



T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



BEBKA
Bursa Eskişehir Bilecik Kalkınma Ajansı

Bilecik İli Dört Yıldızlı Otel Yatırımı Ön Fizibilite Raporu





T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



BEBKA
Bursa Eskişehir Bilecik Kalkınma Ajansı

Bilecik İli Dört Yıldızlı Otel Yatırımı Ön Fizibilite Raporu



2021

ŞUBAT

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, yatırımcılara yön göstermek amacıyla Bilecik ilinde Dört yıldızlı otel kurulmasının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Bursa Eskişehir Bilecik Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanmıştır.

HAKLAR BEYANI

Bu rapor, yalnızca ilgililere genel rehberlik etmesi amacıyla hazırlanmıştır. Raporda yer alan bilgi ve analizler raporun hazırlandığı zaman diliminde doğru ve güvenilir olduğuna inanılan kaynaklar ve bilgiler kullanılarak, yatırımcıları yönlendirme ve bilgilendirme amaçlı olarak yazılmıştır. Rapordaki bilgilerin değerlendirilmesi ve kullanılması sorumluluğu, doğrudan veya dolaylı olarak, bu rapora dayanarak yatırım kararı veren ya da finansman sağlayan şahıs ve kurumlara aittir. Bu rapordaki bilgilere dayanarak bir eylemde bulunan, eylemde bulunmayan veya karar alan kimselere karşı Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı ile Bursa Eskişehir Bilecik Kalkınma Ajansı sorumlu tutulamaz.

Bu raporun tüm hakları Bursa Eskişehir Bilecik Kalkınma Ajansı'na aittir. Raporda yer alan görseller ile bilgiler telif hakkına tabi olabileceğinden, her ne koşulda olursa olsun, bu rapor hizmet gördüğü çerçevenin dışında kullanılamaz. Bu nedenle; Bursa Eskişehir Bilecik Kalkınma Ajansı'nın yazılı onayı olmadan raporun içeriği kısmen veya tamamen kopyalanamaz, elektronik, mekanik veya benzeri bir araçla herhangi bir şekilde basılamaz, çoğaltılamaz, fotokopi veya teksir edilemez, dağıtılamaz, kaynak gösterilmeden iktibas edilemez.

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	1
TABLolar	2
1. YATIRIMIN KÜNYESİ.....	3
2. EKONOMİK ANALİZ.....	5
2.1. Sektörün Tanımı.....	5
2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler	5
2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi.....	5
2.2.2. Diğer Destekler	6
2.3. Sektörün Profili.....	8
2.4. Yurt İçi ve Yurt Dışı Talep.....	9
2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini.....	10
2.6. Girdi Piyasası	10
2.7. Pazar ve Satış Analizi	12
3. TEKNİK ANALİZ	14
3.1. Kuruluş Yeri Seçimi.....	14
3.2. İnsan Kaynakları	14
3.3. Tam Kapasitede Aylık ve Yıllık Personel Giderleri.....	16
4. FİNANSAL ANALİZ.....	19
4.1. Sabit Yatırım Tutarı	19
4.1.1. İşletme Sermayesi Yatırımı	20
4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi.....	21
5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ.....	21

TABLolar

Tablo 1. Belediye Belgeli İşletmeler için Son 5 Yıllık İstatistikler:	8
Tablo 2. İşletme Belgeli İşletmeler Son 5 Yıllık İstatistikler:	9
Tablo 3. Konaklama Kapasitesi	11
Tablo 4. Bilecik'teki İşletme ve Belediye Belgeli İşletmelerin 2019 İstatistikleri	12
Tablo 5. Kapasite Kullanım Oranı	13
Tablo 6. Eğitim Kademelerine Göre Bilecik İl Nüfusu - 5 Yıllık	14
Tablo 7. Çalışma Çağındaki Nüfusun İl Nüfusuna Oranı.....	15
Tablo 8. Genç Nüfusun Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı.....	15
Tablo 9. Tam Kapasitede Aylık ve Yıllık Personel Giderleri	16
Tablo 10. Sabit Yatırım Tutarı Kalemleri.....	19

BİLECİK İLİ DÖRT YILDIZLI OTEL YATIRIMI ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

1. YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	Dört yıldızlı otel kurulumu	
Üretilecek Ürün/Hizmet	Dört yıldızlı otel	
Yatırım Yeri (İl - İlçe)	Bilecik-Merkez	
Tesisin Teknik Kapasitesi	90 oda ve 170 yatak	
Sabit Yatırım Tutarı	\$1.933.577 (22.10.2020 dolar kuru 7.93)	
Yatırım Süresi	12 ay	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	%32,6	
İstihdam Kapasitesi	39	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	4,5 yıl	
İlgili NACE Kodu (Rev. 3)	55.10 Oteller ve benzer konaklama yerleri	
İlgili GTİP Numarası	-	
Yatırımın Hedef Ülkesi	Tüm Ülkeler	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Doğrudan Etki	Dolaylı Etki
	Amaç 8: İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme Amaç 11: Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar	Amaç 3: Sağlık ve Kaliteli Yaşam
Diğer İlgili Hususlar	-	

Subject of the Project	<i>4-star hotel establishment</i>	
Information about the Product/Service	<i>4-star hotel</i>	
Investment Location (Province-District)	<i>Central Bilecik</i>	
Technical Capacity of the Facility	<i>90 rooms and 170 beds</i>	
Fixed Investment Cost (USD)	<i>\$ 1.933.577 (as of 22.10.2020, exchange rate is 7,93 TL)</i>	
Investment Period	<i>12 months.</i>	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	<i>32,6%.</i>	
Employment Capacity	<i>39</i>	
Payback Period of Investment	<i>4,5 years.</i>	
NACE Code of the Product/Service (Rev.3)	<i>55.10 Hotels and similar accommodations</i>	
Harmonized Code (HS) of the Product/Service	<i>-</i>	
Target Country of Investment	<i>All Countries</i>	
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals	<i>Direct Effect</i>	<i>Indirect Effect</i>
	<i>Goal 8: Decent Work and Economic Growth Goal 11: Sustainable Cities and Communities</i>	<i>Goal 3: Good health and well-being for people</i>
Other Related Issues	<i>-</i>	

2. EKONOMİK ANALİZ

2.1. Sektörün Tanımı

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 artırması, yabancı sermaye girişi ve döviz girdisi sağlamaıyla 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.

Farklı sebeplerle seyahat eden insanlara konaklama imkânı sağlayan oteller (NACE kodu: 55.10 Oteller ve benzer konaklama yerleri) "Aslı 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.

2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

TR41 Bölgesi son yıllarda önemli teşvik mekanizmaları ile yatırımcıların cazibe merkezi haline gelmiştir. Bölge bulunduğu konum yönünden önemli sanayi ve lojistik merkezlerine yakınlığı yatırımcı için önemli tercih sebeplerinden olmuştur. Bilecik ise el değmemiş doğası ve kültür varlıkları sayesinde turizmde büyük bir atılım yapmak üzeredir. Yatırımlar, Bakanlar Kurulu Kararı ve bu Karar'ın uygulanmasına ilişkin tebliğ hükümleri çerçevesinde desteklenmektedir. TR41 illerinden Bursa ve Eskişehir 1. bölgede yer alırken Bilecik ise 2. bölgede yer almaktadır.

2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi

Dört yıldızlı Otel yatırımı için aşağıda verilen Genel ve Bölgesel Yatırım Teşvikleri bulunmaktadır. Genel Yatırım Teşvik Uygulamaları kapsamında ilgili yatırım aşağıdaki destek unsurlarından yararlanılabilir:

- Gümrük vergisi muafiyeti.
- Katma Değer Vergisi (KDV) istisnası.

Bölgesel Yatırım Teşvik Uygulamaları kapsamında ise teşvik bölgeleri gruplandırmasında 2. Bölgede yer alan Bilecik'te gerçekleşecek bir yatırımda asgari 1 milyon TL yatırım tutarı ve otelin en az 3 yıldız olması şartıyla aşağıdaki desteklerden yararlanılabilir:

- a) Gümrük vergisi muafiyeti.
- b) KDV istisnası.
- c) Vergi indirimi.
- d) Sigorta primi işveren hissesi desteği.
- e) Yatırım yeri tahsisi.

2 Temmuz 2018 tarihinden itibaren yeni yatırım teşvik belgesi düzenlenmesine ilişkin tüm müracaatlar ile yabancı yatırımcıların Türkiye’de kurdukları şirket ve şubeler tarafından Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı’na yapılan bildirimler Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü tarafından yönetilen E-TUYS adlı web tabanlı uygulama aracılığıyla gerçekleştirilmektedir. Yalnızca nitelikli elektronik sertifika sahibi olan ve yetkilendirme başvurusu talebi Bakanlıkça onaylanmış kişiler E-TUYS aracılığıyla yatırım teşvik işlemlerini yürütmek üzere sisteme erişebilmektedir. Bu nedenle, yatırımcıların ilk etapta yetkilendirme işlemini gerçekleştirmek üzere Bakanlığa müracaat etmeleri gerekmektedir. Yetkilendirme talepleri bakanlığa posta yolu ile yapılmakta olup gerekli belge örneklerine <https://www.sanayi.gov.tr/destek-ve-tesvikler/yatirim-tesvik-sistemleri> adresinden ulaşılabilmektedir. Yetkilendirme talebinin Genel Müdürlükçe sonuçlandırılmasının akabinde E-TUYS üzerinden işlem yapmaya yetkili kişiler tarafından sisteme giriş yapıp, işlemler başlatılabilir.

2.2.2. Diğer Destekler

Türkiye’de turizm sektörüne yönelik olarak çeşitli teşvik ve destekler bulunmaktadır. En başta 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu gelmektedir. Bu kanuna göre aşağıdaki maddelerde destek ve teşvikler verilmektedir.

- 1) Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımcılarına Tahsisi
- 2) Turizm Kredileri
- 3) Belgeli İşletmelerin İhracatçı Sayılması ve Yurtdışı Turizm Fuarlarına Katılım Desteği
- 4) Yabancı Personel Çalıştırılmasında Kolaylık Sağlanması
- 5) Alkollü İçki Satışı ve Sunumunda Kolaylık ve Muafiyet Sağlanması
- 6) Çalışma Sürelerinde Kolaylık Sağlanması
- 7) Deniz Turizminde Sağlanan Hak ve Kolaylıklar

Turizmi Teşvik Kanunu’nun 8. maddesine göre, hazine ve orman arazilerinin kanunda belirtilen sürelerde turistik tesis yatırımlarına tahsisi sağlanmaktadır. Bu konuda 21/07/2006 tarihli ve 26235 sayılı Resmî Gazete ‘de yayımlanarak yürürlüğe giren “Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik” ile 22/07/2007 tarihli ve 26470 sayılı Resmî Gazete ‘de yayımlanarak yürürlüğe giren “Orman Arazilerinin Tahsisi Hakkında Yönetmelik” uyarınca işlem tesis edilmektedir.

Turizmi Teşvik Kanunu’nun 13. maddesine göre belge sahibi işletmelerden Bakanlar Kurulunca her yıl belirlenen döviz miktarını sağlayanların ihracatçı sayılacağı hükme bağlanmıştır. 05.05.2016 tarih ve 29703 sayılı Resmî Gazete ‘de yayımlanarak yürürlüğe giren Bakanlar Kurulu Kararı ile bu rakam 750.000 Amerikan dolarıdır.

Turizm Teşvik Kanunu’nun 15. maddesi, Ormanlarda yer alacak turizm yatırımı belgeli tesislerin, 6831 sayılı Orman Kanunu’nun Ek-3. 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.

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.

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. Yine 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 18. 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 sanatkâr istihdam eden işletmelere destek sağlanmaktadır.

Turizmi Teşvik Kanunu'nun 19. maddesine göre; Turizm Belgeli işletmeler, Bakanlığın iznine bağlı olarak, 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanununun 178. maddesi ile 222 sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanununun 61. maddesindeki alkollü içki satışı ve ruhsatlarına ilişkin hükümlerin dışındadır. 2559 sayılı Polis Vazife ve Salahiyet Kanununun 12. maddesi kapsamına giren Bakanlıkça belge verilen işletmelere, yanlarında veli veya vasileri olmak şartıyla 18 yaşından küçükler de girebilir.

Turizm İşletmeleri, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun "Geçici muafıklar" başlıklı 5. maddesinin (b) fıkrasında "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.

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun Bina İnşaat Harcı başlıklı mükerrer yedinci bölümünün İstisnalar başlıklı Ek 2. maddesinin (d) fıkrasında yer alan hükme göre "Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında inşa edilen binalar, Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Devlet Planlama Teşkilatınca teşviki karara bağlanmış otel, motel ve benzeri turistik tesisler" bina inşaat harcı istisnaları arasında yer almıştır.

Türkiye İhracat Kredi Bankası A.Ş. (EXİMBANK) tarafından Bakanlar Kurulu Kararı ile ihracatçı sayılan Bakanlıktan belgeli, asli fonksiyonu konaklama hizmeti vermek olan turizm işletmelerine kredi vadesi içerisinde gerçekleştirecekleri turizm hizmetlerinin finansmanına yönelik olarak, yurt dışından getirmeyi taahhüt ettikleri turizm hizmeti bedelleri ve döviz gelirleri karşılığında Turizm Kredisi kullanılmaktadır. Turizm Kredisi programı kapsamında 25 Milyon ABD dolarına kadar kredi verilebilmektedir. Kredilere uygulanacak faiz/kâr payı oranları, kredi vadesi, kredi tutarı ve para birimine göre belirlenmektedir.

Yurtdışı Fuar ve Tanıtım Desteği Hakkında Genelge'nin 4. Maddesinde "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 stant inşası ve dekorasyonuna ilişkin toplam giderlerinin Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde %50'si ödenir. Bu miktar her fuar için 20.000 (yirmi bin) ABD dolarını geçemez. Bakanlık tarafından iştirak edilen veya desteklenen yurtdışı turizm fuarlarına Bakanlık standı dışında bireysel olarak katılan işletmelerin; Yer kirası ile stant inşası ve dekorasyonuna ilişkin toplam giderlerinin Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde %50'si ödenir. Bu miktar her fuar için 10.000 (on bin) ABD dolarını geçemez" denilmektedir.

2.3. Sektörün Profili

Türkiye’de özellikle 1980’lerden sonra hızla artan bir şekilde turizm amaçlı otel yatırımı vardır. Turistik faaliyetlerin çeşitlenmesi farklı özelliklere sahip turistik tesis sayısını da arttırmıştır. Bununla beraber, turizm faaliyetleri bölgeden bölgeye değişiklik göstermektedir. Toplu halde baktığımızda, eğlence ve dinlenme amaçlı turizm pastadan en büyük payı almaktadır.

Küresel olarak 2019 verilerine göre, 1.5 milyar insan turizm faaliyetlerine katılmış ve 3 trilyon dolarlık gayrisafi yurtiçi hasıla yaratmıştır. Türkiye ise 42 milyar dolarlık hasıla ile 11. sırada kendine yer bulmuştur. Amerika Birleşik Devletleri 580 milyar dolarlık hasıla ile ilk sıradadır¹. Dünyada toplam 1 milyon 73 bin 500 çeşitli statülerde konaklama tesisi mevcut olup bunların 402 bin 933’ü yıldızlı otel niteliği taşımaktadır, Türkiye’de ise herhangi bir yıldızla sahip otel sayısı ise 4944’tür². Antalya ve İstanbul, bu konuda başı çekmektedir.

Bilecik’in bulunduğu TR41 bölgesinde Bilecik turizm ve otelcilik sektöründe, potansiyeli çok yüksek olmasına rağmen, bölgedeki diğer iller olan Bursa ve Eskişehir’in gerisinde kalmıştır. Bilecik’te yeni turizm yatırımları ile bu fark kapanmaya başlayacaktır. Şehirde dört yıldızla sahip otel sadece Bozüyük ilçesindedir.

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. Bilecik Merkez’de dört yıldızlı otel ihtiyacı vardır ve bu ihtiyaç birçok defa yetkili makamlar tarafından dile getirilmiştir. Etkinlik salonu, toplantı salonu, havuz-spa gibi ortak kullanım alanlarına yönelik ihtiyaç, il genelinde çok yüksektir. Yatırım olarak düşünülen otel, bu ihtiyaçları karşılayacağı gibi, hem bölgeye gelen turistlere yönelik olarak, hem de iş için Bilecik’e gelmiş olan iş insanlarına yönelik olacaktır.

Bilecik il genelinde mevcut olan toplam yatak kapasitesi Ekim 2020 itibariyle 1468 olup, %46’sı İşletme Belgeli, %53’ü Belediye Belgelidir.

Tablo 1. Belediye Belgeli İşletmeler için Son 5 Yıllık İstatistikler:

	Tesise Geliş Sayısı			Geceleme			Doluluk Oranı (%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
2015	43	8.461	8.504	158	15.929	16.087	0,12	12,29	12,42
2016	1.013	19.422	20.435	2.055	36.933	38.988	1,58	28,43	30,01
2017	207	42.453	42.660	320	75.049	75.369	0,12	27,33	27,45

¹ <https://www.statista.com/topics/962/global-tourism/#:~:text=Globally%2C%20travel%20and%20tourism%27s%20direct,at%20580.7%20billion%20U.S.%20dollars>

² <https://www.gmdergi.com/guncel/dunya-otel-haritasinda-turkiye-12-sirada/>

BİLECİK İLİ DÖRT YILDIZLI OTEL YATIRIMI ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

2018	242	38.355	38.597	491	65.175	65.666	0,18	23,54	23,72
2019	964	44.293	45.257	2.224	71.492	73.716	0,81	25,89	26,70

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

Tablo 2. İşletme Belgeli İşletmeler Son 5 Yıllık İstatistikler:

	Tesise Geliş Sayısı			Geceleme			Doluluk Oranı (%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
2015	2.477	29.186	31.663	6.851	57.071	63.922	3,21	26,72	29,92
2016	2.252	40.774	43.026	7.878	70.023	77.901	3,56	31,62	35,18
2017	2.812	47.216	50.028	5.503	73.484	78.987	2,49	33,19	35,68
2018	5.978	43.710	49.688	7.719	64.478	72.197	3,27	27,34	30,62
2019	4.593	47.040	51.633	6.035	68.876	74.911	2,56	29,21	31,77

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

Bilecik'te son beş yıldaki ortalama doluluk oranı %28,3'tür. Belediye belgeli işletmeler %24 civarında doluluğa sahipken, işletme belgeliler %32,6 doluluğa sahiptir.

2.4. Yurt Dışı ve Yurt İçi Talep

Türkiye büyük ölçüde Avrupa'dan turist çekmektedir. 2019 ait TÜİK'e ait ülkeden çıkış yapan ziyaretçi istatistiklerinde, 2018'de ülkemize gelen 40 milyon civarı ziyaretçinin 30 milyonu, yani %75'i Avrupa'dan gelmiştir. Geri kalanların ise %10'u Ortadoğu'dan, %9'u Asya'dan, %2'si Kuzey ve Güney Amerika'dan, %2'si ise Afrika'dandır. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre Türkiye genelinde, 2019'da konaklama tesisine geliş sayısı 81 milyon, geceleme sayısı 211 milyon olmuş ve toplam doluluk oranı da %53,5 olarak gerçekleşmiştir.

Geliş nedenlerinde turistlerin yarısından fazlası Türkiye'ye eğlence ve dinlenmek amacıyla geldiğini belirtmiştir. Ülkemizin Avrupalı ziyaretçiler tarafından plaj turizmi için tercih edildiği bilinen bir gerçektir. TÜİK ise kültürel geziler ile plaj turizmini aynı kategoride topladığı için, ülkemize gelen turistlerin ne amaçla geldiği ayrımını yapabilmek mümkün değildir.

Bilecik İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü ile yapılan istişarelerde, Bilecik'e gelen yabancı turistlerin çoğunlukla Avrupa'da yaşayan Afganistan ya da Pakistan asıllı turistler olup Bilecik'e gelme amaçlarının Ertuğrul Gazi Türbesi'ni ziyaret etmek olduğu ortaya çıkmıştır.

Bu durum, Türkiye genelinde Avrupa'ya yönelik yapılacak çalışmaların önceliklendirilmesi gerektiğini göstermekle birlikte, bölge bazlı baktığımızda diğer potansiyel pazarlar için de turizm açısından değerlendirilmemiş fırsatlar olduğunu göstermektedir.

2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini

Pandemi sonrası dünyada turizm formatının değişmesi beklenmektedir. Seyahatlerin eskisi kadar serbest olmayacağını ve turistlerin sosyal mesafeyi korumaya önem göstereceğini varsayarsak, hijyen ve mesafenin ön planda olacağı konaklama tesisleri, tercih edilme konusunda öne geçeceklerdir.

Bilecik, Şeyh Edebali ve Ertuğrul Gazi türbesi gibi toplamda iki buçuk milyona yakın ziyaretçi alan iki değere sahiptir. Özellikle Ertuğrul Gazi Türbesi yurtdışından da ziyaretçi akınına uğramaktadır. Yurtdışından gelen kişilerin taleplerini karşılayabilecek seviyede bir konaklama tesisi Merkez'de bulunmamaktadır.

Bu duruma ek olarak, sanayisi her geçen gün gelişen ve yakında 3. Organize Sanayi Bölgesi'ne kavuşacak olan Bilecik, iş insanlarına da hitap edecek bir tesisin ihtiyacı içindedir. Ayrıca, şehir içindeki organizasyonları kaldırabilecek kapasiteye sahip olan bir konaklama tesisi bulunmadığı için talep çevre illere kaymaktadır. Yapılacak olan dört yıldızlı otel, bu üç soruna birden aynı anda hitap edecektir.

Türkiye'de önceki senelerde gerçekleşen %50 civarındaki doluluk oranı, COVID salgını yüzünden 2020'de %30 civarına düşmüştür. Bununla birlikte, aşılama ile kısa vadede 2019 verilerinin %80 yakalanabilir olacağı öngörülmektedir³. Orta vadede ise, COVID öncesi kazanılan ivmenin tekrardan yakalanacağı düşünülmektedir.

2.6. Girdi Piyasası

Konumu: Yatırım Bilecik Merkez'de gerçekleştirilecektir.

İklim: Marmara ile İç Anadolu iklimi karışık haldedir. İklim geçit tipi özelliği gösterir. Güney ve doğusunda İç Anadolu'nun yayla iklimi hüküm sürer. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve yağışlı, diğer bölgelerde ise kışlar ılık geçer. Yağmurlar daha çok ilkbahar ve sonbaharda yağar.

Yer Seçimi ve Tesis Türü Sınıfının Belirlenmesi Kriterleri: 01.06.2019 tarihli ve 30791 sayılı resmî gazetede yayınlanan Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'e göre dört yıldızlı oteller; üç yıldızlı oteller için arananlara ilave olarak aşağıda belirtilen nitelikleri taşıyan, ilgili yönetmeliğin 14. maddesinde belirtilen ünitelerden tesisin bulunduğu yöre, müşteri profili, işletmecilik özelliklerine göre tercihe bağlı olarak bünyesinde bulunduran, belgelendirme denetimi veya sınıflandırma çalışmasında bu sınıf için belirlenmiş puan barajını aşan otellerdir. Bu otellerde;

- a) İlave bir yönetim odası,
- b) Tesis yatak kapasitesinin aynı anda en az yüzde otuzuna hizmet veren lokanta veya lokantalar,
- c) Yatak katlarında kat hizmetleri ofisi (ayrık, yaygın ve az katlı yerleşimler şeklinde düzenlenmiş tesislerde hizmetin aksamaması kaydıyla kat ofisinin her katta bulunması zorunlu değildir),
- ç) Bagaj odası ve bu mahalde emanet hizmeti ile bagaj taşıma hizmeti,
- d) Odalarda ve genel mahallerde klima,

³ Turizm sektörü 2021'de nasıl olacak?, <https://www.hurriyet.com.tr/yazarlar/ugur-celikkol/turizm-sektoru-2021-de-nasil-olacak-41680785>

- e) Odalarda ve banyolarda; bornoz, diş temizlik kiti, traş kiti, tırnak törpüsü, cımbız, tırnak makası, tek kullanımlık terlik, dikiş kiti, ayakkabı sileceği, ayakkabı cilası, duş bonesi, duş köpüğü, duş jeli, vücut losyonu, saç kremi, makyaj temizleme pamuğu, kulak temizliği pamuğu, hijyen poşeti, kutu kâğıt mendil, bloknot-kalem, uyku gözlüğü, şemsiye gibi toplam en az on çeşit buklet malzemesi,
- f) Kuru temizleme hizmeti ve bu hizmete ilişkin fiyat listesi,
- g) Toplam personelin en az yüzde onbeşi oranında konusunda eğitim almış veya sertifikalı personel,
- ğ) Konusunda eğitimli veya en az beş yıl deneyim sahibi idari personel,
- bulunur.

Bu kriterlere istinaden 170 yatak kapasiteli 4 katlı ve 3000 m2 kullanım alanına sahip olacağı varsayılan bir dört yıldızlı otel ön fizibilitesi yapılması öngörülmüştür. Otel ana binası, bodrum kat + zemin kat + 3 yatak katı şeklinde projelendirilmiştir.

Tablo 3. Konaklama Kapasitesi

Yatak Kapasitesi Dağılımı		
3 yataklı	5 suit oda	15 yatak
2 yataklı	70 oda	140 yatak
1 yataklı	15 oda	15 yatak
Toplam	90 oda	170 yatak

Aşağıdaki özellikler hizmet kapasitesini oluşturacaktır:

- 100 kişilik ikinci sınıf restoran
- 200 kişilik toplantı salonu
- Satış mağazası
- Servis asansörü
- Müşteri asansörü
- Spor salonu
- Masaj üniteleri
- Bilardo salonu
- Kapalı yüzme havuzu

Bodrum Kat:

Masaj Salonu, spor salonu, bilardo salonu ve konferans salonu bulunacaktır.

Zemin Kat:

Resepsiyon, ön büro, personel hacimleri (WC ve soyunma mahalleri), asansör, bar, bay-bayan WC'leri, mutfak, soğuk hava deposu, yiyecek içecek deposu, restoran ve cafe yer alacaktır.

Yatak Katları : (1- 2 - 3 katlar):

Yatak katlarında, 90 adet oda ve 170 yatak bulunacaktır.

2.7. Pazar ve Satış Analizi

Bilecik - Merkez, Şeyh Edebalı gibi yılda bi milyon insanın ziyaret ettiği bir yer olduğu gibi, iki tane Organize Sanayi Bölgesine sahiptir ve iş için gelen iş insanlarının normalin üstü bir şekilde hizmet alacağı otel neredeyse yoktur. Dört yıldızlı otel, Bilecik'in diğer bir sanayi yoğun ilçesi olan Bozüyük ilçesinde vardır ve bu dört yıldızlı otel ile ilgili yapılan konuşmalarda, yabancı iş insanlarının büyük gruplar halinde haftalarca kaldığı durumlar olduğu belirtilmiştir. Bu kitle aynı şekilde Bilecik – Merkez'e de gelmektedir ama konaklamaları mümkün olamamaktadır. Merkez'e yapılacak olan bu yatırım, bu ihtiyacı karşılayacaktır.

Bilecik'teki otellerin doluluk oranları ilçe bazında Tablo 5'te verilmiştir.

Tablo 4. Bilecik'teki İşletme ve Belediye Belgeli İşletmelerin 2019 İstatistikleri

2019	İlçeler	Tesise Geliş Sayısı			Geceleme			Doluluk Oranı (%)		
		Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
Belediye Belgeli	Bozüyük	25	11.156	11.181	43	15.447	15.490	0,04	15,38	15,43
	İnhisar		94	94		1.206	1.206	0,00	33,50	33,50
	Merkez	268	18.778	19.046	1.506	25.204	26.710	1,88	31,40	33,27
	Gölpazarı		1.128	1.128		10.393	10.393	0,00	57,74	57,74
	Pazaryeri		209	209		1.077	1.077	0,00	29,92	29,92
	Söğüt	671	9.820	10.491	675	14.706	15.381	1,16	25,22	26,37
	Yenipazar		3.108	3.108		3.459	3.459	0,00	29,12	29,12
	Toplam	964	44.293	45.257	2.224	71.492	73.716	0,81	25,89	26,70
İşletme Belgeli	Bozüyük	3.777	28.595	32.372	4.516	36.153	40.669	3,21	25,68	28,89
	Merkez	816	18.445	19.261	1.519	32.723	34.242	1,60	34,43	36,03

BİLECİK İLİ DÖRT YILDIZLI OTEL YATIRIMI ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

Toplam	4.593	47.040	51.633	6.035	68.876	74.911	2,56	29,21	31,77
Genel toplam	5.557	91.333	96.890	8.259	140.368	148.627	1,68	27,55	29,23

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

Verilerden görüldüğü üzere Bilecik'te ziyaretçiler büyüklükleri dolayısı ile Merkez'de ve Bozüyük'te, tarihsel arka planı sayesinde de Söğüt'te konaklamaktadır. Turizm faaliyetlerinin artırılması ile konaklama ihtiyacı ve talebinin artacağı ve yeni tesislere ihtiyaç duyulacağı tahmin edilmektedir. İl merkezindeki oteller en fazla üç yıldızlıdır ve toplantı salonu, havuz-spa, düğün-nişan için uygun salon gibi konularda belirli bir standartta ve kaliteli bir hizmet ortamının bulunmaması dolayısıyla bu gibi ihtiyaçlar ön plana çıktığında, çevredeki iller ve Bozüyük ilçesi tercih edilmektedir ve Bilecik potansiyel gelirden olmaktadır. Merkez'e yapılacak olan otel, hem bu bahsedilen ihtiyaçları karşılayan, hem turistleri hem de iş için Bilecik'e gelenleri ağırlayan bir şehir oteli olacaktır.

İlk yıl inşaat işleri ile geçeceği için kapasite kullanımı olmayacaktır. Oda fiyatı, piyasa araştırması yapılarak 250 lira olarak düşünülmüştür. Sonraki yıllarda artan turizm yatırımları ile kapasite kullanımının, Bilecik'in son beş yıllık ortalamasının üzerinde seyredeceği tahmin edilmektedir. Tahmin edilen oranlar aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 5. Kapasite Kullanım Oranı

Kapasite Kullanım Oranı					
Yıllar	1	2	3	4	5
Kapasite Kullanım Oranı	%0	%40	%40	%45	%45

3. TEKNİK ANALİZ

3.1. Kuruluş Yeri Seçimi

Bilecik Merkez, iki Organize Sanayi Bölgesi ve pek çok OSB dışı sanayi kuruluşunu içinde barındırmaktadır ve burada konuşlanmış firmaların çoğunluğu İstanbul merkezlidir. 3. Organize Sanayi Bölgesi ise altyapı inşaatı aşamasındadır. İş dolayısı ile fabrikalara gelen ve gelecek olan orta - üst düzey yöneticiler ile yabancı şirket temsilcilerinin talep edeceği özelliklere sahip bir otel Merkez'de yoktur.

Bozüyük ilçesi ile beraber en kalabalık birim olan Merkez, aynı zamanda konferansların düzenleneceği, düğün-nişan gibi toplanmaların gerçekleştirileceği, kaliteli yemeklerin yenebileceği bir şehir oteline sahip değildir. Dört yıldızlı otel bu talebi de karşılayacaktır.

Konumu itibarıyla Merkez, her ilçeye rahatlıkla erişilebilecek bir konumdadır. Otogar ve YHT Garı Merkez'e çok yakın olup, servisler ile Merkez'e ulaşım çok kolaydır.

Otelin yapılması düşünülen alana daha önce belediye tarafından bir imar planı değişikliği ile otel yapılması düşünülmüş ama devamı gelmemiştir. Yerleşim alanında elektrik, su ve kanalizasyon altyapısı mevcuttur. Şehrin büyüyeceği alan doğrultusunda konumlanmıştır. Alan ana bulvar üzerinde olduğu için mevcut yol bağlantısında herhangi bir problem yoktur.

3.2. İnsan Kaynakları

Nüfusun büyük bir çoğunluğu çalışma çağında olup, bu çoğunluğun üçte biri 15-29 yaş arasındadır. 15 yaş üzeri nüfusun neredeyse yarısı lise ve üniversite mezunudur. Özellikle turizm ve otelcilik alanına bakarsak, Bilecik Şeyh Edebali Üniversitesi Turizm İşletmeciliği ve Otelcilik bölümü bulunmaktadır ve gerekli insan kaynağını sağlamaya uygun kapasitesi vardır. Merkez'de bulunan Yavuz Selim Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi Yiyecek İçecek Hizmetleri, Bozüyük'te bulunan Selahattin Şeker Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi'ndeki Konaklama ve Seyahat Hizmetleri ile Yiyecek İçecek Hizmetleri bölümleri de genç, dinamik ve alanda deneyimli çalışan bulma konusunda etkili olacaktır.

Tablo 6. Eğitim Kademelerine Göre Bilecik İl Nüfusu - 5 Yıllık

	2015	2016	2017	2018	2019
15 Yaş Üzeri Nüfus	170.398	175.150	178.468	179.155	175.414
Okuma yazma bilmeyen	4.480	4.185	3.912	3.630	3.295
Okuma yazma bilen fakat bir okul bitirmeyen	4.632	4.536	4.212	3.711	3.412
İlkokul	51.799	49.078	48.285	45.384	44.091
İlköğretim	25.234	24.580	24.204	24.586	16.351

BİLECİK İLİ DÖRT YILDIZLI OTEL YATIRIMI ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

Ortaokul ve dengi meslek okulu	16.797	20.992	22.157	23.491	29.877
Lise ve dengi meslek okulu	43.084	46.024	48.039	49.403	48.612
Yüksekokul veya fakülte	22.333	23.668	25.168	26.092	26.741
Yüksek lisans	1.169	1.265	1.670	1.836	1.983
Doktora	265	266	366	398	410
Bilinmeyen	605	556	455	624	642

Kaynak: TÜİK

Tablo 7. Çalışma Çağındaki Nüfusun İl Nüfusuna Oranı

	Çalışma Çağındaki Nüfus 15-64	Toplam Nüfus	%
2015	149.117	212.361	70%
2016	154.296	218.297	71%
2017	156.973	221.693	71%
2018	157.337	223.448	70%
2019	152.728	219.427	70%

Kaynak: TÜİK

Tablo 8. Genç Nüfusun Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı

	Genç Nüfus 15-29	Çalışma Çağındaki Nüfus 15-64	%
2015	53.012	149.117	36%

2016	55.321	154.296	36%
2017	55.597	156.973	35%
2018	53.551	157.337	34%
2019	49.147	152.728	32%

Kaynak: TÜİK

3.3. Tam Kapasitede Aylık ve Yıllık Personel Giderleri

Tam dolulukta gerekli olan personelin detayları ve bu personelin giderleri Tablo 9'da hesaplanmıştır.

Tablo 9. Tam Kapasitede Aylık ve Yıllık Personel Giderleri

Unvan	Kişi Sayısı	Aylık Brüt Ücret TL/Kişi	İşverene Aylık Maliyet (TL)	Çalışılan Ay Sayısı	İşverene Yıllık Maliyet (TL)	İşverene Yıllık Maliyet (USD)
Genel Müdür	1	10.000	11.750	12	141.000	17.781
Muhasebe Müdürü	1	6.000	7.050	12	84.600	10.668
Pazarlama Müdürü	1	6.000	7.050	12	84.600	10.668
Aşçıbaşı	1	7.000	8.225	12	98.700	12.446
Teknik Müdür	1	6.000	7.050	12	84.600	10.668
Güvenlik Elemanı	2	3.000	7.050	12	84.600	10.668
Muhasebe Elemanı	2	3.500	8.225	12	98.700	12.446

BİLECİK İLİ DÖRT YILDIZLI OTEL YATIRIMI ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

Satın Alma Elemanı	2	3.200	7.520	12	90.240	11.380
Personel Şefi	1	3.750	4.406	12	52.875	6.668
Yiyecek-İçecek Müdürü	1	4.000	4.700	12	56.400	7.112
Aşçıbaşı Yardımcısı	1	5.000	5.875	12	70.500	8.890
Mutfak Çalışanları	3	3.000	10.575	12	126.900	16.003
Bulaşıkçı	2	3.000	7.050	12	84.600	10.668
Şef Garson	1	3.750	4.406	12	52.875	6.668
Servis Elemanları	3	3.500	12.338	12	148.050	18.670
Ön Büro Müdürü	1	4.000	4.700	12	56.400	7.112
Ön Büro Çalışanı	1	3.000	3.525	12	42.300	5.334
Rezervasyon Personeli	1	3.250	3.819	12	45.825	5.779
Halkla İlişkiler Müdürü	1	4.500	5.288	12	63.450	8.001
Halkla İlişkiler Personeli	1	3.250	3.819	12	45.825	5.779
Çamaşırhane Şefi	1	3.200	3.760	12	45.120	5.690

BURSA ESKİŞEHİR BİLECİK KALKINMA AJANSI

Çamaşırhane Personeli	1	3.000	3.525	12	42.300	5.334
Kat Hizmet Şefi	1	3.250	3.819	12	45.825	5.779
Kat Hizmetlileri	4	3.000	14.100	12	169.200	21.337
Bellboy	2	3.000	7.050	12	84.600	10.668
Teknik Bölüm Personeli	1	3.200	3.760	12	45.120	5.690
Şoför	1	3.500	4.113	12	49.350	6.223
Toplam	39	110.850,00 TL	174.546,25 TL		2.094.555 TL	264.131 USD

4. FİNANSAL ANALİZ

4.1. Sabit Yatırım Tutarı

Yatırım kalemlerinin hesaplamaları, daha önce yapılmış otel fizibiliteyi incelenerek oluşturulmuş her bir kalemin açıklaması aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Tablo 10. Sabit Yatırım Tutarı Kalemleri

Yatırım Kalemleri	Birim Fiyat	Birim	Toplam Tutar (TL)	Toplam Tutar (USD)	Giderle İlgili Açıklama
Etüt Proje Giderleri		0,03	261.000,00	32.912,99	Bina inşaatının projelendirme (Keşif, metraj, plan, harita ve çizim) ve zemin etüt maliyetidir. İnşaat işlerinin %3'ü olarak hesaplanmıştır.
Arazi Alım Giderleri	1.500	1000	1.500.000,00	189.155,11	Bilecik Merkez'de, otel yapımı için uygun alanların fiyatlarının ortalamasıdır. Eğer yatırım teşviği kapsamında yer tahsisi söz konusu olursa bu maliyet söz konusu olmayacaktır.
Bina Yapımı	2.900	3.000	8.700.000,00	1.097.099,62	2020 yapı yaklaşık maliyetleri hakkında tebliğe göre birim fiyat. İlgili tebliğe göre dört yıldızlı oteller V. Sınıf B Grubu yapılar içerisinde yer almaktadır.
Makine-Ekipman ve Tefrişatlar	1.138	3.000	3.414.000,00	430.517,02	TUYED verilerine göre makine donanım ve

					tefrişat için ihtiyaç duyulan birim fiyat
Demirbaş Giderleri		0,03	102.420,00	12.915,51	Makine ekipman giderinin %3'üdür.
Taşıt Alım Giderleri	130.000	2	260.000,00	32.786,89	Pazarlama çalışmalarında kullanılmak için Fiat Egea Easy 1.4 manuel benzinli aracın fiyatı Ekim 2020 fiyatı esas alınmıştır.
Montajlama Giderleri		0,01	34.140,00	4.305,17	Makine ekipman giderinin %1'idir.
Kuruluş İşlemleri ve Harç Masrafları			2.060,00	259,77	Limited şirket için öngörülen kuruluş maliyetidir.
Genel Giderler		0,01	142.536,20	17.974,30	Diğer kalemlerin %1'idir.
Beklenmeyen Giderler		0,02	287.923,12	36.308,09	Diğer kalemlerin %2'sidir.
İşletme Sermayesi Yatırımı			629.185,75	79.342,47	Çalışma Devri Katsayısı Yöntemi ile hesaplanmıştır.
Sabit Yatırım Genel Toplamı			15.333.265,07 TL	1.933.576,93 USD	

4.1.1. İşletme Sermayesi Yatırımı

Otel devreye alındıktan sonraki ilk aylarda nakit akışının sağlanabilmesi için ekstra olarak işletme sermayesine ihtiyaç duyulacaktır. İşletme Sermayesi Yatırımı "Çalışma Devri Katsayısı

Yöntemi" ile hesaplanır. Bu yatırım, Tam kapasitede işletme giderlerinin, yıllık çalışma süresi olan 360 günün, çalışma devresi olan 30 güne bölünüp, çıkan sonuca bölünmesi ile hesaplanır.

$$= 7.550.229,01 / (360/30)$$
$$= \mathbf{629.185,75 \text{ TL'dir.}}$$

4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Yatırımın geri dönüş süresi ortalama 4,5 yıldır.

5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliğine göre (ÇED-Ek/2 de yer alan kriterler) 100 ila 500 odalı turizm konaklama projelerine seçme-eleme kriterleri uygulanmakta ve karar süreçleri Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri tarafından yürütülmektedir. Doğrudan ÇED uygulanacak konaklama projeleri 500 oda ve üzeri (ÇED-Ek/1 de yer alan kriterler) kapasiteli projeleridir.

90 odalı olarak düşünülen otel yatırımının gerçekleştirilmesi sürecinde yatırımın Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) belgesi gerektirmediğini, oda kapasitesi açısından Seçme Eleme Kriterlerine Tabi Projeler listesinde yer almadığını gösteren bir yazının Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden alınması gerekli olacaktır.

KAYNAKLAR

5 Yıldızlı Otel Yatırım Fizibilitesi, ORAN Kalkınma Ajansı, 2015.

Dört Yıldızlı Jeotermal Otel Yatırımı Fizibilite Raporu, Ahiler Kalkınma Ajansı, 2015, Kırőehir.

<https://www.statista.com/topics/962/global-tourism/#:~:text=Globally%2C%20travel%20and%20tourism%27s%20direct,at%20580.7%20billion%20U.S.%20dollars>

<https://www.gmdergi.com/guncel/dunya-otel-haritasinda-turkiye-12-sirada/>

Kültür ve Turizm Bakanlığı Konaklama İstatistikleri, <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201120/konaklama-istatistikleri.html>

Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2020 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ, <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2020/03/20200310-7.htm>

Sivas Yıldız Dağı Otel Yatırımı Fizibilite Etüdü, Kalkınma Bankası, Temmuz 2018, Ankara.

Termal Otel ve Sağlık Merkezi (4 Yıldızlı) Ön Fizibilite Raporu, Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı, 2016, Çamdibi Matbaası, İzmir.

TUDES 312-1 Konaklama Tesisleri Değerlemesi İçin İyi Uygulamalar Kılavuzu, 2018.

Turizm sektörü 2021'de nasıl olacak?, <https://www.hurriyet.com.tr/yazarlar/ugur-celikkol/turizm-sektoru-2021de-nasil-olacak-41680785>

TÜİK Eğitim İstatistikleri, <https://data.tuik.gov.tr>

TÜİK Nüfus İstatistikleri, <https://data.tuik.gov.tr>

Ek-1: Fizibilite Çalışması için Gerekli Olabilecek Analizler (Tüm Ön Fizibilite Çalışmalarında bu bölüme yer verilecektir.)

Yatırımcı tarafından hazırlanacak detaylı fizibilitede, aşağıda yer alan analizlerin asgari düzeyde yapılması ve makine-teçhizat listesinin hazırlanması önerilmektedir.

□ Ekonomik Kapasite Kullanım Oranı (KKO)

Sektörün mevcut durumu ile önümüzdeki dönem için sektörde beklenen gelişmeler, firmanın rekabet gücü, sektördeki deneyimi, faaliyete geçtikten sonra hedeflediği üretim-satış rakamları dikkate alınarak hesaplanan ekonomik kapasite kullanım oranları tahmini tesis işletmeye geçtikten sonraki beş yıl için yapılabilir.

Ekonomik KKO= Öngörülen Yıllık Üretim Miktarı /Teknik Kapasite

□ Üretim Akım Şeması

Fizibilite konusu ürünün bir birim üretilmesi için gereken hammadde, yardımcı madde miktarları ile üretimle ilgili diğer prosesleri içeren akım şeması hazırlanacaktır.

□ İş Akış Şeması

Fizibilite kapsamında kurulacak tesisin birimlerinde gerçekleştirilecek faaliyetleri tanımlayan iş akış şeması hazırlanabilir.

□ Toplam Yatırım Tutarı

Yatırım tutarını oluşturan harcama kalemleri yıllara sari olarak tablo formatında hazırlanabilir.

□ Tesis İşletme Gelir-Gider Hesabı

Tesis işletmeye geçtikten sonra tam kapasitede oluşturması öngörülen yıllık gelir gider hesabına yönelik tablolar hazırlanabilir.

□ İşletme Sermayesi

İşletmelerin günlük işletme faaliyetlerini yürütebilmeleri bakımından gerekli olan nakit ve benzeri varlıklar ile bir yıl içinde nakde dönüşebilecek varlıklara dair tahmini tutarlar tablo formunda gösterilebilir.

□ Finansman Kaynakları

Yatırım için gerekli olan finansal kaynaklar; kısa vadeli yabancı kaynaklar, uzun vadeli yabancı kaynaklar ve öz kaynakların toplamından oluşmaktadır. Söz konusu finansal kaynaklara ilişkin koşullar ve maliyetler belirtilebilir.

□ Yatırımın Kârlılığı

Yatırımı değerlendirmede en önemli yöntemlerden olan yatırımın kârlılığının ölçümü aşağıdaki formül ile gerçekleştirilebilir.

Yatırımın Kârlılığı= Net Kâr / Toplam Yatırım Tutarı

□ Nakit Akım Tablosu

Yıllar itibariyle yatırımda oluşması öngörülen nakit akışını gözlemek amacıyla tablo hazırlanabilir.

□ Geri Ödeme Dönemi Yöntemi

Geri Ödeme Dönemi Yöntemi kullanılarak hangi dönem yatırımın amorti edildiği hesaplanabilir.

□ Net Bugünkü Değer Analizi

Projenin uygulanabilir olması için, yıllar itibariyle nakit akışlarının belirli bir indirgeme oranı ile bugünkü değerinin bulunarak, bulunan tutardan yatırım giderinin çıkarılmasıyla oluşan rakamın sıfıra eşit veya büyük olması gerekmektedir. Analiz yapılırken kullanılacak formül aşağıda yer almaktadır.

$$NBD = \sum_{t=0}^n \frac{NA_t}{(1-k)^t}$$

NA_t : t. Dönemdeki Nakit Akışı

k: Faiz Oranı

n: Yatırımın Kapsadığı Dönem Sayısı

□ Cari Oran

Cari Oran, yatırımın kısa vadeli borç ödeyebilme gücünü ölçer. Cari oranın 1,5-2 civarında olması yeterli kabul edilmektedir. Formülü aşağıda yer almaktadır.

$$\text{Cari Oran} = \frac{\text{Dönen Varlıklar}}{\text{Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar}}$$

Likidite Oranı, yatırımın bir yıl içinde stoklarını satamaması durumunda bir yıl içinde nakde dönüşebilecek diğer varlıklarıyla kısa vadeli borçlarını karşılayabilme gücünü gösterir. Likidite Oranının 1 olması yeterli kabul edilmektedir. Formülü aşağıda yer almaktadır.

$$\text{Likidite Oranı} = \frac{\text{Dönen Varlıklar} - \text{Stoklar}}{\text{Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar}}$$

Söz konusu iki oran, yukarıdaki formüller kullanılmak suretiyle bu bölümde hesaplanabilir.

□ Başabaş Noktası

Başabaş noktası, bir firmanın hiçbir kar elde etmeden, zararlarını karşılayabildiği noktayı/seviyeyi belirtir. Diğer bir açıdan ise bir firmanın, giderlerini karşılayabildiği nokta da denilebilir. Başabaş noktası birim fiyat, birim değişken gider ve sabit giderler ile hesaplanır. Ayrıca sadece sabit giderler ve katkı payı ile de hesaplanabilir.

$$\text{Başabaş Noktası} = \frac{\text{Sabit Giderler}}{\text{(Birim Fiyat-Birim Değişken Gider)}}$$

Ek-2: Yerli/İthal Makine-Teçhizat Listesi

İthal Makine / Teçhizat Adı	Miktarı	Birimi (Adet, kg, m ³ vb.)	F.O.B. Birim Fiyatı (\$)	Birim Maliyeti (KDV Hariç, TL)	Toplam Maliyet (KDV Hariç, TL)	İlgili Olduğu Faaliyet Adı

Yerli Makine / Teçhizat Adı	Miktarı	Birimi (Adet, kg, m ³ vb.)	Birim Maliyeti (KDV Hariç, TL)	Toplam Maliyeti (KDV Hariç, TL)	İlgili Olduğu Faaliyet Adı



Altınova Mah. İstanbul Cad. 424/4 Buttım İş Merkezi Buttım
Plaza Kat 6 16250 Osmangazi/Bursa TÜRKİYE

Tel: 0 224 211 13 27 Faks: 0 224 211 13 29

bebka.org.tr



Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılmaz