



T.C. SANAYİ VE  
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



# Elâzığ İli Hazar Gölü Tatil Köyü

## Ön Fizibilite Raporu







T.C. SANAYİ VE  
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



# Elâzığ İli Hazar Gölü Tatil Köyü

## Ön Fizibilite Raporu



2020  
E K İ M

## RAPORUN KAPSAMI

---

Bu ön fizibilite raporu, Elâzığ ili Sivrice ilçesinde yer alan Hazar Gölü'nde bir tatil köyü kurulmasının uygunluğunu tespit etmek amacıyla yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Fırat 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 Fırat Kalkınma Ajansı sorumlu tutulamaz.

Bu raporun tüm hakları Fırat 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; Fırat 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

---

|                                                |           |
|------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. YATIRIMIN KÜNYESİ .....</b>              | <b>3</b>  |
| <b>2. EKONOMİK ANALİZ.....</b>                 | <b>5</b>  |
| 2.1. Sektörün Tanımı .....                     | 5         |
| 2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler .....  | 5         |
| 2.3 Sektörün Profili .....                     | 8         |
| 2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep .....       | 10        |
| 2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini .....   | 11        |
| 2.6. Girdi Piyasası.....                       | 11        |
| 2.7. Pazar ve Satış Analizi .....              | 12        |
| <b>3. TEKNİK ANALİZ.....</b>                   | <b>13</b> |
| 3.1. Kuruluş Yeri Seçimi.....                  | 13        |
| 3.2. Üretim Teknolojisi .....                  | 14        |
| 3.3 İnsan Kaynakları .....                     | 14        |
| <b>4. FİNANSAL ANALİZ .....</b>                | <b>18</b> |
| 4.1. Sabit Yatırım Tutarı .....                | 18        |
| 4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi .....         | 19        |
| <b>5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ.....</b> | <b>19</b> |

## TABLÖLAR

---

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tablo 1. Ülkelere Göre Turist Sayısı Dünya Sıralaması (2018).....            | 9  |
| Tablo 2. Elâzığ İli 2010- 2019 Yılları Arası Konaklama İstatistikleri.....   | 9  |
| Tablo 3. Sivrice İlçesinde Bulunan Konaklama Alanları .....                  | 10 |
| Tablo 4. Elâzığ İli Nüfus Bilgileri .....                                    | 15 |
| Tablo 5. Elâzığ İli Yaşa Göre Nüfus Dağılımı.....                            | 15 |
| Tablo 6. Elâzığ İli Eğitim Durumu .....                                      | 16 |
| Tablo 7. 2017 Yılında Kayıtlı İşgücünün Meslek Gruplarına Göre Dağılımı..... | 16 |
| Tablo 8. İstihdam Edilecek Personel Sayısı .....                             | 17 |
| Tablo 9. Turizmde Öne Çıkan Avrupa Ülkelerindeki Asgari Ücretler .....       | 18 |
| Tablo 10. Toplam Yatırım Gideri.....                                         | 19 |

## ELÂZİĞ İLİ HAZAR GÖLÜ TATİL KÖYÜ ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

## 1. YATIRIMIN KÜNYESİ

|                                                            |                                                                                                                                                                       |                         |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Yatırım Konusu</b>                                      | Tatil Köyü Yapımı                                                                                                                                                     |                         |
| <b>Üretilcek Ürün/Hizmet</b>                               | Konaklama                                                                                                                                                             |                         |
| <b>Yatırım Yeri (İl – İlçe)</b>                            | Elâzığ-Sivrice                                                                                                                                                        |                         |
| <b>Tesisin Teknik Kapasitesi</b>                           | 20 Apart Ev + 30 Oda, 140 Yatak                                                                                                                                       |                         |
| <b>Sabit Yatırım Tutarı</b>                                | 3.000.000 USD*                                                                                                                                                        |                         |
| <b>Yatırım Süresi</b>                                      | 12 Ay                                                                                                                                                                 |                         |
| <b>Sektörün Kapasite Kullanım Oranı</b>                    | %65                                                                                                                                                                   |                         |
| <b>İstihdam Kapasitesi</b>                                 | 44                                                                                                                                                                    |                         |
| <b>Yatırımın Geri Dönüş Süresi</b>                         | 7-8 Yıl                                                                                                                                                               |                         |
| <b>İlgili NACE Kodu (Rev. 3)</b>                           | 55.20                                                                                                                                                                 |                         |
| <b>İlgili GTİP Numarası</b>                                | ---                                                                                                                                                                   |                         |
| <b>Yatırımın Hedef Ülkesi</b>                              | Türkiye (Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgesindeki İller)                                                                                                                |                         |
| <b>Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi</b> | <b>Doğrudan Etki</b>                                                                                                                                                  | <b>Dolaylı Etki</b>     |
|                                                            | Amaç 3: Sağlık ve Kaliteli Yaşam;<br><br>Amaç 8: İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme                                                                                 | Amaç 1: Yoksulluğa Son, |
| <b>Diğer İlgili Hususlar</b>                               | Elâzığ, başta Hazar gölü olmak üzere doğal ve tarihi zenginliklere sahip bir ildir. Hazar gölü özellikle doğu ve güney illerden ciddi miktarda ziyaretçi çekmektedir. |                         |

|                                                                  |                                                                                                                                                                                    |                        |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Subject of the Project</b>                                    | Holiday Village                                                                                                                                                                    |                        |
| <b>Information about the Product/Service</b>                     | Accommodation                                                                                                                                                                      |                        |
| <b>Investment Location (Province-District)</b>                   | Elâzığ Sivrice                                                                                                                                                                     |                        |
| <b>Technical Capacity of the Facility</b>                        | 20 Apart Houses + 30 Rooms, 140 Bed                                                                                                                                                |                        |
| <b>Fixed Investment Cost (USD)</b>                               | 3.000.000 USD*                                                                                                                                                                     |                        |
| <b>Investment Period</b>                                         | 12 months                                                                                                                                                                          |                        |
| <b>Economic Capacity Utilization Rate of the Sector</b>          | 65%                                                                                                                                                                                |                        |
| <b>Employment Capacity</b>                                       | 44                                                                                                                                                                                 |                        |
| <b>Payback Period of Investment</b>                              | 7-8 years                                                                                                                                                                          |                        |
| <b>NACE Code of the Product/Service (Rev.3)</b>                  | 55.20                                                                                                                                                                              |                        |
| <b>Harmonized Code (HS) of the Product/Service</b>               | ---                                                                                                                                                                                |                        |
| <b>Target Country of Investment</b>                              | Turkey (East and Southeast region cities)                                                                                                                                          |                        |
| <b>Impact of the Investment on Sustainable Development Goals</b> | <b>Direct Effect</b>                                                                                                                                                               | <b>Indirect Effect</b> |
|                                                                  | Goal 3: Good Health and Well Being,<br><br>Goal 8: Decent Work and Economic Growth,                                                                                                | Goal 1: No Poverty,    |
| <b>Other Related Issues</b>                                      | Elâzığ is a province with natural and historical values, especially Lake Hazar. Hazar lake attracts a significant amount of visitors, especially from eastern and southern cities. |                        |

## 2. EKONOMİK ANALİZ

### 2.1. Sektörün Tanımı

Turizm sektörü, sürekli artmakta olan dünya ekonomik büyüklüğünün önemli bir kısmını oluşturur. Sağladığı döviz ve istihdamla ulusal ekonomiler açısından önemli bir yer tutar. Uzun seneler ekonomik gelişmenin bir destekleyicisi konumunda yer alan turizm gün geçtikçe daha fazla ülkede temel sektörler arasında yer tutmaya başlamıştır.

Turizm sektörü hizmet sektörünün bir kısmıdır. Hem hizmet sektörünün genel karakteristikleri hem de turizm sektörünün kendine has karakteristikleri, bu sektördeki çalışma ilişkilerini temelden etkilemektedir. Turizm sektöründe en önemli unsurlardan birisi misafir memnuniyetidir. Memnuniyet çoğunlukla hizmeti meydana getiren unsurların kalitesine bağlıdır. Başka bir deyişle, hizmetin üretim şartları, hizmet kalitesini, hizmet kalitesi de misafir memnuniyetini direkt olarak etkilemektedir.

Turizm kavramı, Uluslararası Bilimsel Turizm Uzmanları Birliğince, “kişilerin sürekli olarak ikamet ettikleri, çalıştıkları ve sürekli olağan ihtiyaçlarını karşıladıkları yerlerin dışına seyahatleri ve buralardaki, çoğunlukla turizm tesislerinin ürettiği mal ve hizmetleri talep ederek, geçici konaklamalardan meydana gelen olaylar ve ilişkilerinin tamamı” olarak ifade edilmektedir. Turizm sadece deniz ve yayla olarak bilinmesinin yanı sıra kongre, mağara, kültür, yat, kış, inanç, golf turizmi olarak çeşitlilik gösteren bir sektördür.

Dünya Turizm ve Seyahat Konseyi 2018 Türkiye raporuna göre, seyahat ve turizm sektörü 2017 senesinde ülke ekonomisine direkt 32 milyar ABD doları katkıda bulunmuştur. Uyarılmış etkilerde göz önüne alındığında 2017 yılında seyahat ve turizm sektörünün ülke ekonomisine toplam katkısı 98,4 milyar ABD dolarıdır. Bu da gayri safi yurt içi hasılanın %11,6'sına denk gelmektedir. Yine aynı rapora istihdam açısından bakıldığı zaman, 2017 yılında seyahat ve turizm sektörü direkt olarak 462 bin kişiye istihdam sağlamıştır. Bu rakam toplam istihdam içinde %1,6'lık bir pay demektir. Fakat ilgili sektörleriyle birlikte istihdam sayısı yaklaşık 2 milyon kişiye ulaşmaktadır. Buna bağlı olarak toplam istihdamdaki payı %7,4'dür. Turizm, aynı rapora göre 2017 yılında 31,3 milyar ABD doları ile toplam ihracat içerisinde %14,8 oranında bir yer elde etmiştir. 2017 yılında ilgili sektöre 74,9 milyar TL yatırım yapılmış olup bu rakam toplam yatırım içinde %8'lik bir pay oluşturmaktadır. Yatırım tutarının, 2028 yılına kadar yıllık %3,7 oranında artarak 109 milyar TL (toplam yatırım miktarının %8,9'u) olması beklenmektedir. Elâzığ ili Sivrice ilçesinde yer alan Hazar Gölü çevresine yapılması planlanan tatil köyünün yaz ve kış turizmine yönelik faaliyet göstermesi planlanmaktadır.

Turizm hizmet sınıfı kapsamında yapılan tatil köyü konaklama faaliyetleri NACE (Rev.2) kodu 55.20'dir.

### 2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

Elâzığ ili Sivrice ilçesinde yapılması hedeflenen Hazar Gölü Tatil Köyü yatırımı kapsamında yapılan araştırmalarda TKDK, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, KOSGEB, İŞKUR tarafından sağlanan teşvik, destek ve hibelerden faydalanma imkânı bulunmakta olduğu anlaşılmaktadır. Bu desteklerle ilgili bilgiler aşağıda başlıklar halinde sunulmuştur.

#### 2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi

Elâzığ Yatırım Teşvik Sistemi kapsamında 4.Bölge de yer almaktadır. 21.08.2020 tarihli ve 2846 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile güncellenen Yatırım Teşvik Sisteminde, Sivrice ilçesinde yapılacak yatırımlar alt bölge desteğinden faydalanacaktır. Teşvik sisteminde yer alan tutar ve oranlar güncel mevzuat kapsamında ele alınmıştır. Destek unsurları aşağıda verilmiştir.

- **Katma Değer Vergisi (KDV) İstisnası:** Teşvik Belgesi kapsamında olan yurt içi ve yurt dışından alınacak makine ve teçhizat ile belge kapsamındaki yazılım ve gayri maddi hak ediş ve kiralamalar için katma değer vergisinin ödenmemesi şeklinde uygulanır. Elâzığ ili Sivrice ilçesinde yapılacak Hazar Gölü Tatil Köyü yatırımında alınacak makine-ekipmana ilişkin düzenlenen faturalarda katma değer vergisi muafiyeti sağlanacaktır.

- **Gümrük Vergisi Muafiyeti:** Teşvik belgesi kapsamında yurt dışından temin edilecek makine ve teçhizat için gümrük vergisinin ödenmemesi şeklinde uygulanır.
- **Vergi İndirimi:** Gelir veya kurumlar vergisinin, yatırım için öngörülen katkı tutarına ulaşınca kadar, indirimli olarak uygulanmasıdır. Vergi indirim oranı Sivrice ilçesi için yatırıma katkı oranı %30 olup, vergi indirim oranı %70 olarak uygulanacaktır. Yatırımın alt bölge desteği (5.Bölge) kapsamında değerlendirilmesinde ise yatırıma katkı oranı %40, vergi indirim oranı %80 olarak uygulanacaktır. 2017-2022 yıllarında yapılacak yatırım harcamaları için vergi indirim oranına 15 puan ilave edilmektedir.
- **Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği:** Teşvik belgesi kapsamında yatırımla sağlanan ilave istihdam için ödenmesi gereken sigorta primi işveren hissesinin asgari ücrete tekabül eden kısmının Bakanlıkça karşılanmasıdır. 4. bölge desteği kapsamında yatırımın yapılması durumunda bu destek için uygulama süresi 6 yıl olup yatırıma katkı oranı %25'tir. Alt bölge desteğinde ise süre 7 yıl olup yatırıma katkı oranı %35 olarak destek sağlanmaktadır.
- **Gelir Vergisi Stopajı Desteği:** Teşvik belgesi kapsamında yatırımla sağlanan ilave istihdam için belirlenen gelir vergisi stopajının tahsil edilmesidir. Sivrice ilçesi için 4.bölge desteği kapsamında bu destek uygulanmamaktadır. Alt bölge desteği kapsamında da yer almamaktadır.
- **Sigorta Primi (İşçi Hissesi) Desteği:** Teşvik belgesi kapsamında yatırımla sağlanan ilave istihdam için ödenmesi gereken sigorta primi işçi hissesinin asgari ücrete tekabül eden kısmının Bakanlıkça karşılanmasıdır. Sivrice ilçesi için 4.bölge desteği kapsamında bu destek uygulanmamaktadır. Alt bölge desteği kapsamında da yer almamaktadır.
- **Faiz veya Kâr Payı Desteği:** Faiz veya Kar Payı Desteği, teşvik belgesi kapsamında kullanılan en az bir yıl vadeli yatırım kredileri için sağlanan bir finansman desteği olup, teşvik belgesinde kayıtlı sabit yatırım tutarının %70'ine kadar kullanılan krediye ilişkin ödenecek faizin veya kâr payının belli bir kısmının Bakanlıkça karşılanmasıdır. Yatırım kredilerinde bankalardan Türk Lirası bazında kullanılacak kredilerde 4 puan, döviz bazında kullanılacak kredilerde 1 puan indirim sağlanmaktadır. Bu puanlar 4. Bölge kapsamında sağlanmaktadır. Alt bölge desteği kapsamında TL kredilerinde 5 puan, döviz kredilerinde 2 puan indirim sağlanmaktadır.
- **Yatırım Yeri Tahsisi:** Teşvik Belgesi düzenlenmiş yatırımlar için Maliye Bakanlığınca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde yatırım yeri tahsis edilmesidir. Sivrice ilçesi için alt bölge desteği kapsamında yatırım yeri tahsisi sağlanmaktadır.

### 2.2.2. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Destekleri

16/3/1982 tarihli ve 17635 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 13. maddesi hükümlerine göre T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeleri Genel Müdürlüğü tarafından turizm sektöründe faaliyet gösteren işletmelere teşvik ve destek sağlanmaktadır.

2634 sayılı Kanunda yer alan teşviklerden Kültür ve Turizm Bakanlığınca Turizm Yatırımı veya İşletmesi Belgesi alan tesisler yararlanabilmektedir. Buna göre; 2634 sayılı Kanunda yer alan teşviklere ilişkin hüküm ve destekler aşağıda yer aldığı şekildedir:

- **Taşınmaz Malların Turizm Amaçlı Kullanımı Amacıyla Yapılan Tahsisler:** Turizmi Teşvik Kanunu'nun 8 inci maddesine göre, hazine ve orman arazilerinin turistik tesis yatırımlarına tahsisi sağlanmaktadır. Bu konuda 21/07/2006 tarihli ve 26235 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik" uyarınca başvuru alınmakta ve arazinin yatırım kapsamında 49 yıla kadar tahsisi işlemi yapılmaktadır.
- **Elektrik, Havagazı ve Su Ücretleri:** Turizmi Teşvik Kanunu'nun 16. maddesinde yer alan, "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.

- **Emlak Vergisi Muafiyeti:** Turizm İşletmeleri 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun "Geçici Muafıklar" başlıklı 5. maddesinin (b) fıkrasında " Geçerli kanun gereği Turizm Tesisi belgesini almış firmaların aldığı belgeden itibaren 5 yıl sonrasına kadar geçici muafiyetten faydalandırılır" hükümlerine göre işletmeler Emlak Vergisinden muaf tutulmaktadır.

### 2.2.3. Küçük ve Orta Ölçekli İşletmeleri Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı (KOSGEB) Destekleri

#### İşletme Geliştirme Destek Programı

KOSGEB tarafından sağlanan bu destek ile proje hazırlama kapasitesi düşük küçük ve orta ölçekli işletmelerin rekabet güçlerinin, kurumsallaşma-markalaşma düzeylerinin ve ekonomideki paylarının artırılması, kapasitelerinin geliştirilmesi ve öncelikli ihtiyaçlarının karşılanması amaçlanmaktadır. Başvuru kapsamında firmaların herhangi bir KOBİ olması ve KOSGEB kaydının bulunması yeterlidir.

Elâzığ Sivrice'de yapılması planlanan yatırımda kurulacak işletmenin bu destek unsurlarından faydalanmasında herhangi bir sorun olmayıp, başvuru yapması ve uygun koşulları sağlaması halinde aşağıda yer alan desteklerden faydalanabilecektir.

KOBİ'ler, "İşletme Geliştirme Destek Programı Destekleri" kapsamında belirtilen; yurt içi fuar desteği, yurt dışı iş gezisi desteği, nitelikli eleman istihdam desteği, eğitim desteği, tasarım desteği, sınai mülkiyet hakları desteği, belgelendirme desteği ile test ve analiz desteğinden faydalanabilmektedir. Her bir destek için üst limit farklı olmakla birlikte, destek üst limitleri 20.000 TL ile 50.000 TL arasında değişmektedir. Program kapsamında toplam 290.000 TL'ye kadar destek verilmektedir. Destek oranı tüm bölgeler için % 60 olarak uygulanmaktadır.

### 2.2.4. Türkiye İş Kurumu (İŞKUR) Destekleri

İŞKUR kapsamında kuruma kaydı olan firmalar aşağıda açıklanan desteklerden faydalanabilmektedir.

- **İlave İstihdam Teşviki:** Bu destek 4447 sayılı Kanunun geçici 19. ve 21. maddeleri kapsamında uygulanmaktadır. İstihdam edilen kişi için alacağı prime esas kazanç alt sınırı üzerinden hesaplanacak tüm primler ile damga ve gelir vergisinin karşılanmasına yönelik bir destektir. Hizmet sektöründe yer alan (turizm tesisleri dahil) destek tutarı işyerinin faaliyette bulunduğu sektöre göre ayrıca hesaplanmaktadır.
- **Kadın, Genç ve Mesleki Yeterlilik Belgesi Olanların Teşviki:** İşsiz olan kişileri istihdam eden özel sektör işverenlerinin prime esas kazanç üst sınırına kadar olan sosyal güvenlik primi işveren payları, işsizlik sigortası fonundan karşılanmaktadır. **Bu destekten faydalanmak için** kişinin son 6 ay işsiz olması, istihdam edildiği tarihten önceki 6 ayın ortalama çalışan sayısına eklenerek istihdam edilmesi ve özel sektör işvereni olması istenmektedir. Destekten faydalanma süresi şu şekildedir; 18 yaş ve üzeri kadınları istihdam eden işverenlere 24 ila 54 ay, 18-29 yaş arası erkekleri istihdam eden işverenlere 12 ila 54 ay, 29 yaş ve üzeri erkekleri istihdam eden işverenlere 6 ila 30 ay, çalışmakta iken; 01.03.2011 tarihinden sonra mesleki yeterlik belgesi alanlar, mesleki ve teknik eğitimi tamamlayanlar veya işgücü yetiştirme kurslarını bitirenleri istihdam eden işverenlere 12 ay süreyle destek sağlanmaktadır.
- **İşsizlik Ödeneği Alanlara Yönelik Teşvik:** İşsizlik ödeneği alan kişilerin; işe alındığı tarihten önceki son altı aylık dönemde, firmada prim ve hizmet belgelerinde bildirilen ortalama sigortalı sayısına ilave olarak işe alınması durumunda, işe alınan kişinin kalan işsizlik ödeneği süresince asgari ücret üzerinden hesaplanan sosyal güvenlik priminin %1'lik kısmı hariç olmak üzere, tamamı İşsizlik Sigortası Fonundan karşılanmaktadır.
- **Engelli İstihdamı Teşviki:** Özel sektör işverenlerinin kontenjan dâhilinde veya kontenjan fazlası olarak ya da yükümlü olmadıkları halde engelli çalıştırmaları durumunda işverenlerin bu şekilde çalıştırdıkları her bir engelli için asgari ücret düzeyindeki sosyal güvenlik primi işveren paylarının tamamının karşılanmasına yönelik sağlanan bir destektir.
- **İşbaşı Eğitim Programları:** İşbaşı eğitim programı; işletmede nitelikli işgücü temin etmek, işe alacakları kişileri işyerinde belli bir süre gözlemleyerek ve eğitim vererek kişiler hakkında bilgi

ve iş yapma kapasiteleri hakkında fikir sahibi olma ve daha sonrasında işe alma konusunda imkân sunmaktadır. İşbaşı eğitim programı en az 2 sigortalı çalışanı bulunan ve İŞKUR'a kayıtlı olan tüm işyerlerinde uygulanabilmektedir. İşbaşı Eğitim Programı; günde en az 5 en fazla 8 saat olmak üzere ve haftada 6 günü ve 45 saati geçmeyecek şekilde düzenlenmektedir. İşbaşı eğitim programı bilişim ve imalat sektörlerindeki işyeri ve mesleklerde en fazla 6 ay, muhabirlik ile ilgili mesleklerde en fazla 9 ay, tehlikeli ve çok tehlikeli mesleklerde MEB Hayat Boyu Öğrenme Modüllerinin asgari süresinden az olmayacak şekilde ve diğer sektörlerde (hizmet sektörü içinde yer alan otel işletmeleri de dahil olmak üzere) ise en fazla 3 ay uygulanmaktadır. Destek ilk etapta 3 ay İŞKUR desteği, sonraki 3 ay işletmenin istihdamı ile devam etmektedir.

### 2.2.5. Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu (TKDK) Destekleri

Elâzığ ilinin de desteklenen iller içerisinde olduğu Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu (TKDK) tarafından Kırsal Turizm ve Rekreatasyon Faaliyetleri başlığı adı altında yatırım konusu ile ilgili destek sağlanmaktadır. Desteğe ilişkin şartlar şu şekildedir;

- Alt limiti 30.000 Avro ve üst limiti 500.000 Avro olan (KDV Hariç) projeler desteklenmektedir. Destekler kapsamında; inşaat yapılması ve makine-ekipman alımına yönelik %55-65 oranında hibe sağlanmaktadır. Bu destek kapsamında KDV, gelir vergisi, damga vergisi muafiyetleri söz konusu olup yatırım süresi 12 veya 18 ay olarak değişiklik göstermektedir.
- Yatırımın yapılacağı arazi TKDK'nın kırsal alan listesinde bulunmalıdır. Yatırımın kırsal alanda olmaması durumunda gerçek kişi başvurularında yatırımcının Tarım BAĞ-KUR'u ve Çiftçi Kayıt Sistemi kaydı yapılarak çiftçi olduğu kanıtlanmalıdır. Bu şartın sağlanması ile yatırım kırsal alan dışında da yapılabilir.

### 2.3 Sektörün Profili

Günümüzde turizm, ulusların ve toplumların gelişmesinde önemli bir görev alır. Farklı kriterler itibariyle çeşitlendirilerek, ülke ekonomilerine olan katkılarının artırılmasına, bütün mekânlara ve aylara yayılmasının sağlanmasına çalışılmaktadır. Ülkemizde planlı kalkınma dönemi itibariyle ivme kazanan turizm sektörünün dünyadaki gelişme dönemi, endüstri devrimiyle beraber ortaya çıkmıştır. Şimdilerde farklı ülkelerde yürütülen turizm sektörünün ana dayanağını; çeşitli çekicilik öğeleri, işletmeler ve yörenin ulaşılabilirliği oluşturmaktadır.

Turizm sektörü, şimdilerde dünya gayrisafi hasılasının büyük bir bölümünü oluşturan ve dünyada hızlı bir şekilde gelişen sektörler arasında yer almaktadır. Harcanabilir kişisel gelirlerden turizme ayrılan payın yükselmesi, ulaşım ve iletişim teknolojisindeki hızlı gelişme ve kişilerin bugüne kadar gitmedikleri ve merak ettikleri yeni yerleri ziyaret etme eğilimlerini yükseltmiştir. Normal turistik faaliyet olarak ifade edilen konaklama, planlama, gezi organizasyonu ve satışı gibi faaliyetlerin yanı sıra, ulaşım ve inşaat sektörlerinin faaliyetlerini de içeren turizm sektörü dinamik yapısı ile başka sektörlerin de gelişebilmesi için itici güç olarak işlev görmektedir.

Turizm sektörü milli gelire önemli katkılar yapmaktadır. Bunun yanı sıra sektörün sağladığı döviz geliri ile ödemeler dengesindeki açığın kapanmasına da önemli destekte bulunmaktadır. Ayrıca geniş kitlelere iş imkânı sağlamasından dolayı istihdamın en fazla olduğu emek yoğun sektörlerin başında gelmektedir. Aynı zamanda Türkiye için etkin bir pazarlama ve reklam aracı olma görevini de devam ettirmektedir.

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü'ne göre 2017 yılında küresel turist hareketliliği %7 büyüyerek 1,322 milyar kişiye ulaşmıştır. Dünya Seyahat ve Turizm Konseyi'ne göre ise turizm gelirleri 2017 yılında dünya genelinde 2,6 trilyon ABD dolarlık doğrudan katkı, dolaylı ve uyarılmış etkileriyle birlikte 8,3 trilyon ABD Dolarlık katkı sağlamıştır.

**Tablo 1. Ülkelere Göre Turist Sayısı Dünya Sıralaması (2018)**

| Sıra | Ülke           | Turist Sayısı/Milyon Kişi |
|------|----------------|---------------------------|
| 1    | Fransa         | 89,4                      |
| 2    | İspanya        | 82,8                      |
| 3    | ABD            | 79,7                      |
| 4    | Çin            | 62,9                      |
| 5    | İtalya         | 61,6                      |
| 6    | <b>Türkiye</b> | <b>45,8</b>               |
| 7    | Meksika        | 41,3                      |
| 8    | Almanya        | 38,9                      |
| 9    | Tayland        | 38,2                      |
| 10   | İngiltere      | 36,3                      |

Kaynak: Dünya Turizm Örgütü,2020

Tablo 1’de gösterildiği üzere, Dünya Turizm Örgütü Ocak 2020 Barometresi verilerine göre 2018 yılında en çok turist çeken ülkeler Fransa, İspanya ve ABD olmuştur. Sıralamada Türkiye 45,8 milyon turist sayısı ile 2018’de en çok ziyaret edilen 6. ülke konumundadır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre, 2017 yılında Türkiye’ye gelen toplam ziyaretçi sayısı 38 milyon kişi, yabancı ziyaretçi sayısı 32,4 milyon kişi, turizm geliri ise 26,3 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. Yabancı ziyaretçilerin %40,5’i Avrupa, %32,8’i Bağımsız Devletler Topluluğu ülkelerinden gelmiştir. En çok ziyaretçi gönderen ülke sıralamasında Rusya %14,5 ile birinci, Almanya %11 ile ikinci, İran ise %7,7 ile üçüncü sırada bulunmaktadır. Turizm gelirindeki artış oranı, ziyaretçi sayısındaki artış oranının gerisinde kalarak 2017 yılında ziyaretçi başına ortalama harcama 681 ABD doları olarak gerçekleşmiştir.

Ülkemizde Bakanlık ve Belediye belgeli konaklama tesislerinde 2019 yılında tesise gelen turist sayısı bir önceki yıla göre %12,38 artarak 80,87 milyon, geceleme sayısı ise bir önceki seneye göre %10,8 yükselerek 211,23 milyon olarak gerçekleşmiştir. 2019 senesinde ortalama kalış zamanı 2,61 gün olmuştur. 2019 senesinde meydana gelen gecelermelerin %24,68’i Belediye belgeli konaklama tesislerinde, %75,32’i ise Bakanlık işletme belgeli konaklama tesislerinde gerçekleştirilmiştir.

Dünyada ve ülkemizde durum böyleyken tatil köyünün kurulmasının düşünüldüğü Elâzığ iline bakmakta fayda vardır. Elâzığ, Doğu Anadolu Bölgesinin turizm potansiyeli yüksek olan ilimizdir. Coğrafi konumu ile Elâzığ, doğuyu batıya bağlayan bir kavşak görevi görür. Tarihi eserleri, tabii güzellikleri ve zengin folkloru gibi özellikler turist çekmesine yardımcı olmaktadır. İlde bulunan Hazar gölü, Karakaya baraj gölü, Keban baraj gölü, Harput kalesi, Alacalı Camii, Süryani Kilisesi turizm potansiyeli için önemli değerlerden bir kaçıdır.

**Tablo 2. Elâzığ İli 2010- 2019 Yılları Arası Konaklama İstatistikleri**

| Yıllar | Yerli Turist | Yabancı Turist | Toplam  |
|--------|--------------|----------------|---------|
| 2010   | 68.553       | 1.276          | 69829   |
| 2011   | 95.911       | 2.498          | 98409   |
| 2012   | 97.451       | 2.563          | 100014  |
| 2013   | 98.275       | 2.631          | 100906  |
| 2014   | 110.093      | 2.820          | 112913  |
| 2015   | 130.093      | 3.478          | 133571  |
| 2016   | 125.857      | 2.567          | 128424  |
| 2017   | 174.136      | 3.596          | 177.732 |
| 2018   | 156.140      | 3.082          | 159.222 |
| 2019   | 208.802      | 4.796          | 213.598 |

Kaynak: Elâzığ İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

Tablo 2’de verilen bilgilere göre 2010 yılında yaklaşık 70 bin olan şehirde konaklayan sayısı 2015’de iki kata yakın artarak yaklaşık 135 bin kişiye ulaşmıştır. 2015 yılından 2019 yılına ise yaklaşık %60 artış ile şehre konaklamalı gelen kişi sayısının 210 bin seviyesine ulaştığı görülmektedir. Bu da Elâzığ ilinin sahip olduğu turistik değerlerin ve renklerin zaman içinde kabul gördüğünü ve tercih edildiğini göstermektedir.

Elâzığ ilinin turizm değerlerinden birisi de Sivrice ilçesinde bulunan Hazar gölü ve Hazarbaba kayak merkezidir. Bölge başta komşu iller olmak üzere Doğu ve güney doğu Anadolu illerinden yüksek sayılarda ziyaretçi almaktadır. Ağırlıklı olarak kamu tatil kamplarının bulunduğu göl civarında özel mülkiyet tatil siteleri de bulunmaktadır. Kışın da kayak merkezi sebebiyle bölge ziyaretçi gelmektedir.

Hazar gölü çevresinde bulunan konaklama tesisi sayısı ve tesislerin ait olduğu kurumlar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir. Tablo 3’de görüldüğü üzere ilçede bulunan konaklama tesislerinin büyük çoğunluğu kamu kurumlarına aittir.

**Tablo 3. Sivrice İlçesinde Bulunan Konaklama Alanları**

| Kurumun adı                                | Oda sayısı | Yatak kapasitesi |
|--------------------------------------------|------------|------------------|
| Sivrice Öğretmen Evi                       | 12         | 20               |
| Hazar Baba Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi | 70         | 120              |
| Fırat Üniversitesi Gençlik Eğitim Merkezi  | 20         | 50               |
| Maliye Kampı                               | 21         | 75               |
| Emniyet Kampı                              | 96         | 297              |
| DSİ 9. Bölge Müdürlüğü                     | 92         | 264              |
| Karayolları Kampı                          | 40         | 160              |
| İl Bank Gezin Hazar Gölü Dinlenme Tesis    | 32         | 128              |
| Elâzığ Belediyesi Dinlenme Kampı           | 30         | 90               |
| Gezin Belediyesi Prefabrik Ev              | 20         | 45               |
| TUR-POL Turistik Motel                     | 39         | 81               |
| Mavi Göl Otel                              | 35         | 90               |
| Gölcük Tesisleri (TCDD)                    | 30         | 90               |
| Galaksi Tatil Köyü                         | 20         | 104              |
| <b>Toplam</b>                              | <b>572</b> | <b>2734</b>      |

**Kaynak:** T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Elâzığ İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

#### 2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep

Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre, 2019 yılında Türkiye’yi ziyaret etmek için gelen turist sayısı 2018 yılına göre %12,2 artarak 51,7 milyona ulaşmıştır. Bu sayının büyük çoğunluğunu yabancı turistler oluştururken (45,1), 6,7 milyonunu ise yurt dışı ikametli vatandaş ziyaretçiler oluşturmaktadır.

TÜİK tarafından yayınlanan 2019 yılı 4. Çeyrek Turizm İstatistikleri raporuna göre turizm geliri 2018 yılının aynı dönemine oranla %20,6 artarak 7 milyar 885 milyon 568 bin dolar olmuştur.

Kültür ve Turizm Bakanlığı 2019 verilerine göre Elâzığ iline gelen toplam konaklayan ziyaretçi sayısı 213.598 olarak belirlenmiştir. Konaklamak için gelenlerin 208.802’si yerli, 4.736’sı yabancı turisttir. Bu verilerde yer almayan günü birlik Elâzığ ilinin Sivrice ilçesine gelen turist sayısı 1.000.000’a yakın olduğu

tahmin edilmektedir. Sivrice ilçesine en çok Batman, Diyarbakır ve Malatya illerinden turist gelmektedir. Bu ilçeyi tercih eden yerli turistlerin yaklaşık %70'i Diyarbakır ilinden gelmektedir.

## 2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini

Turizm sektörü, kişilerin gezme, görme yeni yerler keşfetme ve yeni insanlar tanıma gibi ihtiyaçlarının bir sonucu olarak ortaya çıkmıştır. Dünyada turist gönderen ve kabul eden ülkelerin aynı zamanda gelişmiş ülkeler olması, turizmin gelir seviyesi ve kültürel gelişimle ilişkili olduğunun bir kanıtıdır. Yani, bir ülkede gelişmişlik seviyesi arttıkça turizme olan talep de doğru orantılı bir şekilde artmaktadır. Şimdiler de iş dünyasında haftalık çalışma zamanının 35-40 saate kadar azaltılması, artan eğitim ve refah düzeyi, gelişen teknolojinin sağladığı kolaylıklar turizm faaliyetlerine katılan kişi sayısında bir artış meydana getirmektedir. Boş zamanı daha fazla olan ve ekonomik olanağa sahip kişiler daha fazla tatile çıkma, eğlenme ve dinlenme faaliyetlerine katılma konusunda arzu duymaktadırlar.

İnsanlar stresten uzaklaşmak, işin yoğun temposunu geride bırakmak için doğa ile baş başa kalabilecekleri tesislerde tatil yapma isteği gün geçtikçe artmaktadır. Tatil isteği sadece yaz aylarında değil kış aylarında da ortaya çıkabilmektedir. Bu doğrultuda insanların stresten uzak kalabilecekleri dinlenme ve spor tesisi olan ve eğlence faaliyetlerinin bulunduğu 12 ay boyunca hizmet verebilen tesislere gerek duymaktadırlar. Ülkemizde belirli bölgelerde yıl boyu hizmet veren tesisler yer almaktadır. Sivrice göl kenarında kurulması planlanan tesis de gölün yakınında bulunan dağda yer alan Hazar Baba kayak merkezi sebebiyle yıl boyu hizmet vermeye aday olacaktır.

Sivrice ilçesinde 14 adet tesis mevcuttur. Bu tesislerde toplam 572 oda ve 2734 yatak bulunmaktadır (Tablo 3). Tesis yetersizliğinden dolayı Sivrice ilçesine gelenlerin çoğunluğu ya çadırlarda konaklamakta ya da günübirlik gelerek konaklama yapmamayı tercih etmektedirler. İlçede bulunan konaklama tesisleri kapasiteyi karşılamamaktadır. Kurulması planlanan tatil köyünün ildeki çok büyük bir ihtiyacı karşılayacağı ve yıl boyunca istihdam yaratacağı düşünülmektedir.

Elâzığ ilinin Sivrice ilçesi Hazar gölü çevresine kurulması planlanan tatil köyünde, 20 adet apart ev ( 80 yatak kapasiteli), 30 odalı (60 yatak kapasiteli) bir otel ve 50 adet çadır yer alacaktır. Bu bölgede yer alan konaklama tesislerinin büyük çoğunluğunun kamu kurumlarına ait olmasından dolayı kurulması planlanan tesis bölgede konaklama açısından önemli bir avantaj yakalayacaktır.

Tatil köyünün ilk yıllardaki doluluk oranı daha önce yapılan tesislerin doluluk oranları da dikkate alınarak hesaplanmış ve takip eden yıllara göre daha düşük düzeylerde olacağı öngörülmüştür. Kurulacak tatil köyünün iç ve dış turizm sektöründe zamanla tanınırlığının artması ve vereceği hizmetin benimsenmesi takip eden yıllarda doluluk oranının daha yüksek oranlara ulaşmasını sağlayacaktır. Tesisin hizmete girdiği ilk yılda tam kapasite çalıştığında ortalama %35 tahmin edilen doluluk oranının ikinci yılda %50 düzeyine ulaşacağı üçüncü yılda ise %65 düzeyinde olacağı öngörülmektedir.

2.3. Sektörün profili bölümünde yer alan “Elâzığ İli 2010- 2019 Yılları Arası Konaklama İstatistikleri” tablosunda ilin 10 yıllık konaklamalı ziyaretçi sayıları verilmektedir. Tablo 2’de verilen bilgilere göre 2010 yılında yaklaşık 70 bin olan şehirde konaklayan sayısı 2015’de iki kata yakın artarak yaklaşık 135 bin kişiye ulaşmıştır. 2015 yılından 2019 yılına ise yaklaşık %60 artış ile şehre konaklamalı gelen kişi sayısının 210 bin seviyesine ulaştığı görülmektedir. Bu da Elâzığ ilinin sahip olduğu turistik değerlerin ve renklerin zaman içinde kabul gördüğünü ve tercih edildiğini göstermektedir. 2020 yılından 2025 yılına da benzer artış oranının (%60) korunacağı varsayımı ile önümüzdeki 5 yılda fazladan şehre yaklaşık 120 bin kişinin daha gelmeye başlayacağı varsayılabilir. Bu da planlanan tesis için yeteri kadar potansiyel müşteri olacağı göstermektedir.

## 2.6. Girdi Piyasası

Elâzığ’ın Sivrice ilçesi turizm açısından önemli bir potansiyele sahiptir. İl merkezine 31 km uzaklıkta olup, ulaşım karayolu ile yapılmaktadır. Hazar Gölü çevresinde 14 tane kamu kurum ve kuruluşlarına ait eğitim ve dinlenme tesislerinin yanı sıra Turizm Bakanlığından belgeli otel, motel, lokanta ve günübirlik piknik alanı, ayrıca özel kuruluşlar tarafından işletilen balık evleri mevcuttur. Son zamanlarda

çevresinde çok sayıda ikincil konutlar ve yazlıklar ile tatil sitelerinin yapıldığı göl, çevre illerin de faydalandığı tatil merkezi konumundadır. Yaz aylarında göl çevresinde nüfus yoğunluğu artmaktadır. Fakat bölgede yeteri kadar tesisin olmamasından dolayı tanıtımı tam yapılamayan bu bölgenin, olanakları daha iyi bir konaklama alanına ihtiyacı vardır.

Kurulması planlanan tatil köyünde kullanılmak üzere bazı malzemelere ihtiyaç vardır. İhtiyaç duyulan malzemeler (temizlik, tefrişat, gıda) ilden kolaylıkla temin edilmektedir. Bunun yanı sıra tesis de istihdam edilmek istenen personel, detayları 3.3 İnsan kaynakları bölümünde verildiği üzere ilin çalışma çağı nüfus sayısına (15-64 yaş / 401.738 kişi) bakıldığında eleman bulmada sorun yaşanmayacağı açıktır. Bölge de yer alan tesisler sayesinde turizm alanında çalışma kültürü oluşturulmuştur. Bu sebeple tesiste çalışacak kalifiye personel bölgeden kolaylıkla sağlanacaktır.

Tesisin kurulması planlanan bölge de yer alan konaklama işletmelerinin büyük çoğunluğunun kamu işletmelerine ait olması, bu tesisi onlardan ayıracaktır. Kendine ait bir plajının olacak olması büyük avantajdır. Bunun yanı sıra tesisde yer alacak aquapark, su sporları gibi faaliyetler için dışarıdan günü birlik misafir kabul edilecektir.

## 2.7. Pazar ve Satış Analizi

Son yıllarda turist profilinde önemli değişiklikler olduğu görülmektedir. İlk olarak, insanların yaşam tarzlarını yansıtan ürün ve hizmetler daha önemli olmaya başlamıştır. Standart paket programlar yerini paket programa bağlı olmayan tatillere bırakmakta olup bu yönde talebin gün geçtikçe artacağı öngörülmektedir. Bu da beraberinde farklı tatil alternatifleri arayışını getirmektedir. Bunlara örnek olarak, kişiselleştirilmiş lüks seyahatler ve geziler gösterilebilir. Ülkelerin refah seviyeleri ile tercih ettikleri tatil türleri de doğru orantılı olmaktadır. İnsanlar tek noktalı ve tek aktiviteli turizm türlerinden ziyade birçok farklı turizm aktivitesini içinde barındıran tatilleri tercih etmektedirler. Bu anlamda planlanan yatırımın turistik aktivite çeşitliliği anlamında alternatifler sunacağı düşünülmektedir.

Sivrice, Elâzığ'ın 31 km güneydoğusunda yer alan bir ilçesidir. Elâzığ'ın en yüksek dağı olan 2.347 metre yükseklikteki Hazarbaba Dağı'nın etekleri ile Hazar Gölü kıyıları arasında yer almaktadır. Hazarbaba Dağı'nda yapılan kayak, yamaç paraşütü, trekking ile Hazar Gölü'nde yapılan su sporları, göl çevresindeki plajlar, kamplar ve göl içindeki Batık kent, ilçeye Doğu Anadolu'nun Akdeniz'i unvanını kazandırmıştır.



Yukarıda bahsedilen özellikleri göz önüne alındığında alternatif turizme uygun iklime sahip olması, doğal kaynakları, kültür turizmi için sahip olduğu varlıklar, tarihi ve kültürel zenginliği hem kış hem de yaz sporlarına uygun merkezinin bulunması Elâzığ ilini turizm açısından olumlu etkilemektedir. Ülkemizde genel olarak yaz turizmi denilince Akdeniz bölgesinde bulunan Antalya, Muğla gibi iller kış turizminde ise Bursa, Erzurum, Kayseri illeri akla gelmektedir. Fakat Elâzığ ilinin Sivrice ilçesi hem yaz turizmi hem

de kış turizminin yaşanabileceği bir coğrafi konuma sahiptir. Tesisin şehre yakın olmasından dolayı iş dünyasına da hitap etmesi beklenmektedir. Bunun yanı sıra otelde yer alan havuz ve plaj imkanları düğün, toplantı ve konferans gibi organizasyon hizmetlerinin verilmesini de sağlayacaktır. Konaklama sektöründe en büyük girdilerden birisi iş görenlerdir. İş görenlerin ülkemizde ve diğer ülkelerde aldıkları asgari ücret maaşlarına göre kıyaslanması 3.3. İnsan Kaynakları bölümündeki ilgili tabloda verilmektedir. Tabloya göre Türkiye'nin diğer Avrupa ülkelerine kıyasla asgari ücret maliyeti anlamında daha avantajlı olduğu görülmektedir. Tesisin hizmete girdiği ilk yılda %35 tahmin edilen doluluk oranının ikinci yılda %50 düzeyine, üçüncü yılda ise %65 düzeyine ulaşacağı öngörülmektedir. Toplam yatak kapasitesi 140 olan tesisin yıllık teorik satış kapasitesi 51.100 (140 yatak x 365 gün) konaklama olarak hesaplanmaktadır. İlk üç yıllık doluluk oranı dikkate alındığında ilk yıl yaklaşık 18.000 (51.100 x %35) konaklama, ikinci yıl yaklaşık 25.500 (51.100 x %50) konaklama ve üçüncü yıldan itibaren ise yıllık yaklaşık 33.000 (51.100 x %65) konaklama satışı yapılacağı varsayılmaktadır. Çadır alanında konaklamaların da aynı oranda ilerleyeceği düşünülmektedir.

Elâzığ ilinin Sivrice ilçesinde yer alan Hazar gölü civarına kurulacak olan bu tesisin konaklama ücreti belirlenmeye çalışılırken bölge ve çevre illerde yer alan benzer tesislerinin fiyatlarından yararlanılmıştır. Mevcut tesislerde kişi başı fiyatın 150-300TL arasında değiştiği bulgusuna ulaşılmıştır. Bu tesis bir göl oteli olmasından dolayı kişi başı fiyatın 200-300 TL civarında olması beklenmektedir.

### 3. TEKNİK ANALİZ

#### 3.1. Kuruluş Yeri Seçimi

Dünya üzerindeki en eski yerleşim alanlarından biri olan Elâzığ ili Harput kalesinin eteklerine kurulmuştur. İklimi, yer altı ve yer üstü kaynaklarıyla oldukça dikkat çeken şehrin en önemli doğal kaynaklarından biride Hazar gölüne sahip olmasıdır. Hazar Gölü Elâzığ'a 22 km, Diyarbakır'a 100 km uzaklıkta olup, Güneydoğu Toros dağları arasındaki bir çöküntü üzerinde Elâzığ Merkez ilçe ile Sivrice ve Maden ilçe sınırları arasında yer alır. Göl, 274,9 km<sup>2</sup> göl havzası ve 78,8 km<sup>2</sup> su yüzeyine sahiptir. Güneybatı- Kuzeydoğu istikametinde ortalama 20 km uzunluğunda, Güneydoğu-Kuzeybatı istikametinde ise ortalama 4,5 km genişliğindedir.

Sivrice ilçesi yaz ve kış turizmi açısından, turistler ve Elâzığ halkı için önemli bir cazibe merkezidir. Ulaşımı oldukça kolay olup ilçeye, Elâzığ- Diyarbakır Karayolu üzerinden ulaşılmaktadır. Tesisin yapılacağı alanın şehir merkezine yakın bir konumda olması, inşaatın yapımını ve tesiste çalışacak personelin geliş-gidişini kolaylaştıracaktır.

Hazar gölünü bünyesinde barındıran il yaz sezonunda önemli bir gelir elde etmektedir. Doğu ve Güneydoğu bölgesinin yazın plaj olarak kullandıkları bu bölgede, günübirlikçilerle birlikte her yıl 1.000.000'a yakın ziyaretçinin ağırlanabileceği yerel yetkililer tarafından tahmin edilmektedir. Elâzığ ili Fırat Üniversitesi, DSİ, Orman, Karayolları, Özel İdare, Bölge Müdürlükleri, TPAO, Elâzığ Emniyet Müdürlüğü'nün ve Elâzığ belediyesinin Hazar gölü kıyısında dinlenme ve konaklama tesisleri bulunmaktadır (Tablo 3). Yaz aylarında faal olan bu tesisler kışın atıl kalmaktadır. Bu nedenle Hazarbaba kayak merkezinin yeteri kadar konaklama alanına sahip olmamasından yeteri kadar ilgi görememektedir. Bu tesis sayesinde kışında bölgede rahatça konaklama yapılabilecektir. Mevki olarak Hazarbaba kayak merkezine yakın bir yerde kurulacak olması kış turizmi açısından önemli olacaktır.

İlçede kış sezonunda kullanılması için bir adet kayak merkezi bulunmaktadır. Hazarbaba kayak merkezinin her yıl kış aylarında 300-400 bin civarında ziyaretçisi bulunduğu kamu kurumu yetkililerince tahmin edilmektedir. Hazarbaba kayak merkezinde kayak evi ve kafeterya olmak üzere iki ayrı tesis bulunmaktadır. Ancak bölgede yeteri kadar konaklama tesisi yoktur. Tesislerin gelişimi kayak merkezine gelen ziyaretçi sayılarıyla doğru orantılıdır.

Tatil köyünün yapılması planlanan alanda bulunan mevcut kamu arazileri değerlendirilecektir. Tesisin kurulması düşünülen alanın Elâzığ şehir merkezine çok kısa mesafede olması ve il yöneticilerinin yapılacak yatırıma yönelik olumlu tutum ve davranış içerisinde olması, alt yapı hizmetlerinde sorun yaşanmayacağını göstermektedir.

### 3.2. Üretim Teknolojisi

Elâzığ ilinin Sivrice ilçesi Hazar gölü çevresine yapılması planlanan tatil köyünde, 10 adet iki katlı, kullanım alanı 2+1 60m<sup>2</sup> olan apart evler yapılması öngörülmektedir. Toplamda 20 adet apart ev yapılacaktır. Her katta bir evin olduğu ve evde 4 kişinin rahatlıkla kalabileceği düşünülmektedir. Apart evlerin toplam yatak kapasitesi 80 olarak belirlenmiştir.

**Daire:** Merkezi ısıtma sistemi, klima, halı zemin kaplama, çift kişilik yatak, 2 adet tek kişilik yatak, kanepeler, buzdolabı, ocak, çamaşır makinesi, yeterli servis malzemesi, dolaplar ve kapalı metal çöp kutusu, yemek masası, sandalye, uydu yayınlı tv, internet bağlantısı, direkt hatlı telefon, saç kurutma makinesi, wc küvet banyo hizmeti olacaktır. Apart evlerin yanı sıra, otel ana binası, bodrum kat, zemin kat ve 2 yatak katı şeklinde planlanacaktır. Çift kişilik 22 standart oda, çift kişilik 8 süit oda olarak planlanmıştır. Toplam kapasite olarak 60 yatak planlanan otelde misafirlerin talebi halinde odalara ek yataklar ilave edilebilecektir.

**Bodrum Kat:** Kış aylarında kullanım için küçük birer adet bayan ve erkek kapalı yüzme havuzu, soğuk hava deposu, yiyecek içecek deposu, çamaşırhane-kuru temizleme ve yer altı otoparkı bulunacaktır.

**Zemin Kat:** Resepsiyon, lobi, ön büro, personel birimleri (WC ve soyunma mahalleri), bar, bay-bayan WC'leri, mutfak, 200 kişilik restoran (düşün, nişan gibi aktivitelerin yapılmasına uygun büyüklükte), mescit, revir, 200 kişilik konferans salonu ve açık otopark yer alacaktır.

**Yatak Katları (1. ve 2. katlar):** Yatak katlarında, 30 adet iki yataklı oda bulunacaktır. Odaların 22' si standart oda, 8' i süit oda olarak planlanacaktır.

**Standart Oda:** Yapılacak 22 adet standart oda 20 m<sup>2</sup> genişliğinde, çift kişilik yatak, merkezi ısıtma sistemi, klima sistemi, telefon, uydu bağlantılı tv, minibar, emanet kasası, wc, banyo, saç kurutma makinesi, çalışma masası ve ücretsiz internet hizmeti olacaktır.

**Süit Oda:** Yapılacak 8 adet süit oda 40 m<sup>2</sup>, merkezi ısıtma sistemi, klima, halı zemin kaplama, çift kişilik yatak, kanepeler, minibar, emanet kasası, uydu yayınlı tv, internet bağlantısı, direkt hatlı telefon, bornoz ve terlik, saç kurutma makinesi, wc küvet banyo hizmeti olacaktır.

**Plaj:** Tatil köyünün kendine ait bir plajı olacaktır. Bu plajda su sporları kolaylıkla yapılabilecektir. Plajda yer alacak tekneler sayesinde göl gezileri yapılabilecektir. Bu unsurlardan sadece tatil köyüne gelen misafirler değil dışarıdan günü birlik gelen misafirlerde kiralama işlemi yapabileceklerdir. Ayrıca otel ya da apart evlerde konaklama yapmak istemeyen misafirler çadırlarda konaklayabileceklerdir. Bu amaçla 1.000 m<sup>2</sup> araziye 50 adet çadır kurulması planlanmıştır. Otelin bahçesinde birer adet bay bayan açık yüzme havuzu, çocuklar için yüzme havuzu, aquapark, çocuk oyun alanı, yürüyüş yolları, çay bahçeleri vb. gibi sosyal donatılar yer alacaktır. Kurulması planlanan bölgede alanın uygun olması sebebiyle profesyonel büyüklükte bir futbol sahasının yapılması düşünülmektedir.

Tesisin ana bölümleri düşünüldüğünde evler, otel, kamp alanı, havuz ve aquapark, plaj alanları öne çıkmaktadır. Evlerin 1.000 m<sup>2</sup>, otelin 1.000 m<sup>2</sup>, kamp alanının 1.000 m<sup>2</sup>, havuz ve aquaparkın 500 m<sup>2</sup>, plaj alanının da 1.000 m<sup>2</sup> büyüklükte olmasının yeterli olacağı düşünülmektedir. Bu ana ihtiyaç alanlarının dışında mekânlar arası gerekli bahçe ve boşluklar da düşünüldüğünde toplam 6.000 m<sup>2</sup> alana ihtiyaç olacağı değerlendirilmektedir.

### 3.3 İnsan Kaynakları

Turizm sektöründe hizmet oldukça önemli bir yer tutmaktadır. Ne kadar teknoloji gelişmiş olsa da insan hizmet sektörü için vazgeçilmez bir unsurdur. Bu kadar önemli olan insan unsuru, turizm sektöründe işgücü etkinliği gerçeğini ortaya çıkarmaktadır. Turizm sektöründe her ne kadar teknolojik yenilikler uygulansa da işlerin büyük bir kısmının insanlar tarafından yapılması kaçınılmazdır. Bu nedenledir ki, turizm sektörü emek-yoğun bir sektör olmasından dolayı istihdam yaratmada diğer sektörlerle göre daha etkilidir. Turizm sektöründe doğrudan veya dolaylı istihdam oluşturan kaynak ise turistler tarafından yapılan tüketim harcamalarıdır. Turistik tüketim harcamalarının birinci adımında elde edilen gelirler direkt istihdam etkisi yaratırken, elde edilen gelirlerin tekrar harcanması, ikinci derecede istihdam

getirisini meydana getirir. Özellikle yaz aylarında turistik talebin yoğunlaştığı dönemlerde turistik işletmelerin işgücü talebi artar. Bu açıdan turizm sektöründe meydana gelen işgücü talebi türemiş taleptir.

**Tablo 4. Elâzığ İli Nüfus Bilgileri**

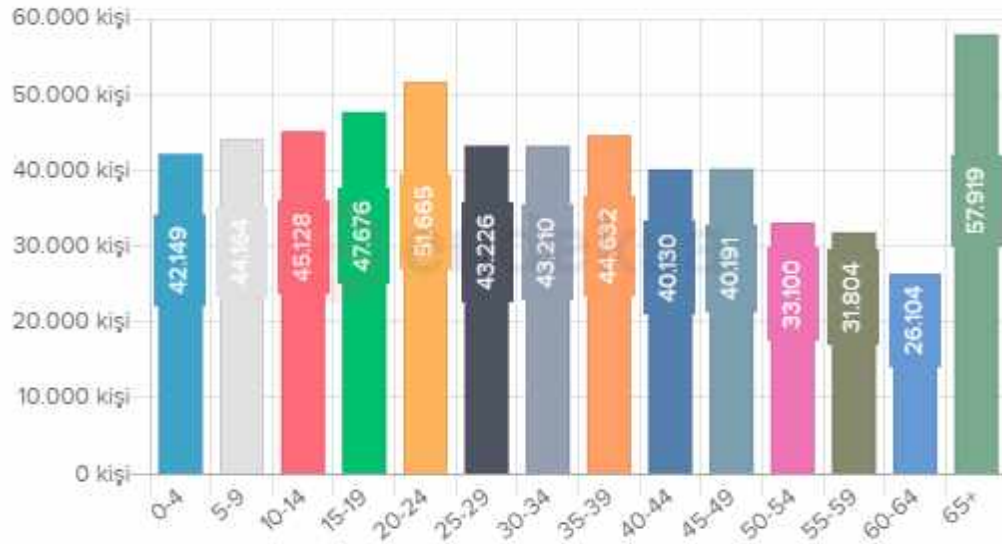
**NÜFUS BİLGİLERİ**

|                  |         |
|------------------|---------|
| Elâzığ İl Nüfusu | 595.638 |
| Merkez Nüfusu    | 437.951 |
| Nüfus Artış Hızı | %2.05   |
| Erkek Nüfus      | 296.641 |
| Kadın Nüfus      | 298.997 |

**Kaynak:** TÜİK,2018

Tablo 4'e bakıldığında Elâzığ illinin toplam nüfusunun 595.638 olduğu görülmektedir. Erkek nüfus, 296.641 iken kadın nüfusun 298.997 olduğu görülmektedir. Elâzığ ilinde yaşayan vatandaşların yaşa göre dağılımına baktığımızda (Tablo 5) nüfusun 0-14 yaş arasında 131.441, 15-64 yaş arasında 401.738, 65 yaş ve üzeri 57.919 kişi olduğu görülmektedir.

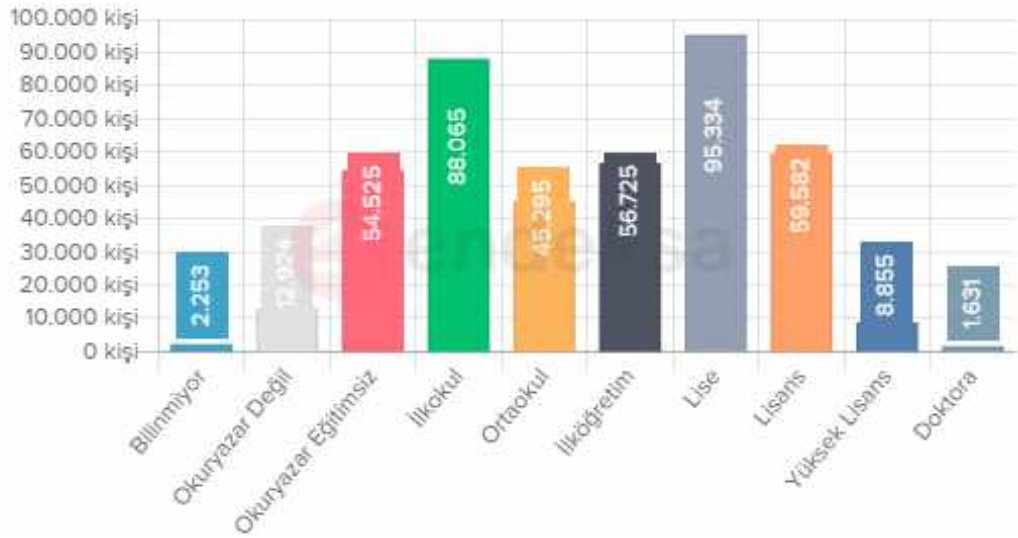
**Tablo 5. Elâzığ İli Yaşa Göre Nüfus Dağılımı**



**Kaynak:** TÜİK, 2018

Genel nüfusun içerisinde çalışabilecek yaşta olan kişi sayısı (15-64 yaş grubu) yukarıdaki grafikten de görülebileceği üzere 401.738 olarak hesaplanmaktadır. Elâzığ ilinin toplam nüfusu (595.638) düşünüldüğünde bu sayının yüksek olduğu değerlendirilmektedir. İl genelinde yapılan araştırmalar ışığında, kurulacak tesiste çalışacak kişilerin Türkiye İş Kurumu aracılığıyla çalışma paketleri şeklinde işe alınabileceği düşünülmektedir.

Tablo 6. Elâzığ İli Eğitim Durumu



Kaynak: TÜİK, 2018

Elâzığ ilinin eğitim durumuna bakıldığında 88.065 kişinin ilköğretim mezunu olduğu, 95.334 kişinin lise mezunu olduğu, 59.582 kişinin ise lisans ve üzeri eğitim seviyesinde olduğu görülmektedir.

Tablo 7. 2017 Yılında Kayıtlı İşgücünün Meslek Gruplarına Göre Dağılımı

| İl                                                                 | Elâzığ        |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|
| Büro Hizmetlerinde Çalışan Elemanlar                               | 6.724         |
| Hizmet ve Satış Elemanları                                         | 6.562         |
| Nitelik gerektirmeyen meslekler                                    | 18.208        |
| Nitelikli Tarım, Ormancılık ve Su Ürünleri Çalışanları             | 1.008         |
| Profesyonel Meslek Mensupları                                      | 3.036         |
| Sanatkarlar ve İlgili İşlerde Çalışanlar                           | 2.881         |
| Silahlı Kuvvetlerle İlgili Meslekler                               | 7             |
| Teknisyenler Teknikerler ve Yardımcı Profesyonel Meslek Mensupları | 2.999         |
| Tesis Makine Operatörleri ve Montajcılar                           | 3.389         |
| Yöneticiler                                                        | 146           |
| Bilinmeyen                                                         | 147           |
| <b>Toplam</b>                                                      | <b>45.107</b> |

Kaynak: TÜİK, Elâzığ TSO Ekonomik Rapor, 2019

2017 yılında kayıtlı işgücünün meslek gruplarına göre dağılımına bakıldığında ilde, tesiste ihtiyaç duyulan özelliklerde yeteri kadar çalışanın olduğu görülmektedir. Tabloda yer alan bilgiler ışığında çalışan bulma konusunda herhangi bir sorun yaşanmayacağı görülmektedir.

**Tablo 8. İstihdam Edilecek Personel Sayısı**

| <b>Personel</b>          | <b>Sayı</b> |
|--------------------------|-------------|
| Müdür, Müdür Yardımcısı  | 3           |
| Ön Büro Bölümü           | 3           |
| Yiyecek ve İçecek Bölümü | 15          |
| Kat Hizmetleri Bölümü    | 10          |
| İnsan Kaynakları         | 2           |
| Plaj Görevlisi           | 6           |
| Muhasebe                 | 2           |
| Teknik Servis            | 3           |
| <b>Toplam</b>            | <b>44</b>   |

Tesiste çalışacak kişiler, birimler ve sayıları Tablo 8’de verilmektedir. Ön büro bölümünde resepsiyon, rezervasyon, santral, vb. hizmetler verilecektir. Bu bölümde ilgili faaliyetleri yürütmek amacıyla 3 kişi istihdam edilecektir.

Yiyecek ve içecek bölümü, otelin restoranında misafirlere sunulmak üzere yiyecek ve içecek maddelerinin tedarik edilmesi, saklanması gibi görevleri yerine getirecektir. Bu bölümde ilgili faaliyetleri yürütmek amacıyla 15 kişi istihdam edilecektir.

Kat Hizmetleri Bölümü, otel temizliği, bakımı ve düzeninden sorumlu bölümdür. Kat hizmetleri bölümünde ilgili faaliyetleri yürütmek amacıyla 10 kişi istihdam edilecektir.

İnsan kaynakları bölümü, personelin işe alımı, eğitimi, iş gücü planlaması vb. işleri yürütecektir. Bu bölümde ilgili faaliyetleri yürütmek amacıyla 2 kişi istihdam edilecektir.

Muhasebe Bölümü, otelde gerekli olan malzemelerin satın alınması ve resmi muhasebe kayıtlarının tutulması işlemlerini gerçekleştirecektir. Bu bölümde ilgili faaliyetleri yürütmek amacıyla 2 kişi istihdam edilecektir.

Teknik servis, otelde farklı bölümlerde kullanılmakta olan araç, gereç ve donanımların her zaman iyi bir şekilde işlevlerini yapacak şekilde hazır bulunmasını sağlamakla görevli bölümdür. Bunlara ek olarak teknik servis personeli otelin çevre düzenlemesi ile de ilgilenecektir. Bu bölümde ilgili faaliyetleri yürütmek amacıyla 3 kişi istihdam edilecektir.

Otel bünyesinde genel müdür ve müdür yardımcıları dahil olmak üzere toplam 44 kişinin istihdam edilmesi öngörülmektedir.

Tatil köyünün yönetim bölümünde çalışan personeller için brüt 10.000 TL/ay, birim yöneticileri için brüt 7.000 TL/ay, diğer çalışan personel için asgari ücret maaş ödemesi öngörülmüştür.

Turizm alanında ön plana çıkan Avrupa ülkelerinin 2020 yılına ait asgari ücret düzeyleri Tablo 9’da verilmiştir<sup>1</sup>. Tablo incelendiğinde Türkiye’de çalışanların asgari ücret maaşları Avrupa’nın birçok ülkesinden daha düşük düzeydedir. Türkiye’de işgücü maliyetinin Avrupa ülkelerine göre daha düşük düzeylerde olması turizm işletmelerine büyük bir rekabet üstünlüğü sağlamaktadır. Turizm alanında sunulacak kaliteli hizmet ve uygun fiyat, Türkiye’nin bir çekim noktası haline gelmesine önemli katkı yapacaktır.

<sup>1</sup> ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/DDN-20200203-2

**Tablo 9. Turizmde Öne Çıkan Avrupa Ülkelerindeki Asgari Ücretler**

| Ülke       | Euro (€) |
|------------|----------|
| Fransa     | 1.539    |
| Almanya    | 1.584    |
| Hollanda   | 1.636    |
| İngiltere  | 1.598    |
| Macaristan | 487      |
| İspanya    | 1.050    |
| Polonya    | 611      |
| Yunanistan | 758      |
| Türkiye    | 366      |

Kaynak: Eurostat, 2020

Tatil köyünde kalifiye eleman çalıştırılması için turizm alanında eğitim almış kişilere ihtiyaç duyulmaktadır. Elâzığ ilinde yer alan Fırat Üniversitesine bağlı Sivrice Meslek Yüksekokulunda Turizm ve Otel İşletmeciliği bölümü yer almaktadır. Ayrıca bölgede halen faaliyet gösteren tesislerde çalışanlardan dolayı sektörde çalışma ile ilgili bir kültür olduğu söylenebilir. Tesisin kapasitesi ve gelmesi hedeflenen müşteri sayısı düşünüldüğünde tesise alınacak eleman sayısı kolaylıkla tesisin bulunduğu çevreden temin edilebilecektir.

#### 4. FİNANSAL ANALİZ

##### 4.1. Sabit Yatırım Tutarı

Sabit yatırım, bir işletmenin kurulmasından, tesislerin yapılması ve açılış aşamasına kadar geçen süredeki yatırımların toplamıdır. Tatil köyünde sabit yatırımlar; arsa, etüt-proje, inşaat, makine-tesisat, teçhizat, mefruşat, taşıma-sigorta, montaj, işletmeye alma giderleri, işletme sermayesi ve beklenmeyen giderlerden oluşmaktadır.

Hazar gölü çevresinde ağırlıklı kamu tesisleri, kampları yer almaktadır. Az sayıda özel sektör işletmecisi bulunmaktadır. Böyle bir yatırım için göl çevresinde özel şahıs arazisi bulunabilir ancak yapılan araştırmalara göre bu çok muhtemel görünmemektedir. Yine ilde kamu otoriteleri ile yapılan görüşmeler neticesinde göl kenarında kamu arazileri bulunabileceği anlaşılmıştır. Bu rapor çerçevesinde yatırım için kamu arazisi tahsis edileceği ve herhangi bir arazi yatırımının yapılmayacağı varsayılmaktadır. Etüt ve proje giderleri için 100.000,00 TL öngörülmüştür.

Elâzığ ili Sivrice ilçesinde yapılması planlanan tatil köyünün apart ev ve otel bölümünün yapılmasında, T.C. Turizm ve Kültür Bakanlığının dört yıldızlı oteller için öngördüğü yönetmelikler uygulanacaktır. T.C. Turizm ve Kültür Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 2634 sayılı yönetmeliği gereğince turizm yatırımcılarına tahsis edilmesi gereken bedellerin tespiti için yapılacak işlemlere esas olmak üzere yayınlanan "Turizm Tesisleri Birim Maliyetler Listesi (2020 yılı)<sup>2</sup>" yatak başı maliyet cetveli esas alınacaktır. Söz konusu listeye göre yatak başı maliyet apart otel için 84.624,00 TL, 4 yıldızlı otel için 135.710,00 TL olarak açıklanmıştır. Buna göre;

Otel maliyeti: 135.710,00 TL/Yatak x 60 Yatak= 8.142.600,00 TL'dir.

Apartment maliyeti: 84.624,00 TL/Yatak x 80 Yatak= 6.769.920,00 TL'dir.

Bu hesaplama tesisin konaklama kısımlarının maliyetinin yaklaşık olarak 15.000.000 TL olacağı öngörülmektedir. Bu rakamlara ek olarak aquapark, havuz ve plaj, su sporları düzenlemeleri, iskele yapımı gibi ekstra eklentilerden dolayı bu maliyetin %20 fazla olacağı düşünülmektedir. Bu sebeple yeni maliyetin 18.000.000 TL olacağı varsayılmıştır. İşletmenin, konaklama, kayak turizmi, satın alma ve personel taşıma faaliyetlerini yerine getirebilmesi için (bir adet binek otomobil ve bir adet 20 kişilik

<sup>2</sup> <https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/68585,birimmalietlerlistesi2020pdf.pdf?0>

minibüs) 300.000,00 TL' lik araç alımı öngörülmüştür. Plaj kumu ve göl tabanı istenen yeterlilikte olamayabilir, böyle bir yatırım için mutlaka plaj ve göl tabanı düzenlenmelidir. Bunun maliyeti ise 2.000.000,00 TL olarak öngörülmüştür. Yatırım aşamasında doğabilecek beklenmeyen giderleri ve muhtemel fiyat artışlarını karşılayabilmek amacıyla 600.000,00 TL bir beklenmeyen gider bütçesi planlanmıştır.

**Tablo 10. Toplam Yatırım Gideri**

| Harcama Kalemleri                     | Maliyet              |
|---------------------------------------|----------------------|
| Etüt ve Proje Giderleri               | 100.000 TL           |
| Konaklama Kısımlarının Maliyeti       | 15.000.000 TL        |
| Havuz, Aquapark, İskele Düzenlemeleri | 3.000.000 TL         |
| Taşıt Alımları                        | 300.000 TL           |
| Plaj ve Göl Suyu Düzenlemeleri        | 2.000.000 TL         |
| Beklenmeyen Gider                     | 600.000 TL           |
| <b>Toplam Gider</b>                   | <b>21.000.000 TL</b> |

Tesisin kurulabilmesi için öngörülen toplam maliyet 21.000.000,00 TL (3.000.000 USD- Kur 1 USD= 7 TL alınmıştır) olarak belirlenmiştir.

#### 4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Yatırımın geri dönüş süresi sektörde hizmet veren tatil köylerinin mali durumları, sektörde yapılan fizibilite ve araştırma raporları ile sektörde genel kabul görmüş teamüller incelenerek belirlenmeye çalışılmıştır.

Yapılan araştırmalar ve özellikle sektör temsilcilerinden alınan görüşler doğrultusunda, Elâzığ Sivrice'de yapılacak toplam 140 yatak kapasiteli 20 apart ev ve 30 odadan oluşan tatil köyü yatırımının geri dönüş süresinin 7- 8 yıl olacağı öngörülmektedir.

### 5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ

Tesislerin kurulması ve işletilmesi, yasal mevzuat çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. Turizme yönelik konaklama tesislerine oda sayısına göre çevresel etki değerlendirme (ÇED) kapsamında izin alınması gerekmektedir. Kurulması planlanan tesiste sanayi atığı veya kimyasal atık çıkmayacaktır. Tatil köyü konseptinde kurulacak olan tesis çevreyle uyum olacak ve katı atıklar belediye çöp toplama sistemine, atık sular ise kamunun bölgede yer alan kanalizasyonuna verilecektir. Bu çerçevede tesisin çevresel etki değerlendirme kapsamının dışında olacağı değerlendirilmektedir.

Yapılacak tesis kapsamında başta Hazar Gölü'nün bulunduğu bölgede yol güzergâhı üzerinde bulunan köyler olmak üzere, bölgeye turist getirecek tur acenteleri ve operatörlerini olumlu yönde etkileyecektir. Bölge esnafının iş imkânı artacaktır. Hâlihazırda faaliyet gösteren turizm işletmeleri ve bu yatırım sonrasında yeni yatırımlar yapma düşüncesi olan bölge girişimcilerinin dolaylı olarak etkilenmesi beklenmektedir.

Bölgenin turizm potansiyelinin artmasıyla birlikte artan olanaklara bağlı olarak girişimcilik konusunda gelişim yaşanması öngörülmektedir. Turizm sektöründe faaliyet gösteren otel, tur, tesis vb. işletmelerin sayısındaki artış ile yeni istihdam alanlarının yaratılması hedeflenmektedir. Böylece hem girişimciler hem de bu işletmelerde çalışma imkanı yakalayacak olan bireylerin refah düzeyinde artış olması beklenmektedir.

Bölge gelirleri içerisinde turizm sektörünün payının artırılması, yeni işletmelerin sektöre kazandırılması, yerel halkın alternatif turizm geliri elde edebilmesi ve istihdam olanaklarının artırılması bölgenin ekonomik açıdan gelişimini teşvik edecektir. Bölgenin ekonomik açıdan kalkınması ve gelir fırsatlarının artırılması, bölge halkının refah düzeyini artırıcı etki yaratacak, bölgelerarası gelişmişlik farkının

azalmasına destek olacaktır. Bu yatırım, bundan sonraki yatırımlar için örnek teşkil edecektir. Yatırımcılara bir girişim olanağı sağlayacak ve bu tesise benzer tesisler kurabileceklerdir.

Dünya ülkelerinin gelişmesine bağlı olarak son yıllarda hizmet sektörü önemli gelişmeler göstermiş ve ülke ekonomilerinde önemli bir paya sahip olmuştur. Hizmet sektöründe yer alan en önemli faaliyetlerden birisi turizm sektörüdür. Bu alana Türkiye büyük önem vermekte ve bu alanda yatırım yapmak isteyen girişimcileri desteklemek için birçok uygulamayı devreye sokmaktadır.

Hazar gölü çevresinde hali hazırda ağırlıklı olarak kamu tesisleri ve kampları bulunmaktadır. Özel sektörün işlettiği çok az sayıda tesis bulunmaktadır. Kamu tesislerinden bölgeye ziyarete gelen halk yararlanamamaktadır. Göl kıyısında zaman zaman uygun alanlarda çadır kampı yapanlar görülmektedir. İlin kamu yetkililerinden alınan bilgilere göre özellikle yaz aylarında çevre illerden çok ciddi sayıda ziyaretçinin geldiği anlaşılmaktadır. Ancak çoğu ziyaretçinin konaklama yapmadan günübirlik gelip döndüğü bilinmektedir. Bu anlamda böyle bir tesise ihtiyaç duyulduğu değerlendirilmektedir. Yapılan incelemeler sonucunda söz konusu yatırımın yapılabilir nitelikte olduğu değerlendirilmektedir.

## KAYNAKLAR

---

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü, <https://www.unwto.org/>

EUROSTAT, <https://ec.europa.eu/eurostat>

KOSGEB, <https://www.kosgeb.gov.tr/>

Trademap (2020) , [www.trademap.org](http://www.trademap.org)

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), <http://tuik.gov.tr/>

Turizm Özel İhtisas Komisyonu Raporu, 2018, Kalkınma Bakanlığı

Türkiye İş Kurumu, <https://www.iskur.gov.tr/>

Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, Kültür ve Turizm Bakanlığı, <https://yigm.ktb.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 gözlemlemek 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.

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

NAt : 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.

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

**Ek-2: Yerli/İthal Makine-Teçhizat Listesi**

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

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









Niyazi Mahallesi Buhara Caddesi No:195 Kat:1 (Malatya TSO Hizmet Binası 1. Kat) Battalgazi / MALATYA

Tel.: 444 53 52 / +90 422 212 87 98 - 99 - Faks: +90 422 212 87 97

E-Posta: [info@fka.gov.tr](mailto:info@fka.gov.tr) | [www.fka.gov.tr](http://www.fka.gov.tr)

**ISBN**

---

**Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılamaz**