



T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Erzincan İli Ergan Dağı Kış Turizmi Merkezi 5 Yıldızlı Otel Yatırımı Ön Fizibilite Raporu





**T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI**



Erzincan İli

Ergan Dağı Kış Turizmi Merkezi

5 Yıldızlı Otel Yatırımı

Ön Fizibilite Raporu



2021
ŞUBAT

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, Ergen Dağı Kış Turizm Merkezi yatak kapasitesinin artırılması amacıyla Erzincan ilinde 5 yıldızlı otel kurulmasının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Kuzeydoğu Anadolu Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanmıştır.

HAKLAR BEYANI

Bu rapor, yalnızca ilgililere genel rehberlik etmesi amacıyla hazırlanmıştır. Raporunda 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. Raporadaki 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 Kuzeydoğu Anadolu Kalkınma Ajansı sorumlu tutulamaz.

Bu raporun tüm hakları Kuzeydoğu Anadolu Kalkınma Ajansına aittir. Raporunda yer alan görseller ile bilgiler telif hakkına tabi olabileceğinden, her ne koşulda olursa olsun, bu rapor hizmet gördüğü çerçevenin dışında kullanılamaz. Bu nedenle; Kuzeydoğu Anadolu 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

1. YATIRIMIN KÜNYESİ	3
2. EKONOMİK ANALİZ	5
2.1 SEKTÖRÜN TANIMI	5
2.2 SEKTÖRE YÖNELİK SAĞLANAN DESTEKLER	7
2.2.1 Yatırım Teşvik Sistemi.....	7
2.2.2 Diğer Destekler	8
2.3 SEKTÖRÜN PROFİLİ	9
2.4 ÜRETİM, KAPASİTE ve TALEP TAHMİNİ.....	12
2.5 GİRDİ PİYASASI	14
2.6 PAZAR ve SATIŞ ANALİZİ.....	15
3. TEKNİK ANALİZ	16
3.1 KURULUŞ YERİ SEÇİMİ.....	16
3.2 İNSAN KAYNAKLARI.....	18
4. FİNANSAL ANALİZ	25
4.1 SABİT YATIRIM TUTARI	25
4.2 YATIRIMIN GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	27
5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ	27
6. KAYNAKÇA	28

TABLolar

Tablo 1 Türkiye'de Kış Turizm Merkezleri Kapasiteleri	11
Tablo 2 Erzincan ve Kuzeydoğu Anadolu Bölgesi Konaklama Tesisleri Kapasiteleri	12
Tablo 3 2019 Yılı Türkiye Yıldızlı Geceleme Doluluğu	12
Tablo 4 Erzincan İli Merkez İlçesi Tesise Geliş ve Konaklama Tablosu	13
Tablo 5 Kış Turizmi Merkezleri Yıllık Doluluk Oranları	13
Tablo 6 İşletme Yıllık Doluluk Tahminleri	13
Tablo 7 Girdi Maliyetleri (\$)	15
Tablo 8 Ergen Dağı Mekanik Tesisleri	16
Tablo 9 Ergen Dağı Pistleri	16
Tablo 10 TRA1 Bölgesi İş gücü Durumu	18
Tablo 11 Personel Pozisyon ve Maliyetleri (\$)	22
Tablo 12 Yatırım Bedeli Tablosu	26

GRAFİKLER

Grafik 1 Yıllara Göre Türkiye Turist Sayıları	5
Grafik 2 Yıllara Göre Türkiye Turizm Gelirleri	6
Grafik 3 Turizm Gelirlerinin GSYH İçindeki Payı	6
Grafik 4 TRA1 Bölgesi Sektörel İşsiz Sayıları	18
Grafik 5 Erzincan İli 2019 Yılı Eğitim Düzeyi Dağılımı	19
Grafik 6 Erzincan İli Eğitim Kademelerine Katılım Oranlarının Değişimi	19
Grafik 7 Erzincan İli Çalışabilir ve Toplam Nüfus Değişimleri	20
Grafik 8 Erzincan İli Belirli Yaş Aralıklarındaki Nüfus Değişimi	20
Grafik 9 Erzincan İli Genç Nüfusun Çalışabilir Nüfusa Oranı	21

RESİMLER

Resim 1 Türkiye Kış Turizm Merkezleri	10
Resim 2 5 Yıldızlı Otel Yatırım Arazisi	17
Resim 3 Tesisin Kurulacağı Arazi Google Earth Görüntüsü	17

ŞEKİLLER

Şekil 1 Teşvik Belgesi Alma Aşamaları	8
---	---

**ERZİNCAN İLİ ERGAN DAĞI KIŞ TURİZMİ MERKEZİ 5 YILDIZLI OTEL YATIRIMI
ÖN FİZİBİLİTE RAPORU****1. YATIRIMIN KÜNYESİ**

Yatırım Konusu	Ergan Dağı Kış Turizm Merkezi'ne 5 Yıldız Otel Yapılması	
Üretilen Ürün/Hizmet	5 Yıldız Standartlarında Konaklama Hizmeti	
Yatırım Yeri (İl – İlçe)	Erzincan-Merkez	
Tesisin Teknik Kapasitesi	120 Oda-221 Yatak	
Sabit Yatırım Tutarı	7.330.872,62 \$	
Yatırım Süresi	24 Ay	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	%46,29	
İstihdam Kapasitesi	141	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	7 Yıl	
İlgili NACE Kodu (Rev. 3)	55.10.02 - Otel vb. konaklama yerlerinin faaliyetleri (günlük temizlik ve yatak yapma hizmeti sağlanan yerlerin faaliyetleri) (kendi müşterilerine restoran hizmeti vermeyenler ile devre mülkler hariç)	
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 17: Amaçlar için Ortaklıklar	Amaç 3: Sağlık ve Kaliteli Yaşam Amaç 10: Eşitsizliklerin Azaltılması
Diğer İlgili Hususlar	- İstihdam Oluşturulması - Turizm Gelirlerinin Artırılması - Bölgesel Kalkınma	

ERZİNCAN İLİ ERGAN DAĞI KIŞ TURİZMİ MERKEZİ 5 YILDIZLI OTEL YATIRIMI ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

Subject of the Project	5 Star Hotel Construction in Ergon Mountain Winter Tourism Center	
Information about the Product/Service	5 Star Standards Accommodation Service	
Investment Location (Province-District)	Erzincan-Merkez	
Technical Capacity of the Facility	120 Rooms-221 Beds	
Fixed Investment Cost (USD)	7.330.872,62 \$	
Investment Period	24 Months	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	46,29%	
Employment Capacity	141	
Payback Period of Investment	7 Years	
NACE Code of the Product/Service (Rev.3)	55.10.02 - Activities of accommodation places (Hotel etc.) (activities of places where daily cleaning and bed making services are provided) (excluding those that do not provide restaurant services to their own customers and timeshare properties)	
Harmonized Code (HS) of the Product/Service	-	
Target Country of Investment	All Countries	
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals	Direct Effect	Indirect Effect
	Goal 8: Decent Work and Economic Growth 17: Partnerships for the Goals	Goal 3: Good Health and Well Being, Goal Goal 10: Reduced Inequality
Other Related Issues	<ul style="list-style-type: none">- Employment Creation- Increasing Tourism Revenues- Regional Development	

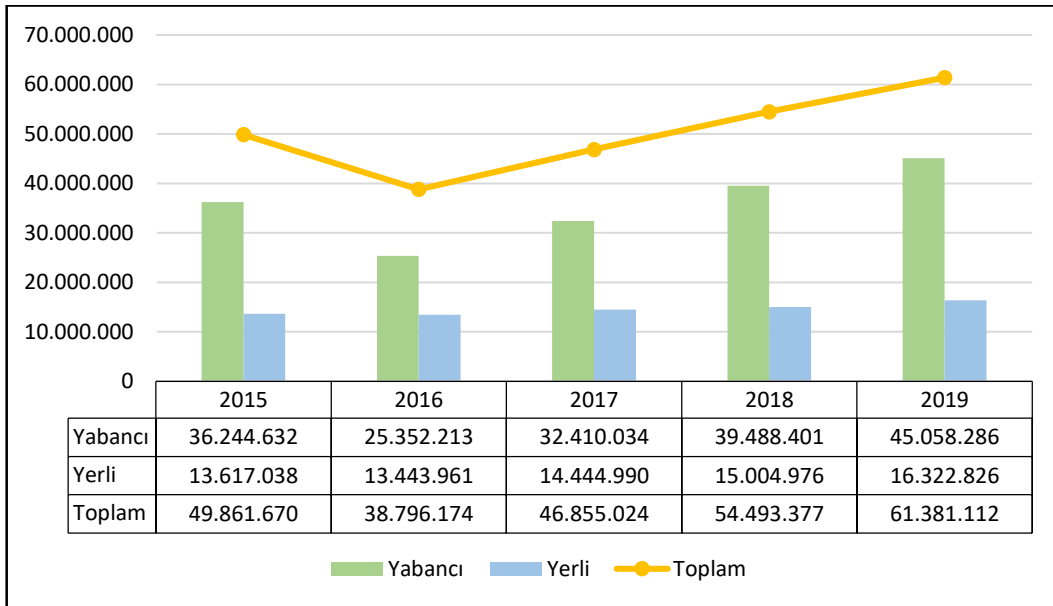
2. EKONOMİK ANALİZ

2.1 Sektörün Tanımı

Turizm, yirmi dört saatten fazla ve bir yıldan az süreyle gelir elde etmeden sürekli kalma koşullarıyla kişilerin tatil, dinlenme, eğlence ve iş gibi amaçlarla sürekli buldukları çevre dışına seyahat etmeleri ve geçici olarak orada kalmaları olarak tanımlanmaktadır. Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü'ne 2019 verilerine göre Türkiye en çok ziyaretçi alan ülkeler sıralamasında Dünya genelinde 6. sıradadır (UNWTO 2020). İklimi, tabiatı, tarihi ve kültürel değerlerinin yanı sıra farklı turizm türleri için elverişli özellikleri barındırması Türkiye'nin ziyaretçi potansiyelini artırmaktadır.

TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu) verilerine göre Türkiye 45 milyonu yabancı olmak üzere toplamda 60 milyonun üzerinde ziyaretçi sayısına ulaşmıştır.

Grafik 1. Yıllara Göre Türkiye Turist Sayıları



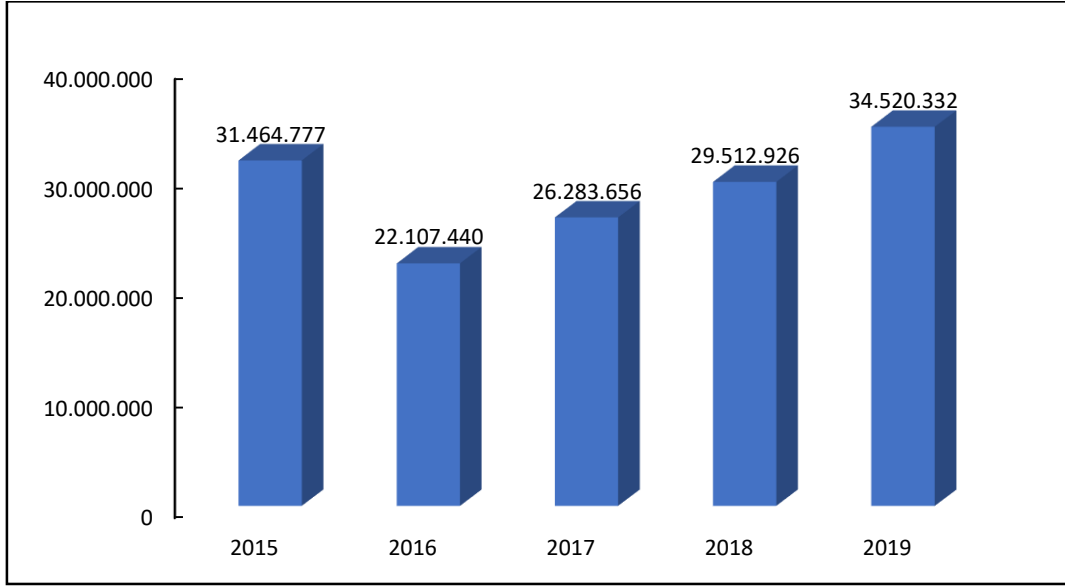
Kaynak: (Türkiye İstatistik Kurumu 2020).

Turizm sektörünün şehir, bölge ve ülke ekonomisine önemli katkıları bulunmaktadır. İktisadi kalkınmada önemli faydaları olan birkaç unsur şöyledir:

- Sosyoekonomik ve kültürel gelişmeyi hızlandırması
- Hizmet sektörü ve yan kollarındaki üretim ile ülke genelinde istihdamı artırması
- Yabancı sermaye ve döviz girdisi sağlaması

Ziyaretçi sayılarına bağlı olarak turizm gelirleri de değişmektedir. 2019 yılı genelinde Türkiye turizm gelirleri toplamı 34 milyar dolar civarındadır.

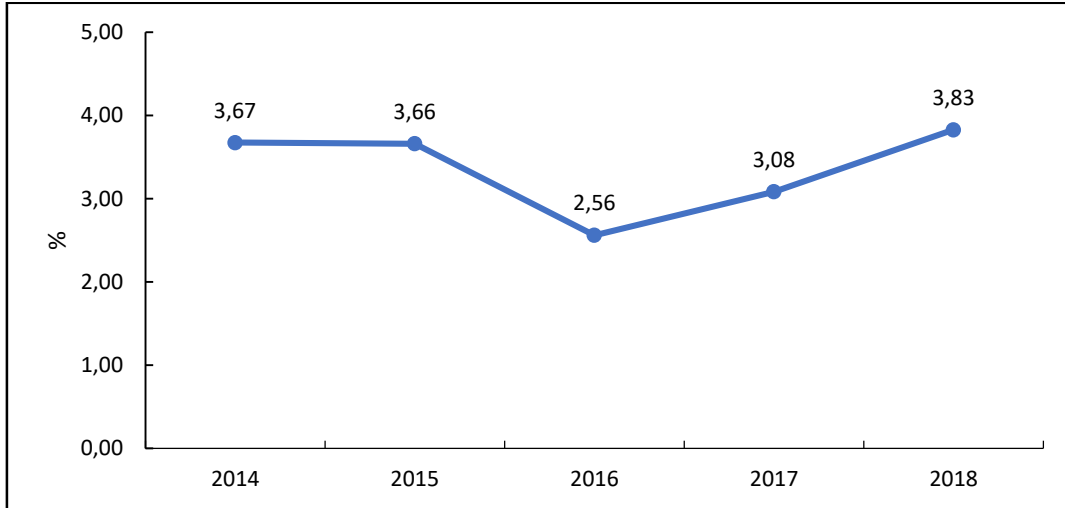
Grafik 2. Yıllara Göre Türkiye Turizm Gelirleri



Kaynak: (Türkiye İstatistik Kurumu 2020).

Turizm gelirleri ülke ekonomisi içerisinde önemli bir paya sahiptir. Turizm gelirlerinin 2018 yılı itibari ile Türkiye GSYH (Gayri Safi Yurt İçi Hasıla) içerisindeki oranı %3,83'tür.

Grafik 3. Turizm Gelirlerinin GSYH İçindeki Payı



Kaynak: (Türkiye İstatistik Kurumu 2020).

Türkiye'de yaygın olarak gerçekleştirilen turizm türlerinden biri de kış sporları turizmidir. Kış turizmi, odağında kayak sporunun bulunduğu ve buna uygun karlı ve eğimli alanlara yapılan seyahatleri, konaklama ve diğer hizmetlerden yararlanmayı kapsayan faaliyet ve ilişkilerin bütünüdür (Ülker 1992). Kış turizmi kar yağışına bağlı olarak dağların kar alabilen yüksek yerlerinde spor yapılabilmesiyle oluşan bir turizm çeşididir. Son yıllarda deniz-kum-güneş ağırlıklı tatil anlayışının değiştiği ve insanların

alternatif turizm alanlarına yöneldiği gözlemlenmektedir. Alternatif turizm olarak kış turizminin yaygınlaşması ile turizm tüm yıla yayılabilmektedir.

Kış turizmi bütün turizm türleri gibi buldukları bölgelerde istihdam oluşturmada ve işsizliği azaltmaktadır. Doğrudan ve dolaylı olarak etki ettiği sektörlerde çeşitliliği ve ekonomik hareketliliği artırmaktadır. Yaz turizminde olduğu gibi bölgesel sosyo-ekonomik kalkınmayı sağlayarak meydana gelen göçleri azaltmaya ve diğer bölgelerle rekabet edebilirlik seviyelerini artırmaya katkılar sağlamaktadır.

Kış turizmi belirli bir alanda yapılan bir turizm olduğu için ziyaretçiler turizm merkezi yakınlarında konaklamak istemektedirler. Kış turizm merkezlerinin tam olarak faal duruma geçebilmeleri için mekanik tesislerin yanı sıra turizm merkezi içerisinde konaklama hizmeti de verilmesi elzemdir.

Konaklama sektörü turizm ile doğrudan bağlantılıdır ve birbirlerine direk etki etmektedirler. Dünyada turizm faaliyetleri sosyal, ekonomik, sağlık ve politik koşullara göre şekillenmekte ve buna bağlı olarak konaklama sektörü de değişmektedir. Turizm amaçlı konaklama sektöründe otellerin önemi giderek artmaktadır. Turizmin gelişmesi ve turizm gelirlerinin artması için otellerde sunulan hizmet kalitesinin geliştirilmesi ve yatak kapasitelerinin artırılması gereklidir.

3, 4 ve 5 yıldızlı otellerin ekonomik faaliyetlerinin istatistiki sınıflandırması olan NACE kodu 551002 olup faaliyet tanımı: "otel vb. konaklama yerlerinin faaliyetleri (günlük temizlik ve yatak yapma hizmeti sağlanan yerlerin faaliyetleri) (kendi müşterilerine restoran hizmeti vermeyenler ile devre mülkler hariç)" olarak belirlenmiştir.

2.2 Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

2.3 2.2.1 Yatırım Teşvik Sistemi

Yatırım, Erzincan ili Merkez ilçesinde bulunan Ergan Dağı Kış Turizm Merkezi içerisine yapılacaktır. Erzincan ili 15.06.2012 tarih ve 2012/3305 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren yatırım teşvik sistemi teşvik uygulamaları açısından 4. Bölgede yer almaktadır. Yatırım, 4. Bölge teşviklerinden faydalanabilmesinin yanında öncelikli yatırımlar kapsamında 5. Bölge destekleri ile desteklenecek yatırım konuları içerisinde yer alan "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde bölgesel desteklerden yararlanabilecek nitelikteki turizm konaklama yatırımları" kapsamında değerlendirilebilmektedir.

Bu doğrultuda yapılması planlanan otel yatırımı "Öncelikli Yatırımlar Teşviki" desteklerinden faydalanabilmektedir. Öncelikli yatırımlar için sağlanan destek unsurları şöyledir:

KDV İstisnası

Teşvik belgesi kapsamında yurt içinden ve yurt dışından temin edilecek yatırım malı makine ve teçhizat ile belge kapsamındaki yazılım ve gayri maddi hak satış ve kiralamaları için katma değer vergisinin ödenmemesi şeklinde uygulanır.

Gümrük Vergisi Muafiyeti

Teşvik belgesi kapsamında yurt dışından temin edilecek yatırım malı makine ve teçhizat için gümrük vergisinin ödenmemesi şeklinde uygulanır.

Vergi İndirimi

Gelir veya kurumlar vergisinin, yatırım için öngörülen katkı tutarına ulaşıncaya kadar, indirimli olarak uygulanmasıdır. Yatırıma katkı oranı %40 uygulanırken vergi indirimi oranı %80 olarak uygulanır.

Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği

Teşvik belgesi kapsamı yatırımla sağlanan ilave istihdam için ödenmesi gereken sigorta primi işveren hissesinin asgari ücrete tekabül eden kısmının Bakanlıkça karşılanmasıdır. Destek süresi 7 yıldır.

Yatırım Yeri Tahsisi

Teşvik belgesi düzenlenmiş yatırımlar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde yatırım yeri tahsis edilmesidir.

Faiz veya Kâr Payı Desteği

Faiz veya kâr 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 Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından karşılanmasıdır. Destek oranı iç kredi için 5 puan olurken döviz veya dövize endeksli krediler için 2 puandır.

Yukarıda belirtilen destek unsurlarından faydalanabilmek için öncelikle teşvik belgesi alınması gerekmektedir. Yatırım teşvik belgesi T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığına bağlı bir sistem olan E-TUYS (Elektronik Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Sistemi) üzerinden alınabilmektedir. Yatırım teşvik belgesi temini sonrasında sisteme girip destek unsurlarından yararlanmak için işlemler başlatılabilir.

Şekil 1. Teşvik Belgesi Alma Aşamaları



Kaynak: (Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı 2020)

2.2.2 Diğer Destekler

Kültür ve Turizm Bakanlığınca (2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu Kapsamındaki) Sağlanan Destekler

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 Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik” uyarınca işlem tesis edilmekte ve 49 yıla kadar tahsis 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.

Yurtdışı Turizm Fuarlarına Katılım Desteği: 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu’nun 13. maddesinde “...Belgeli işletmelerden Bakanlar Kurulunca her yıl belirlenen döviz miktarını sağlayanlar, ihracatçı sayılırlar.” hükmü yer almaktadır.

Anılan maddenin işlerlik kazanabilmesi amacıyla çıkarılan Kültür ve Turizm Bakanlığından Belgeli Konaklama İşletmelerinin İhracatçı Sayılması İçin Sağlamaları Gereken Döviz Miktarına İlişkin Karar’ın 3. maddesinde ise “Bu karar kapsamında Para-Kredi ve Koordinasyon Kurulunca belirlenecek devlet yardımlarının uygulanması ve takibi Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yürütülür” ifadesi mevcuttur.

Turizm İşletme Belgeli Tesislere Sağlanan Diğer Avantajlar

Emlak Vergisi Muafiyeti: 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.

Bina İnşaat Harcı İstisnası: 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.

Döviz Kazandırıcı Hizmet ve Faaliyetlerde Vergi, Resim, Harç İstisnası: İhracatı artırmak, ihraç ürünlerine uluslararası piyasalarda rekabet gücü kazandırmak ve ihraç pazarlarını geliştirmek amacıyla ihracat, ihracat sayılan satış ve teslimler ile döviz kazandırıcı hizmet ve faaliyetlerde vergi, resim ve harç istisnasına ilişkin tedbirlerin düzenlenmesi ve yürütülmesine ilişkin sistemdir.

Mezkûr sistem kapsamında bahsi geçen istisnadan yararlanılabilmesi için vergi resim harç istisnası belgesi düzenlenmekte veya ilgili tebliğinde belirlenen işlemlerle sınırlı olarak bu işlemler ve bu işlemler sebebiyle düzenlenen kağıtların ihracata ilişkin olduğunun tevsiki halinde belgesiz olarak yararlanılabilmektedir.

2.4 Sektörün Profili

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) 2018 yılı verilerine göre kış turizm döneminde en çok ziyaret edilen ve turizm geliri elde eden ülke 29.460.000 yabancı turist ve 20,4 milyar dolar toplam gelire Avusturya olmuştur. İkinci sırada ise 11.134.000 yabancı turist ve 17 milyar dolar toplam gelir ile İsviçre yer almaktadır. Avusturya’da turist başı ortalama harcama 693 dolar olurken İsviçre’de 1.527 dolar olmaktadır.

Türkiye’ye kış aylarında gelen ziyaretçi sayıları incelendiğinde 2019 yılında yaklaşık 6,5 milyon yabancı turist geldiği görülmekle birlikte sadece %1’lik kesiminin kış turizmi için geldiği düşünülmektedir (TÜİK

Tablo 1. Türkiye'de Kış Turizm Merkezleri Kapasiteleri

No	TM / KTKGB	Plan Durumu		Yatak Kapasitesi		Mevcut Mekanik Tesisler		
		ÇDP	NİP/ÜİP	Mevcut	Hedef	Adet	Kapasite (kişi/saat)	Uzunluk (m.)
1	Erzurum Palandöken KTKGB	Var	Var	2.466	8.850	19	24.563	22.018
2	Bursa Uludağ II. Gelişim Bölgesi KTKGB	Var	Var	2.250	3.500	22	15.000	16.145
3	Bolu Köroğlu Dağı KTKGB	Var	Var	1.713	4.000	14	10.000	10.380
4	Kayseri Erciyes KTKGB	Var	Var	1.072	6.000	13	19.300	21.832
5	Kastamonu Çankırı Ilgaz KTKGB	Var	Var	1.217	1.300	6	5.639	5.983
6	Kars Sarıkamış KTKGB	Var	Var	1.013	12.000	4	5.348	6.263
7	Kocaeli Kartepe KTKGB	Var		800	1.000	4	6.400	3.250
8	Isparta Davraz Dağı KTKGB	Var	Var	467	1.600	4	3.800	3.621
9	Sivas Yıldız Dağı KTKGB	Var	Var	110	1.600	3	3.000	4.547
10	Çankırı Ilgaz Kadınçayırı Yıldıztepe KTKGB		Var	80	400	1	1.200	1.588
11	Ardahan Yalnızçam Uğurludağ KTKGB	Var	Var	74	4.250	3	2.800	5.250
12	Bayburt Kop Dağı KTKGB	Var	Var	60	810	1	600	1.220
13	Gümüşhane Zigana KTKGB	Var	Var	40	470	1	843	661
14	Erzincan Ergan Dağı KTKGB	Var	Var		8.000	3	3.450	6.967
15	Denizli Tavas Bozdağ KTKGB	Var	Var		2.250	3	2.400	3.822
16	Samsun Ladik Akdağ KTKGB		Var		800	1	800	1.360
17	Aksaray Hasan Dağı KTKGB	Var	Var	97	1.235			
18	Mersin Tarsus Gülek Karboğazi KTKGB	Var			8.000			
19	Gümüşhane Çakırgöl KTKGB	Var	Var		5.600			
20	Antalya Alanya Akdağ KTKGB	Var	Var		3.000			
21	Muğla Eren Dağı KTKGB	Var			1.500			
22	Gümüşhane Süleymaniye KTKGB	Var			1.180			
23	Artvin Kafkasör KTKGB	Var	Var		2.000			
24	Düzce Gölyaka Kardüz Yaylası KTKGB	Var	Var		380			
25	Malatya Hekimhan Yamadağı KTKGB	Var						
26	Rize İkizdere Ovit Dağı KTKGB							
27	Antalya Akseki Göltepe KTKGB	Var	Var		450			
28	Bitlis Sapgör Kış Sporları TM							
29	Konya Derbent Aladağ KTKGB	Var						
	TOPLAM	25	21	11.459	80.175	102	105.143	114.907
	Faal Olan Turizm Merkezlerimiz (1-9)							
	Tam Anlamıyla Faal Olmayan Merkezlerimiz (10-16)							

Kaynak: (YİGM/KTB 2020)

ERZİNCAN İLİ ERGAN DAĞI KIŞ TURİZMİ MERKEZİ 5 YILDIZLI OTEL YATIRIMI ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

Ergan Dağı'nın il sınırları içerisinde yer aldığı Erzincan, İBBS (İktisadi Bölge Birimleri Sınıflandırması) Düzey-1 bazında Ardahan, Ağrı, Iğdır, Kars, Bayburt ve Erzurum ile TRA (Kuzeydoğu Anadolu) Bölgesi içerisinde yer almaktadır. İBBS Düzey-2 bazında ise Bayburt ve Erzurum ile birlikte TRA1 Bölgesi'ni oluşturmaktadır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre Ekim 2020 itibarıyla Erzincan ilinde 13'ü turizm yatırım ve işletme belgeli, 31'i ise belediye belgeli olmak üzere toplam 44 konaklama tesisi bulunmaktadır. Tesislerde toplam 1.352 oda, 2.663 yatak mevcuttur.

Tablo 2. Erzincan ve Kuzeydoğu Anadolu Bölgesi Konaklama Tesisi Kapasiteleri

Yıllar	Turizm Yatırım Ve İşletme Belgeli			Belediye Belgeli			Toplam		
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
Erzincan	13	582	1.120	31	770	1.543	44	1.352	2.663
TRA1	43	3.118	6.241	137	3.589	7.092	180	6.707	13.333
TRA	132	6.555	12.991	195	5.263	10.368	327	11.818	23.359

Kaynak: (KTB 2020)

Türkiye geneli 3, 4 ve 5 yıldızlı otellerin geceleme ve doluluk oranları incelendiğinde otellerin yıldız sayısı arttıkça ortalama kalış ve doluluk oranlarının da arttığı gözlemlenmektedir. Yerli ziyaretçilerin daha çok 3 yıldızlı otelleri, yabancı ziyaretçilerin ise 4 ve 5 yıldızlı otelleri tercih ettiği görülmektedir.

Tablo 3. 2019 Yılı Türkiye Yıldızlı Geceleme Doluluğu

Türü	Sınıfı	Ortalama Kalış Süresi			Doluluk Oranı (%)		
		Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
Otel	5 Yıldızlı	4,06	2,11	3,45	51,22	12,25	63,48
	4 Yıldızlı	3,34	1,78	2,61	41,31	19,13	60,44
	3 Yıldızlı	2,70	1,56	1,90	19,34	26,95	46,29

Kaynak: (KTB 2020)

2.5 Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini

Erzincan ili Merkez ilçesinin geceleme verileri incelendiğinde son 5 yıllık geceleme ortalaması yıllık 199.862'dir. Yabancı ziyaretçi sayılarının yerli ziyaretçilere kıyasla oldukça düşük olduğu bununla birlikte yabancı ziyaretçi sayısının artma eğiliminde olduğu görülmektedir. Ergan Dağı Kış Turizm Merkezi'nde konaklama tesisleri kurulması, tesislerin nicelik ve nitelik bakımından geliştirilmesi ve Merkezin tanıtılması ile hem yerli hem de yabancı ziyaretçi sayılarında özellikle kış aylarında artış beklenmektedir.

Tablo 4. Erzincan İli Merkez İlçesi Tesise Geliş ve Konaklama

Yıllar	Yabancı		Yerli		Toplam	
	Tesise Geliş	Geceleme	Tesise Geliş	Geceleme	Tesise Geliş	Geceleme
2015	3.150	3.653	136.211	148.928	139.361	152.581
2016	3.222	4.387	129.581	158.255	132.803	162.642
2017	4.624	7.059	150.845	226.128	155.469	233.187
2018	5.411	8.170	140.006	210.008	145.417	218.178
2019	8.195	11.192	162.310	221.532	170.505	232.724

Kaynak: (KTB 2020)

Ergan Dağı Kış Turizm Merkezi'ne kurulması planlanan 5 yıldızlı otel tesisinin 120 oda, 221 yatak kapasiteli olacağı varsayılmaktadır. Bu doğrultuda tesisin yıllık kapasitesi 43.800 oda, 80.665 yatak olacaktır. Kış Turizm Merkezi'nin aktif hale gelmesi ile Erzincan ilinde yerli ve yabancı ziyaretçi sayıları ve doluluk oranının artması beklenmektedir.

Türkiye'de en fazla yatak ve mekanik tesis kapasitesine sahip 4 kış turizmi merkezi yıllık ortalama geceleme doluluk oranları incelendiğinde ağırlıklı ortalama doluluk oranlarının %40'ın üstünde olduğu görülmektedir.

Tablo 5. Kış Turizmi Merkezleri Yıllık Doluluk Oranları

Geceleme Doluluk Oranı (%)	2015	2016	2017	2018	2019
Erzurum-Palandöken	40,49	41,75	43,14	37,49	37,07
Bursa-Uludağ	46,36	37,49	46,96	48,24	47,49
Bolu-Kartalkaya	47,19	46,25	46,87	48,53	48,62
Kayseri-Erciyes	31,99	37,95	35,94	36,67	42,71
Ağırlıklı Ort. Doluluk Oranları	42,57	40,96	44,11	43,12	43,64

Kaynak: (KTB 2020)

Kış turizmi yılın belli aylarını kapsayan bir turizm olduğu için yıllık ortalama geceleme doluluk oranları Türkiye ortalamasına kıyasla düşük olmaktadır. Benzer turizm merkezleri ve Türkiye verilerinin incelenmesi neticesinde kurulacak 5 yıldızlı otel için ilk yıl geceleme doluluk oranının yaklaşık %50 olacağı düşünülmektedir. Ergan Dağı Kış Turizm Merkezi'nin tam olarak aktif hale gelmesi ve bölge ve Merkezin tanıtımının yapılması ile bilinirliği ve ziyaretçi sayıları artacaktır. Bu doğrultuda 10 yıl sonunda geceleme doluluk oranının %60 seviyesine çıkacağı öngörülmüştür.

Tablo 6. İşletme Yıllık Doluluk Tahminleri (%)

	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl
Otel Doluluğu	60,00	60,00	60,00	63,00	63,00
Geceleme Doluluğu	50,00	50,00	50,00	53,00	53,00

ERZİNCAN İLİ ERGAN DAĞI KIŞ TURİZMİ MERKEZİ 5 YILDIZLI OTEL YATIRIMI ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

2.6 Girdi Piyasası

31.05.2019 tarihli ve 1134 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik’e göre bir tesisin 5 yıldız statüsüne sahip olabilmesi için en az 120 odalı bir tesis olması gerekmektedir. Bu nedenle bu alanda 120 odalı 5 yıldızlı bir otel yapılması konusunda bir fizibilite yapılması öngörülmüştür. Bu çalışmada inşa edilecek otelin bodrum + zemin + 2 katlı ve 3.000 metrekare oturma alanına sahip toplamda 8.830 metrekare kullanım alanı olacağı varsayılmaktadır. Çevre düzenleme, bahçe ve otopark için 6.000 metrekare peyzaj alanı olacağı varsayılmaktadır.

Oda ve Yatak Kapasitesi

Tesisin 30 adet standart (tek kişilik), 79 adet standart (çift kişilik) ve 11 adet süit olmak üzere toplam 120 adet odadan oluşması ve toplam yatak kapasitesinin 221 adet olması öngörülmektedir. Standart odalardan 9 adedi “connection room” şeklinde tasarlanacak olup gerekli olduğu durumlarda odalar arasındaki bağlantılar açılabilir.

Yatak kapasitesinin dağılımı;

3 yataklı	11 süit oda	33 yatak
2 yataklı	79 oda	158 yatak
1 yataklı	30 oda	30 yatak
Toplam	120 oda	221 yatak

Tesis yıllık 43.800 oda, 80.665 yatak kapasitesine sahip olacaktır. Odalar 21.06.2005 tarihli ve 25852 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik esaslarına göre dizayn edilecektir. Bu doğrultuda odalar içerisinde 32 inch TV, klima, çalışma masası, kanepe, ütü ve ütü masası, duş ve küvet, saç kurutma makinesi, mini bar, elektrikli su ısıtıcı, telefon, büyüteçli ayna, gardırop, puf, sehpa, komodinler, abajurlar, çöp sepetleri, yastıklar, battaniyeler, yatak, perde, havlu, yastık kılıfı, yatak örtüsü, pike, çarşaf, lavabo, klozet, kasa, yangın detektörü, bavulluk ve tabloların yer alacağı öngörülmektedir.

Hizmet Kapasitesi

- 400 kişilik restoran
- 120 kişilik restoran
- Snack bar
- Lobi Bar
- Kapalı yüzme havuzu
- 1.000 kişilik bölünebilir kongre salonu
- 150 kişilik toplantı salonu
- 2 adet 60 kişilik toplantı salonu
- 4 adet Satış Mağazası
- Fitness salonu
- Spa merkezi
- 100 kişilik gece kulübü
- 100 kişilik diskotek
- Servis asansörü
- Müşteri asansörü
- Terzi ve kuru temizleme

- 2 adet 25 kişilik toplantı salonu
- Jakuzi, hamam, masa tenisi, bilardo

Otel içerisinde 120 ve 400 kişilik olmak üzere iki adet restoran ve iki adet bar yer alacaktır. Restoranlar ve barlar oteli dışarıdan ziyaret edecek müşterilere de hizmet verebilecektir. Satış mağazalarında otel müşterilerine yönelik hediyelik ve giyim eşya satışları gerçekleştirilecektir. Satış mağazalarından birisi ise market olarak hizmet verecektir.

Toplantı salonları çok amaçlı kullanılabilir. Özellikle eğitim amaçlı kullanmak için hem dışarıdan hem de konaklama yapabilecek kurumsal firmaların taleplerini karşılayabilecektir. 1.000 kişilik olarak tasarlanan toplantı salonu ise daha çok kongrelere ev sahipliği yapması için planlanmıştır. Bunun yanında düğün, balo, kına gibi etkinliklere de ev sahipliği yapılabilecektir. Kongre ve toplantı salonlarında projeksiyon cihazları, motorlu ve manuel perdeler, DVD player, dome kamera, power amphi, flipchartlar gibi gerekli ekipmanlar bulunacaktır.

Fitness salonu, spa merkezi, jakuzi ve hamam bölümü otel müşterilerinin yanında dışarıdan gelecek müşterilere de açık olacaktır.

Girdi Maliyetleri

Tablo 7. Girdi Maliyetleri (\$)

Maliyet Bölümü	Maliyet Türü	Oda Başı Maliyet (\$)	Yatak Başı Maliyet (\$)
Otel İşletme	Sabit	4,017	2,181
	Değişken	11,159	6,059
Otel Personel	Sabit	15,737	8,545
	Değişken	1,748	0,949
Restoran İşletme	Sabit	2,944	1,598
	Değişken	30,405	16,510
Restoran Personel	Sabit	6,408	3,479
	Değişken	0,712	0,386
Pazarlama Giderleri	Sabit	2,411	1,309
	Değişken	0,000	0,000
Genel Yönetim Giderleri	Sabit	2,232	1,212
	Değişken	1,688	0,916

Tesisin 120 oda 221 yatak kapasitesi ile kullanıma açılması ve Ergen Dağı Kış Turizm Merkezi'nin aktif hale gelmesi sonucunda işletmenin olası gelir gider tablosu oluşturulmuştur. Gelir gider tablosu oluşturulurken daha gerçekçi bir yaklaşım olarak konaklama ve restoran bölümü ayrı ayrı değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda otel ve restoran bölümleri sabit ve değişken giderler belirlenmiştir.

2.7 Pazar ve Satış Analizi

Ergen Dağı Kış Turizmi Merkezi Türkiye genelinde kısmen aktif olan 7 merkezden biridir. Merkezin henüz yatak kapasitesi yoktur. Saatte 3.450 kişi taşıma kapasiteli toplamda 3 adet mekanik tesis bulunmaktadır. Tesislerin toplam uzunluğu 6.967 metredir. Ergen Dağı Kış Turizmi Merkezi toplam mekanik tesis uzunluğu açısından Türkiye kış turizm merkezleri arasında beşinci sıradadır. Ayrıca bu tesisler Türkiye'nin en uzun liftlerinden oluşan teleferik ve telesiyey tesisidir.

ERZİNCAN İLİ ERGAN DAĞI KIŞ TURİZMİ MERKEZİ 5 YILDIZLI OTEL YATIRIMI ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

Tablo 8. Ergan Dağı Mekanik Tesisleri

Mekanik Tesis (Lift) Hattı	Yatay Uzunluk	Eğik Uzunluk (m)	Kot Farkı (m)	Kapasite (kişi/saat)
Gondol 8'li Kabin	1.795	1.850	352	750
1.Etap Telesiyej 4'lü Detachbale	2.580	2.662	617	1.500
2.Etap Telesiyej 4'lü Detachbale	2.362	2.455	635	1.200

Ergan Dağı Kış Turizmi Merkezi'nde 4 adet pist bulunmaktadır. Pistlerin zorluk dereceleri orta ve toplam uzunluğu 8.725 metredir. Ayrıca bu pistlerden ikisi Türkiye'nin en uzun pistleri arasında yer almaktadır.

Tablo 9. Ergan Dağı Pistleri

No	Zorluk	Uzunluk (m)	Başlangıç Rakım (m)	Bitiş Rakım (m)
1	Orta	2.500	2.958	2.290
2	Orta	2.030	2.765	2.540
3	Orta	2.832	2.347	1.738
4	Orta	1.363	2.102	1.926

Mevcut dört pistin yanında Ergan Dağı Kış Turizmi Merkezi üzerinde pist zorunluluğu olmayıp kayılabilecek bütün yamaçlar kayak için açıktır. Bu özelliğiyle dünyadaki birçok kayak merkezinden farklıdır.

Ergan Dağı'nın bir diğer önemli avantajı ise havaalanına olan yakınlığıdır. Ergan Dağı Kış Turizmi Merkezi'nin hava alanına mesafesi 10-12 dakikadır.

Türkiye ve bölgedeki 5 yıldız otel geceleme fiyatları incelenmiş ve özellikle Erzurum Palandöken Kış Turizm Merkezi 5 yıldızlı otel fiyatları göz önüne alınarak ortalama geceleme fiyatının KDV hariç 85 dolar olması uygun görülmüştür. İşletme yapısında otel ve restoran kısmı gelir giderleri ayrı değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda oda gelirlerinin içinde bulunan sabah kahvaltısı ve akşam yemeği, oda gelirlerinden düşülüp, yiyecek (food) bütçede restoran gelirleri içinde değerlendirilmiştir. Ortalama oda gelirinin %70'i oda gelirlerine, %30 ise restoran gelirlerine ayrılmıştır.

3. TEKNİK ANALİZ

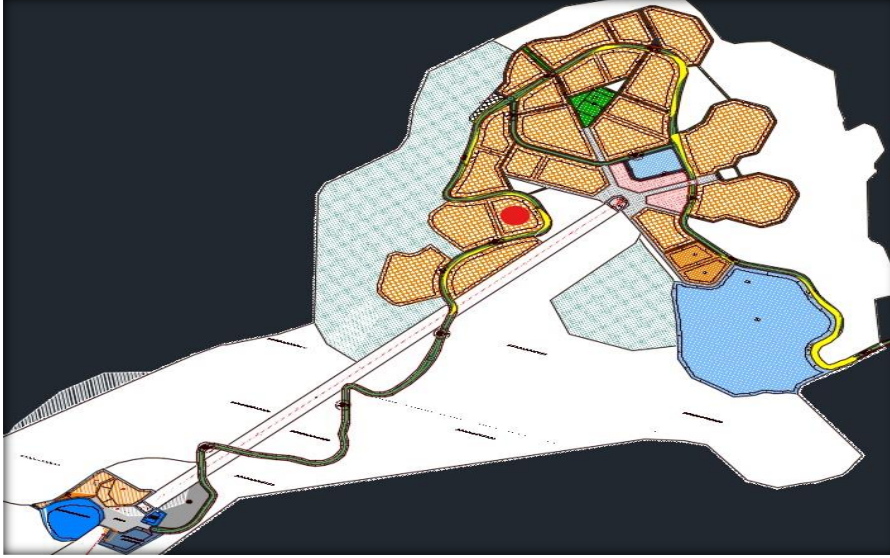
3.1 Kuruluş Yeri Seçimi

Erzincan ili Merkez ilçesinde bulunan Ergan Dağı Kış Turizmi Merkezi'nin tam olarak aktif hale gelmesi için yatak kapasitesinin olması gerekmektedir. Bu amaçla Kış Turizmi Merkezi'nde oteller için bir alan ayrılmıştır. Yapılması planlanan 5 yıldızlı otel yatırımı bu alan içerisinde yer alacaktır.

5 yıldızlı otel yatırımı belirlenmiş bu alandaki herhangi bir araziye yapılabilmektedir. Oteller için ayrılmış bu alanda 148 ada 1 parselde bulunan arazinin hem alanın hâkim konumunda olması hem de mekanik

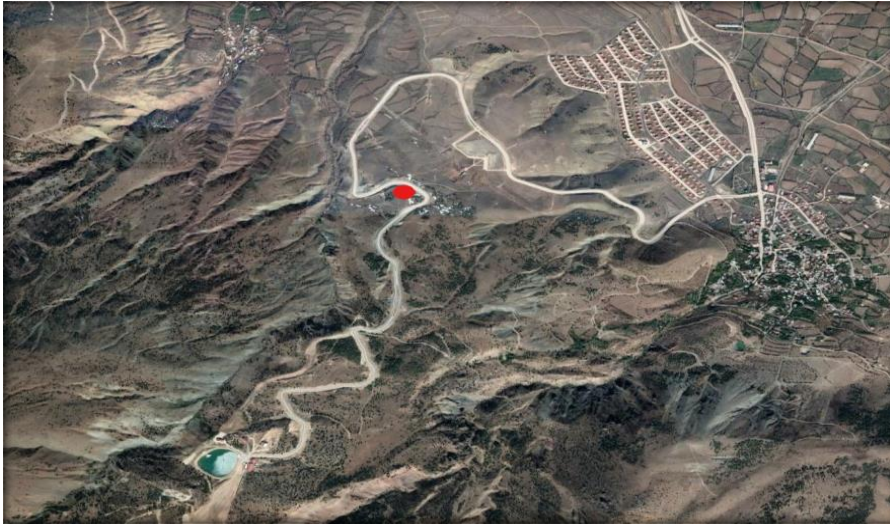
tesislere yakınlığı ile 5 yıldızlı otel için en ideal arazi olduğu düşünülmektedir. Arazinin mülkiyeti Maliye Hazine'sine aittir.

Resim 2. Beş Yıldızlı Otel Yatırım Arazisi



Kış Turizm Merkezi ulaşımı kolay bir konumdadır. Erzincan Merkez ilçesine karayolu ile 15-20 dakika, Erzincan Havalimanı'na ise 10-12 dakika uzaklıktadır.

Resim 3. Tesisin Kurulacağı Arazi Google Earth Görüntüsü



TRA1 Bölgesi tesisin yatırım aşmasında gereken makine ekipman ve teknoloji ihtiyacını karşılayabilecek potansiyele sahiptir. Tesisin merkezi bir konumda olması malzeme tedarikini kolaylaştırmasının yanında yatırım ve hizmet aşamalarında gereken insan kaynağına ulaşımı da kolaylaştırmaktadır. Erzincan ve TRA1 Bölgesi insan kaynağı açısından gerekli potansiyele sahiptir. 2019 yılı itibarıyla bölgede iş gücüne katılım 363 bin, işsiz sayısı ise 41 bin kişidir.

ERZİNCAN İLİ ERGAN DAĞI KIŞ TURİZMİ MERKEZİ 5 YILDIZLI OTEL YATIRIMI ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

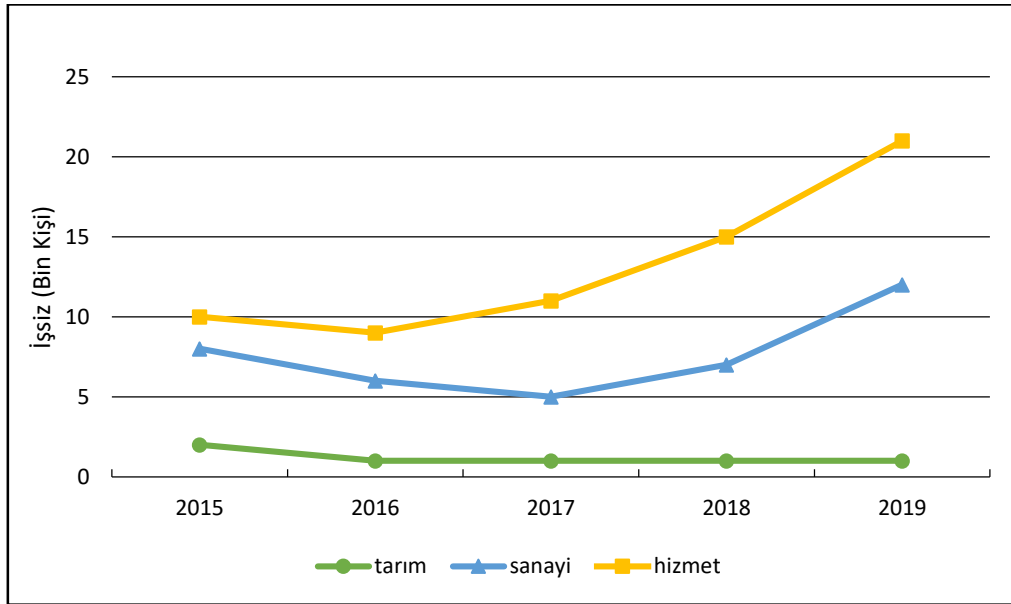
Tablo 10. TRA1 Bölgesi İş Gücü Durumu

Yıllar	15 ve daha yukarı yaştaki nüfus (bin)	İş gücü (bin)	İstihdam edilenler (bin)	İşsiz (bin)	İş gücüne katılma oranı (%)	İşsizlik oranı (%)	İstihdam oranı (%)	İş gücüne dahil olmayan nüfus (bin)
2015	751	383	361	23	51,0	5,9	48,0	368
2016	759	376	357	19	49,5	5,0	47,0	383
2017	761	375	355	20	49,3	5,5	46,6	386
2018	767	370	342	28	48,2	7,5	44,6	397
2019	759	363	323	41	47,8	11,2	42,5	396

Kaynak: (TÜİK 2020)

TRA1 Bölgesi işsizlik verileri incelendiğinde işsizliğin son zamanlarda yükseldiği görülmektedir. Hizmet sektörü işsiz sayısı 21 bin civarındır. Bölgedeki toplam işsiz sayısının %61,76'sı hizmet sektöründedir. Yatırımın işletme aşaması tamamen hizmet sektöründen oluşmaktadır. Bölgedeki hizmet sektörü işsiz sayısı da işletme aşamasında gerekli olan iş gücünün karşılanabileceğini göstermektedir.

Grafik 4. TRA1 Bölgesi Sektörel İşsiz Sayıları



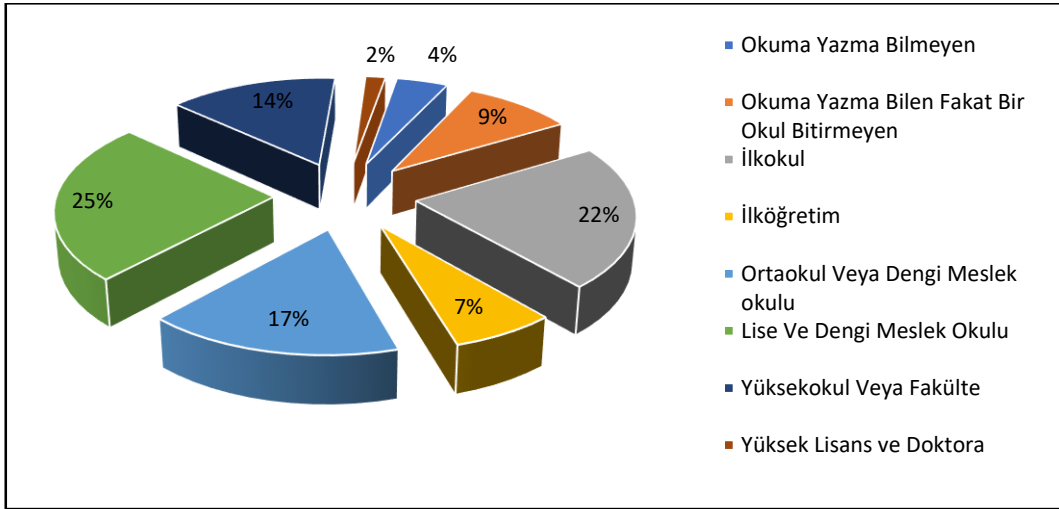
Kaynak: (TÜİK 2020)

3.2 İnsan Kaynakları

TÜİK verilerine göre Erzincan ilinin 2019 yılı nüfusu 237.747 kişidir. Okuma yazma bilme oranı %95,64 ile %97,24 olan Türkiye ortalamasının biraz altındadır (TÜİK 2020).

Erzincan ilinde 2019 yılı itibarıyla 9.190 kişi okuma yazma bilmemektedir. Eğitim düzeyi oranları incelendiğinde en büyük grup, nüfusunun %25'ini oluşturan lise veya dengi meslek okulundan mezun olanlardır. İkinci sırada %22 ile ilkokul, üçüncü sırada ise %17 ile ortaokul mezunları yer almaktadır. Yüksekokul veya fakülte mezunu oranı ise %14'tür.

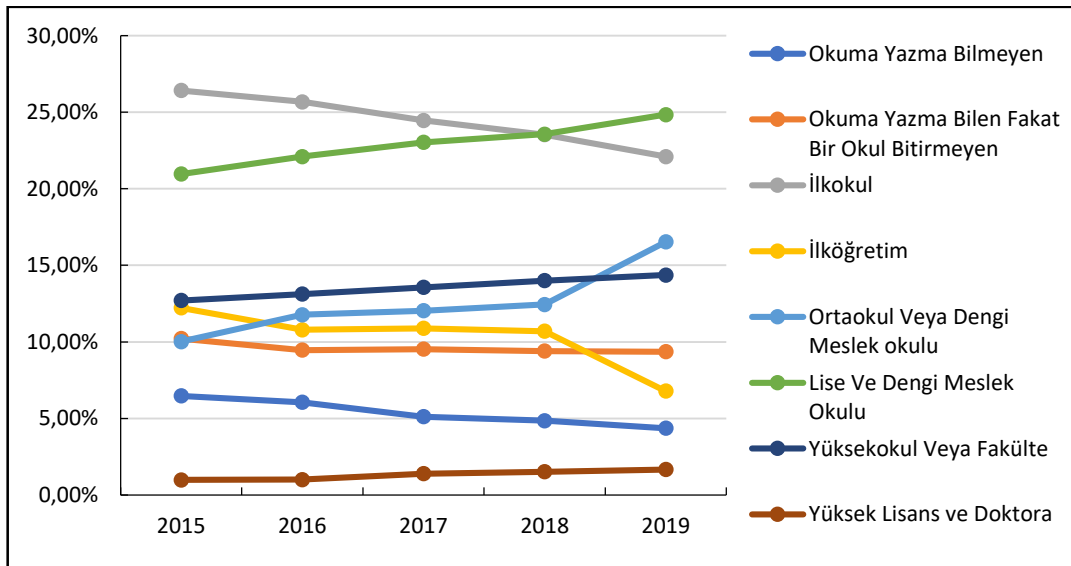
Grafik 5. Erzincan İli 2019 Yılı Eğitim Düzeyi Dağılımı



Kaynak: (TÜİK 2020)

Eğitim kademelerindeki katılım oranlarının zaman içindeki değişimi incelendiğinde 2015 yılında ortalama 7,85 yıl olan eğitim süresinin 2019 yılında 8,58 yıla çıktığı görülmektedir.

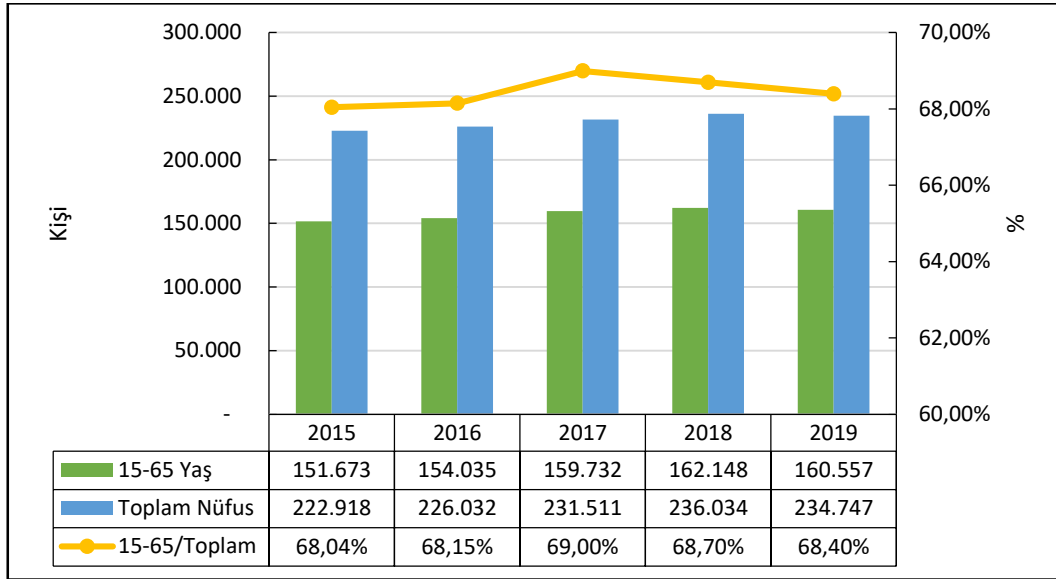
Grafik 6. Erzincan İli Eğitim Kademelerine Katılım Oranlarının Değişimi



Kaynak: (TÜİK 2020)

Çalışma çağındaki nüfus olarak kabul edilen 15-65 yaş arası nüfus yıllar içerisinde artmaktadır fakat toplam nüfusa oranı çok fazla değişmemektedir. Çalışma çağındaki nüfus Erzincan ilinin toplam nüfusunun yaklaşık %68'ini oluşturmaktadır.

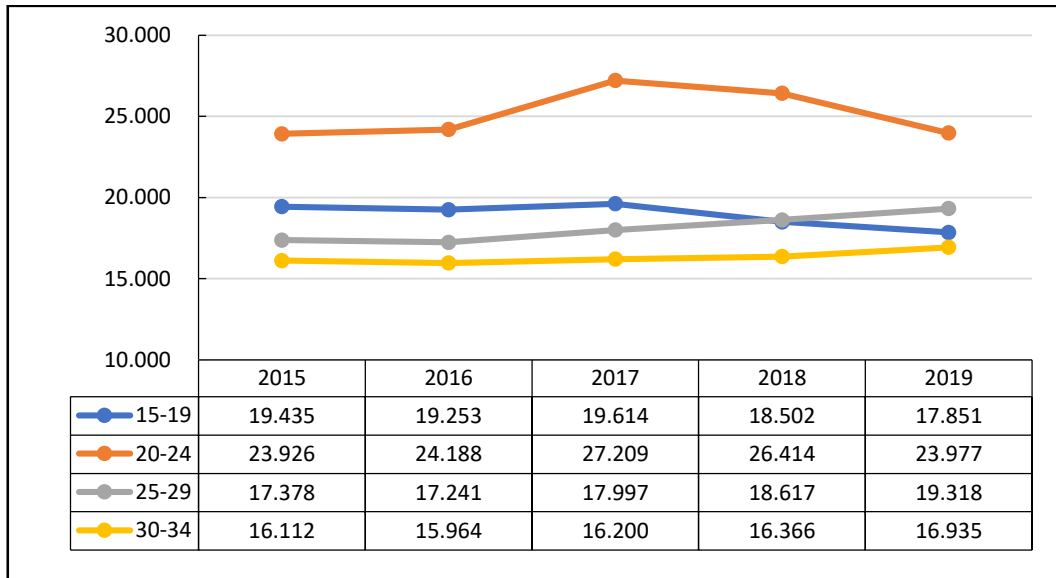
Grafik 7. Erzincan İli Çalışabilir ve Toplam Nüfus Değişimleri



Kaynak: (TÜİK 2020)

2019 yılı nüfus verilerine göre 20-24 yaş aralığı %10,21 oran ile nüfus içerisindeki en büyük kitleyi oluşturmaktadır. Toplam nüfusun %33,26'sı 15-34 yaş aralığında yer almaktadır. Bu durum Erzincan ilinin genç bir nüfusa sahip olduğunu göstermektedir.

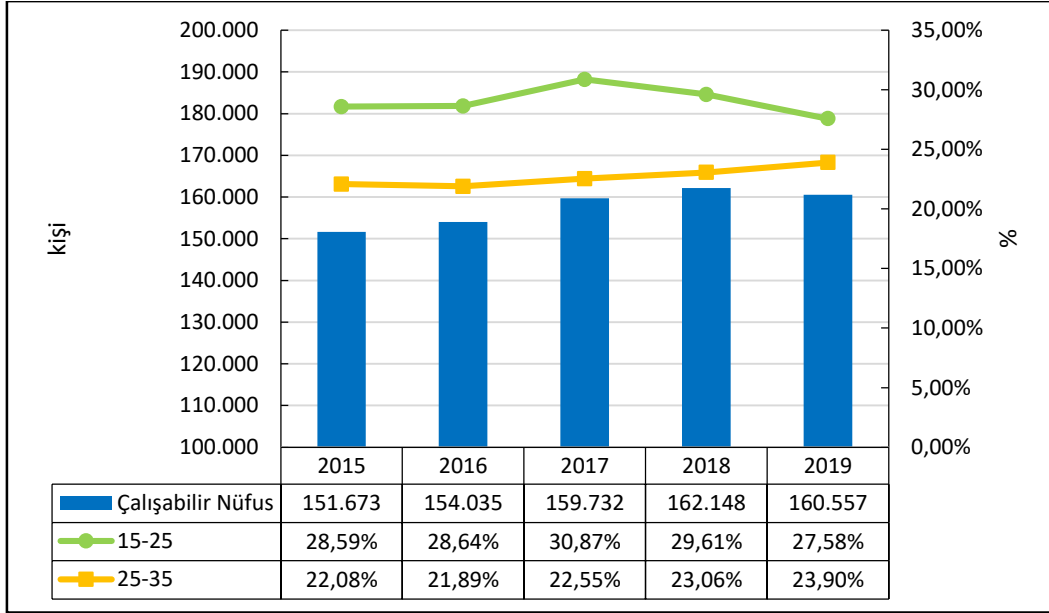
Grafik 8. Erzincan İli Belirli Yaş Aralıklarındaki Nüfus Değişimi



Kaynak: (TÜİK 2020)

Genç nüfus aynı zamanda çalışabilir nüfusun büyük bir bölümünü oluşturmaktadır. Çalışabilir nüfusun %27,58'i 15-25 yaş aralığındadır. 15-35 yaş kategorisindeki nüfus ise çalışabilir nüfusun yarısından fazlasını oluşturmaktadır.

Grafik 9. Erzincan İli Genç Nüfusun Çalışabilir Nüfusa Oranı



Kaynak: (TÜİK 2020)

Yatırım konusu işletmenin 5 yıldız standartlarına sahip olacağı ve bu standartlar benimsenerek işletileceği düşünülmektedir. 5 yıldız standartlarında hizmet verilebilmesi ve bu standartların korunması için gereken personel pozisyonları ve sayıları değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda 3'ü genel yönetim, 37'si restoran-kafe ve 101'i otel bölümü personeli olmak üzere 141 personel istihdam edilmesi uygun görülmüştür. Otel doluluğunun yıllar içerisinde artması özellikle restoran-kafe bölümünde personel ihtiyacını da artıracaktır.

Personel ücretleri belirlenirken benzer pozisyonlarda çalışan personellerin maaşları baz alınmıştır. 5 yıldız standartlarında kaliteli hizmet sağlanabilmesi için kalifiye personellerin seçilmesi şarttır.

Personel maaşları ve işveren maliyetleri 2020 yılı personel ücretleri olarak belirlenmiştir. Finansal analizler yapılırken para birimi olarak dolar kullanılacağı için personel maliyetleri güncel kur 7,70 alınarak dolara çevrilecektir. Personel maliyetlerinin dolar bazında sabit kalacağı ve yıllar içerisinde bir değişiklik göstermeyeceği düşünülmüştür.

Personel pozisyon, sayısı, ücret ve işveren maliyeti Tablo 10'da belirtilmiştir.

ERZİNCAN İLİ ERGAN DAĞI KIŞ TURİZMİ MERKEZİ 5 YILDIZLI OTEL YATIRIMI ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

Tablo 11. Personel Pozisyon ve Maliyetleri (\$)

Pozisyon	Personel Sayısı	Kişi Başı Maaş/Ay				Toplam Maaş/Ay			
		Net	Brüt	İşveren Maliyeti	Toplam Maliyet	Net	Brüt	İşveren Maliyeti	Toplam Maliyet
Genel Müdür	1	2.272,73	3.179,08	556,34	3.735,42	2.272,73	3.179,08	556,34	3.735,42
Yönetici Asistanı	1	519,48	726,65	127,16	853,81	519,48	726,65	127,16	853,81
İşletme Müdürü	1	1.038,96	1.453,30	254,33	1.707,62	1.038,96	1.453,30	254,33	1.707,62
Ön Büro Müdürü	1	779,22	1.089,97	190,75	1.280,72	779,22	1.089,97	190,75	1.280,72
Resepsiyon Şefi	2	519,48	726,65	127,16	853,81	1.038,96	1.453,30	254,33	1.707,62
Santral Görevlisi	2	357,14	499,57	87,42	586,99	714,29	999,14	174,85	1.173,99
Rezervasyon Sorumlusu	1	454,55	635,82	111,27	747,08	454,55	635,82	111,27	747,08
Resepsiyonist	6	389,61	544,99	95,37	640,36	2.337,66	3.269,92	572,24	3.842,15
Bellboy	4	324,68	454,15	79,48	533,63	1.298,70	1.816,62	317,91	2.134,53
Housekeeper	1	519,48	726,65	127,16	853,81	519,48	726,65	127,16	853,81
Kat Şefi	2	422,08	590,40	103,32	693,72	844,16	1.180,80	206,64	1.387,44
Kat Görevlisi	6	357,14	499,57	87,42	586,99	2.142,86	2.997,42	524,55	3.521,97
Meydancı	5	324,68	454,15	79,48	533,63	1.623,38	2.270,77	397,39	2.668,16
Islak Alan Personeli	8	324,68	454,15	79,48	533,63	2.597,40	3.633,24	635,82	4.269,06
Çamaşırhane Sorumlusu	1	389,61	544,99	95,37	640,36	389,61	544,99	95,37	640,36
Çamaşırhane Görevlisi	3	324,68	454,15	79,48	533,63	974,03	1.362,46	238,43	1.600,90
Ütücü	2	324,68	454,15	79,48	533,63	649,35	908,31	158,95	1.067,26
Taşıyıcı	1	324,68	454,15	79,48	533,63	324,68	454,15	79,48	533,63
Temizlik Görevlisi	3	324,68	454,15	79,48	533,63	974,03	1.362,46	238,43	1.600,90
Satış ve Paz. Sorumlusu	1	519,48	726,65	127,16	853,81	519,48	726,65	127,16	853,81
Satış ve Pazarlama Görevlisi	2	389,61	544,99	95,37	640,36	779,22	1.089,97	190,75	1.280,72
İK ve Kalite Yönetim Şefi	1	519,48	726,65	127,16	853,81	519,48	726,65	127,16	853,81
İş Sağlığı ve Güvenliği Uzmanı	1	454,55	635,82	111,27	747,08	454,55	635,82	111,27	747,08
İnsan kaynakları Görevlisi	1	454,55	635,82	111,27	747,08	454,55	635,82	111,27	747,08
Kalite Görevlisi	1	454,55	635,82	111,27	747,08	454,55	635,82	111,27	747,08
Gıda Teknikeri	1	454,55	635,82	111,27	747,08	454,55	635,82	111,27	747,08
Muhasebe ve Mali İşler Şefi	1	649,35	908,31	158,95	1.067,26	649,35	908,31	158,95	1.067,26

KUZEYDOĞU ANADOLU KALKINMA AJANSI

Cost Control	1	454,55	635,82	111,27	747,08	454,55	635,82	111,27	747,08
Gelirler Kontrolörü	1	454,55	635,82	111,27	747,08	454,55	635,82	111,27	747,08
Muhasebe Görevlisi	2	389,61	544,99	95,37	640,36	779,22	1.089,97	190,75	1.280,72
Kasiyer	3	324,68	454,15	79,48	533,63	974,03	1.362,46	238,43	1.600,90
Güvenlik Şefi	1	389,61	544,99	95,37	640,36	389,61	544,99	95,37	640,36
Güvenlik Görevlisi	5	324,68	454,15	79,48	533,63	1.623,38	2.270,77	397,39	2.668,16
Satın Alma Sorumlusu	1	519,48	726,65	127,16	853,81	519,48	726,65	127,16	853,81
Satın Alma Görevlisi	1	389,61	544,99	95,37	640,36	389,61	544,99	95,37	640,36
Depo Görevlisi	1	389,61	544,99	95,37	640,36	389,61	544,99	95,37	640,36
Peyzaj Şefi	1	389,61	544,99	95,37	640,36	389,61	544,99	95,37	640,36
Bahçıvan	2	324,68	454,15	79,48	533,63	649,35	908,31	158,95	1.067,26
Teknik Servis Şefi	1	649,35	908,31	158,95	1.067,26	649,35	908,31	158,95	1.067,26
Elektrikçi	1	454,55	635,82	111,27	747,08	454,55	635,82	111,27	747,08
Sihhi Tesisatçı	2	454,55	635,82	111,27	747,08	909,09	1.271,63	222,54	1.494,17
Marangoz	1	454,55	635,82	111,27	747,08	454,55	635,82	111,27	747,08
Mekanikçi	1	454,55	635,82	111,27	747,08	454,55	635,82	111,27	747,08
Bilgi Sistemleri Sorumlusu	1	454,55	635,82	111,27	747,08	454,55	635,82	111,27	747,08
Şoför	2	324,68	454,15	79,48	533,63	649,35	908,31	158,95	1.067,26
Otopark ve Vale Personeli	5	324,68	454,15	79,48	533,63	1.623,38	2.270,77	397,39	2.668,16
İş Yeri Hekimi	1	324,68	454,15	79,48	533,63	324,68	454,15	79,48	533,63
Masör/Masöz	10	389,61	544,99	95,37	640,36	3.896,10	5.449,86	953,72	6.403,58
Maitre De Hotel	1	649,35	908,31	158,95	1.067,26	649,35	908,31	158,95	1.067,26
Şef Garson	2	454,55	635,82	111,27	747,08	909,09	1.271,63	222,54	1.494,17
Garson	8	389,61	544,99	95,37	640,36	3.116,88	4.359,89	762,98	5.122,87
Komi	8	357,14	499,57	87,42	586,99	2.857,14	3.996,56	699,40	4.695,96
Aşçıbaşı	1	1.038,96	1.453,30	254,33	1.707,62	1.038,96	1.453,30	254,33	1.707,62
Souce Şefi	1	649,35	908,31	158,95	1.067,26	649,35	908,31	158,95	1.067,26
Kahvaltıcı	1	454,55	635,82	111,27	747,08	454,55	635,82	111,27	747,08
Sıcakçı	1	454,55	635,82	111,27	747,08	454,55	635,82	111,27	747,08
Ekmekçi	1	454,55	635,82	111,27	747,08	454,55	635,82	111,27	747,08
Aşçı	4	454,55	635,82	111,27	747,08	1.818,18	2.543,27	445,07	2.988,34
Aşçı Yardımcısı	3	389,61	544,99	95,37	640,36	1.168,83	1.634,96	286,12	1.921,08
Steaward-Bulaşıkçı	3	389,61	544,99	95,37	640,36	1.168,83	1.634,96	286,12	1.921,08
Mutfak Meydancı	3	357,14	499,57	87,42	586,99	1.071,43	1.498,71	262,27	1.760,99

ERZİNCAN İLİ ERGAN DAĞI KIŞ TURİZMİ MERKEZİ 5 YILDIZLI OTEL YATIRIMI ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

TOPLAM	141	29.318,18	41.010,19	7.176,78	48.186,97	58.474,03	81.793,29	14.313,83	96.107,12
---------------	------------	------------------	------------------	-----------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

4. FİNANSAL ANALİZ

4.1 Sabit Yatırım Tutarı

Arsa Yatırımı

Yatırımın gerçekleştirilmesi düşünülen arazinin mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne aittir. Arazi için herhangi bir kamulaştırma maliyeti bulunmamaktadır. Yatırım teşvik sisteminde yer alan yatırım yeri tahsisi teşviki gereğince yapılacak başvurular ile belirlenen yatırım arazisi aksi bir durum olmadığı sürece temin edilebilecektir. Bu sebeple sabit yatırım tutarı içerisinde arazi bedeli bulunmamaktadır.

Etüt ve Proje Giderleri

Yatırıma ait etüt ve proje çalışmaları, yatırım dönemi ve işletmeye alma sırasında gerekli olacak kontrolörlük ve müşavirlik gibi konularda yapılacak harcamalar etüt ve proje giderleri altında toplanmıştır. 5 yıldızlı otel inşaatı işlerine harcanacak toplam tutarın %3'ü etüt ve proje gideri olarak kabul edilmiştir. Etüt ve proje giderlerinin toplamı yaklaşık olarak 204.642,60 dolar olacağı öngörülmüştür.

Teknik Yardım ve Lisans Gideri

Yatırım aşamasında otele alınacak makine, tefrişat ve donatımların kontrolünün gerçekleştirilmesi ile otele istihdam edilecek personele gerekli eğitimlerin verilmesi aşamalarında alınacak hizmet alımları için toplam 19.480,52 dolar bütçe ayrılması planlanmıştır.

İnşaat İşleri

Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın yayınladığı 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca belirlenen 2020 birim maliyetlere göre 5 yıldızlı otel maliyeti yatak başı 196.387 TL'dir. Sektörel deneyimler ve uzman görüşlerine göre toplam maliyetin dağılımı şu şekildedir;

- İnşaat %46
- Tesisat %33
- Teçhizat %6
- Tefrişat %15

Kültür ve Turizm Bakanlığı konaklama tesisleri birim maliyetlerini yılda bir defa açıklamaktadır. 2020 birim maliyetlerinin açıklandığı 2020 yılı Mart ayı döviz kuru baz alınırsa toplam yatak başı maliyet 5 yıldızlı bir otel için yaklaşık 30.520 dolar olmaktadır. Daha önceki yıllar birim maliyetleri ve döviz kurları ile kıyaslama yapıldığında 5 yıldızlı otel için yatak başı maliyetin 30.520 dolar olarak kabul edilmesi uygun görülmüştür. Bu doğrultuda 5 yıldızlı otel için uygun maliyetler şöyledir;

- İnşaat 14.039,20 \$ / yatak
- Tesisat 10.071,60 \$ / yatak
- Teçhizat 1.831,20 \$ / yatak
- Tefrişat 4.578,00 \$ / yatak

Tesisin çevre düzenlemeleri, yapısal ve bitkisel peyzaj için birim maliyet 12,75 \$/m² olarak öngörülmüştür.

ERZİNCAN İLİ ERGAN DAĞI KIŞ TURİZMİ MERKEZİ 5 YILDIZLI OTEL YATIRIMI ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

Taşıt ve Demirbaş Giderleri

Hem personelin hem de otelde konaklayacak misafirlerin taşınmasında ve otelin diğer işlerinde kullanılmaya yönelik satın alınacak ticari araçların masraflarının karşılanmasına yönelik 77.075,92 \$ bütçe ayrılması öngörülmüştür.

Kuruluş Masrafı

Otel işletmesi için kurulacak şirkete yönelik kuruluş masrafı olarak 1.298,70 dolar bütçe ayrılması öngörülmüştür.

Beklenmeyen Giderler

Yatırım aşamasında doğabilecek fiziki beklenmeyen giderleri karşılayabilmek amacıyla toplam inşaat işleri harcamaların %3'ü oranında 206.954,88 \$ bir beklenmeyen gider bütçesi ayrılması planlanmıştır.

Tablo 12. Yatırım Bedeli Tablosu

YATIRIM BÜTÇESİ						
İş Kalemleri	Birim	Miktar	Birim Fiyat (\$)			Toplam Fiyat (\$)
1. Proje Maliyeti (mimari, statik, elektrik, mekanik, altyapı, peyzaj vs.)	Adet	1,00	204.642,60			204.642,60
Proje Maliyeti Ara Toplamı						204.642,60
1. 5 Yıldız Otel İnşaatı	Yatak	221,00	İnşaat	14.039,20	30.520,00	6.744.920,00
			Tesisat	10.071,60		
			Teçhizat	1.831,20		
			Tefrişat	4.578,00		
2. Çevre Düzenleme	M2	6.000,00	12,75			76.500,00
Yapım İşleri Ara Toplamı						6.821.420,00
1. Taşıt ve Demirbaş	Grup	1,00	77.075,92			77.075,92
Taşıt ve Demirbaş Ara Toplamı						77.075,92
1. Kuruluş Masrafları	Adet	1,00	1.298,70			1.298,70
2. Teknik Yardım ve Lisans	Adet	1,00	19.480,52			19.480,52
3. Beklenmeyen Giderler	Adet	6.898.495,92	3%			206.954,88
Diğer Giderler Alt Toplamı						227.734,10
Toplam Yatırım Maliyeti						7.330.872,62

4.2 Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Yatırım konusu hizmeti veren firmalar ve uzman görüşleri neticesinde benzer bir yatırımın geri dönüş süresinin 5 ile 12 yıl arasında değiştiği tespit edilmiştir. Sabit yatırım tutarı dışında geri dönüş süresini etkileyen en önemli faktörler tesisin konumu, satış fiyatları, doluluk oranları, iskonto oranı, arazi maliyeti ve finansman maliyetidir.

Sabit yatırım tutarı ve öngörülen gelir gider tablosu ile oluşturulan net nakit akımları ve net bugünkü değerler doğrultusunda yapılacak yatırımın geri dönüş süresi arsa ve finansman maliyeti olmadığı durumda 7 yıl 3 ay olarak hesaplanmıştır.

Doluluk oranları ve satış fiyatlarının tahmin edilenin üzerinde gerçekleşmesi geri dönüş süresini kısaltacaktır. Arsa maliyetinin veya dış borçlanma ile finansman oluşturulması neticesinde finansman maliyetinin olması ise geri dönüş süresini uzatacaktır.

5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ

2872 sayılı Çevre Kanunu Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği gereğince projeler çevresel etki değerlendirmesine tabi projeler ve seçme, eleme kriterlerine tabi projeler olarak ikiye ayrılmaktadır. Yönetmelik madde 15 gereğince Ek-2 listesi madde 32-Turizm konaklama tesisleri (Oteller, tatil köyleri, turizm kompleksleri vb. (100 oda ve üzeri)) seçme, eleme kriterlerine tabi projeler olarak değerlendirilmektedir. Gerekli başvuruların yapılması ve incelenmesi neticesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından "ÇED Gerekli Değildir" kararı verilmektedir. Bu doğrultuda yatırım konusu proje için "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınabilecektir.

Yapılması planlanan proje bir kış turizmi konaklama yatırımdır. Potansiyel ziyaretçilerin bir bölümünü yabancı turistler oluşturmaktadır. Yatırım neticesinde Erzincan ili turist sayıları ve turizm gelirlerinde artış beklenmektedir. Bölgenin döviz kazancının artması bölgedeki GSYH ve aynı zamanda kişi başına düşen GSYH değerini yükseltecektir.

Yatırımın gerçekleşmesi ile kurulacak işletme için ilk aşamada 141 kişi istihdam edilecektir. Bu sayı TRA1 Bölgesi hizmet sektörü işsiz sayısının binde 6,71'ni oluşturmaktadır. Bu oran bölgesel işsizliğin düşürülmesi açısından projenin önemini göstermektedir.

Bölgede genç işsizlik yüksektir ve bu durum genç nüfusun göç oranını artırmaktadır. İstihdam edilecek personelin büyük bölümünü gençler oluşturacaktır. Bu sayede proje gençlerin iş bulamama ve iş amacıyla göç etme problemlerine bir miktar çözüm olacaktır.

İstihdam edilecek 141 personelin bir bölümünü ise kadınlar oluşturacaktır. Proje ile Erzincan ilinde kadınların iş bulma oranı ve iş gücüne katılım oranının artması beklenmektedir.

6.KAYNAKÇA

KTB. *YİGM/KTB*. 2020. <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-9851/turizm-istatistikleri.html> (erişildi: EKİM 17, 2020).

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı. *Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı*. 2020. <https://www.sanayi.gov.tr/destek-ve-tesvikler/yatirim-tesvik-sistemleri> (erişildi: ekim 20, 2020).

TÜİK. *TÜİK*. 2020. <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=74&locale=tr> (erişildi: EKİM 20, 2020).

Türkiye İstatistik Kurumu. 2020. <http://www.tuik.gov.tr/Start.do> (erişildi: Haziran 2020).

UNWTO. *UNWTO*. 2020. <https://www.unwto.org/unwto-tourism-dashboard> (erişildi: EKİM 20, 2020).

Ülker, İsmet. *Dağ Turizmi*. Turizm Bakanlığı Döner Sermaye İşletmeleri Müdürlüğü, 1992.

YİGM/KTB. *YİGM/KTB*. 2020. <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-10176/kis-sporlari-turizmi-temali-ktk39ler.html> (erişildi: EKİM 20, 2020).

—. *YİGM/KTB*. 2020. <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-10177/kis-sporlari-turizm-merkezlerine-iliskin-genel-bilgiler.html> (erişildi: EKİM 20, 2020).

Ek-1: Fizibilite Çalışması için Gerekli Olabilecek Analizler

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.

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

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.

Cari Oran = Dönen Varlıklar/ 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.

Likidite Oranı= (Dönen Varlıklar- Stoklar)/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.

Başabaş Noktası = Sabit Giderler / (Birim Fiyat–Birim Değişken Gider)



Cumhuriyet Caddesi No:3 Yakutiye / ERZURUM

Tel.: 0 (442) 235 61 11 - Fax: 0 (442) 235 61 14

E-Mail : info@kudaka.gov.tr www.kudaka.gov.tr

Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılmaz