Satışlar	0,00	723.183,08	
1. Yurtiçi Satışlar	0,00	718.118,75	

* Örneğimizde oda sayısının ve oda fiyatının düşük olması nedeniyle konaklama gelirleri çok yüksek değildir. Yiyecek ve içeceklerin ücretli olması ise diğer gelirlerin yüksek olmasına neden olmuştur. Bu nedenle tesisteki diğer gelirler oranı oldukça yüksektir (Konaklama gelirleri haricindeki gelirler diğer gelirler olarak değerlendirilir).

* Mizan verilerinin, kurumlar vergi beyannamesi verileriyle uyumsuzluk durumlarında bunun sebebi ödenek vergi tutarını düşürmek amaçlı müdahalelerdir.

* Bu gibi durumlarda beyan edilen gelir-gider verileri büyük oranda gerçeği yansıtmamaktadır. Mizanın 600'lü hanelerindeki gelir kalemleri ile 700'lü hanelerindeki gider kalemlerine bakıldığında işletmeni zararda veya daha düşük miktarlarda kar oranına sahip olarak görülebilir.

* Söz konusu durumların farkedilebilmesi ve işletme kar oranının ön görülebilmesi için bölgede sektör araştırmaları ile ortalama kar marjı oranlarına hakim olunmalıdır.

TEK DÜZEN HESAP PLANI AYRINTILI BİLANÇO VE AYRINTILI GELİR TABLOSU (TL)

AKTİF		
Açıklama	Önceki Dönem (2010)	Cari Dönem (2011)
. 4. Verilen Çekler ve Ödeme Emirleri (-)	0,00	105.283,00
. C. Ticari Alacaklar	946.904,78	643.033,28
. 1. Alıcılar	739.467,19	390.902,51
. 7. Şüpheli Ticari Alacaklar	290.844,03	351.603,05
. 8. Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	83.406,44	99.472,28
. D. Diğer Alacaklar	2.200.810,46	1.363.518,78
. 1. Ortaklardan Alacaklar	1.907.266,07	1.353.565,80
. 4. Personelden Alacaklar	2.000,00	1.857,56
. 5. Diğer Çeşitli Alacaklar	291.544,39	8.095,42
. E. Stoklar	39.864,63	55.733,77
. 1. İlk Madde ve Malzeme	39.864,63	55.733,77
. G. Gelecek Aylara Ait Giderler ve Gelir Tahakkukları	9.960,77	10.476,51
. 1. Gelecek Aylara Ait Giderler	9.960,77	10.476,51
. H. Diğer Dönen Varlıklar	171.297,73	1.130.360,01
. 1. Devreden KDV	168.540,67	1.098.117,64
. 2. İndirilecek KDV	2.757,06	28.396,90
. 3. Diğer KDV	0,00	2.218,72
. 4. Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar	0,00	1.626,75
II. DURAN VARLIKLAR	20.244.853,23	63.617.559,52
. D. Maddi Duran Varlıklar	20.193.755,22	63.575.977,51
. 1. Arazi ve Arsalar	0,00	36.224.498,55
. 2. Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	408.809,09	484.886,59
. 3. Binalar	18.581.822,17	18.581.822,17
. 5. Taşıtlar	81.710,39	122.766,29
. 6. Demirbaşlar	5.785.299,53	5.801.449,62
. 8. Birikmiş Amortismanlar (-)	4.760.742,67	5.945.058,06
. 9. Yapılmakta Olan Yatırımlar	0,00	8.205.529,03
. 10. Verilen Avanslar	96.856,71	100.083,32
. E. Maddi Olmayan Duran Varlıklar	51.098,01	41.582,01
. 3. Kuruluş ve Örgütlenme Giderleri	149.845,73	149.845,73
. 7. Birikmiş Amortismanlar (-)	98.747,72	108.263,72
AKTİF TOPLAMI	31.125.907,81	78.370.634,00

DİPNOT

Bankalardaki mevduat :9.754.375,82

Sermayesinin % 1 inden fazla ortaklar

Sermaye : 7.000.000.-TL

Ödenmiş sermaye : 7.000.000.-TL

Stok Değerleme Yöntemi : Ağırlıklı ortalama maliyet

Filili Stok sayımı Yapılmıştır.

Stok değerleri toplamı :55.733,77

Cari dönem ortalama personel sayısı : 340 (Sezonluk)

Amortisman giderleri : 1.193.831,39

Kanunen kabul edilmeyen giderler :2.769.826,48

Bilançonun kesinleştiği tarih : 31.12.2011

PASİF		
Açıklama	Önceki Dönem (2010)	Cari Dönem (2011)

PASİF		
Açıklama	Önceki Dönem (2010)	Cari Dönem (2011)
III. Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	3.383.872,00	18.612.109,59
. B. Ticari Borçlar	395.322,97	12.394.920,33
. 1. Satıcılar	309.101,97	12.394.920,33
. 5. Diğer Ticari Borçlar	86.221,00	0,00
. C. Diğer Borçlar	75.833,88	72.987,37
. 4. Personele Borçlar	75.833,88	72.987,37
. D. Alınan Avanslar	2.894.278,87	5.939.404,43
. 1. Alınan Sipariş Avansları	2.894.278,87	5.592.384,83
. 2. Alınan Diğer Avanslar	0,00	347.019,60
. F. Ödenecek Vergi ve Diğer Yükümlülükler	18.436,28	204.797,46
. 1. Ödenecek Vergi ve Fonlar	4.497,13	118.329,19
. 2. Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	13.939,15	82.734,84
. 4. Ödenecek Diğer Yükümlülükler	0,00	3.733,43
. G. Borç ve Gider Karşılıkları	0,00	0,00
. 1. Dönem Karı Vergi ve Diğer Yasal Yükümlülük	1.286.782,51	1.269.012,22
. 2. Dönem Karının Peşin Ödenen Vergi ve Diğer	1.286.782,51	1.269.012,22
IV. Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	0,00	29.325.600,00
. A. Mali Borçlar	0,00	29.325.600,00
. 1. Banka Kredileri	0,00	29.325.600,00
V. Öz Kaynaklar	27.742.035,81	30.432.924,41
. A. Ödenmiş Sermaye	7.016.918,60	7.016.918,60
. 1. Sermaye	7.000.000,00	7.000.000,00
. 3. Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	16.918,60	16.918,60
. D. Geçmiş Yıl Karları	16.246.956,59	21.218.089,10
. 1. Geçmiş Yıl Karları	16.246.956,59	21.218.089,10
. E. Geçmiş Yıllar Zararları (-)	492.971,89	492.971,89
. 1. Geçmiş Yıllar Zararları (-)	492.971,89	492.971,89
. F. Dönem Net Karı (zararı)	4.971.132,51	2.690.888,60
. 1. Dönem Net Karı	4.971.132,51	2.690.888,60
PASİF TOPLAMI	31.125.907,81	78.370.634,00

GELİR TABLOSU		
Açıklama	Önceki Dönem (2010)	Cari Dönem (2011)
A. Brüt Satışlar	29.509.771,72	37.256.404,73
. 1. Yurtiçi Satışlar	28.623.393,81	36.331.910,16
. 3. Diğer Gelirler	886.377,91	924.494,57
B. Satış İndirimleri (-)	80.330,74	167.976,84
. 1. Satıştan İadeler (-)	80.330,74	167.976,84
C. Net Satışlar	29.429.440,98	37.088.427,89
D. Satışların Maliyeti (-)	23.010.891,89	28.179.262,42
. 3. Satılan Hizmet Maliyeti (-)	23.010.891,89	28.179.262,42
Brüt Satış Karı veya Zararı	6.418.549,09	8.909.165,47
E. Faaliyet Giderleri (-)	584.824,89	1.045.623,06
. 2. Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	240.322,91	212.253,78
. 3. Genel Yönetim Giderleri (-)	344.501,98	833.369,28
Faaliyet Karı veya Zararı	5.833.724,20	7.863.542,41
F. Diğer Faaliyetlerden Olağan Gelir ve Karlar	2.177.979,80	4.267.055,37
. 3. Faiz Gelirleri	37.786,14	207.312,11

Mizandan
alınan Yurtiçi
satışlar kalemi
Kurumlar
Vergi
Beyannamesi
nindeki Yurtiçi
Satışlar
Bölümü ile
Tam olarak
uyumlu
olmalıdır.

3. EKLER

3.1. Otel Değerlemesinde Saha Çalışması

Kapitalizasyon oranı: Net işletme gelirini toplam mülkün değerine dönüştürmek için kullanılan değerdir. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir orandır.

Potansiyel brüt gelir: İşletme giderleri düşülmeden önce, kiralarla beraber diğer gelirlerin de dahil olduğu tam doluluktan beklenen potansiyel gelirdir.

Efektif brüt gelir: Gayrimenkulün tüm işletmelerinden beklenen boşluk ve tahsilat kayıpları için düşülmüş gelir.

Net İşletme geliri (Net faaliyet geliri -NOI): Efektif gelirden tüm işletme giderleri çıkartıldıktan sonra ancak ipotek borç ödemeleri ve defter amortismanı düşülmeden önce kalan gerçek veya beklenen değerdir.

Yatırımın geri dönüş değeri: Bir yatırımın ya da yatırımcının işin sonunda aldığı veya almayı beklediği değerdir.

Dönem Sonu (Artık) Değer: Bir varlık ekonomik kullanım ömrünün sonunda olması gereken duruma geldiğinde bir kurumun tahmini elden çıkartma maliyetleri düşüldükten sonra o varlığın elden çıkartılmasıyla elde edebileceği tahmini tutardır. Öngörülen bir sürenin ardından bir varlığın kalan değeri artık değer veya kalıntı değer olarak da adlandırılır. Tahmini kullanım ömrünün sonu itibarıyla tükenen bir varlığın bilinen veya belirlenebilen değeridir, bu değer varlığı elden çıkartan kişinin belirtmiş olduğu değer de olabilir.

Amortisman: Yıpranma payı (amortisman), değişik nedenlerle taşınmazda oluşan aşınmalar ve değer yitimleridir. Gerçektir ve gözle görülebilir. Sayısal işlemler yoluyla belirlenen ya da gözleme dayalı kestirim yoluyla bulunan yıpranma payı tutarı, yapının yeniden yapım girdileri toplamından çıkarılarak, yapının yıpranmış durumunun ederi bulunur.

Iskonto (İndirgeme) Oranı: Yatırımcı tarafından üstlenilen riske uygun olarak sermayenin yıllık getirisi, yatırımı cezbetmek için gereken faiz oranı veya getiri oranı. Proje değerlemelerinin en önemli kriterlerden biri bu oranın doğru olarak belirlenmesidir. Iskonto oranı hesaplamasında aşağıdaki faktörler göz önüne alınır.

Diğer Tanımlar:

İşletmenin sermaye maliyeti

Borçlanma maliyeti

Benzer yatırımlardaki karlılık oranı, yatırım taşıdığı risk

İşletme ortaklarının ve potansiyel sermayedarların yatırımdan bekledikleri karlılık oranı

Risksiz getiri araçları (uzun vadeli tahvil faizi oranı)

Alternatif yatırım araçları, fırsat maliyeti

Ülke Riski

Toplam Risk Primi (Risk Primlerinin Toplamı)

Ecrimisil (Elatma Karşılığı): Hazine taşınmazının, ilgili kamu yönetimi biriminin onayı (rızası) alınmadan işgal edilmesinin ya da üzerinde tasarrufta bulunulmasının karşılığı olarak, kamunun bir zarara uğrayıp uğramadığına bakılmaksızın ve işgal edenin kusuru olup olmadığı aranmaksızın, işgal edenden ilgili kamu yönetimi birimince istenen tazminattır. Hazine taşınmazının, İdarenin izni dışında gerçek veya tüzel kişilerce işgal veya tasarruf edilmesi sebebiyle ecrimisil alınır ve aslında bir kira bedeli değil bir tazminattır.

Üst Hakkı : “Türk Medeni Kanunu;” “bağımsız ve sürekli (müstakil ve daimi) niteliği olduğu takdirde taşınmaz olarak saydığı ve tapu sicilinde ayrı bir sahifeye kaydını öngördüğü üst hakkı, mülkiyeti başkasına ait bulunan bir arazinin üstünde veya altında yapı yapmak veya mevcut yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı” olarak tanımlamıştır.

Kuruluşu/tesisi iki şekilde ele almak gerekir.

1) 30 yıldan fazla olması halinde tapu kütüğünde ayrı bir sayfa açılır. Tapu kütüğüne taşınmaz olarak tescil edilen bağımsız ve sürekli haklar, üçüncü kişilere devir olunabilir, mirasçılara geçebilir ve bunlar üzerinde her türlü ayni ve kişisel haklar kurulabilir.

2) 30 yıldan az süreli üst hakkının ise; bağımsız ve sürekli hak olarak, ayrı bir kütük sahifesine tescili mümkün olmadığı gibi, 30 yıl ve daha fazla süreli olmasına rağmen, üst hakkının tesisi sırasında, üçüncü şahıslara devredilemeyeceğine, mirasçılara intikal etmeyeceğine ve ayni hak tesis edilemeyeceğine ve bu tür tasarrufların izin alınmak suretiyle yapılabileceğine yönelik kısıtlamalar getirilmesi halinde (Kamu kuruluşlarınca getirilmek istenilen kısıtlamalar dahil) üst hakkı artık bağımsız bir nitelik kazanamayacağından, bu tür hak tesisi talepleri sadece taşınmaz tapu kütüğü sahifesinin "İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri" sütununda irtifak hakkı şeklinde tescil edilmek suretiyle yapılır.

Devlet arazileri üzerinde yapılandırılan otellerde üst hakkı sözleşmeleri görülmektedir. Bu sözleşmeler peşin bedelle kullanım hakkı belli bir sene olabileceği gibi, yıllık, aylık taksitlerle de üst hakkı kullanımına rastlanmakta, bazı ödemelerde tesisin performansından pay alınmaktadır

GOP (Gross Operating Profit) : Olağan Faaliyet Karı, Brüt esas faaliyet karını göstermektedir.

EBIDA (Earnings Before Interest&Taxes): Vergi Öncesi Kar/zarar durumunu gösteren deyim.

3.2. Bazı UDES Tanımları

Amortisman UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri, Para. 80.1	Maliyet yaklaşımı kapsamında, değerleme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeler.
Amortize edilmiş ikame maliyeti UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri, Para. 70.3	İkame maliyetinin genellikle fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma payları dikkate alınarak düzeltilmesi sonucu bulunan tutar.
Yararlı Ömür Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi, Terimler Sözlüğü	UMS 16'da yer alan UFRS tanımı: (a) Bir varlığın işletme tarafından kullanılabilmesi beklenen süre veya (b) İşletme tarafından ilgili varlıktan elde edilmesi beklenen üretim sayısı veya benzeri üretim birimi.
Ekonomik Ömür UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri, Para. 80.3(b)	Varlıktan finansal getirinin veya mevcut kullanımı dâhilinde finansal olmayan bir faydanın elde edilmesinin beklendiği süre.
Pazar Yaklaşımı UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri, Para. 20.1	Varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşım.

Finansal Tablolar	
Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi, Terimler Sözlüğü	Bir işletmenin finansal durumunu gösteren dönemsel tablo.
Gelir İndirgeme Yaklaşımı	Gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.
UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri, Para. 40.1	
Kullanım Değeri	UMS 36’da yer alan UFRS tanımı: “bir varlık veya nakit yaratan birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeri”
Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi, Terimler Sözlüğü	
Maliyet Yaklaşımı	
UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri, Para. 60.1	Bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşım
Pazar Kirası	Taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerleme tarihi itibarıyla kiralınması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutar.
UDS 104 Değer Esasları, Para. 40.1	

Pazar Değeri UDS 104 Değer Esasları, Para. 30.1	Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutar
Sözleşme Kirası UDS 104 Değer Esasları, Para. 40.4	Fiili bir kira sözleşmesi uyarınca ödenmesi gereken kira.
Yatırım Değeri UDS 104 Değer Esasları, Para. 60.1	Bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeri.