



## 5 YILDIZLI OTEL YATIRIM FİZİBİLİTESİ



# 5 YILDIZLI OTEL YATIRIM FİZİBİLİTESİ



## HAZIRLAYANLAR

Adnan HACİBEBEKOĞLU

Özge MADEN

Erkan DEMİRLİÇAKMAK

## İÇİNDEKİLER

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. GENEL TANITIM.....</b>                              | <b>4</b>  |
| <b>2. SEKTÖRÜN TANITILMASI .....</b>                      | <b>5</b>  |
| <b>3. TALEP/İHTİYAÇ ANALİZİ.....</b>                      | <b>5</b>  |
| <b>4. EKONOMİK DEĞERLENDİRME .....</b>                    | <b>6</b>  |
| 4.1. SEKTÖR VE PAZAR ANALİZİ.....                         | 7         |
| 4.2. YATIRIMIN FAYDALANACAĞI TEŞVİK UNSURLARI .....       | 8         |
| 4.3. GİRDİ TEMİN KOŞULLARI VE GİRDİ FİYATLARI .....       | 11        |
| 4.4. SATIŞ REKABET OLANAKLARI VE SATIŞ FİYATLARI.....     | 12        |
| 4.5. EKONOMİK KAPASİTE KULLANIM ORANLARI .....            | 12        |
| 4.6. TAM KAPASİTEDE İŞLETME GİDERLERİNİN SAPTANMASI.....  | 13        |
| 4.7. TAM KAPASİTEDE İŞLETME GELİRLERİNİN SAPTANMASI ..... | 14        |
| 4.8. İŞLETME SERMAYESİNİN TESPİTİ.....                    | 15        |
| <b>5. TEKNİK DEĞERLENDİRME.....</b>                       | <b>15</b> |
| <b>6. KURULUŞ YERİ .....</b>                              | <b>16</b> |
| 6.1. KAPASİTE, KAPASİTE KULLANIM ORANI .....              | 16        |
| 6.2. TOPLAM YATIRIM TUTARI.....                           | 16        |
| 6.3. SABİT YATIRIM TUTARI VE YILLARA DAĞILIMI .....       | 17        |
| <b>7. MALİ DEĞERLENDİRME.....</b>                         | <b>18</b> |
| 7.1. İŞLETME SERMAYESİ TABLOSUNUN HAZIRLANMASI .....      | 18        |
| 7.2. MALİYET TABLOSUNUN HAZIRLANMASI .....                | 19        |
| 7.3. GELİR-GİDER TABLOSUNUN HAZIRLANMASI .....            | 20        |
| 7.4. NAKİT AKIM TABLOSUNUN HAZIRLANMASI .....             | 22        |
| 7.5. GERİ ÖDEME SÜRESİNİN BELİRLENMESİ.....               | 23        |

## Tablolar

|                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tablo 1-Bölgeler Bazında Girişim Sayıları .....                                   | 6  |
| Tablo 2-Turizm Yatırım Belgeli ve Turizm İşletme Belgeli Tesis Bilgileri .....    | 6  |
| Tablo 3- Yozgat'taki Konaklama Tesislerinde Giriş, Geceleme ve Doluluk Oranı..... | 7  |
| Tablo 7- Girdi Maliyetleri .....                                                  | 12 |
| Tablo 8- Satış Fiyatları .....                                                    | 12 |
| Tablo 9- Ekonomik Kapasite Kullanım Oranı .....                                   | 12 |

|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| Tablo 10- Tam Kapasite İşletme Giderleri .....     | 13 |
| Tablo 11- Tam Kapasite İşletme Gelirleri .....     | 14 |
| Tablo 12- İşletme Sermayesi .....                  | 15 |
| Tablo 13- Kapasite Kullanım Oranı .....            | 16 |
| Tablo 14- Ekonomik Düzeyde Üretim Kapasitesi ..... | 16 |
| Tablo 15- Toplam Yatırım Maliyeti .....            | 16 |
| Tablo 16- Sabit Yatırım Tutarı.....                | 17 |
| Tablo 17- İşletme Sermayesi .....                  | 18 |
| Tablo 18- Maliyet Tablosu .....                    | 19 |
| Tablo 19- Gelir-Gider Tablosu .....                | 20 |
| Tablo 20- Nakit Akım Tablosu .....                 | 22 |
| Tablo 21- Yatırımın Geri Dönüş Süresi .....        | 23 |
| Tablo 22- Yatırım Değeri.....                      | 23 |

## 1. GENEL TANITIM

|                                     |                                                                   |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>YATIRIM KONUSU:</b>              | Yatırımın konusu Yozgat'ta Beş Yıldızlı Otel kurulumudur.         |
| <b>ÜRETİLECEK ÜRÜN/HİZMET:</b>      | Yatırım kapsamında beş yıldızlı otel kurulması planlanmıştır.     |
| <b>NACE KODU:</b>                   | 55.10 Oteller ve benzer konaklama yerleri                         |
| <b>GTİP BİLGİLERİ:</b>              | -                                                                 |
| <b>YATIRIM YERİ:</b>                | Yatırımın yapılacağı yer Yozgat ilidir.                           |
| <b>TESİS KAPASİTESİ:</b>            | Tesiste tam kapasitede 120 oda ve 220 yatak hizmete sunulacaktır. |
| <b>TOPLAM YATIRIM TUTARI:</b>       | Toplam yatırım tutarı 12.961.064                                  |
| <b>YATIRIM SÜRESİ:</b>              | Yatırım süresi 12 aydır.                                          |
| <b>DOLULUK ORANI:</b>               | Doluluk oranı ilk yıl için % 55 olarak belirlenmiştir.            |
| <b>İSTİHDAM:</b>                    | İstihdam edilen personel sayısı ilk yıl 20 kişidir.               |
| <b>YATIRIMIN GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ:</b> | Yatırımın geri dönüş süresi 2,85 yıldır.                          |
| <b>SERMAYENİN KARLILIĞI:</b>        | Sermaye kârlılığı 31,76'dır.                                      |

**2. SEKTÖRÜN TANITILMASI**

Turizm, insanların sürekli konutlarının bulunduğu yer dışında yaptıkları seyahat ve gittikleri yerlerde geçici konaklamalarından doğan ihtiyaçlarının karşılanması ile ilgili faaliyetlerdir. Günümüzde çok yönlü bir görünüm arz eden turizm özellikle yirminci yüzyılın ikinci yarısından itibaren ülke ekonomilerinin karşılaştığı ekonomik sorunların çözümünde ve darboğazların aşılmasında adeta bir çıkış noktası haline gelmiştir.

Turizm sektörü sosyoekonomik ve kültürel gelişmeyi hızlandırması, hizmet sektörünün yan kollarında üretim ile ülke genelinde istihdamı arttırması, yabancı sermaye girişi ve döviz girdisi sağlamasıyla iktisadi kalkınmada önemli bir unsurdur. Din, dil, ırk ayrımı olmaksızın insanlar arası ilişkileri barış ve dostluk duygularını geliştirerek dünya barışını kuvvetlendiren önemli bir sektördür.

Türkiye, turizm sektörüne ülke ekonomisi içinde gereken önemi vermiş, ekonomik kalkınma ve sosyal gelişme süreci içinde turizm yatırımları da artan bir ölçüde gelişme göstermiştir. Son yıllarda artan konaklama tesislerine ve turist sayısına paralel olarak turizmden elde edilen gelirlerde de olumlu yönde gelişmeler olmuştur.

Dünya genelinde seyahat ve konaklama faaliyetlerinin kökeni uzun yıllar öncesine dayanmaktadır. Önceleri daha çok ticaret ve keşif amaçlı gerçekleştirilen seyahatler günümüzde tatil ve ticaret amaçlı hale gelmiştir. Dünyadaki turizm faaliyetleri değişen sosyal, ekonomik ve politik koşullarla paralel olarak şekillenmektedir. Aynı şekilde seyahat eden turistlerin konaklama şekilleri de zaman içerisinde değişiklik göstermiştir. Nitekim turizm amaçlı konaklama sektöründe otellerin öneminin giderek arttığı görülmektedir.

Farklı sebeplerle seyahat eden insanlara konaklama imkânı sağlayan oteller “Aslî fonksiyonları müşterilerin konaklama ihtiyaçlarını sağlamak olan, bu hizmetin yanında, yeme-içme, spor ve eğlence ihtiyaçları için yardımcı ve tamamlayıcı birimleri de bünyelerinde bulundurabilen tesisler” olarak tanımlanmaktadır. Verilen tanımdan da anlaşıldığı üzere günümüzde oteller konaklama haricinde eğlence, yemek, spor aktiviteleri, kongre, toplantı gibi farklı imkânlar da sunmaktadır. Mevcut durumda faaliyette olan otellerin birçoğunda iş yaşamına yönelik aktivitelerin de gerçekleştiriliyor olmasına rağmen dünyada ve Türkiye’de otelcilik sektörünün gelişmesi turizm sektöründe meydana gelen gelişmelerle doğru orantılıdır.

**3. TALEP/İHTİYAÇ ANALİZİ**

Son yıllarda turistik faaliyetlerin çeşitlenerek artması ile turistik tesislerin nitelik ve niceliklerinde de önemli oranda artış görülmektedir. Turistik tesisler bazında gerçekleşen bu gelişme bölgesel faktörlerle de sıkı sıkıya ilişkilidir. Türkiye’de otelcilik ve turizm sektörü ile ilgili yapılan girişimler incelendiğinde daha net bilgiler elde edilmektedir.

Tablo 1-Bölgeler Bazında Girişim Sayıları

| Yıl  | Bölge Kodu | Bölge Adı | İş kayıtlarına göre girişim sayıları: Konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetleri | İş kayıtlarına göre girişim sayıları: Kültür, sanat, eğlence, dinlence ve spor |
|------|------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 2015 | Türkiye    | 243786    | 34451                                                                           | 2015                                                                           |
| 2015 | İstanbul   | 43609     | 7852                                                                            | 2015                                                                           |
| 2015 | İzmir      | 16100     | 2017                                                                            | 2015                                                                           |
| 2015 | Ankara     | 10976     | 1756                                                                            | 2015                                                                           |
| 2015 | Yozgat     | 982       | 182                                                                             | 2015                                                                           |

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Yukarıdaki tabloda görüldüğü gibi 2015 yılında Konaklama ve Yiyecek Hizmeti Faaliyetleri alanında Türkiye genelinde 243.786 girişim yapılmakla birlikte İstanbul'da bu alanda gerçekleştirilen girişim sayısı Türkiye genelinin yaklaşık %20'sini oluşturmaktadır. Ayrıca aynı yıl kültür, sanat, eğlence, dinlence ve spor alanında gerçekleştirilen girişimlerde de durum oldukça benzerdir. Buna karşılık Yozgat ilinde 2015 yılı boyunca belirtilen alanlarda toplam yalnızca 982 girişim gerçekleştirilmiştir. Bu veriler doğrultusunda sosyoekonomik anlamda İstanbul, Ankara ve İzmir illerine göre daha az gelişmiş olan Yozgat'ın turizm ve otelcilik sektörlerinde de yeterli düzeyde gelişme gösteremediğini belirtmek mümkündür. Yozgat'ta turizm faaliyetlerinin yapılmasına uygun olan bölgelerde gerçekleştirilecek yatırımlarla mevcut durumun iyileştirileceği öngörülmektedir.

Bir ilin, bir bölgenin ve hatta bir ülkenin turizm açısından gelişmişliğini ve gelişme potansiyelini oradaki mevcut ve yapılması planlanan konaklama tesisi bilgilerinden faydalananarak tespit etmek mümkündür. Somut ve objektif bir karşılaştırma yapılmasını sağlamak amacıyla aşağıdaki tabloda Türkiye, İstanbul, TR72 Bölgesi ve Yozgat'ta bulunan Turizm Yatırım Belgeli ve Turizm İşletme Belgeli tesislerin ayrıntıları verilmiştir.

Tablo 2-Turizm Yatırım Belgeli ve Turizm İşletme Belgeli Tesis Bilgileri

| Bölgeler          | Turizm Yatırım Belgeli |            |              | Turizm İşletme Belgeli |            |              |
|-------------------|------------------------|------------|--------------|------------------------|------------|--------------|
|                   | Tesis Sayısı           | Oda Sayısı | Yatak Sayısı | Tesis Sayısı           | Oda Sayısı | Yatak Sayısı |
| 2015              |                        |            |              |                        |            |              |
| Türkiye           | 772                    | 113.487    | 258.287      | 2.566                  | 268.633    | 567.470      |
| İstanbul          | 79                     | 11.711     | 24.987       | 363                    | 29.984     | 60.926       |
| TR 7 Orta Anadolu | 44                     | 4.244      | 8.871        | 122                    | 8.165      | 16.946       |
| Yozgat            | 1                      | 413        | 856          | 6                      | 319        | 636          |

2015 yılı itibari ile Turizm Yatırım Belgeli tesis sayısı İstanbul'da başı çekmektedir. Yozgat'ın da yer aldığı TR 7 Orta Anadolu Bölgesinde turizm yatırım belgeli 44 tesis, 4.244 oda ve 8.871 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Bölgedeki turizm işletme belgeli tesis sayısı 122, oda sayısı 8.165, yatak sayısı ise 16.946'dır. Yozgat'ta ise turizm yatırım belgeli 1 tesiste 413 oda ve 856 yatak bulunmaktadır. İldeki turizm işletme belgeli tesis sayısı 6 iken oda sayısı 319, yatak sayısı 636'dır. Bununla paralel olarak bölgedeki mevcut konaklama kapasitesinin artırılması planlanmaktadır. Bu

doğrultuda uygun yatırım alanlarının değerlendirilmesi ile Yozgat'taki konaklama tesislerinin artacağı öngörülmektedir.

Gelişmişlik düzeyi ve turizm değeri yüksek olan illerde dört ve beş yıldızlı otellerin ön planda olmasına rağmen Türkiye geneli incelendiğinde faaliyet halinde olan ve işletme belgesi bulunan otellerin büyük kısmının üç yıldızlı olduğu görülmektedir. İkinci sırada ise dört yıldızlı oteller yer almaktadır. Yozgat ili ele alındığında ise ilde 5 yıldızlı otel bulunmadığı ve Yozgat'ta faaliyet gösteren otellerin çoğunluğunun iki ve üç yıldızlı olduğu görülmektedir. Ayrıca Yozgat'ın, ilde faaliyet gösteren toplam otel sayısı ve yatak kapasitesi bakımından Türkiye'deki birçok ilin gerisinde yer aldığı da açıktır. Bölgede gerçekleştirilecek yatırımlarla bu durumun iyileştirileceği tahmin edilmektedir.

#### 4. EKONOMİK DEĞERLENDİRME

##### 4.1. SEKTÖR VE PAZAR ANALİZİ

Türkiye'de otelcilik sektörü incelendiğinde yerli ve yabancı ziyaretçilerin pazarı oluşturduğu görülmektedir. Türkiye içerisinde illere giriş çıkış yapan yerli ve yabancı turist sayısı, söz konusu ilin ekonomik ve sosyal yeterliliklerine bağlı olarak değişiklik göstermektedir. Antalya, İstanbul gibi turizm açısından gelişmiş olan illere yabancı ziyareti oldukça fazla iken Rize gibi turizm değerleri yeterince vurgulanamamış olan illerde çok daha azdır. Aynı şekilde illere gelen yerli ve yabancı ziyaretçilerin ekonomik ve sosyal yeterlilikleriyle paralel olarak konaklama tercihleri de farklılık göstermektedir.

**Tablo 3- Yozgat'taki Konaklama Tesislerinde Giriş, Geceleme ve Doluluk Oranı**

| YOZGAT      | İLÇELER       | Tesis Geliş Sayısı |               |               | Geceleme     |               |               | Doluluk Oranı (%) |             |             |
|-------------|---------------|--------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|-------------------|-------------|-------------|
|             |               | Yabancı            | Yerli         | Toplam        | Yabancı      | Yerli         | Toplam        | Yabancı           | Yerli       | Toplam      |
| 2013        | Merkez        | 179                | 18,856        | 19,035        | 414          | 26,770        | 27,184        | 0,5               | 33,0        | 33,5        |
| 2013        | Boğazlıyan    | 0                  | 508           | 508           | 0            | 5,559         | 5,559         | -                 | 27,2        | 27,2        |
| 2013        | Sarıkaya      | 0                  | 10,530        | 10,530        | 0            | 12,598        | 12,598        | 0                 | 15,6        | 15,6        |
| 2013        | Sorgun        | 845                | 27,147        | 27,992        | 1,223        | 32,219        | 33,442        | 0,3               | 7,6         | 7,9         |
| 2013        | Şefaatli      | 1                  | 2,801         | 2,802         | 1            | 2,801         | 2,802         | 0                 | 25,6        | 25,6        |
| 2013        | Yenifakılı    | 0                  | 172           | 172           | 0            | 172           | 172           | -                 | 4,7         | 4,7         |
| <b>2013</b> | <b>Toplam</b> | <b>1,025</b>       | <b>60,014</b> | <b>61,039</b> | <b>1,638</b> | <b>80,119</b> | <b>81,757</b> | <b>0,3</b>        | <b>12,9</b> | <b>13,2</b> |

Yukarıda Yozgat ilinde İşletme Belgeli ve Belediye Belgeli tesislere dair 2013 yılı konaklama bilgileri verilmiştir (En güncel 2013 yılına ait verilere ulaşılabilmektedir). Verilerden görüldüğü üzere Yozgat ilinde hem yerli hem yabancı turistler en fazla sırasıyla Sorgun ve Merkez ilçelerinde konaklamaktadır. Bu durumun nedeni bu bölgelerin yurt içi ve yurt dışında tanıtımının daha iyi yapılmış olmasının yanı sıra bu bölgelerdeki konaklama tesisi sayısının daha fazla olmasıdır.

Yozgat'ın sosyoekonomik gelişim sürecinde olması ve ile yapılan yatırımlar turistik faaliyetlerin geliştirilmesinin hız kazanacağı öngörülmektedir. İlde turizm faaliyetlerinin artırılması ile de konaklama ihtiyacının artacağı ve bu doğrultuda yeni turistik tesislerin faaliyete geçirilmesi gerekliliğinin artacağı tahmin edilmektedir.

#### 4.2. YATIRIMIN FAYDALANACAĞI TEŞVİK UNSURLARI

Türkiye'de turizm sektörüne yönelik olarak çeşitli teşvik ve destekler bulunmaktadır. Bu teşvik ve destekleri aşağıdaki şekilde gruplandırmak mümkündür:<sup>1</sup>

**1. KOSGEB Kapsamında Sağlanan Destek ve Hizmetler:** Küçük ve Orta Ölçekli İşletmeleri Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı (KOSGEB) tarafından KOBİ kapsamındaki işletmelere eğitim, bilişim, kredi, pazar geliştirme gibi geniş bir yelpazede destekler sağlanmaktadır. KOSGEB'in KOBİ'ler için sağladığı hizmet ve destekleri aşağıdaki şekilde sınıflandırmak mümkündür.

i) *KOBİ Proje Destek Programı:* İşletmelerin; üretim, yönetim-organizasyon, pazarlama, dış ticaret, insan kaynakları, mali işler ve finans, bilgi yönetimi ve bunlarla ilişkili alanlarda sunacakları projeler desteklenmektedir. Bu program kapsamında desteklenecek proje giderlerine Kurul karar verir. Ancak, arsa, bina, inşaat, tadilat, tefrişat ve benzeri, taşıt aracı, vergi, resim ve harçlar, sosyal güvenlik primleri, haberleşme giderleri, proje ile ilgili olmayan personel giderleri, enerji ve su giderleri, kira giderleri, finansman giderleri, proje ile ilişkilendirilmemiş diğer maliyetler desteklenmez. Program Süresi 3 yıl, Proje Süresi 6-24 ay (+12ay), Destek Üst Limiti 150.000 TL, Destek Oranı 1.ve 2. Bölge için %50, 3.ve 4. Bölge için %60'dır.

ii) *Diğer Programlar:* Tematik Proje Destek Programı, İşbirliği Güçbirliği Destek Programı, AR-GE, İnovasyon ve Endüstriyel Uygulama Destek Programı, Genel Destek Programı, Girişimcilik Proje Destek Programı, Gelişen İşletmeler Piyasası KOBİ Destek Programı, Kredi Faiz Destekleri<sup>2</sup>

**2. Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Bakanlar Kurulu Kararı Kapsamında Uygulanan Teşvik ve Destekler<sup>3</sup>:** Genel teşvik uygulamaları: Bölgesel, büyük ölçekli ve stratejik yatırımlar ile EK-4'te yer alan teşvik edilmeyecek yatırım konuları ve teşviki için EK-4'te öngörülen şartları sağlayamayan yatırım konuları hariç olmak üzere, 5 inci maddede belirtilen sabit yatırım tutarları ve üzerindeki yatırımlar bölge ayrımı yapılmaksızın aşağıdaki destek unsurlarından yararlandırılabilir.

a) Gümrük vergisi muafiyeti

b) Katma Değer Vergisi (KDV) istisnası

c) Gelir vergisi stopajı desteği (6 ncı bölgede gerçekleştirilecek yatırımlar için)

<sup>1</sup> *Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, Türkiye'de Turizm Sektörüne Sağlanan Teşvik ve Destekler, 2012*

<sup>2</sup> <http://www.kosgeb.gov.tr/Pages/UI/Destekler.aspx?ref=4> E

<sup>3</sup> 16.07.2009 tarihli ve 27290 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar

*Bölgesel teşvik uygulamaları:* EK-2B’de iller itibarıyla karşılarında numaraları belirtilen sektörler, EK-2A’da ilin bulunduğu bölgedeki şartları sağlamaları halinde aşağıdaki desteklerden yararlandırılabilir.

- a) Gümrük vergisi muafiyeti
- b) KDV istisnası
- c) Vergi indirimi
- d) Sigorta primi işveren hissesi desteği
- e) Yatırım yeri tahsis
- f) Faiz desteği (3 üncü, 4 üncü, 5 inci ve 6 ncı bölgelerdeki yatırımlar için)
- g) Gelir vergisi stopajı desteği (6 ncı bölgede gerçekleştirilecek yatırımlar için)
- h) Sigorta primi desteği (6 ncı bölgede gerçekleştirilecek yatırımlar için)

**3. 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile Sağlanan Teşvikler:** 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunun 13 üncü maddesi hükümlerine istinaden turizm sektöründe faaliyet gösteren işletmelere teşvik ve destek sağlanmaktadır. Buna göre 2634 sayılı kanunda yer alan teşviklere ilişkin hükümler aşağıda yer aldığı şekildedir:

*Taşınmaz Malların Turizm Amaçlı Kullanımı Amacıyla Yapılan Tahsisler:* Turizmi Teşvik Kanunu’nun 8 inci maddesine göre, hazine ve orman arazilerinin kanunda belirtilen sürelerde turistik tesis yatırımlarına tahsis sağlanmaktadır. Bu konuda 21/07/2006 tarihli ve 26235 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsis Hakkında Yönetmelik” ile 22/07/2007 tarihli ve 26470 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Orman Arazilerinin Tahsis Hakkında Yönetmelik” uyarınca işlem tesis edilmektedir.

*Orman Fonuna Katkının Taksitlendirilmesi:* Turizm konaklama tesisleri yatırımları için en çok 49 yıl, kamping yatırımları için en çok 20 yıl süre ile kamu arazisi tahsis yapılabilir. Turizm Teşvik Kanunu’nun 15. maddesi, Ormanlarda yer alacak turizm yatırımı belgeli tesislerin, 6831 sayılı Orman Kanununun Ek-3 üncü maddesinin (c) fıkrası uyarınca ödemek zorunda oldukları bedel, tahsis tarihini takip eden üçüncü yıldan itibaren, beş yıl vade ve beş eşit taksitte alınır” hükmü ile turizm yatırımcılarını desteklemektedir.

*Elektrik, Havagazı ve Su Ücretleri:* Turizmi Teşvik Kanunu’nun 17. maddesindeki “Belgeli yatırım ve işletmelerin telefon ve teleks taleplerine ilişkin her türlü işlem ve tahsis öncelikle yapılır” hükmüne göre işletmelere haberleşme kolaylığı sağlanmaktadır. Turizmi Teşvik Kanunu’nun 16. maddesinde geçen, “Turizm belgeli yatırım ve işletmeler elektrik, gaz ve su ücretlerini o bölgedeki sanayi ve meskenlere uygulanan tarifelerden en düşüğü üzerinden öderler” hükmüne istinaden işletmelere elektrik enerjisi desteği sağlanmaktadır.

*Haberleşme Kolaylıkları:* Turizmi Teşvik Kanunu’nun 17 nci maddesindeki “Belgeli yatırım ve işletmelerin telefon ve teleks taleplerine ilişkin her türlü işlem ve tahsis öncelikle yapılır.” hükmüne göre işletmelere haberleşme kolaylığı sağlanmaktadır.

*Yabancı Personel ve Sanatkar Çalıştırılması:* Turizmi Teşvik Kanunu’nun 18 inci maddesine göre; “Belgeli işletmelerde, Bakanlık ve İçişleri Bakanlığının görüşü alınarak Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığınca verilen izinle yabancı uzman personel ve sanatkârlar çalıştırılabilir...” hükmüne dayanarak yabancı personel ve sanatkar istihdam eden işletmelere destek sağlanmaktadır.

**4. 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu’nda Yer Alan Muafiyetler:** 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’nun “Geçici muafıklar” başlıklı 5. maddesinin (b) fıkrasına göre; Turizmi Teşvik Kanununun

“Turizm Endüstrisini Teşvik Kanunu hükümleri dairesinde turizm müessesesi belgesi almış olan Gelir veya Kurumlar Vergisi mükelleflerinin adı geçen kanunda yazılı maksatlara tahsis ettikleri ve işletmelerine dahil binaları, inşalarının sona erdiği veya mevcut binaların bu maksada tahsisi halinde turizm müessesesi belgesinin alındığı yılı takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.” hükümlerine göre işletmeler emlak vergisinden muaf tutulmaktadır.

**5. Türkiye İhracat Kredi Bankası (EXIMBANK) Tarafından Sağlanan Kredi İmkanları:** Eximbank Döviz Kazandırıcı Hizmetler Kapsamındaki Krediler başlığı altında; bir önceki takvim yılı itibariyle en az 200.000.-ABD Doları ya da muadili tutarda turizm hizmeti gerçekleştiren TÜRSAB üyesi A grubu seyahat acentelerine, tur operatörlerine ve özel havayolu şirketleri ile en az 1.000.000.-ABD Doları ya da muadili tutarda turizm hizmeti gerçekleştiren turizm şirketlerine kredi sağlamaktadır. Kredi vadesi azami 540 gündür.

**6. Yabancı Sermaye Yatırımlarının Teşviki:** 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu’nun 3. maddesi uyarınca “Uluslararası anlaşmalar ve özel kanun hükümleri tarafından aksi öngörülmedikçe; Yabancı yatırımcılar tarafından Türkiye’de doğrudan yabancı yatırım yapılması serbesttir” hükmünden hareketle konuya ilişkin teşviklerle ilgili uygulama Hazine Müsteşarlığı Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü tarafından yapılmaktadır.

**7. Yurtdışı Turizm Fuarlarına Katılım Desteği:** Bakanlık tarafından iştirak edilen veya desteklenen yurtdışı turizm fuarlarına Bakanlık standı dışında katılan ilgili sektör meslek birliğinin/derneğinin öncülüğünde grup olarak bölge tanıtımı yapacak işletmelerin; Yer kirası ile stand inşası ve dekorasyonuna ilişkin toplam giderlerinin Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde % 50’si ödenir. Bu miktar her fuar için 20.000 (yirmibin) ABD Dolarını geçemez. Bakanlık tarafından iştirak edilen veya desteklenen yurtdışı turizm fuarlarına Bakanlık standı dışında bireysel olarak katılan işletmelerin; Yer kirası ile stand inşası ve dekorasyonuna ilişkin toplam giderlerinin Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde % 50’si ödenir. Bu miktar her fuar için 10.000 (onbin) ABD Dolarını geçemez.

**8. Kalkınma Bankası Turizm Kredisi:** Türkiye Kalkınma Bankası Proje Finansmanı ve Kredilendirme kapsamında turizm yatırımcılarına destek sağlamaktadır. Bu kapsamda kredi talep edilmesi için aşağıdaki şartların karşılanması gerekmektedir. Yatırımcının Anonim Şirket olması, Turizm Yatırımları için Turizm Bakanlığı’ndan Yatırım ve/veya İşletme Belgesi bulunması, Belirli bir fondan kredi verilecekse fonun işleyişi ile ilgili kararname ve tebliğde belirtilen şartları taşıması, Şirket hakkında yapılacak istihbarat sonuçları ve proje ile ilgili teknik, ekonomik ve mali değerlendirme sonuçlarının olumlu olmasıdır.

**9. Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu (TKDK) Kırsal Turizm Desteği:** Mikro girişimciler veya çiftçiler tarafından kurulacak pansiyon, “yatak ve kahvaltı” konaklama ve restoran hizmetlerinin gelişimi, çiftlik turizmi tesislerinin kurulması ve geliştirilmesi ve turistik rekreasyonel faaliyetler(spor aktiviteler, doğa gezisi, tarihi geziler gibi) için kurulan tesisler desteklenmektedir.

#### 4.3. GIRDİ TEMİN KOŞULLARI VE GIRDİ FİYATLARI

**Konumu:** Yatırım Yozgat Merkez’de gerçekleştirilecektir.

**İklim:** Yozgat’ta sert karasal iklim etkilidir. Yazları oldukça kurak geçer; kışları İç Anadolu Bölgesi geneli kadar soğuktur.

**Yer Seçimi ve Tesis Türü Sınıfının Belirlenmesi Kriterleri:** 21.06.2005 tarihli ve 25852 sayılı resmi gazetede yayınlanan Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik’e göre 120 odalı bir tesis beş yıldız statüsüne sahip olmaya hak kazanabilmektedir. Bu nedenle bu alanda 120 odalı beş yıldızlı bir otel yapılması konusunda bir fizibilite yapılması öngörülmüştür. Bu çalışmada inşa edilecek otelin iki katlı ve 3.000 metrekare kullanım alanı olacağı varsayılmaktadır.

**Konaklama Kapasitesi:** 120 yatak üzerinden yıllık geceleme kapasitesi 28.440’dır.

Yatak kapasitesinin dağılımı:

|           |             |           |
|-----------|-------------|-----------|
| 3 yataklı | 10 suit oda | 30 yatak  |
| 2 yataklı | 80 oda      | 160 yatak |
| 1 yataklı | 30 oda      | 30 yatak  |
| Toplam    | 120 oda     | 220 yatak |

**Hizmet Kapasitesi:** Yıllık restoran ve toplantı kapasitesi 24.000 kişidir.

100 birinci ikinci sınıf restoran

Servis Asansörü

Müşteri Asansörü

100 kişilik self-servis restoran veya snack-bar

150 kişilik toplantı salonu

100 kişilik lobi-bar

100 kişilik diskotek

Terzi ve Kuru Temizleme

**Spor Merkezinde;**

Kapalı yüzme havuzu

Jakuzi, Türk Hamamı, masa tenisi, bilardo

**Alt Yapı ve İmar Durumu:** Yerleşim alanında elektrik ve su altyapısı mevcut olup, kanalizasyon sistemi bulunmaktadır. Otelin kurulması planlanan alanda ulaşım altyapısı gelişmiş olup mevcut yol bağlantısında herhangi bir sorun yoktur.

Tablo 4- Girdi Maliyetleri

| Konaklama (oda kahvaltı) |                                 |             |        |             |                 |
|--------------------------|---------------------------------|-------------|--------|-------------|-----------------|
| No                       | Ürün/Hizmet                     | Birim Fiyat | Miktar | Birim Tutar | Yıllık Maliyeti |
| 1                        | Oda Temizlik ve Bakım Giderleri | 5,15        | 1,00   | 5,15        | 76.477,50       |
| 2                        | Oda Yan Giderleri               | 2,12        | 1,00   | 2,12        | 31.482,00       |
| 3                        | Kahvaltı Giderleri              | 7,16        | 1,00   | 7,16        | 106.326,00      |
| Toplam                   |                                 |             |        | 14,43       | 214.285,50      |
| Restoran (kişi)          |                                 |             |        |             |                 |
| No                       | Ürün/Hizmet                     | Birim Fiyat | Miktar | Birim Tutar | Yıllık Maliyeti |
| 1                        | Yemek Giderleri                 | 16,00       | 1,00   | 16,00       | 369.600,00      |
| 2                        | Diğer Giderler                  |             | 1      | 0,00        | 73.920,00       |
| Toplam                   |                                 |             |        | 16,00       | 443.520,00      |

Oda temel giderleri olan elektrik, su ve ısıtma giderleri işletme giderleri içinde dikkate alınmıştır.

Oda yan giderleri otel buklet malzemeleri (Dikiş seti, ayakkabı boyası, sabun, şampuan, terlik vb.) giderlerini kapsamaktadır.

Restoran için diğer giderler, yemek giderleri toplamının %10'u olarak varsayılmış ve toplama dahil edilmiştir.

#### 4.4. SATIŞ REKABET OLANAKLARI VE SATIŞ FİYATLARI

Tablo 5- Satış Fiyatları

| Üretim Türleri           | Birim Satış Fiyatı |
|--------------------------|--------------------|
| Konaklama (oda+kahvaltı) | 359,16             |
| Restoran (kişi)          | 89,79              |

#### 4.5. EKONOMİK KAPASİTE KULLANIM ORANLARI

Tablo 6- Ekonomik Kapasite Kullanım Oranı

| Kapasite Kullanım Oranı |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|-------------------------|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Yıllar                  | 1  | 2   | 3   | 4   | 5   | 6   | 7   | 8   | 9   | 10  |
| Kapasite Kullanım Oranı | 0% | 55% | 55% | 55% | 60% | 60% | 60% | 60% | 65% | 65% |

#### 4.6. TAM KAPASİTEDE İŞLETME GİDERLERİNİN SAPTANMASI

Tablo 7- Tam Kapasite İşletme Giderleri

| Tam Kapasitede Yıllık İşletme Giderleri                     |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
|-------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| İşletme Gider Kalemleri                                     | 2.Yıl            | 3.Yıl            | 4. Yıl           | 5. Yıl           | 6. Yıl           | 7. Yıl           | 8. Yıl           | 9. Yıl           | 10. Yıl          |
| Hammadde ve Diğer Girdiler                                  | 945.450          | 945.450          | 945.450          | 1.031.400        | 1.031.400        | 1.031.400        | 1.031.400        | 1.117.350        | 1.117.350        |
| Personel Giderleri                                          | 1.040.727        | 1.040.727        | 1.040.727        | 1.135.339        | 1.135.339        | 1.135.339        | 1.135.339        | 1.229.950        | 1.229.950        |
| Pazarlama-Satış Giderleri                                   | 76.361           | 76.361           | 76.361           | 83.303           | 83.303           | 83.303           | 83.303           | 90.245           | 90.245           |
| Elektrik                                                    | 1.713            | 1.713            | 1.713            | 1.869            | 1.869            | 1.869            | 1.869            | 2.025            | 2.025            |
| Su                                                          | 1.739            | 1.739            | 1.739            | 1.897            | 1.897            | 1.897            | 1.897            | 2.055            | 2.055            |
| Yakıt (Isınma-Aidat)                                        | 370              | 370              | 370              | 404              | 404              | 404              | 404              | 437              | 437              |
| Mali Müşavir Ücreti                                         | 631              | 631              | 631              | 688              | 688              | 688              | 688              | 746              | 746              |
| Hukuk Müşaviri Ücreti                                       | 1.341            | 1.341            | 1.341            | 1.463            | 1.463            | 1.463            | 1.463            | 1.585            | 1.585            |
| Telefon                                                     | 682              | 682              | 682              | 744              | 744              | 744              | 744              | 806              | 806              |
| Kırtasiye Giderleri                                         | 114              | 114              | 114              | 124              | 124              | 124              | 124              | 134              | 134              |
| Ambalaj-Paketleme Giderleri                                 | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Sigorta Giderleri                                           | 99.135           | 99.135           | 99.135           | 108.148          | 108.148          | 108.148          | 108.148          | 117.160          | 117.160          |
| Nakliye Gideri                                              | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Bakım-Onarım                                                | 17.853           | 17.853           | 17.853           | 19.476           | 19.476           | 19.476           | 19.476           | 21.098           | 21.098           |
| Genel Giderler (%1)                                         | 39.748           | 39.748           | 39.748           | 43.361           | 43.361           | 43.361           | 43.361           | 46.974           | 46.974           |
| Beklenmeyen Giderler (%10)                                  | 404.702          | 404.702          | 404.702          | 441.494          | 441.494          | 441.494          | 441.494          | 478.285          | 478.285          |
| <b>Toplam Tutar</b>                                         | <b>2.630.566</b> | <b>2.630.566</b> | <b>2.630.566</b> | <b>2.869.708</b> | <b>2.869.708</b> | <b>2.869.708</b> | <b>2.869.708</b> | <b>3.108.850</b> | <b>3.108.850</b> |
| Dönem Sonu Stok                                             | 78.788           | 78.788           | 78.788           | 85.950           | 85.950           | 85.950           | 85.950           | 93.113           | 93.113           |
| <b>TOPLAM TUTAR</b>                                         | <b>2.551.778</b> | <b>2.551.778</b> | <b>2.551.778</b> | <b>2.783.758</b> | <b>2.783.758</b> | <b>2.783.758</b> | <b>2.783.758</b> | <b>3.015.738</b> | <b>3.015.738</b> |
| ** İşletme giderleri için 12 aylık giderler hesaplanmıştır. |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |

#### 4.7. TAM KAPASİTEDE İŞLETME GELİRLERİNİN SAPTANMASI

Tablo 8- Tam Kapasite İşletme Gelirleri

| İlk Yıl İçin Tam Kapasitedeki İşletme Gelirleri |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Ürünler/Aylar                                   | 1         | 2         | 3         | 4         | 5         | 6         | 7         | 8         | 9         | 10        | 11        | 12        | Toplam     |
| Konaklama<br>(oda+kahvaltı)                     | 718.320   | 718.320   | 718.320   | 718.320   | 808.110   | 808.110   | 808.110   | 808.110   | 897.900   | 897.900   | 897.900   | 897.900   | 9.697.320  |
| Restoran (kişi)                                 | 1.077.480 | 1.077.480 | 1.077.480 | 1.077.480 | 1.077.480 | 1.077.480 | 1.257.060 | 1.257.060 | 1.257.060 | 1.257.060 | 1.795.800 | 1.795.800 | 15.084.720 |

## 4.8. İŞLETME SERMAYESİNİN TESPİTİ

Tablo 9- İşletme Sermayesi

| İşletme Gider Kalemleri     | İşletme Sermayesi |
|-----------------------------|-------------------|
| Hammadde ve Diğer Girdiler  | 236.363           |
| Personel Giderleri          | 260.182           |
| Pazarlama-Satış Giderleri   | 19.090            |
| Elektrik                    | 942               |
| Su                          | 956               |
| Yakıt (Isınma-Aidat)        | 204               |
| Mali Müşavir Ücreti         | 158               |
| Hukuk Müşaviri Ücreti       | 738               |
| Telefon                     | 375               |
| Kırtasiye Giderleri         | 63                |
| Ambalaj-Paketleme Giderleri | 0                 |
| Sigorta Giderleri           | 24.784            |
| Nakliye Gideri              | 0                 |
| Bakım-Onarım                | 4.463             |
| Genel Giderler (%1)         | 9.937             |
| Beklenmeyen Giderler (%10)  | 101.176           |
| <b>Toplam Tutar</b>         | <b>659.429</b>    |
| Dönem Sonu Stok             | 0                 |
| <b>TOPLAM TUTAR</b>         | <b>659.429</b>    |

\* İşletme sermayesi için 3 aylık giderler hesaplanmıştır.

## 5. TEKNİK DEĞERLENDİRME

## İş Akış Şeması

1. Adım Rezervasyonun Alınması
2. Adım Odanın Hazırlanması
3. Adım Müşterinin Karşıllanması
4. Adım Giriş İşlemlerinin Yapılması
5. Adım Müşterinin Odaya Yerleştirilmesi
6. Adım Konaklama ve Diğer Hizmetlerin Sunumu
7. Adım Odanın Kontrolü
8. Adım Çıkış İşlemlerinin Yapılması

Yozgat'ta faaliyete geçirilmesi öngörülen beş yıldızlı tesisin, yatırımcının inisiyatifinde yatırımın yapılacağı dönemdeki en uygun teknolojik imkânlar kullanılarak kurulması uygun görülmüştür.

## 6. KURULUŞ YERİ

### 6.1. KAPASİTE, KAPASİTE KULLANIM ORANI

Tablo 10- Kapasite Kullanım Oranı

| Ekonomik Kapasite Kullanım Oranı |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|----------------------------------|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Yıllar                           | 1  | 2   | 3   | 4   | 5   | 6   | 7   | 8   | 9   | 10  |
| Kapasite Kullanım Oranı          | 0% | 55% | 55% | 55% | 60% | 60% | 60% | 60% | 65% | 65% |

Tablo 11- Ekonomik Düzeyde Üretim Kapasitesi

| Ekonomik Kapasitede Üretim Düzeyi |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |        |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| Ürünler/Aylar                     | 1     | 2     | 3     | 4     | 5     | 6     | 7     | 8     | 9     | 10    | 11    | 12    | Toplam |
| Konaklama (oda+kahvaltı)          | 1.100 | 1.100 | 1.100 | 1.100 | 1.238 | 1.238 | 1.238 | 1.238 | 1.375 | 1.375 | 1.375 | 1.375 | 14.850 |
| Restoran (kişi)                   | 1.650 | 1.650 | 1.650 | 1.650 | 1.650 | 1.650 | 1.925 | 1.925 | 1.925 | 1.925 | 2.750 | 2.750 | 23.100 |

### 6.2. TOPLAM YATIRIM TUTARI

Tablo 12- Toplam Yatırım Maliyeti

| Toplam Yatırım İhtiyacı                | Tutar             |
|----------------------------------------|-------------------|
| Sabit Yatırım Tutarı                   | 10.841.749        |
| İşletme Sermayesi                      | 370.316           |
| Sabit Yatırım ve İşletme Sermayesi KDV | 1.748.999         |
| <b>Toplam Yatırım İhtiyacı</b>         | <b>12.961.064</b> |

## 6.3. SABİT YATIRIM TUTARI VE YILLARA DAĞILIMI

Tablo 13- Sabit Yatırım Tutarı

| Yatırım Kalemleri                    | Tutar                | Giderle İlgili Açıklama                                                                         |
|--------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Etüt Proje Giderleri                 | 74.977,50            | Bina inşaatının projelendirme (Keşif, metraj, plan, harita ve çizim) ve zemin etüt maliyetidir. |
| Arazi Alım Giderleri                 | 0,00                 | Arazi-arsa alımı yapılmayacaktır                                                                |
| Bina Yapımı                          | 1.499.550,00         | 3000 m2 x 499,95 TL/m2 üzerinden hesaplanmıştır                                                 |
| Makine-Ekipman ve Tefrişatlar        | 8.199.349,08         | Makine, ekipman, tefrişat ve donanımların KDV hariç tutarlarıdır.                               |
| Demirbaş Giderleri                   | 245.980,47           | Makine ve ekipman giderlerinin % 3'üdür.                                                        |
| Taşıt Alım Giderleri                 | 120.000,00           | Pazarlama çalışmalarında kullanılmak üzere 2 araç alımı yapılacaktır.                           |
| Montaj Giderleri                     | 81.993,49            | Makinelerin montaj giderleridir.                                                                |
| Kuruluş İşlemleri ve Harç Masrafları | 1.392,37             | Limited Şirket için öngörülmüştür.                                                              |
| Genel Giderler                       | 102.232,43           | Diğer kalemlerin toplamının % 1'idir.                                                           |
| Beklenmeyen Giderler                 | 516.273,77           | Diğer kalemlerin toplamının % 5'idir.                                                           |
| <b>Sabit Yatırım Alt Toplamı</b>     | <b>10.841.749,11</b> |                                                                                                 |
| 2017 Yılı Finansman Gideri           | 907.274,47           |                                                                                                 |
| <b>Sabit Yatırım Genel Toplamı</b>   | <b>11.749.023,58</b> |                                                                                                 |

Yatırım 1 yıl içinde tamamlanacak olup bu sebeple sabit yatırımın yıllara göre dağılım tablosu oluşturulmamıştır.

## 7. MALİ DEĞERLENDİRME

### 7.1. İŞLETME SERMAYESİ TABLOSUNUN HAZIRLANMASI

Tablo 14- İşletme Sermayesi

| İşletme Gider Kalemleri     | İşletme Sermayesi | 2.Yıl            | 3.Yıl            | 4. Yıl           | 5. Yıl           | 6. Yıl           | 7. Yıl           | 8. Yıl           | 9. Yıl           | 10. Yıl          |
|-----------------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Hammadde ve Diğer Girdiler  | 129.999           | 519.998          | 519.998          | 519.998          | 567.270          | 567.270          | 567.270          | 567.270          | 614.543          | 614.543          |
| Personel Giderleri          | 143.100           | 572.400          | 572.400          | 572.400          | 624.436          | 624.436          | 624.436          | 624.436          | 676.473          | 676.473          |
| Pazarlama-Satış Giderleri   | 10.500            | 41.999           | 41.999           | 41.999           | 45.817           | 45.817           | 45.817           | 45.817           | 49.635           | 49.635           |
| Elektrik                    | 8.012             | 32.048           | 32.048           | 32.048           | 34.961           | 34.961           | 34.961           | 34.961           | 37.875           | 37.875           |
| Su                          | 7.685             | 30.740           | 30.740           | 30.740           | 33.535           | 33.535           | 33.535           | 33.535           | 36.329           | 36.329           |
| Yakıt (Isınma-Aidat)        | 2.442             | 9.770            | 9.770            | 9.770            | 10.658           | 10.658           | 10.658           | 10.658           | 11.546           | 11.546           |
| Mali Müşavir Ücreti         | 1.893             | 7.572            | 7.572            | 7.572            | 8.260            | 8.260            | 8.260            | 8.260            | 8.949            | 8.949            |
| Hukuk Müşaviri Ücreti       | 8.850             | 35.400           | 35.400           | 35.400           | 38.618           | 38.618           | 38.618           | 38.618           | 41.836           | 41.836           |
| Telefon                     | 1.500             | 6.000            | 6.000            | 6.000            | 6.545            | 6.545            | 6.545            | 6.545            | 7.091            | 7.091            |
| Kırtasiye Giderleri         | 250               | 1.000            | 1.000            | 1.000            | 1.091            | 1.091            | 1.091            | 1.091            | 1.182            | 1.182            |
| Ambalaj-Paketleme Giderleri | 0                 | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Sigorta Giderleri           | 13.631            | 54.524           | 54.524           | 54.524           | 59.481           | 59.481           | 59.481           | 59.481           | 64.438           | 64.438           |
| Nakliye Gideri              | 3.000             | 12.000           | 12.000           | 12.000           | 13.091           | 13.091           | 13.091           | 13.091           | 14.182           | 14.182           |
| Bakım-Onarım                | 2.455             | 9.819            | 9.819            | 9.819            | 10.712           | 10.712           | 10.712           | 10.712           | 11.604           | 11.604           |
| Genel Giderler (%1)         | 3.333             | 13.333           | 13.333           | 13.333           | 14.545           | 14.545           | 14.545           | 14.545           | 15.757           | 15.757           |
| Beklenmeyen Giderler (%10)  | 33.665            | 134.660          | 134.660          | 134.660          | 146.902          | 146.902          | 146.902          | 146.902          | 159.144          | 159.144          |
| <b>Toplam Tutar</b>         | <b>370.316</b>    | <b>1.481.262</b> | <b>1.481.262</b> | <b>1.481.262</b> | <b>1.615.922</b> | <b>1.615.922</b> | <b>1.615.922</b> | <b>1.615.922</b> | <b>1.750.582</b> | <b>1.750.582</b> |
| Dönem Sonu Stok             | 0                 | 43.333           | 43.333           | 43.333           | 47.273           | 47.273           | 47.273           | 47.273           | 51.212           | 51.212           |
| <b>TOPLAM TUTAR</b>         | <b>370.316</b>    | <b>1.437.929</b> | <b>1.437.929</b> | <b>1.437.929</b> | <b>1.568.650</b> | <b>1.568.650</b> | <b>1.568.650</b> | <b>1.568.650</b> | <b>1.699.371</b> | <b>1.699.371</b> |

## 7.2. MALİYET TABLOSUNUN HAZIRLANMASI

Tablo 15- Maliyet Tablosu

| Maliyet Tablosu          |                   |                         |                   |                      |                       |                                        |                                         |                    |
|--------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------|
| Üretim Türleri           | Hammadde Maliyeti | Genel Giderler Maliyeti | Personel Maliyeti | Toplam Birim Maliyet | Yıllık Toplam Maliyet | Birim Ürün Başına Düşen Karlılık Oranı | Birim Ürün Başına Düşen Karlılık Tutarı | Birim Satış Fiyatı |
| Konaklama (oda+kahvaltı) | 14,43             | 10,97                   | 38,55             | 63,94                | 949.570               | 82,20%                                 | 295,22                                  | 359,16             |
| Restoran (kişi)          | 16,00             | 7,05                    | 45,05             | 68,10                | 1.573.212             | 24,15%                                 | 21,69                                   | 89,79              |

## 7.3. GELİR-GİDER TABLOSUNUN HAZIRLANMASI

Tablo 16- Gelir-Gider Tablosu

| GELİR TABLOSU                                 | CARİ DÖNEM        |                     |                     |
|-----------------------------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
|                                               | 2018              | 2019                | 2020                |
| <b>A - Brüt Satışlar</b>                      | <b>0,00</b>       | <b>7.407.675,00</b> | <b>7.407.675,00</b> |
| 1- Yurtiçi Satışlar                           | 0,00              | 7.407.675,00        | 7.407.675,00        |
| 2- Yurtdışı Satışlar                          | 0,00              | 0,00                | 0,00                |
| 3- Diğer Gelirler                             | 0,00              | 0,00                | 0,00                |
| <b>B - Satış İndirimleri</b>                  | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>         |
| 1- Satıştan İadeler (-)                       | 0,00              | 0,00                | 0,00                |
| 2- Satış İskontoları (-)                      | 0,00              | 0,00                | 0,00                |
| 3-Diğer İndirimler (-)                        | 0,00              | 0,00                | 0,00                |
| <b>C - Net Satışlar</b>                       | <b>0,00</b>       | <b>7.407.675,00</b> | <b>7.407.675,00</b> |
| <b>D- Satışların Maliyeti (-)</b>             | <b>0,00</b>       | <b>1.093.112,38</b> | <b>1.093.112,38</b> |
| 1- Satılan Mamullerin Maliyeti (-)            | 0,00              | 1.093.112,38        | 1.093.112,38        |
| 2- Satılan Ticari Mallar Maliyeti (-)         | 0,00              | 0,00                | 0,00                |
| 3- Satılan Hizmet Maliyeti (-)                | 0,00              | 0,00                | 0,00                |
| 4- Diğer Satışların Maliyeti (-)              | 0,00              | 0,00                | 0,00                |
| <b>Brüt Satış Karı Veya Zararı</b>            | <b>0,00</b>       | <b>6.314.562,63</b> | <b>6.314.562,63</b> |
| <b>E - Faaliyet Giderleri</b>                 | <b>423.066,44</b> | <b>2.834.813,37</b> | <b>2.834.813,37</b> |
| 1 - Araştırma Ve Geliştirme Giderleri (-)     | 0,00              | 0,00                | 0,00                |
| 2 - Pazarlama Satış Ve Dağıtım Giderleri (-)  | 0,00              | 41.998,77           | 41.998,77           |
| 3 - Genel Yönetim Giderleri (-)               | 423.066,44        | 2.792.814,60        | 2.792.814,60        |
| <b>Faaliyet Karı Veya Zararı</b>              | <b>423.066,44</b> | <b>3.479.749,25</b> | <b>3.479.749,25</b> |
| <b>F - Diğer Faal. Olağan Gelir Ve Karlar</b> | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>         |
| 1 - İştiraklerden Temettü Gelirleri           | 0,00              | 0,00                | 0,00                |
| 2 - Bağlı Ortaklıklardan Temettü Gelirleri    | 0,00              | 0,00                | 0,00                |
| 3 - Faiz Gelirleri                            | 0,00              | 0,00                | 0,00                |
| 4 - Komisyon Gelirleri                        | 0,00              | 0,00                | 0,00                |
| 5 - Kambiyo Karları                           | 0,00              | 0,00                | 0,00                |
| 6 - Konusu Olmayan Karşılıklar                | 0,00              | 0,00                | 0,00                |
| 7 - Reeskont Faiz Geliri                      | 0,00              | 0,00                | 0,00                |

|                                                                        |                   |                     |                     |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| 8 - Faal. İle İlgili Diğer Olağan Gelir Ve Karlar                      | 0,00              | 0,00                | 0,00                |
| <b>G - Diğer Faal. Olağan Gider Ve Zararlar (-)</b>                    | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>         |
| 1 - Karşılık Giderleri                                                 | 0,00              | 0,00                | 0,00                |
| 2 - Kambiyo Zararları                                                  | 0,00              | 0,00                | 0,00                |
| 3 - Reeskont Faiz Gideri                                               | 0,00              | 0,00                | 0,00                |
| 4 - Diğer Olağan Gider Ve Zararlar                                     | 0,00              | 0,00                | 0,00                |
| <b>H - Finansman Giderleri</b>                                         | <b>0,00</b>       | <b>907.274,47</b>   | <b>770.018,77</b>   |
| 1 - Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri                                    | 0,00              | 0,00                | 0,00                |
| 2 - Orta ve Uzun Vadeli Borçlanma Giderleri                            | 0,00              | 907.274,47          | 770.018,77          |
| <b>Olağan Kar Veya Zarar</b>                                           | <b>423.066,44</b> | <b>2.572.474,78</b> | <b>2.709.730,48</b> |
| <b>I- Olağandışı Gelir Ve Karlar</b>                                   | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>         |
| 1 - Önceki Dönem Gelir Ve Karları                                      | 0,00              | 0,00                | 0,00                |
| 2 - Diğer Olağandışı Gelir Ve Karlar                                   | 0,00              | 0,00                | 0,00                |
| <b>J- Olağandışı Gider Ve Zararlar</b>                                 | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>         |
| 1 - Çalışmayan Kısım Gider Ve Zararları (-)                            | 0,00              | 0,00                | 0,00                |
| 2 - Önceki Dönem Gider Ve Zararları (-)                                | 0,00              | 0,00                | 0,00                |
| 3 - Diğer Olağan Dışı Gider Ve Zararlar (-)                            | 0,00              | 0,00                | 0,00                |
| <b>Dönem Karı Veya Zararı</b>                                          | <b>423.066,44</b> | <b>2.572.474,78</b> | <b>2.709.730,48</b> |
| <b>K - Dönem Karı Vergi Ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılıkları (-)</b> | <b>0,00</b>       | <b>514.494,96</b>   | <b>541.946,10</b>   |
| <b>Geçmiş Yıl Zarar Mahsubu</b>                                        | <b>0,00</b>       | <b>-423.066,44</b>  | <b>2.572.474,78</b> |
| <b>Dönem Karı Veya Zararı</b>                                          | <b>423.066,44</b> | <b>2.572.474,78</b> | <b>2.709.730,48</b> |
| <b>K - Dönem Karı Vergi Ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılıkları (-)</b> | <b>0,00</b>       | <b>514.494,96</b>   | <b>541.946,10</b>   |
| <b>Dönem Net Karı Veya Zararı (-)</b>                                  | <b>423.066,44</b> | <b>2.057.979,82</b> | <b>2.167.784,38</b> |

#### 7.4. NAKİT AKIM TABLOSUNUN HAZIRLANMASI

**Tablo 17- Nakit Akım Tablosu**

| <b>Nakit Girişleri/ Yıllar</b>           | <b>1</b>          | <b>2</b>         | <b>3</b>          | <b>4</b>          | <b>5</b>          | <b>6</b>          | <b>7</b>          | <b>8</b>          | <b>9</b>          | <b>10</b>         |
|------------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Dönem Başı Nakit Mevcudu                 | 0                 | -289.113         | 4.972.561         | 9.624.033         | 13.706.107        | 18.330.885        | 22.955.663        | 29.468.114        | 35.980.566        | 43.035.723        |
| Kredi Tutarı                             | 6.480.532         | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 1                 | 2                 | 3                 | 4                 |
| Öz Kaynak                                | 6.480.532         | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Satış Gelirleri Toplamı                  | 0                 | 7.407.675        | 7.407.675         | 7.407.675         | 8.081.100         | 8.081.100         | 8.081.100         | 8.081.100         | 8.754.525         | 8.754.525         |
| Hesaplanan KDV                           | 0                 | 1.333.382        | 1.333.382         | 1.333.382         | 1.454.598         | 1.454.598         | 1.454.598         | 1.454.598         | 1.575.815         | 1.575.815         |
| <b>Nakit Girişleri Toplamı</b>           | <b>12.961.064</b> | <b>8.451.943</b> | <b>13.713.617</b> | <b>18.365.090</b> | <b>23.241.805</b> | <b>27.866.583</b> | <b>32.491.362</b> | <b>39.003.814</b> | <b>46.310.909</b> | <b>53.366.067</b> |
| <b>Nakit Çıkışları/ Yıllar</b>           | <b>1</b>          | <b>2</b>         | <b>3</b>          | <b>4</b>          | <b>5</b>          | <b>6</b>          | <b>7</b>          | <b>8</b>          | <b>9</b>          | <b>10</b>         |
| Sabit Yatırım Tutarı                     | 10.841.749        | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| İşletme Sermayesi                        | 659.429           | 0                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| İşletme Giderleri Toplamı                | 0                 | 1.437.929        | 1.437.929         | 1.437.929         | 1.568.650         | 1.568.650         | 1.568.650         | 1.568.650         | 1.699.371         | 1.699.371         |
| İndirilecek KDV                          | 1.748.999         | 153.781          | 153.781           | 153.781           | 167.761           | 167.761           | 167.761           | 167.761           | 181.741           | 181.741           |
| Ödenecek KDV                             | 0                 | 0                | 610.202           | 1.179.601         | 1.286.837         | 1.286.837         | 1.286.837         | 1.286.837         | 1.394.074         | 1.394.074         |
| Kredi Faiz Ödemeleri                     | 0                 | 907.274          | 770.019           | 613.547           | 435.170           | 231.819           | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Kredi Anapara Ödemeleri                  | 0                 | 980.398          | 1.117.654         | 1.274.125         | 1.452.503         | 1.655.853         | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Nakit Çıkışları Toplamı</b>           | <b>13.250.177</b> | <b>3.479.382</b> | <b>4.089.584</b>  | <b>4.658.983</b>  | <b>4.910.920</b>  | <b>4.910.920</b>  | <b>3.023.248</b>  | <b>3.023.248</b>  | <b>3.275.185</b>  | <b>3.275.185</b>  |
| <b>Dönem Sonu Nakit Mevcudu</b>          | <b>-289.113</b>   | <b>4.972.561</b> | <b>9.624.033</b>  | <b>13.706.107</b> | <b>18.330.885</b> | <b>22.955.663</b> | <b>29.468.114</b> | <b>35.980.566</b> | <b>43.035.723</b> | <b>50.090.882</b> |
| <b>Amortisman</b>                        | <b>2.489.997</b>  | <b>2.489.997</b> | <b>2.489.997</b>  | <b>2.489.997</b>  | <b>2.489.997</b>  | <b>621.557</b>    | <b>29.991</b>     | <b>29.991</b>     | <b>29.991</b>     | <b>29.991</b>     |
| Vergi Öncesi Kar (Brüt Kar/Zarar)        | -423.066          | 2.572.475        | 2.709.730         | 1.592.077         | 2.134.781         | 4.003.221         | 6.482.459         | 6.482.459         | 7.025.163         | 7.025.163         |
| Kurumlar Vergisi                         | 0                 | 514.495          | 541.946           | 318.415           | 426.956           | 800.644           | 1.296.492         | 1.296.492         | 1.405.033         | 1.405.033         |
| <b>Vergi Sonrası Kar (Net Kar/Zarar)</b> | <b>-423.066</b>   | <b>2.057.980</b> | <b>2.167.784</b>  | <b>1.273.662</b>  | <b>1.707.825</b>  | <b>3.202.577</b>  | <b>5.185.967</b>  | <b>5.185.967</b>  | <b>5.620.131</b>  | <b>5.620.131</b>  |

## 7.5. GERİ ÖDEME SÜRESİNİN BELİRLENMESİ

Tablo 18- Yatırımın Geri Dönüş Süresi

| Yatırımın Geri Dönüş Süresi |      |
|-----------------------------|------|
| Yatırımın Geri Dönüş Süresi | 2,85 |

## SONUÇ

Tablo 19- Yatırım Değeri

| Yatırım Değerleri                                    | Sonuç      |
|------------------------------------------------------|------------|
| İlk Faaliyet Yılı İtibariyle Kapasite Kullanım Oranı | 55%        |
| İlk Faaliyet Yılı İtibariyle Tesis Kapasitesi        | 37.950     |
| İlk Faaliyet Yılı İtibariyle İstihdam Kapasitesi     | 20         |
| Toplam Yatırım Tutarı                                | 12.961.064 |
| Yatırımın Geri Dönüş Süresi                          | 2,85       |
| Sermayenin Karlılığı                                 | 31,76%     |
| İç Verim Oranı                                       | -104%      |







**ORAN** Orta Anadolu  
**Kalkınma Ajansı**  
Central Anatolia Development Agency

**KAYSERİ** Barbaros Mahallesi, Sümer Yerleşkesi  
Kümeevler, No:1, P.K: 38080 Kocasinan/KAYSERİ  
Tel: +90 352 352 6726  
Fax: +90 352 352 6733  
E-Posta: info@oran.org.tr

**SİVAS** Akdeğirmen Mah. Höllüklük Cad.  
No: 39, 58040, SİVAS  
Tel: +90 346 222 0800  
Fax: +90 346 222 0820

**YOZGAT** Medrese Mahallesi, Hastane Caddesi,  
İş Bankası Üstü, 5. Kat YOZGAT  
Tel: +90 354 217 6726  
Fax: +90 354 217 6726