



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



Erzurum İli Konaklı Bölgesi 4 ve 5 Yıldızlı Otel Ön Fizibilite Raporu





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



Erzurum İli Konaklı Bölgesi 4 ve 5 Yıldızlı Otel Ön Fizibilite Raporu



**2021
ŞUBAT**

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, kış turizmi potansiyelini değerlendirmek amacıyla **Erzurum ilinde** Konaklı Bölgesi **4 ve 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 Tanımı	5
2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler.....	5
2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi	5
2.2.2. Diğer Destekler.....	6
2.3. Sektörün Profili	7
2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep	12
2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini.....	14
2.6. Girdi Piyasası	15
2.7. <i>Pazar</i> ve Satış Analizi	15
3. TEKNİK ANALİZ	17
3.1. Kuruluş Yeri Seçimi	17
3.2. <i>Hizmet Kapasitesi</i>.....	18
3.3. İnsan Kaynakları	18
4. FİNANSAL ANALİZ.....	23
4.1. Sabit Yatırım Tutarı	23
4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi.....	25
5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ	26

TABLolar

Tablo 1. Bölgelere Göre Uluslararası Turist Varışları (Milyon)	9
Tablo 2. Türkiye’de Bulunan Kış Sporları Merkezleri Kapasiteleri	10
Tablo 3: Yıllara Göre Ülkemize Gelen Ziyaretçi Sayısı	13
Tablo 4: Yıllara Göre Turizm Geliri ve Ortalama Harcama	13
Tablo 5: Yıllara Göre Turizm Gideri Ve Yurtdışını Ziyaret Eden Vatandaş Sayısı	14
Tablo 6: Yıllara Göre Erzurum Havayolu Hareketliliği	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
Tablo 7: Palandöken Otelleri Sezonda Ortalama Konaklama Fiyatları	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
Tablo 8. Erzurum İli Son 5 yıla ait Nüfus ve Eğitim Durumu.....	18
Tablo 9. Erzurum İli Son 5 yıla ait Çalışma Çağındaki Nüfus ve Yüzdeleri.....	19
Tablo 10. 4 Yıldızlı Otel Personel Bilgileri	21
Tablo 11. 5 Yıldızlı Otel Personel Bilgileri	22
Tablo 12. Etüt Proje Gideri 4 Yıldızlı Otel	23
Tablo 13. Etüt Proje Gideri 5 Yıldızlı Otel	23
Tablo 14. Sabit Yatırım Tutarı 4 Yıldızlı Otel.....	24
Tablo 15. Sabit Yatırım Tutarı 5 Yıldızlı Otel.....	24

ŞEKİLLER

Şekil 1. Bölgesel Teşvik Uygulamalarında Sağlanan Destek Unsurları	5
Şekil 2. Bölgelere Göre Kayak Merkezi Dağılımı	8
Şekil 3. Bölgelere Göre Lift Dağılımı	9
Şekil 4. Dünya Turizm Gelirleri	10
Şekil 5. Türkiye’de Bulunan Kış Sporları Merkezleri	10
Şekil 6. Konaklı Bölgesi Otel Tahsis Alanları	17
Şekil 7. Konaklı bölgesi pistler ve liftler şeması.....	18

ERZURUM İLİ KONAKLI BÖLGESİ 4 VE 5 YILDIZLI OTEL ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

1. YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	Erzurum İli Konaklı Kayak Merkezi'nde 4 ve 5 Yıldızlı Otel	
Üretilecek Hizmet	4 ve 5 yıldızlı otel (<i>konaklama</i>) hizmeti	
Yatırım Yeri (İl - İlçe)	<i>Erzurum</i> - Palandöken	
Tesisin Teknik Kapasitesi	60 oda, 140 Yatak Kapasiteli (4 yıldızlı) 140 oda, 280 yatak kapasiteli (5 yıldızlı)	
Sabit Yatırım Tutarı	2.461.130 \$ (4 yıldızlı) 5.199.989 \$ (5 yıldızlı)	
Yatırım Süresi	20 Ay (4 yıldızlı) 28 Ay (5 yıldızlı)	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	Çalışmada sezonda %100 doluluk oranı baz alınmıştır.	
İstihdam Kapasitesi	81 kişi (4 yıldızlı) 103 kişi (4 yıldızlı)	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	2,32 yıl (4 yıldızlı) 1,66 yıl (5 yıldızlı)	
İlgili NACE Kodu (Rev. 3)	55.10 Oteller ve benzer konaklama yerleri	
İlgili GTİP Numarası	-	
Yatırımın Hedef Ülkesi	Tüm Ülkeler	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Doğrudan Etki	Dolaylı Etki
	Amaç 8: İnsana Yakışır İş Ve Ekonomik Büyüme, Amaç 13: İklim Eylemi	Amaç 3 : Sağlık ve Kaliteli Yaşam Amaç 11: Sürdürülebilir Şehirler Ve Topluluklar , Amaç 12: Sorumlu Üretim Ve Tüketim

Subject of the Project	4 and 5 Star Hotel in Konaklı Ski Center in Erzurum Province.	
Information about the Product/Service	4 and 5 star hotel (accommodation) services	
Investment Location (Province-District)	Erzurum - Palandöken	
Technical Capacity of the Facility	60 rooms, 140 beds (4-stars) 140 rooms, 280 beds (5-stars)	
Fixed Investment Cost (USD)	2.461.130 \$ (4-stars) 5.199.989 \$ (5-stars)	
Investment Period	20 Months and 28 Months	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	The study was based on 100% occupancy rate during the season.	
Employment Capacity	81 people (4-stars) 103 people (5-stars)	
Payback Period of Investment	2,32 years (4-stars) 1,66 years (5-stars)	
NACE Code of the Product/Service (Rev.3)	55.10 Hotels and similar accommodation	
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, Goal 13 : Climate Action	Goal 3 : Health and Quality Life, Goal 11: Sustainable Cities And Communities, Goal 12: Responsible Production And Consumption

2. EKONOMİK ANALİZ

2.1. Sektörün Tanımı

Uluslararası Bilimsel Turizm Uzmanları Birliği'nce (AIEST), turizm "insanların devamlı ikamet ettikleri, çalıştıkları ve her zamanki olağan ihtiyaçlarını karşıladıkları yerlerin dışına seyahatleri ve buralardaki, genellikle turizm işletmelerinin ürettiği mal ve hizmetleri talep ederek, geçici konaklamalarından doğan olaylar ve ilişkiler bütünü" olarak tanımlanmaktadır.

Kış turizmi, odağında kayak ve kış sporlarının bulunduğu ve buna uygun karlı ve eğimli alanlara yapılan seyahatleri, konaklama ve diğer hizmetlerden yararlanmayı kapsayan faaliyet ve ilişkilerin bütünü olarak tanımlanmaktadır (Özbay, 2018).

Kış turizmi denilince akla gelen ilk aktivite şüphesiz kayaktır. Bu bakımdan kayak, kış turizminin gelişme göstermesi açısından ehemmiyetli faktörlerden biridir. Bu sebeple kış turizmi belli bir rakıma sahip olan ve kayak yapmaya elverişli dağlara sahip bölgelerde gelişim göstermektedir (Çakmak-Yılmaz, 2018). Dağlık bölgelerin alt yapı gelişiminin zor olması nedeniyle turistik ürün çeşitleri arasında kış **turizmi daha** çok yatırıma ihtiyaç duymaktadır. Sezonunun uzunluğu ve karın yerde kalma süresi ile doğru orantılı olan kış turizmi potansiyeline sahip bir bölgenin bu potansiyeli değerlendirebilmesi için gerekli unsurlar; konaklama ve ulaşımır. Belli yüksekliklerde **konaklama tesisleri kurmak kadar hizmet kalitesinde** sürdürülebilirliği sağlamak da önemlidir. Karlı ve eğimli arazi parçalarında ulaşımına sürekli açık olarak bulundurulacak karayolu ve havaalanı hizmetleri gerekmektedir. Dağlık bölgeler rasyonel bir şekilde değerlendirilerek doğru yatırımlar yapıldığı takdirde, kış turizmi ülkelerin ekonomilerine katkıda bulunarak toplumsal açıdan faydalar sağlayacaktır.

Erzurum İli Konaklı Kayak Merkezinde yapılması planlanan 4 ve 5 yıldızlı otel, kış sporlarına ve **turizme** yönelik faaliyet gösterecektir. Nace Kodu 55.10 Oteller ve benzer konaklama yerlerinin faaliyetleri kapsamında yer almaktadır. GTİP numarası bulunmamaktadır.

2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi

Erzurum İli Konaklı Bölgesinde yapılacak **4 ve 5** yıldızlı otel yatırımı Bölgesel Yatırım Teşvik Sistemi kapsamında V.bölge destek unsurlarından **faydalanabilmektedir**.

Şekil 1. Bölgesel Teşvik Uygulamalarında Sağlanan Destek Unsurları

Destek Unsurları			BÖLGELER					
			I	II	III	IV	V	VI
KDV İstisnası			S	S	S	S	S	S
Gümrük Vergisi Muafiyeti			S	S	S	S	S	S
Vergi İndirimi	Yatırıma Katkı Oranı (%)	OSB ve EB Dışı	15	20	25	30	40	50
		OSB ve EB İçi	20	25	30	40	50	55
Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği		OSB ve EB Dışı	2 yıl	3 yıl	5 yıl	6 yıl	7 yıl	10 yıl
		OSB ve EB İçi	3 yıl	5 yıl	6 yıl	7 yıl	10 yıl	12 yıl
Yatırım Yeri Tahsisi			S	S	S	S	S	S
Faiz veya Kar	İç Kredi				3 puan	4 puan	5 puan	7 puan
	Döviz/ Dövizle Endeksli Kredi		-	-	1 puan	1 puan	2 puan	2 puan

KUZEYDOĞU ANADOLU KALKINMA AJANSI

Payı Desteği							
Sigorta Primi İşçi Hissesi Desteği	-	-	-	-	-	-	10 yıl
Gelir Vergisi Stopajı Desteği	-	-	-	-	-	-	10 yıl

Kaynak: T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı

- Gümrük Vergisi Muafiyeti

Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yurt dışından temin edilecek yatırım malı makine ve teçhizatlar için gümrük vergisinin ödenmemesi şeklinde uygulanmaktadır.

- Katma Değer Vergisi İstisnası

Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yurt içinden veya yurt dışından temin edilecek yatırım malı makine teçhizatlar için KDV vergisinin ödenmemesi şeklinde uygulanmaktadır.

- Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği

Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında ilave istihdam için ödenmesi gereken sigorta primi işveren hissesinin asgari ücrete tekabül eden kısmının belirli bir süre **ilgili bakanlık** tarafından karşılanmaktadır. Bu süre; yatırım OSB içinde olursa 10 yıl, OSB dışında olursa 7 yıl şeklindedir.

- Vergi İndirimi

Gelir veya kurumlar vergisi, yatırım için öngörülen katkı tutarına ulaşıncaya kadar indirimli olarak uygulanmaktadır. Yatırım OSB içinde olursa %50, OSB dışında olursa %40 yatırıma katkı oranında bu **kapsamda** faydalanılabilmektedir.

- Yatırım Yeri **Tahsisi**

Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde yatırım yeri tahsis edilmektedir.

- **Faiz-Kâr Payı Desteği**

Bakanlığın protokol imzaladığı tüm bankalarda kullanılacak olan asgari 1 yıl vadeli yatırım kredilerinde, faiz desteği/indirimi sağlanmaktadır. Teşvik belgesine kayıtlı sabit yatırım tutarının %70 ine kadar kullanılan krediye ilişkin ödenecek faizin veya kar payının belli bir kısmı **ilgili bakanlıkça** karşılanmaktadır. Yatırım teşvik sistemi kapsamında faydalanılabilecek faiz desteği **azami 1.400.000 TL** ile sınırlıdır.

2.2.2. Diğer Destekler

Kültür ve Turizm Bakanlığı Destekleri

16.03.1982 tarihli ve 17635 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu'nun 8.maddesine göre hazine ve orman arazilerinin turistik tesis yatırımlarına tahsisi sağlanmaktadır. Bu konuda 21.07.2006 tarihli ve 26235 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik" uyarınca işlem tesis edilmekte ve 49 yıl süreyle tahsis işlemi yapılmaktadır. Termal ve kış amaçlı arazi tahsislerinde yer **alan** teşvik unsurları aşağıda verilmiştir.

Adına ön izin verilen yatırımcıdan ön izin dönemi için istenen yıllık toplam yatırım maliyetinin %0,1 (binde bir) oranındaki ön izin bedeli kış ve termal amaçlı tahsisler için %50 indirimli uygulanmaktadır. Anca **k bu** bedel 29.01.2004 tarih ve 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 2'nci maddesi kapsamında kalan illerde yapılacak yatırımlar için %50 indirimli uygulanır. Erzurum bu iller arasında yer almaktadır.

Ön izin dönemi için yatırımcıdan istenilen toplam yatırım maliyetinin %5'i oranındaki kesin ve süresiz

teminat mektubu kış ve termal yatırımlar için toplam yatırım maliyetinin %1'i kadardır.

Adına kesin tahsis işlemi yapılan yatırımcıdan kesin tahsis dönemi için istenilen ve toplam yatırım maliyetinin %10'una tekabül eden kesin ve süresiz teminat mektubu, kış ve termal amaçlı tahsisler için toplam yatırım maliyetinin %2'si oranında istenilmektedir.

Kesin tahsis döneminde ilk yıl kullanım bedeli toplam yatırım maliyetinin %0,5 iken kış ve termal amaçlı tesislerde bu oran %0,25'tir. 5084 sayılı kanun kapsamında kalan illerde gerçekleştirilen tahsis işlemlerinde bu bedel %50 indirimli uygulanmaktadır.

Kesin tahsis döneminde tahsisli taşınmaz üzerinde gerçekleştirilen tesisin işletmeye açılmasından sonra toplam yıllık işletme hasılatı üzerinden hazineye %1 oranında pay ödenir. Kış ve termal amaçlı tahsislerde bu oran %0,5'tir. Yine 5084 sayılı kanun kapsamında bulunan illerdeki tahsislerde yer alan **an bedel** %50 indirimli uygulanmaktadır.

(yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/62123,kulturveturizmbakanligincasaglanandesteklerpdf.pdf?0).

Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu (TKDK) Destekleri

Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu (TKDK), 50 kişiden az çalışanı olan ve yıllık cirosu ve/veya bilançosu 8 milyon TL'yi aşmayan işletmelerin pansiyon, "yatak ve kahvaltı" konaklama ve restoran hizmetlerinin gelişimini, çiftlik turizmi tesislerinin kurulması ve geliştirilmesini ve turistik rekreasyonel faaliyetler için kurulan tesislerin gelişimini desteklemektedir. TKDK'nın destekleri %65 oranında hibe şeklinde olup destek miktarı azami 500.000 € şeklindedir.

(www.tkdk.gov.tr/AltTedbir/kirsal-turizm-ve-rekreasyon-faaliyetleri-10).

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

KOSGEB, KOBİ'lerin kaliteli ve verimli mal/hizmet üretmelerinin sağlanması, rekabet güçlerini ve düzeylerini yükseltmek amacıyla genel işletme geliştirme faaliyetlerinin teşvik edilmesi, yurt içi ve yurt dışı pazar paylarını artırmak amacıyla tanıtım ve pazarlama faaliyetlerinin geliştirilmesi amacıyla işletmelere;

- Yurt içi fuar desteği (destek üst limiti=50.000 TL),
- Yurt dışı iş gezisi desteği (destek üst limiti=30.000 TL),
- Nitelikli eleman istihdam desteği (destek üst limiti=50.000 TL),
- Tasarım Desteği (destek üst limiti=50.000 TL),
- Sınai Mülkiyet Hakları Desteği (destek üst limiti=30.000 TL),
- Belgelendirme Desteği (destek üst limiti=50.000 TL),
- Test ve analiz Desteği (destek üst limiti=50.000 TL),
- Enerji Verimli Elektrik Motorları Değişimi Desteği (destek üst limiti=80.000 TL),
- Bağımsız Değerlendirme Desteği (destek üst limiti=20.000 TL),
- **Model** Fabrika Desteği (destek üst limiti=70.000 TL),

vermektedir (www.kosgeb.gov.tr/site/tr/genel/destekdetay/6798/isletme-gelistirme-destek-programi).

Bu destekten faydalanmak için tesisin faaliyete geçmiş olması gerekmektedir.

2.3. Sektörün Profili

Uluslararası ilişkiler açısından, turizm kaynaklı sosyal, ekonomik, politik ve kültürel etkilerin önemi her geçen gün artmaktadır. Turizmin değeri, turizm pazarından uluslararası anlamda fazlaca pay alan gelişmiş ülkelerdeki gibi gelişmekte olan ülkelerde de artmaktadır.

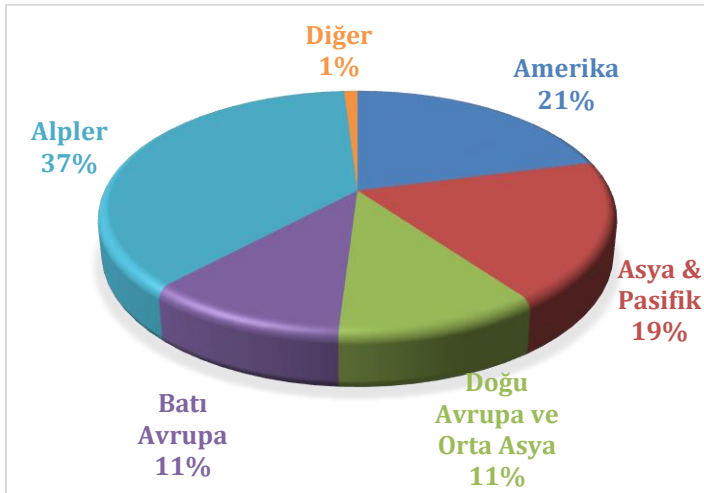
Kış turizmi genellikle yoğun kar alan, dağlık ve kış sporlarının yapıldığı bölgelerde yoğunlaşmıştır. Kış turizmi kabul gören anlamda karın yağış miktarı ve yerde kalma müddetiyle birlikte bakı, eğitim gibi coğrafi etmenlerin uygunluğunun da önemli olduğu bir turizm türüdür (Çakmak-Yılmaz, 2018). Kış turizmi

denilince akla gelen ilk aktivite şüphesiz kayaktır. Bu bakımdan kayak kış turizminin gelişme göstermesi açısından önemli faktörlerden biridir. Bu sebeple kış turizmi belli bir rakıma sahip olan ve kayak **yapmaya** elverişli dağlara sahip bölgelerde gelişim göstermektedir (Altaş-Çavuş-**Zaman**, 2015).

Dünya Seyahat ve Turizm Konseyi'ne göre 2019 yılında seyahat ve turizmin dünya gayrisafi hasılasına doğrudan katkısı 8,9 trilyon \$, istihdama doğrudan katkısı 330 milyon kişi düzeyindedir. Ziyaretçiler sayesinde seyahat ve turizm sektöründen yılda ortalama 1,7 trilyon \$ nakit akışı sağlanmaktadır. Turizm sektöründeki toplam sermaye yatırımı dünya toplam yatırımının %4,3 üne tekabül eden 948 milyar \$ **seviyesindedir** (<https://wtcc.org>).

2020 Uluslararası Kar & Dağ Turizmi Raporu verilerine göre dünyada 68 ülkede açık durumda olan, donanımlı kayak merkezi vardır. Dünya çapında yaklaşık olarak 2.000 kayak merkezi vardır ve bu **merkezlerden 400 milyondan fazla faydalanan** turistin olduğu tahmin edilmektedir. Ziyaretçiler açısından önemli kayak merkezlerinin yanı sıra, kayağın bir endüstri haline gelmeye başladığı diğer küçük merkezlerin de sayısı son dönemlerde artmaktadır. Kayak konusunda son yıllarda en önemli gelişim gösteren bölgeler Doğu Avrupa ve Çin'dir. Ancak Kıbrıs, Yunanistan, Hindistan, İran, İsrail, Lübnan, Lesoto, Fas, Yeni Zelanda, Pakistan, Güney Afrika, Türkiye gibi ülkeler de son dönemde gelişim göstermişlerdir (Vanat L., 2020 International Report on Snow & **Mountain Tourism**).

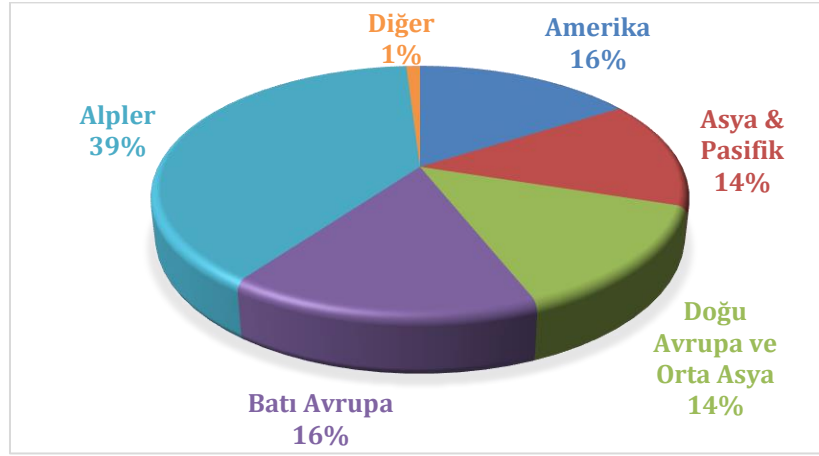
Şekil 2. Bölgelere Göre Kayak Merkezi Dağılımı



Kaynak: 2019 International Report on Snow & Mountain Tourism, Laurent Vanat

Dünya genelinde 2.132 adet kayak merkezi olup **bu kayak merkezlerinin** %37'si Alplerde, %21'i Amerika'da, %19 Asya-Pasifik'te, %11'i Batı Avrupa'da, %11'i Doğu Avrupa ve Orta Asya'da yer almaktadır.

Şekil 3. Bölgelere Göre Lift Dağılımı



Kaynak: 2019 International Report on Snow & Mountain Tourism, Laurent Vanat

Dünya genelindeki 26.109 liftin %39'u Alp kuşağındaki ülkelerde yer almaktadır. Alp ülkelerini %16 pay ile Batı Avrupa ve Amerika, %14 ile Doğu Avrupa-Orta Asya ve Asya-Pasifik izlemektedir.

2000-2018 döneminde uluslararası turist sayısı 2000 yılında 680 milyon iken düzenli bir artış göstererek 2018 yılında 1,4 milyar kişiye ulaşmıştır. 2010-2018 yılları arası ortalama %5 oranında artış, son 2 yılda ise sırasıyla %7 ve %5,4 oranlarında artışlar olmuştur. Bu verilerden yola çıkarak önümüzdeki yıllarda %5-6 oranı arasında artış beklenmektedir.

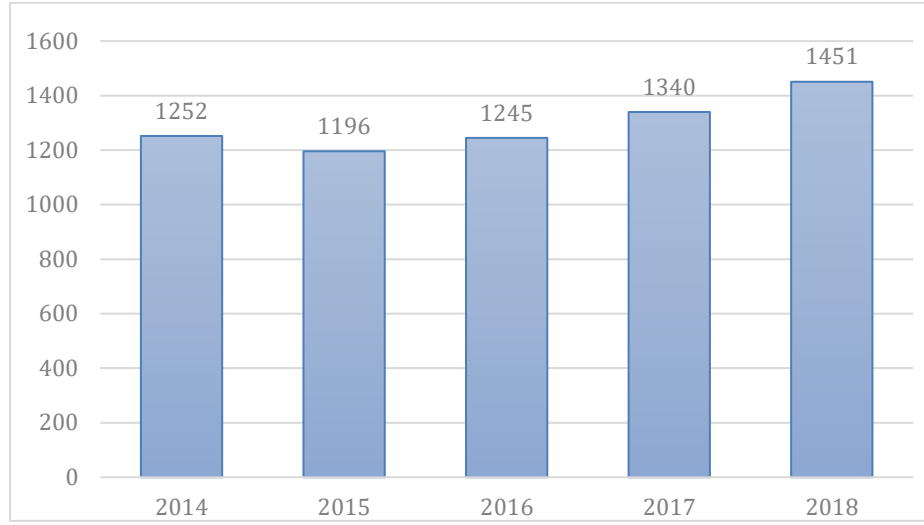
Tablo 1. Bölgelere Göre Uluslararası Turist Varışları (Milyon)

	2000	2005	2010	2015	2017	2018
Dünya	680	809	952	1196	1.329	1.401
Avrupa	396,4	450,7	490,8	581,8	636,6	672,3
Asya-Pasifik	113,8	152,9	205,3	293,6	337,6	358,7
Amerika	130,6	136,5	155,4	200,2	227,3	235
Afrika	14,9	19,4	28,3	36	42,5	45,5
Ortadoğu	12,8	21,5	33,5	39,7	36,8	40,6

Kaynak: UNWTO, World Tourism Highlights

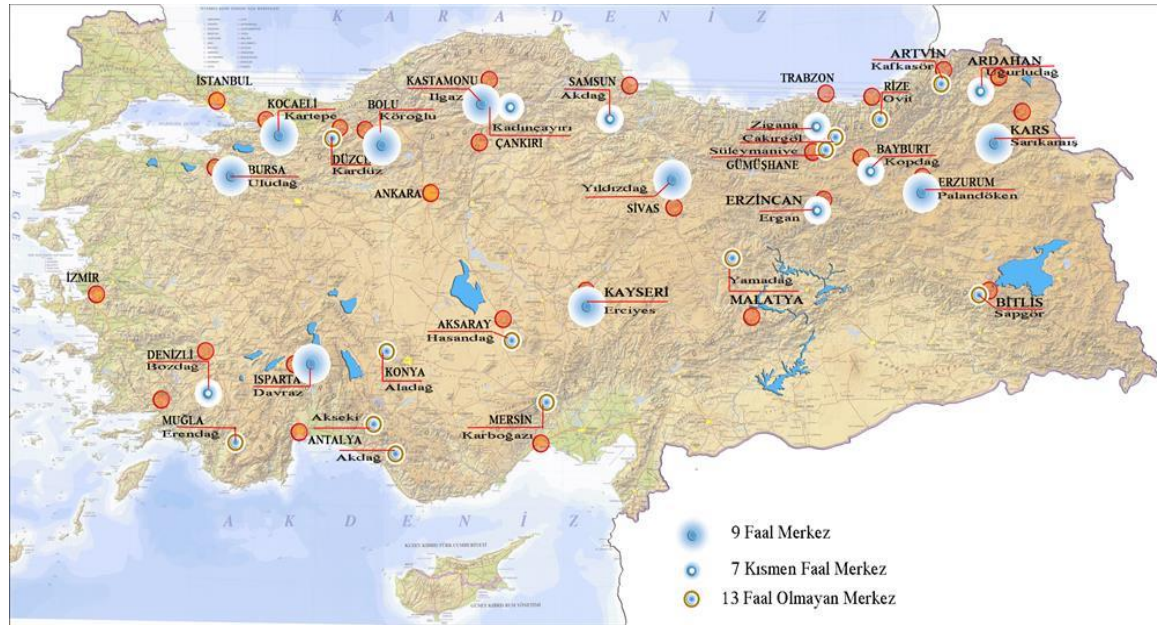
Uluslararası ziyaretçilerin turizm bölgelerinde konaklama, yeme içme, eğlence, alışveriş ve diğer mal ve hizmetler için 2018 yılında yaptığı harcamalar yaklaşık 1,45 trilyon \$ olarak gerçekleşmiştir. 2010-2018 yılları arası ortalama %4 oranında artış, son 3 yılda ise sırasıyla %5, %5,2 ve %4,4 oranlarında artışlar olmuştur. Bu verilerden yola çıkarak önümüzdeki yıllarda %4-5 arasında artış beklenmektedir.

Şekil 4. Dünya Turizm Gelirleri (Milyar \$)



Kaynak: UNWTO, World Tourism Highlights

Şekil 5. Türkiye’de Bulunan Kış Sporları Merkezleri



Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

Ülkemizde 9 adet aktif olarak faaliyet gösteren tesis bulunmaktadır. Bunlar; Erzurum Palandöken, Bursa Uludağ, Kars Sarıkamış, Kayseri Erciyes, Bolu Köroğlu, Kastamonu-Çankırı Ilgaz, Kocaeli Kartepe, Isparta Davraz ve Sivas Yıldız Dağı kayak merkezidir. Bunların dışında 7 adet kısmen aktif, 13 adet aktif olmayan kayak merkezi bulunmaktadır.

Tablo 2. Türkiye’de Bulunan Kış Sporları Merkezleri Kapasiteleri

Yatak Kapasitesi	Mevcut Mekanik Tesisler
------------------	-------------------------

ERZURUM İLİ KONAKLI BÖLGESİ 4 VE 5 YILDIZLI OTEL ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

	<i>Mevcut</i>	<i>Hedef</i>	<i>Adet</i>	<i>Kapasite (kişi/saat)</i>	<i>Uzunluk (m)</i>
Erzurum Palandöken	2.466	8.850	19	24.563	22.018
Bursa Uludağ II.Gelişim Bölgesi	2.250	3.500	22	15.000	16.145
Bolu Koroğlu Dağı	1.713	4.000	14	10.000	10.380
Kayseri <i>Erciyes</i>	1.000	6.000	13	19.300	21.832
Kastamonu Çankırı Ilgaz	1.217	1.300	6	5.639	5.983
Kocaeli <i>Kartepe</i>	800	1.000	4	6.400	3.250
Kars Sarıkamış	833	12.000	4	5.348	6.263
Isparta Davraz Dağı	467	1.600	4	3.800	3.621
Sivas Yıldız Dağı	110	1.600	3	3.000	4.547
Çankırı Ilgaz Kadınçayırı Yıldıztepe	80	400	1	1.200	1.588
Ardahan Yalnızçam Uğurludağ	74	4.250	2	2.000	2.250
Bayburt Kop Dağı	60	810	1	600	1.220
Gümüşhane Zigana	40	470	1	843	661
Erzincan Ergan Dağı		8.000	3	3.450	6.967
Denizli Tavas Bozdağ		2.250	3	2.400	3.822
Samsun Ladik Akdağ		800	1	800	1.360
Aksaray Hasan Dağı	97	1.235			
Mersin Tarsus Gülek Karboğazı		8.000			
Gümüşhane Çakırgöl		5.600			
Antalya Alanya Akdağ		3.000			
Muğla Fethiye Seki Eren Dağı		1.500			
Gümüşhane Süleymaniye		1.180			
Artvin Kafkasör		2.000			
Düzce Gölyaka Kardüz Yaylası					
Malatya Hekimhan Yamadağı					
Rize İkizdere Ovit Dağı					
Antalya <i>Alanya Akseki</i>					
Bitlis Sapgör					
Toplam	11.207	79.345	101	104.343	111.907

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

Erzurum ilinde Palandöken Kayak Merkezi, Konaklı Kayak Merkezi ve Kandilli Kayak Merkezi bulunmaktadır. Bu kayak merkezleri dışında Erzurum buz salonları ve atlama kuleleri ile kış turizmine **hizmet etmektedir. Bu kapsamda ilde Atlama Kuleleri, Curling Salonu, Buz Hokeyi Salonları, Buz Pateni Salonu ve Short Track Salonu** bulunmaktadır.

Palandöken Kayak Merkezi

Dünyanın en uzun ve en dik pistleri arasında yer alan Palandöken Kayak Merkezi, 2000 **-3176 metre** rakım farkına sahiptir. Kayak merkezinde 7 kolay, 8 orta, profesyonel (zor) ve 4 doğal pist yer almaktadır. **Bu pistlerde 10 telesijej, 1 teleski, 2 baby lift, 1 gondol lift hizmet vermektedir. Gondol lift ile 1000** metrelik bir tırmanışla 3176 m yüksekliğindeki Ejder Tepesi'ne ulaşılmaktadır.

Alp disiplini ve snowboard için cazip pistlerin bulunduğu kayak merkezi; yamaç paraşütü, dağcılık, **snowtube, paintball** gibi farklı aktivitelere de olanak sağlamaktadır. Büyük slalom yarışmaları için Uluslararası Kayak Federasyonu (FIS) tarafından tescilli iki pist bulunmaktadır. Tüm pistlerde aynı anda yaklaşık 12 bin kişi kayak yapabilmektedir. Olası çığ vakalarını önlemek amacıyla "Gaz-Ex" suni çığ düşürme sistemi kurulmuştur. Havaalanına 15 kilometre mesafede yer alan kayak merkezinin şehir

merkezine olan uzaklığı ise yalnızca 4 kilometredir. Ulaşım tatil günlerinde Erzurum Büyükşehir Belediyesi otobüsleri ile diğer günler yalnızca özel araç ve taksilerle sağlanmaktadır (erzurumdayatirim.kudaka.org.tr/?page_id=289).

Konaklı Kayak Merkezi

25. Dünya Üniversiteler Kış Oyunları ile birlikte hizmet vermeye başlayan kayak merkezi, 460 hektarlık bir alan üzerinde 2200-3185 m rakım farkında kurulmuştur. Eğitim oranlarının çeşitlilik göstermesi nedeniyle her düzeyde kayakçıya hizmet verebilmektedir. Potansiyel olarak 16 pisti bulunan Konaklı bölgesinde, 288 hektarlık toplam kayılabilir alan oluşturulması planlanmaktadır. 6 mekanik tesisi **sin** bulunduğu kayak merkezi, aynı anda 14 bin kayakçıya hizmet verebilmektedir. Alp disiplininin gerektirdiği bütün branşlarda hizmet veren Konaklı'da; Erkekler Süper Büyük Slalom (2.960- **2.340 m**), Erkekler Büyük Slalom (2.852-**2.495**), **Erkekler Slalom (2.695-2.495)**, Bayanlar Süper Büyük Slalom (**3.045-2.495**), Bayanlar Büyük Slalom (2.850-**2.495**), **Bayanlar Slalom (2.695-2.495) pistleri** bulunmaktadır.

Konaklı Kayak Merkezi, Erzurum-Çat karayolu üzerinde ve şehir merkezine 22 km mesafede yer almaktadır. Kayak merkezini kullanan sporcu ve ziyaretçilerin günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik; kayak kiralama, satış, gişe hizmetleri, kafe, yemekhane, dinlenme ve servis üniteleri yer almaktadır. Kayak merkezine ulaşım tatil günlerinde Erzurum Büyükşehir Belediyesi otobüsleri ile diğer günler yalnızca özel araç ve taksilerle sağlanmaktadır (erzurumdayatirim.kudaka.org.tr/?page_id=289).

Kandilli Kayak Merkezi

25. Dünya Üniversiteler Kış Oyunları Erzurum 2011'de biatlon ve kayaklı koşu müsabakalarının yapıldığı **Kandilli** Kayak Merkezi, 160 hektar arazi üzerine kurulmuştur. Pistlerin rakımı 1.713- 1.767 m arasında değişmektedir.

Kandilli Kayak Merkezi, 12 ay süreyle çok amaçlı kullanıma açık bir bölgedir. Kandilli Kayaklı Koşu Spor **Tesis; 2,5 km, 3,75 km ve 5 km mavi** ve kırmızı pist; iki (1,6 km ve 1,3 km) sprint pisti, kayaklı koşu stadyumu yarışma sevk ve idare binası, her bir takım için kabinler, kayak test alanı, ısınma alanı, seyirci alanı, VIP çadırı ve diğer alanlara sahiptir. Sprint pisti; 1.297 m uzunluğunda, **9- 12 m** genişliğinde, 22 m irtifa farkına sahiptir. Maksimum tırmanış 19 m ve toplam tırmanış 30 metredir. En düşük nokta 1.713 m ve en yüksek nokta 1.735 metredir. Şehir merkezine 36 km uzaklıkta bulunmaktadır (erzurumdayatirim.kudaka.org.tr/?page_id=289).

Yatırım yapılacak Palandöken ilçesinde Palandöken Kayak Merkezi bölgesinde 4 ve 5 yıldızlı 5 farklı otel bulunmaktadır. Polat Hotel 5 yıldızlı 230 oda kapasiteli, Sway Hotels 5 yıldızlı 181 oda kapasiteli, Snowdora Hotel 4 yıldızlı 83 oda kapasiteli, Palan Otel 4 yıldızlı 158 oda kapasiteli ve Dedeman Otel 4 yıldızlı 187 + 66 oda kapasiteli otellerdir. Konaklı Bölgesinde ise 4 ve 5 yıldızlı hiç otel bulunmamaktadır. Konaklı-Palandöken kış turizmi merkezinde mevsim "150 gün/yıl" olup Aralık, Ocak, Şubat, **Mart, Nisan** aylarını kapsamaktadır. Kayak merkezinde olan otellerin doluluk oranı bilinmemektedir. Ancak kayak merkezlerinin bulunduğu ilçelerdeki doluluk oranı Kültür Ve Turizm Bakanlığı işletme belgeli otellerin doluluk oranı istatistikleri mevcuttur. Palandöken ilçesinde 2015-2019 yıllarında doluluk oranları sırasıyla %40,49, %41,75, 43,14, 37,49 ve 37,07'dir. Palandöken ilçesinde yer alan otellerdeki doluluk oranı otellerin 12 ay boyunca hizmet verdiği düşünülerek hesaplanmıştır. Kış turizmi sezonunun **un** ortalama 5 ay olduğu varsayıldığında bu otellerin sezonda doluluk oranı %90-%100 aralığında değişmektedir.

2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep

Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın verilerine göre Ülkemize 2019 yılında 45,1 milyon yabancı, 6,7 milyon yurt dışı ikametli Türk vatandaş olmak üzere toplam yaklaşık 51.8 milyon turist giriş yapmıştır. Bu **oran** bir önceki yıla göre %12,2'lik bir artışa tekabül etmektedir. Başta Rusya ve Almanya olmak üzere

ERZURUM İLİ KONAKLI BÖLGESİ 4 VE 5 YILDIZLI OTEL ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

Bulgaristan, İngiltere ve İran ülkemize en fazla ziyaretçi gönderen ülkelerdir. Rusya 7.017.657 kişi, Almanya 5.027.472, Bulgaristan 2.713.464 kişi, İngiltere 2.562.064 kişi ve İran 2.102.890 kişi ziyaretçi göndermiştir.

Türkiye 2019 turist sayısında Avrupa'da 4. Dünya da 6. sıradadır. Turizm gelirinde Avrupa'da 6. sırada, dünya da 3. sıradadır (T.C. Kültür Ve Turizm Bakanlığı, Turizm İstatistikleri Genel Değerlendirme, 2019).

Tablo 3: Yıllara Göre Ülkemize Gelen Ziyaretçi Sayısı

Yıllar	Yabancı Ziyaretçi (A)	Değişim Oranı (%)	Yurtdışı İkametli Vatandaş Ziyaretçiler (B)	Değişim Oranı (%)	Toplam Ziyaretçi (A+B)	Değişim Oranı (%)
2015	36.244.632	-1,61	4.869.437	1,67	41.114.069	-1,23
2016	25.352.213	-30,05	5.554.467	14,07	30.906.680	-24,83
2017	32.410.034	27,84	5.559.790	0,10	37.969.824	22,85
2018	39.488.401	21,84	6.624.191	19,14	46.112.592	21,45
2019	45.058.286	14,11	6.688.913	0,98	51.747.199	12,22

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

2019 yılı ülkemize gelen ziyaretçilerden yaklaşık olarak 34,5 milyar \$ gelir elde edilmiş olup bu gelirin %83'ü yabancı ziyaretçilerden, %16,5 yurt dışında ikame eden vatandaşlardan sağlanmıştır.

Tablo 4: Yıllara Göre Turizm Geliri ve Ortalama Harcama

Yıllar	Yabancı Ziyaretçi		Yurtdışı İkametli Vatandaş Ziyaretçi		Gsm+Marina Hizmet Harcamaları (Bin \$)	Toplam Turizm Geliri (Bin \$)	Değişim (%)	Ortama Harcama (\$)	Değişim (%)
	Turizm Geliri (Bin \$)	Ortama Harcama (\$)	Turizm Geliri (Bin \$)	Ortama Harcama (\$)					
2015	25.438.923	715	5.843.074	970	182.781	31.464.777	-8,28	756	-8,73
2016	15.991.381	633	5.964.853	978	151.206	22.107.440	-29,74	705	-6,77
2017	20.222.971	630	5.908.752	903	151.933	26.283.656	18,89	681	-3,44
2018	24.028.311	617	5.345.472	801	139.142	29.512.926	12,29	647	-4,96
2019	28.704.946	642	5.688.271	796	127.116	34.520.332	16,97	666	2,91

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

2019 yılı Türkiye'de ikamet eden yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı yaklaşık 9.650.512'dir. Bu ziyaretçilerden yaklaşık olarak 4,4 milyar \$ turizm gideri gerçekleşmiştir.

Tablo 5: Yıllara Göre Turizm Gideri ve Yurtdışını Ziyaret Eden Vatandaş Sayısı

	<i>Turizm Gideri (1000 \$)</i>	<i>Türkiye'de İkamet Eden Yurt Dışını Ziyaret Eden Vatandaş Sayısı</i>	<i>Kişi Başı Ortalama Harcama</i>	<i>Ortama Geceleme Sayısı</i>
2015	5.698.423	8.750.851	651	11,94
2016	5.049.793	7.891.909	640	11,00
2017	5.137.244	8.886.916	578	9,87
2018	4.896.310	8.383.432	584	9,37
2019	4.403.670	9.650.512	456	9,07

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini

Konaklı Bölgesinde Kültür ve Turizm Bakanlığı Arazi Tahsis Daire Başkanlığı tarafından yaklaşık 10 ha büyüklüğündeki alana 4 ve 5 yıldızlı oteller yapılması planlanmaktadır. Planlanan kapasiteler 4 yıldızlı otel için 60 oda ve 140 yatak, 5 yıldızlı otel için 140 oda 280 yataktır. Konaklı kayak merkezi bölgesinde tahsis edilmesi planlanan değişik parsellerdeki arazilerin yan yana bulunması, benzer özellikler taşıması ve tahsil edilecek sahalarda gerçekleştirilecek yatırımlar için arazi düzenleme, hafriyat ve benzeri yatırım maliyetlerinin aynı olması sebebiyle belli bir alan belirlenememiştir. Ayrıca tahsis sürecinde, geçmiş yıllarda verilmiş bazı tahsislerin iptal edilmesi gibi henüz netleştirilmesi gereken hususlar bulunmaktadır.

4 yıldızlı otelde 40 standart oda (80 yatak), 20 suit oda (60 yatak) olmak üzere toplam 60 oda ve 140 yatak kapasitesi öngörülmektedir. 5 yıldızlı otelde ise 110 standart oda (200 yatak), 20 suit oda (60 yatak), 5 deluxe oda (10 yatak) ve 5 engelli odası (10 yatak) olmak üzere toplamda 140 oda ve 280 yatak kapasitesi öngörülmektedir. **Otellerin** kış sezonunda 5 ay boyunca tam kapasitede çalışacağı varsayılmıştır. Kapasite kullanım oranı otellerin 12 ay boyunca çalışacağı düşünülerek hesaplanmıştır. Öngörülen 5 yıllık doluluk oranları ve kapasite kullanım oranları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl
4 Yıldızlı Otel (Kişi)	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000
5 Yıldızlı Otel (Kişi)	42.000	42.000	42.000	42.000	42.000
KKO (%)	41	41	41	41	41

4 ve 5 yıldızlı otellerde konaklama hizmeti dışında kayak **giysi ve** ekipmanı kiralamaları, Türk hamamı, SPA merkezi, kongre ve toplantı organizasyonları, yüzme havuzu, **bar ve restoran hizmeti verilmesi** planlanmaktadır.

2.6. Girdi Piyasası

Bir sektörün ekonomi üzerindeki etkilerini gösteren önemli kriterlerinden biri de, istihdama sağladığı katkıdır.

Turizm sektörü, hizmet sağlarken diğer sektörlerin ürettiği ürün ve hizmetlerden yoğun olarak faydalanmaktadır. Dolayısıyla turizm sektörünün girdi ve çıktı ilişkisi içinde olduğu sektörlerin bölgedeki gelişmişlik düzeyi, sektörün etkileşim içerisinde olduğu bu sektörlerden sağlayacağı dışsallıklar turizm sektörünün de bölgede gelişmesini olumlu yönde etkileyecektir. Sektör, doğrudan ya da dolaylı istihdam olanağı yaratarak, Erzurum ilinin tanıtımına ve etkileşim içerisinde olduğu sektörlerin gelişmesine de katkı sağlayacaktır. İlde turizm sektörünün gelişmesiyle birlikte turizm talebinin artması, tarım, sanayi ve hizmet sektörlerini de doğrudan ve dolaylı bir şekilde olumlu yönde etkileyecektir.

Konaklama tesislerine girdi sağlayan gıda ürünleri ve içecek, mobilya, tekstil ürünleri imalatı, su ve enerji tedarikçileri, gayrimenkul hizmetleri, toptan ticaret, tarım ve hayvancılık vb. sektörleri önemli ölçüde **etkilemektedir**.

Konaklama tesislerinin ürün ve hizmetlerini girdi olarak kullanan seyahat acenteleri, tur operatörleri, perakende ticaret, ulaşım, haberleşme, insan sağlığı, eğitim vb. sektörlerin faaliyetleri de turizm sektöründeki gelişmelerden olumlu yönde etkilenmektedir. Turizm sektöründe verilen yeme içme hizmetinin temel girdilerinin büyük bölümü tarım sektöründen sağlanmaktadır.

Turizm sektörü insan odaklı bir sektördür ve bu sektör tüm ülkeler için işsizlik sorununa bir çözüm olarak algılanmıştır. Turizm sektöründe mekanizasyon ve otomasyon imkânları kısıtlı olduğundan, sektörün meydana getirdiği istihdam yoğunluğu diğer sektörlerle göre daha yüksektir. Çünkü turizm sektörü birçok sektörden girdi alıp birçok sektöre girdi vermektedir. Bütünsel bakıldığında etkileme ve etkilenme gücü yüksek olmaktadır (Şit, 2016).

Yatırım yapılacak Palandöken ilçesinde Palandöken Kayak Merkezi bölgesinde 2 adet 5 yıldızlı, 3 adet 4 yıldızlı 5 farklı otel bulunmaktadır. Konaklı Bölgesinde ise 4 ve 5 yıldızlı hiç otel bulunmamaktadır.

Erzurum kara, hava ve demiryolu ulaşım imkânlarına **sahip olup** ulusal ve uluslararası taşımacılık sektörü açısından da büyük öneme sahiptir. Aynı zamanda Trabzon, İskenderun ve Mersin Limanları gibi Türkiye'nin kuzey ve güneyindeki önemli ticaret limanlarına karayolu ve demiryolu bağlantısı bulunmaktadır.

Erzurum Havalimanı uluslararası hava bağlantısına sahip olup iç ve dış hat uçuşlarına açıktır. 2005 yılında hizmete açılan havalimanı, yıllık yaklaşık iki milyon yolcu kapasitesine sahiptir ve aynı anda yedi uçağa hizmet verebilecek durumdadır.

Planlanan yatırımda **konaklama geliri** dışında restoran ve diğer hizmetleri kapsayan diğer gelirler de hesaplanmıştır. **Restoran geliri, oda gelirinin %60'ı** kabul edilmiştir. Diğer gelirler kapsamında kiralamar, SPA merkezi, kongre ve toplantı vb. organizasyon satışlarından elde **edilen gelirler** planlanmıştır ve **oda gelirinin %12'si** olarak kabul edilmiştir. Genel Giderler kapsamında **oda bakım ve temizlik giderleri**, seyahat acentelerine verilen komisyonlar, misafirlere sunulan ücretsiz kahvaltı giderleri, güvenlik giderleri, bahçe ve çevre bakımı giderleri ve genel yönetim giderleri gibi giderler planlanmıştır ve **toplam gelirin %25'i** kabul edilmiştir. **Pazarlama gideri** kapsamında Otelin pazarlanması ve satışların artırılması için yapılacak medya ve web reklamları, web sitesi masrafları, arama motoru Google'da arama yapıldığında otelin ilk sıralarda çıkmasını sağlayacak Google Adwords giderleri, seyahat acentelerinin ziyaret edilmesi ve turizm fuarlarına katılım gibi giderler bu kalem içerisinde yer almaktadır. Toplam gelirin %3'ü kabul edilmiştir.

2.7. Pazar ve Satış Analizi

Erzurum, sıradağlarla çevrili ve soğuk iklime sahip bir yerleşim yeridir. Erzurum'da uzun süreli kış turizmüne olanak sağlayan etmenlerden biri de şüphesiz sahip olduğu iklim özellikleridir. Erzurum'da

yüksek rakım sebebiyle biyoklimatik konfor sağlayan ve performans artırıcı etkisi bulunan bir iklim mevcuttur. Normal kış koşullarında kayak alanlarında kar kalınlığı 2 m'yi aşmaktadır. Kar kalitesi, kayak sporu etkinliği için oldukça önemlidir. Nitekim kar örtüsünün turistik amaçlı bir gelir kaynağı potansiyeli oluşturabilmesi için, buz-kar veya ıslak kar biçiminde değil kristal kar biçiminde düşmesi gerekir. Palandöken'de kar kalitesi, çok yüksek olmakla beraber fiziki yapısından kaynaklanan toz kar kalitesi **tesine** sahiptir. Kar kalitesinin donmayan özellikte olması, Palandöken kış turizmi merkezini Türkiye'deki diğer mevcut kış turizmi merkezlerinden avantajlı duruma sokmaktadır. Kristal kar özelliği yanında, yılın genelindeki görülen güneşli gün sayısının fazlalığı da Erzurum'da kayak ve kış spor turizmi avantajları arasındadır. Palandöken Erzurum şehir merkezine 5 km'lik mesafesiyle dünyada şehir merkezine en yakın kayak merkezlerinden biridir. Aynı zamanda kayak merkezlerinin havalimanına yaklaşık 15 km **mesafede** oluşu, Erzurum'da kış turizmini cazip kılan en önemli etmenlerden biridir.

27.01.2011 - 06.02.2011 tarihleri arasında gerçekleşen "25. Dünya Üniversitelerarası Kış Oyunları" öncesi inşa edilen ve Erzurum'un simgesi konumuna gelen kayakla atlama kuleleri Türkiye'de bir ilk olma özelliği taşımaktadır. Ayrıca atlama kuleleri 125 metrelik mesafesiyle uzunluk olarak dünyada birinci sıradadır. 2011 yılında gerçekleşen Dünya Üniversitelerarası Kış Oyunları; Erzurum ekonomisinin, uyarıcı etkiler yaratmak şartıyla kâr oranlarını, istihdam hacmini, kapasite kullanımını, üretim düzeyini ve dolayısıyla büyüme kapasitesini arttırmıştır. Bununla birlikte, bu tür uluslararası organizasyonların bölgesel farklılıkları gidererek tüm ülke ekonomisi için olumlu etkiler yarattığını ve böylece ülkeler arasında da yakınsama sürecinin hızlanmasına katkı sağladığını söylemek mümkündür (www.erzurum.gov.tr).

Palandöken dağlarının eteğinde yer alan Konaklı Kayak Merkezi şehir merkezinden 22 km mesafededir. Eğitim oranlarının çeşitlilik göstermesi nedeniyle her düzeyde kayakçıya hizmet verebilmektedir. Yatırım planlanan Konaklı Kayak Merkezi bölgesinde konaklama tesisi bulunmamasından dolayı ziyaretçiler günübirlik geliş gidiş yapmak zorunda kalmaktadır. Dolayısıyla yakın bölgede **alternatif kayak merkezleri** bulunduğu için Konaklı Kayak Merkezine az sayıda ziyaretçi gelmektedir.

Erzurum Havalimanı vasıtasıyla yurtiçinde Ankara, İstanbul, İzmir, Bursa ve yurtdışında Almanya gibi çeşitli noktalara seferli ve sefer dışı uçuşlar yapılabilmektedir. Yıllara göre Erzurum havayolu hareketliliği verileri esas alındığında, Erzurum havayolunda iç hat yolcu sayısı, dış hat yolcu sayısından önemli bir farkla daha yüksektir. Gelen ve giden iç hat yolcu sayısı her yıl artış göstermiştir. Ancak dış **hat yolcu** sayısında, yıllara göre dalgalanmalar mevcuttur. Erzurum'da ağır kış koşulları yaşanmasına rağmen, havaalanındaki teknik donanımlar vasıtasıyla hava koşullarına bağlı olmaksızın uçakların iniş ve kalkışı mümkün olmaktadır. Erzurum'a ilişkin havayolu istatistikleri aşağıdaki tablolarda sunulmaktadır.

Tablo 6: Yıllara Göre Erzurum Havayolu Hareketliliği

Yıllar	Toplam İç Hat Yolcu Sayısı	Toplam Dış Hat Yolcu Sayısı	Toplam Yolcu Sayısı
2015	1.069.090	12.019	1.081.109
2016	1.193.182	6.771	1.199.953
2017	1.339.461	10.172	1.349.633
2018	1.324.804	9.992	1.334.796
2019	984.037	6.650	990.687

Kaynak: Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü

Palandöken Kayak Merkezinin havaalanına 15 kilometre mesafede, şehir merkezine ise yalnızca 4 **kilometre** mesafededir. Konaklı Kayak Merkezi ise Erzurum-Çat karayolu üzerinde bulunup, şehir merkezine 22 km mesafede yer almaktadır. Kayak merkezlerine ulaşım tatil günlerinde Erzurum Büyükşehir Belediyesi otobüsleri ile diğer günler yalnızca özel araç ve taksilerle sağlanmaktadır.

Planlanan yatırım ile hem yerli müşterilere hem de yabancı müşterilere yönelik hizmetler sağlanacaktır. Yabancı müşteriler **Rusya, Ukrayna ve Balkan** Ülkeleri başta olmak üzere tüm Avrupa ve Asya ülkelerinden oluşacaktır. Yerli ve yabancı müşteriler için **pazarlama faaliyetlerini, medya ve web** reklamları, seyahat acenteleri ile planlanan çalışmalar ve turizm fuarlarına katılım şeklinde yapılması planlanmaktadır.

Planlanan yatırımda konaklama fiyatları belirlenirken aynı ilçede bulunan 4 ve 5 yıldızlı otellerin konaklama fiyatları baz alınmıştır. Konaklama fiyatları belirlenirken kahvaltı fiyatı dahil edilmiş olup 4 yıldızlı otel için günlük konaklama bedeli **standart oda 800 TL, suit oda 1.000 TL**, 5 yıldızlı otel için **standart oda 1.000 TL, suit oda 1.200 TL, deluxe oda 1.500 TL** ve engelli odası 1.000 TL kabul edilmiştir.

Erzurum Palandöken bölgesindeki kayak merkezlerinde bulunan 4 ve 5 yıldızlı otel fiyatları ortalama sezon baz alınarak aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Tablo 7: Palandöken Otelleri Sezonda Ortalama Konaklama Fiyatları

Otel Adı	Sezonda Oda Fiyatı (TL/Oda)
Dedeman Otel	1.000
Snowdora Hotel	1.500
Polat Hotel	1.250
Sway Hotels	1.500
Palan Otel	1.000

3. TEKNİK ANALİZ

3.1. Kuruluş Yeri Seçimi

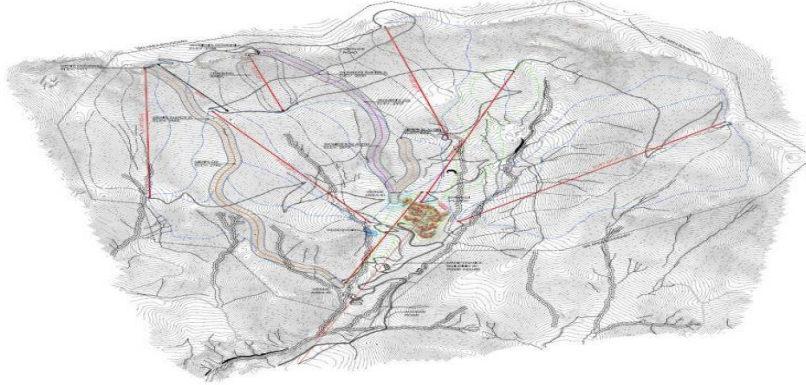
Konaklı Bölgesinde özel sektörün otel yatırımı yapması için 114.000 m² alan ayrılmıştır ve bu alanın tahsis işlemleri Kültür ve Turizm Bakanlığı Tahsisler Genel Müdürlüğü tarafından yapılmaktadır. (KUDAKA, Erzurum Konaklı Bölgesi Kış Turizm Merkezi Raporu, 2010)

Konaklı köyünün yakınında yer alan Şekil 6'da gösterilen alanda bulunan parsellerden uygun olan veya olanlarında 4 ve 5 yıldızlı otel yatırımı yapılması uygundur. Bahse konu alanın yerleşim yerinin yanında olması sebebiyle ulaşım, haberleşme, su, elektrik gibi fiziksel alt yapı kaynaklarının tamamına erişim kolaylığı sağlamaktadır. **Otellerin pistlere mesafesi** yaklaşık 2 km olacaktır.

Şekil 6. Konaklı Bölgesi Otel Tahsis Alanları



Şekil 7. Konaklı bölgesi pistler ve liftler şeması



3.2. Hizmet Kapasitesi

Konaklı Bölgesinde Kültür ve Turizm Bakanlığı Arazi Tahsis Daire Başkanlığı tarafından yaklaşık 10 ha büyüklüğündeki alana 4 ve 5 yıldızlı oteller yapılması planlanmaktadır. Planlanan kapasiteler 4 yıldızlı otel için 5500 m² kapalı alan, 60 oda ve 140 yatak, 5 yıldızlı otel için 10.600 m² kapalı alan, 140 oda 280 **yatak** olarak belirlenmiştir. Hizmet kalitesi ve personel listesi 2 otel için de ayrı ayrı belirlenmektedir.

4 yıldızlı otelde, lobiden ayrı düzenlenmiş 40 kişilik oturma ve çay salonu, 120 kişilik restoran, 10 kişilik çok amaçlı salon, 100 kişilik gece kulübü/diskotek, kapalı yüzme havuzu, Türk Hamamı, kadın ve erkek kuaförü, çocuk oyun odası, bowling ve bilardo salonları, satış mağazaları bulunacaktır. Otel müşterilerine çamaşır yıkama, ütöleme ve kuru temizleme hizmeti, sürekli doktor ve revir hizmeti ile kayak giysi ve ekipmanı kiralama hizmeti verilecektir. Yatak katlarının her birinde kat ofisi ile odalarda mini bar ve kıymetli eşya kasası bulunacaktır. Tesiste 30 araçlık kapalı garaj ile 50 araçlık üzeri kapalı otopark bulunacaktır.

Tesisin sınıf ve kapasitesine göre çalışacak personelin toplam sayısı 81 olarak hesaplanmıştır. Bunların **7 tanesinin 12 ay boyunca**, geri kalan 74 personelin ise 5 aylık sezon boyunca çalışacağı öngörülmüştür.

5 yıldızlı otelde, 130 ve 500 kişilik olmak üzere iki adet restoran ve iki adet lobi ve snack bar bulunacaktır. Hem restoranlar hem de barlar sadece otelde konaklayan müşterilere değil oteli dışarıdan ziyaret edecek müşterilere de hizmet verebilecektir. **Otelde 4 adet satış mağazası hizmet verecek olup otel** müşterilerine yönelik hediyelik ve giyim eşya satışları gerçekleştirilecektir. Satış mağazalarından birisi **ise market** olarak hizmet verecektir. Fitness Salonu, Spa Merkezi, Türk Hamamı, kadın ve erkek kuaförü, çocuk oyun odası, bowling ve bilardo salonları bulunacaktır. Otel müşterilerine çamaşır yıkama, ütöleme ve kuru temizleme hizmeti, sürekli doktor ve revir hizmeti ile kayak giysi ve ekipmanı kiralama hizmeti verilecektir. 100 kişilik Gece Kulübü, Kapalı Yüzme Havuzu, 1.000 kişilik büyüklükte bölünebilir Kongre Salonu, 150 kişilik toplantı salonu, 2 adet 60 kişilik toplantı salonu, 2 adet 25 kişilik toplantı salonu **bulunacaktır**. Kongre ve toplantı salonlarında projeksiyon cihazları, motorlu ve manuel perdeler, DVD player, dome kamera, power amphi, flipchartlar gibi gerekli ekipmanlar bulunacaktır.

Tesisin sınıf ve kapasitesine göre çalışacak personelin toplam sayısı 107 olarak hesaplanmıştır. Bunların 7 tanesinin 12 ay boyunca, geri kalan 96 personelin ise 5 aylık sezon boyunca çalışacağı öngörülmüştür.

3.3. İnsan Kaynakları

Tablo 8. Erzurum İli Son 5 yıla ait Nüfus ve Eğitim Durumu

ERZURUM İLİ KONAKLI BÖLGESİ 4 VE 5 YILDIZLI OTEL ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

		<i>Okuma Yazma Bilmeyen</i>	<i>Okuma Yazma Bilen Fakat Bir Okul Bitirmeyen</i>	İlkokul Düzey	İlköğretim Düzeyi	<i>Ortaokul Veya Dengi Meslek Okulu</i>	<i>Lise ve Dengi meslek okulu</i>	Yüksekokul Veya Fakülte	Yüksek Lisans (5 Veya 6 Yıllık Fakülteler Dahil)	Doktora
2015	<i>Erkek</i>	6.984	41.347	83.042	48.137	39.820	72.253	39.208	2.879	1.474
	<i>Kadın</i>	36.484	54.701	106.021	39.821	26.195	44.496	24.761	1.754	677
2016	<i>Erkek</i>	6.295	36.918	82.727	41.387	46.114	75.525	41.355	2.935	1.454
	<i>Kadın</i>	34.677	50.288	108.768	32.119	31.830	48.743	27.374	1.793	669
2017	<i>Erkek</i>	5.759	35.513	79.037	41.895	48.434	75.242	41.242	4.361	1.733
	<i>Kadın</i>	32.488	48.805	105.902	33.064	33.748	50.496	28.297	3.003	858
2018	<i>Erkek</i>	5.324	34.856	71.462	42.619	54.510	79.592	42.998	4.772	1.733
	<i>Kadın</i>	31.153	47.274	98.029	33.281	42.445	53.411	30.484	3.238	891
2019	<i>Erkek</i>	4.700	35.091	66.286	23.612	74.024	81.594	43.270	5.006	1.737
	<i>Kadın</i>	29.090	47.422	92.960	18.297	59.062	56.264	31.172	3.407	902

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Erzurum ilinde her yıl okuma yazma bilmeyen sayısı yaklaşık olarak %10 oranında azalırken, en az ortaokul veya dengi meslek okulu düzeyinde eğitim alanların sayısı artmaktadır. Erzurum ilinin nüfusu son 10 yılda gözle görülür bir değişim göstermemiştir, bu bakımdan eğitim seviyesinin yıllar geçtikçe arttığı söylenebilir. 2015 yılında ildeki okur yazarlık oranı %94, yüksek öğrenim düzeyinde eğitim alan kişi oranı ise % 9,28 seviyelerinde iken 2019 yılında ildeki okur yazarlık oranı %95,57, yüksek öğrenim düzeyinde eğitim alan kişi oranı ise %11,21 seviyelerine yükselmiştir.

Tablo 9. Erzurum İli Son 5 yıla ait Çalışma Çağındaki Nüfus ve Yüzdeleri

Yıl	Yaş Grubu	Nüfus	Nüfus Yüzdesi
2015	15-19 Yaş	78.500	10,30%
2015	20-24 Yaş	75.096	9,85%
2015	25-29 Yaş	60.804	7,98%
2015	30-34 Yaş	55.632	7,30%
2015	35-39 Yaş	51.112	6,70%
2015	40-44 Yaş	46.306	6,07%
2015	45-49 Yaş	34.347	4,51%
2015	50-54 Yaş	37.827	4,96%
2015	55-59 Yaş	27.104	3,56%

KUZEYDOĞU ANADOLU KALKINMA AJANSI

2015	60-64 Yaş	25.147	3,30%
2016	15-19 Yaş	79.057	10,37%
2016	20-24 Yaş	75.556	9,92%
2016	25-29 Yaş	59.791	7,85%
2016	30-34 Yaş	53.937	7,08%
2016	35-39 Yaş	53.583	7,03%
2016	40-44 Yaş	45.764	6,01%
2016	45-49 Yaş	35.581	4,67%
2016	50-54 Yaş	38.788	5,09%
2016	55-59 Yaş	26.069	3,42%
2016	60-64 Yaş	27.546	3,61%
2017	15-19 Yaş	77.226	10,15%
2017	20-24 Yaş	76.930	10,12%
2017	25-29 Yaş	58.638	7,71%
2017	30-34 Yaş	54.188	7,13%
2017	35-39 Yaş	53.258	7,00%
2017	40-44 Yaş	45.504	5,98%
2017	45-49 Yaş	38.998	5,13%
2017	50-54 Yaş	36.208	4,76%
2017	55-59 Yaş	29.200	3,84%
2017	60-64 Yaş	26.870	3,53%
2018	15-19 Yaş	75.583	9,84%
2018	20-24 Yaş	77.157	10,05%
2018	25-29 Yaş	59.838	7,79%
2018	30-34 Yaş	54.928	7,15%
2018	35-39 Yaş	52.912	6,89%
2018	40-44 Yaş	45.335	5,90%
2018	45-49 Yaş	42.446	5,53%
2018	50-54 Yaş	36.168	4,71%
2018	55-59 Yaş	31.930	4,16%
2018	60-64 Yaş	27.696	3,61%
2019	15-19 Yaş	73.902	9,70%
2019	20-24 Yaş	76.047	9,98%
2019	25-29 Yaş	58.833	7,72%
2019	30-34 Yaş	53.536	7,03%
2019	35-39 Yaş	52.439	6,88%
2019	40-44 Yaş	44.993	5,90%
2019	45-49 Yaş	44.419	5,83%
2019	50-54 Yaş	34.586	4,54%
2019	55-59 Yaş	34.447	4,52%
2019	60-64 Yaş	27.388	3,59%

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

ERZURUM İLİ KONAKLI BÖLGESİ 4 VE 5 YILDIZLI OTEL ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

Çalışma çağındaki nüfusun il nüfusuna oranı 2015-2019 yılları arasında sırasıyla %64,52, %65,05, %65,36, %65,64 ve %65,69 dur.

Genç nüfusun çalışma çağındaki nüfusa oranı 2015-2019 yılları arasında sırasıyla %43,59, %43,26, %42,81, %42,18 ve %41,71'dir. Genç nüfusun çalışma çağındaki nüfusa oranının her geçen yıl azalması ildeki genç nüfusun göç ettiğini göstermektedir. Bu sebeple ilde istihdam yaratacak yatırımların daha fazla yapılması gerektiği düşünülmektedir.

2019 TÜİK verilerine göre Erzurum ilinde 4 ve 5 yıldızlı otel yatırımı için gereken nitelikteki istihdam verileri Erzurum-Erzincan-Bayburt illeri için bulunmuştur. Sadece Erzurum ili verileri bulunmamaktadır. Bu bölgede 99.000 kişi yükseköğrenimini tamamlamış nitelikli personel olarak istihdam edilebilir. 515.000 kişi ise üretim personeli olarak istihdam edilebilir.

4 ve 5 yıldızlı otellerde çalışan personellerin unvanları, sayıları, maaş bilgileri (Asgari Geçim İndirimi (AGİ) bedeli hesaplamalarda 220,00 TL alınmıştır) aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Tablo 10. Dört Yıldızlı Otel Personel Bilgileri

<i>Unvan</i>	<i>12 Ay Çalışacak Personel (Adet)</i>	<i>5 Ay Çalışacak Personel (Adet)</i>	<i>Bir Kişi Aylık Brüt Maaş Bilgisi (Sigorta, Ssk, İşveren Payı Dahil Brüt Maliyet, TL)</i>
Genel Müdür	1		13.680
Muhasebe Müdürü	1		9.483
Pazarlama Müdürü	1		8.084
Aşçıbaşı	1	2	8.784
Teknik Şef	1		6.686
Güvenlik Elemanı	2		4.588
Muhasebe Elemanı		2	3.888
Satın Alma Elemanı		2	3.888
Personel Şefi		1	4.588
Yiyecek-İçecek Müdürü		1	5.287
Aşçıbaşı Yardımcısı		3	5.287
Mutfak Çalışanları		10	3.189
Şef Garson		3	4.588
Servis Elemanları		16	3.189
Ön Büro Müdürü		1	6.686
Ön Büro Çalışanı		3	3.888
Rezervasyon Elemanı		3	3.888
Halkla İlişkiler Müdürü		1	5.986
Halkla İlişkiler Çalışanı		2	3.888
Çamaşırhane Çalışanı		2	3.189

KUZEYDOĞU ANADOLU KALKINMA AJANSI

Kat Hizmetlileri Şefi		1	4.588
Kat Hizmetlileri		18	3.189
Bellboy		2	3.189
Şoför		1	3.888
Toplam	7	74	
Genel Toplam		81	

Tablo 11. Beş Yıldızlı Otel Personel Bilgileri

Unvan	12 Ay Çalışacak Personel (Adet)	5 Ay Çalışacak Personel (Adet)	Bir Kişi Aylık Brüt Maaş Bilgisi (Sigorta, Ssk, İşveren Payı Dahil Brüt Maliyet, TL)
Genel Müdür	1		16.477
Muhasebe Müdürü	1		10.882
Pazarlama Müdürü	1		10.882
Aşçıbaşı	1	3	9.483
Teknik Şef	1		6.686
Güvenlik Elemanı	2		4.588
Muhasebe Elemanı		2	3.888
Satın Alma Elemanı		2	3.888
Personel Şefi		2	4.588
Yiyecek-İçecek Müdürü		2	5.287
Aşçıbaşı Yardımcısı		4	5.287
Mutfak Çalışanları		15	3.189
Şef Garson		3	4.588
Servis Elemanları		20	3.189
Ön Büro Müdürü		1	6.686
Ön Büro Çalışanı		3	3.888
Rezervasyon Elemanı		4	3.888
Halkla İlişkiler Müdürü		1	5.986
Halkla İlişkiler Çalışanı		2	3.888
Çamaşırhane Çalışanı		3	3.189

ERZURUM İLİ KONAKLI BÖLGESİ 4 VE 5 YILDIZLI OTEL ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

Kat Hizmetlileri Şefi		2	4.588
Kat Hizmetlileri		24	3.189
Bellboy		2	3.189
Şoför		1	3.888
Toplam	7	96	
Genel Toplam		103	

4. FİNANSAL ANALİZ

4.1. Sabit Yatırım Tutarı

Sabit yatırım tutarı ile ilgili harcamalara yönelik açıklamalar aşağıda, sabit yatırım tutarı dağılımı ise Tablo 14 ve Tablo 15'de verilmiştir.

1.Etüt-Proje Giderleri: Yatırıma ait etüt ve proje çalışmaları, Mimarlar Odası tarafından 2020 yılında yapılacak projeler için az bedel hesabı kullanılarak yapılmıştır.

Tablo 12. Etüt Proje Gideri 4 Yıldızlı Otel

Etüt-Proje Gideri	Toplam Tutar (TL)
Mimari Proje Bedeli	360.580,00
İnşaat Proje Bedeli (360.580 TL x 0,75)	270.435,00
Mekanik Proje Bedeli (360.580 TL x 0,50)	180.290,00
Elektrik Proje Bedeli (360.580 TL x 0,385)	138.823,30
GENEL TOPLAM	950.128,30

Tablo 13. Etüt Proje Gideri 5 Yıldızlı Otel

Etüt-Proje Gideri	Toplam Tutar (TL)
Mimari Proje Bedeli	583.746,00
İnşaat Proje Bedeli (588.977 TL x 0,75)	437.809,50
Mekanik Proje Bedeli (588.977 TL x 0,50)	291.873,00
Elektrik Proje Bedeli (588.977 TL x 0,385)	224.742,21
GENEL TOPLAM	1.538.170,71

2.Teknik Yardım ve Lisans Giderleri: Yatırım aşamasında otele alınacak makine, tefrişat ve donatımların kontrolünün gerçekleştirilmesi ile otelde istihdam edilecek personele gerekli eğitimlerin verilmesi aşamalarında alınacak hizmet alımları için planlanmıştır.

3.Arazi Giderleri: Ön fizibilite de belirtilmiş alanın mülkiyeti Kültür ve turizm Bakanlığı için ayrılmış olup,

KUZEYDOĞU ANADOLU KALKINMA AJANSI

özel sektörün otel yatırımı yapması için yaklaşık 114.000 m² alan ayrılmıştır. Turizm tesisi kurmak isteyen yatırımcılara bu alanlar tahsis edilerek 49 yıllığına kiralanacağı ön görülmektedir.

4.Arazi ve Çevre Düzenleme Giderleri: Arazi ve çevre düzenlemesi için öngörülen yaklaşık harcama tutarıdır.

5.İnşaat İşleri Giderleri: Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2020 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri dikkate alarak hesaplanmıştır. 4 yıldızlı otel V. sınıf B grubunda yer **alacak olup 2.900 TL/m² x 5.500 m²**, 5 yıldızlı otel V. sınıf C grubunda yer alacak olup **3.250 TL/m² x 10.600 m²** hesabı yapılmıştır.

6.Makine-Ekipman Gideri: Odaların iç düzenlemesinde kullanılan ekipman ve kış sporu malzemeleri dikkate alınarak hesaplanmıştır. Ücretlere KDV dâhil edilmemiştir.

7.Genel Giderler: İnşaat, makine ve teçhizat giderleri için öngörülemez giderler kapsamında yaklaşık harcama tutarı olarak kabul edilmiştir.

8.Beklenmeyen Giderler: Yatırım aşamasında doğabilecek fiziki beklenmeyen giderleri ve muhtemel fiyat artışlarını karşılayabilmek amacıyla yaklaşık harcama tutarı olarak kabul edilmiştir.

Tablo 14. Sabit Yatırım Tutarı 4 Yıldızlı Otel

Harcama Türü	Harcama Tutan (TL)	Harcama Tutan (USD)
1. Etüt- Proje Giderleri	950.128,00	122.755,56
2. Teknik Yardım ve Lisans Giderleri	52.000,00	6.718,35
3. Arazi Giderleri	0,00	0,00
4. Arazi ve Çevre Düzenleme Giderleri	1.000.000,00	129.198,97
5. İnşaat İşleri Giderleri	15.950.000,00	2.060.723,51
5.1 Ana Fabrika Binası (İnşaat, elektrik ve sıhhi tesisat)	15.950.000,00	2.060.723,51
6. Makine-Ekipman Gideri	962.025,00	124.292,64
6.1 Ana Makine-Ekipman	962.025,00	124.292,64
6.2 Yardımcı Makine-Ekip.	0,00	0,00
7. Demirbaş Alım Giderleri	0,00	0,00
7.1 Cansız Demirbaş	0,00	0,00
7.2 Canlı Demirbaş	0,00	0,00
8.Makine Taşıma ve Sigorta Giderleri	0,00	0,00
9. İthalat ve Gümrükleme Giderleri	0,00	0,00
10. Montaj Giderleri	0,00	0,00
11. İşletmeye Alma Giderleri	0,00	0,00
12. Taşıt Araçları Giderleri	0,00	0,00
13. Genel Giderler	60.000,00	7.751,94
14. Beklenmeyen Giderler	75.000,00	9.689,92
15. Yatırım Dönemi Faiz Gideri	0,00	0,00
Sabit Yatırım Tutan Toplamı (TL)	19.049.153,00	2.461.130,00

Hesaplamalarda 1 USD 7,74 TL alınmıştır.

Tablo 15. Sabit Yatırım Tutarı 5 Yıldızlı Otel

Harcama Türü	Harcama Tutan (TL)	Harcama Tutan (USD)
1. Etüd- Proje Giderleri	1.538.170,71	198.730,07
2. Teknik Yardım ve Lisans Giderleri	60.000,00	7.751,94
3. Arazi Giderleri	0,00	0,00
4. Arazi Düzenleme ve Çevre Düzenleme Giderleri	2.000.000,00	258.397,93
5. İnşaat İşleri Giderleri	34.450.000,00	4.450.904,39
5.1 Ana Fabrika Binası (İnşaatı+elektrik ve sıhhi tesisat)	34.450.000,00	4.450.904,39
6. Makine-Ekipman Gideri	2.029.750,00	262.241,60
6.1 Ana Makine-Ekipman	2.029.750,00	262.241,60
6.2 Yardımcı Makine-Ekip.	0,00	0,00
7. Demirbaş Alım Giderleri	0,00	0,00
7.1 Cansız Demirbaş	0,00	0,00
7.2 Canlı Demirbaş	0,00	0,00
8. Makine Taşıma ve Sigorta Giderleri	0,00	0,00
9. İthalat ve Gümrükleme Giderleri	0,00	0,00
10. Montaj Giderleri	0,00	0,00
11. İşletmeye Alma Giderleri	0,00	0,00
12. Taşıt Araçları Giderleri	0,00	0,00
13. Genel Giderler	75.000,00	0,00
14. Beklenmeyen Giderler	95.000,00	0,00
15. Yatırım Dönemi Faiz Gideri	0,00	0,00
Sabit Yatırım Tutarı Toplamı (TL)	40.247.920,71	5.199.989,00

Hesaplamlarda 1 USD 7,74 TL alınmıştır.

4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi

4 Yıldızlı Otel için:

Yatırımın Geri Dönüş Süresi = Toplam Yatırım Tutarı / (Vergi Sonrası Kar + Amortisman + **Faiz**)

Yatırımın Geri Dönüş Süresi = **19.049.153,00 / (6.515.672,78+1.691.202,50 + 0)**

= **2,3211** yıl

Yatırım yaklaşık olarak faaliyete başlanan aydan itibaren 28. ayda kendini amorti eder.

5 Yıldızlı Otel için:

Yatırımın Geri Dönüş Süresi = **40.247.920,71 / (20.538.319,80+3.647.975,00+0)**

= **1,6641** yıl

Yatırım yaklaşık olarak faaliyete başlanan aydan itibaren **20. ayda kendini amorti etmektedir.**

5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ

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

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

Erzurum ili Konaklı Bölgesinde yapılması planlanan 4 ve 5 yıldızlı otel yatırımı gerek kırsaldan kente göçün yavaşlamasını, gerekse kentteki istihdam oranının artmasını sağlayacaktır. İstihdamın sağlanmasıyla birlikte alım gücü artacak, eğitim olanakları buna bağlı olarak gelişecektir. Konaklı bölgesinin ve bağlı olduğu Palandöken ilçesinin sosyal ilişkilerinin güçleneceği öngörülebilir. Turizm sektörünün bağlı olduğu hizmet, tarım, hayvancılık ve sanayi sektörlerinin de doğrudan bu yatırımdan **olumlu etkilenip** yeni yatırımlara öncü olması sebebiyle de olumlu bir sosyal etki yaratır.

KAYNAKLAR

- Ahiler Kalkınma Ajansı, Beş Yıldızlı Otel Yatırımı Fizibilite Raporu (2015) [Çevrimiçi]. Erişilebilir: https://www.ahika.gov.tr/assets/upload/dosyalar/ahika_2015_kapadokya-bes-yildizli-otel-yatirimi-fizibilite-raporu.pdf
- Akdemir, N. (2019) Kış Turizm Merkezlerinde Çevre Duyarlılığı, Yaklaşım Ve Çözümler: Palandöken Otelleri Örneği [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/618010>
- Akdeniz Turistik Otelciler Ve İşletmeciler Birliği, Turizm Ve Konaklama Sektörünün Sosyo-**Ekonomik** Etkileri (2014) [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <http://www.tuyed.org.tr/wp-content/uploads/2014/02/AKTOB-arastirmasi.pdf>
- Altaş-Çavuş-Zaman (2015) Türkiye'nin Kış Turizmi Koridorunda Yeni Bir Kış Turizm Merkezi: Konaklı [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/3450>
- Çakmak-Yılmaz (2018) Turizmin İktisadi Sürdürülebilirliği Açısından Kış Turizmi [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/513893>
- Çevre Şehircilik Bakanlığı (2020) [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://www.csb.gov.tr/>
- Daştan-**Dudu**-Çalmaşur (2016) Kış Turizmi Talebi: Erzurum İli Üzerine Bir Uygulama [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/315479>
- DHİM Genel Müdürlüğü Faaliyet Raporu (2019) [Çevrimiçi]. Erişilebilir: [https://www.dhmi.gov.tr/Lists/FaaliyetRaporlari/Attachments/20/49453_1_DHMI2019FaaliyetRaporu\(pdf\)_FaaliyetRaporu_2019webformati.pdf](https://www.dhmi.gov.tr/Lists/FaaliyetRaporlari/Attachments/20/49453_1_DHMI2019FaaliyetRaporu(pdf)_FaaliyetRaporu_2019webformati.pdf)
- DHİM Genel Müdürlüğü Stratejik Plan (2019) [Çevrimiçi]. Erişilebilir: https://www.dhmi.gov.tr/Lists/StratejikPlan/Attachments/21/Stratejik_Plan_2019_06_01_20.pdf
- Karacadağ Kalkınma Ajansı, 4 Yıldızlı Otel Fizibilite Raporu (2015) [Çevrimiçi]. Erişilebilir: https://www.karacadag.gov.tr/Dokuman/Dosya/www.karacadag.org.tr_286_IY3O36FP_4_yildizli_otel_yatirimi.pdf
- KOSGEB (2020) [Çevrimiçi]. Erişilebilir: www.kosgeb.gov.tr/site/tr/genel/destekdetay/6798/isletme-gelistirme-destek-programi
- KUDAKA, (2020) [Çevrimiçi]. Erişilebilir: http://erzurumdayatirim.kudaka.org.tr/?page_id=289
- KUDAKA, Erzurum Kış Turizmi Değerlendirme Raporu (2014) [Çevrimiçi]. Erişilebilir: http://erzurumdayatirim.kudaka.org.tr/dokumanlar/Erzurum_Turizm_Sektoru_Raporu_Ozet.pdf
- KUDAKA, Erzurum Kış Turizmi Değerlendirme Raporu (2018) [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://www.kudaka.org.tr/ekler/e4520-Erzurum-Kis-Turizmi-Degerlendirme-Raporu.pdf>
- KUDAKA, Erzurum Konaklı Bölgesi Kış Turizm Merkezi Raporu (2010) [Çevrimiçi]. Erişilebilir: https://www.kudaka.org.tr/ekler/49211-erzurum_konakli_bolgesi_kis_turizm_merkezi_raporu.pdf
- KUDAKA, Erzurum Konaklı Bölgesi'nde Yapılması Planlanan Yatırımlar Konusunda Finansal Fizibilite Raporu (2012) [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://www.kudaka.org.tr/ekler/64447-Erzurum-Konakli-Kayak-Merkezi-Finansal-Fizibilite-Raporu.pdf>

Kültür ve Turizm Bakanlığı (2020) [Çevrimiçi]. Erişilebilir:

<https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/62123,kulturveturizmbakanligincasaqlanandesteklerpdf.pdf?0>

Kültür ve Turizm Bakanlığı (2020) [Çevrimiçi]. Erişilebilir: www.ktb.gov.tr/

Oran Kalkınma Ajansı, Sivas Yıldız Dağı Otel Yatırımı Fizibilite Etüdü (2018) [Çevrimiçi]. Erişilebilir:

https://www.oran.org.tr/images/dosyalar/20180801155140_0.pdf

Özbay, G. (2018) Alternatif Turizm Politikaları İçerisinde Kış Turizmi: Türkiye'ye Yönelik Swot Analizi [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/591242>

Resmi Gazete, <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2020/03/20200310-7.htm>

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı (2020) [Çevrimiçi]. Erişilebilir: www.sanayi.gov.tr/destek-ve-tesvikler/yatirim-tesvik-sistemleri

Şit, M. (2016) Türkiye'de Turizm Sektörünün İstihdama Katkısı [Çevrimiçi]. Erişilebilir:

https://www.researchgate.net/profile/Mustafa_Sit/publication/308651153_Turkiye'de_Turizm_Sektorunun_Istihdama_Katkisi_Employment_Contribution_Of_Tourism_Sector_In_Turkey/links/57ea422b08ae113df5235a4e.pdf

T.C. Kültür Ve Turizm Bakanlığı, Turizm İstatistikleri Genel Değerlendirme (2019) [Çevrimiçi].

Erişilebilir: <https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/69320,turizmistatistikleri2019-4pdf.pdf?0>

TMMOB, (2020) [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <http://www.mo.org.tr/enazbedel/index.cfm>

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) (2020) [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://www.tuik.gov.tr/>

UNWTO, (2020) [Çevrimiçi]. Erişilebilir: www.e-unwto.org/doi/pdf/10.18111/9789284421152

Vanat L., 2020 International Report on Snow & Mountain Tourism [Çevrimiçi]. Erişilebilir:

<https://www.vanat.ch/RM-world-report-2020.pdf>

WTTC, (2020) [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://wtcc.org/>

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

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

- Ekonomik Kapasite Kullanım Oranı (KKO)

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

Ekonomik KKO= Öngörülen Yıllık Üretim Miktarı /Teknik Kapasite

- Üretim Akım Şeması

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

- İş Akış Şeması

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

- Toplam Yatırım Tutarı

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

- Tesis İşletme Gelir-Gider Hesabı

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

- İşletme Sermayesi

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

- Finansman Kaynakları

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

- Yatırımın Kârlılığı

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

Yatırımın Kârlılığı= Net Kâr / Toplam Yatırım Tutarı

- Nakit Akım Tablosu

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

- Geri Ödeme Dönemi Yöntemi

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

- Net Bugünkü Değer Analizi

Projenin uygulanabilir olması için, yıllar itibariyle nakit akışlarının belirli bir indirgeme oranı ile bugünkü değerinin bulunarak, bulunan tutardan yatırım giderinin çıkarılmasıyla oluşan rakamın sifıra 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**.

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



Cumhuriyet Caddesi No:3 Yakutiye / ERZURUM
Tel.: 0 (442) 235 61 11 - Faks: 0 (442) 235 61 14
E-Posta: info@kudaka.gov.tr | www.kudaka.org.tr

Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılmaz