



Sivas İli Dört Yıldızlı Otel Yatırımı

Ön Fizibilite Raporu





T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



ORAN Orta Anadolu
Kalkınma Ajansı
Central Anatolia Development Agency

Sivas İli Dört Yıldızlı Otel Yatırımı

Ön Fizibilite Raporu



2021
ŞUBAT

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, Bölgede turizm altyapısının geliştirilmesi amacıyla Sivas ilinde Yıldız Dağı'na dört yıldızlı ve üzeri bir otel kurulmasının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Orta Anadolu Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanmıştır.

HAKLAR BEYANI

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

Bu raporun tüm hakları Orta Anadolu Kalkınma Ajansı'na aittir. Raporda yer alan görseller ile bilgiler telif hakkına tabi olabileceğinden, her ne koşulda olursa olsun, bu rapor hizmet gördüğü çerçevenin dışında kullanılamaz. Bu nedenle; Orta 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 taksir edilemez, dağıtılamaz, kaynak gösterilmeden iktibas edilemez.

İÇİNDEKİLER

1. YATIRIMIN KÜNYESİ.....	5
2. EKONOMİK ANALİZ	7
2.1 Sektörün Tanımı.....	7
2.2 Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler	7
2.2.1 Yatırım Teşvik Sistemi	7
2.2.2 Diğer Destekler	9
i. KOSGEB Kapsamında Sağlanan Destek ve Hizmetler.....	9
ii. 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile Sağlanan Teşvikler.....	9
iii. 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nda Yer Alan Muafiyetler	10
iv. Türkiye İhracat Kredi Bankası (EXIMBANK) Tarafından Sağlanan Kredi İmkânları	10
v. Yabancı Sermaye Yatırımlarının Teşviki.....	11
vi. Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası Destekleri	11
vii. Kalkınma Ajansı Destekleri	11
viii. Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu (TKDK) Kırsal Turizm Destegi.....	11
ix. Yurt Dışı Turizm Fuarlarına Katılım Desteği.....	12
2.3 Sektörün Profili	12
2.3.1 Sektörün Genel Yapısı	12
2.3.2 Sektöre Ait Ürün Yelpazesi Ve Ürünlerin Kullanım Alanları	12
i. Bir Yıldızlı Oteller	13
ii. İki Yıldızlı Oteller	13
iii. Üç Yıldızlı Oteller	13
iv. Dört Yıldızlı Oteller.....	13
v. Beş Yıldızlı Oteller.....	14
2.3.3 Sektörün İleri-Geri Bağlantılarının Bulunduğu Sektörler	15
2.3.4 Dünyada Sektörün Büyüklüğü, Sektörde Öne Çıkan Ülkeler ile Bu Ülkelerin Dünya Pazarından Aldıkları Paylar	15
2.3.5 Dünyada Son Beş Yılda Gerçekleşen Üretim (Miktar ve Para Birimi Cinsinden Değer Olarak) Rakamları ile İleriye Yönelik Tahmin ve Beklentiler.....	17
2.3.6 Ülke Genelinde Sektörde Faaliyet Gösteren Firma Sayısı.....	18
2.3.7 Kurulu Kapasite Rakamları ile Kapasite Kullanım Oranları	18
2.4 Dış Ticaret Ve Yurt İçi Talep.....	20
2.5 Üretim, Kapasite Ve Talep Tahmini	30
2.6 Girdi Piyasası	39
2.7 Pazar ve Satış Analizi.....	40

3. TEKNİK ANALİZ	43
3.1 Kuruluş Yeri Seçimi	43
3.2 İnsan Kaynakları.....	47
4. FİNANSAL ANALİZ.....	50
4.1 Sabit Yatırım Tutarı	50
4.2 Yatırımın Geri Dönüş Süresi.....	55
5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ	55
KAYNAKLAR.....	56

TABLolar

Tablo 1 Konaklama Faaliyeti NACE Rev.2 Kodları	7
Tablo 2 Turizm Sektörü Girdi Oranları	15
Tablo 3 Bölgelere Göre Uluslararası Turist Varışları (Milyon)	15
Tablo 4 Ülkelerin Turizm Gelirleri (2019)	16
Tablo 5 Dünya Turizm Gelirleri (2019).....	16
Tablo 6 En Çok Ziyaret Edilen İlk 10 Ülke (2019)	17
Tablo 7 Yıllara Göre Uluslararası Ziyaretçi Sayıları ve Turizm Gelirleri.....	17
Tablo 8 Yıllara Göre Turizm Belgeli Tesis ve Kapasite Verileri	18
Tablo 9 10.08.2020 Tarihi İtibarıyla Bakanlık Belgeli Konaklama Tesisleri Verileri.....	18
Tablo 10 Yıllara Göre Geceleme Kalış ve Doluluk Verileri	19
Tablo 11 Belge Türüne Göre 4 Yıldızlı Tesis ve Kapasite Verileri (2019).....	19
Tablo 12 Sivas İli Tesis Doluluk Oranları	19
Tablo 13 Belediye Belgeli Tesislerin İllere Göre Dağılımı	21
Tablo 14 Bakanlık Belgeli Konaklama Tesisleri Dağılımı	25
Tablo 15 Turizm Belgeli Tesislerin Doluluk ve Geceleme Oranlarının Dağılımı.....	27
Tablo 16 Turizm Belgeli Konaklama Tesislerinde Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Göre Dağılımı.....	29
Tablo 17 Türkiye'nin Ülkelere Göre Ziyaretçi Oranı (2019)	29
Tablo 18. Sivas'ın Yıllara Göre Turist Sayıları	30
Tablo 19 Kültür ve Turizm Bakanlığınca Kış Sporları TM VE KTKGB Olarak İlan Edilen Merkezlerin Yatak ve Mekanik Tesis Kapasiteleri	32
Tablo 20 Sivas İli Konaklama Kapasitesi	36
Tablo 21 Sivas İlçelerinin Tesise Geliş, Geceleme, Kalış Süresi ve Doluluk Oranları(2019) .	37
Tablo 22 Tam Dolulukta Yıllık İşletme Giderleri (€).....	39
Tablo 23 Yatırımın Oda ve Yatak Kapasitesi	41
Tablo 24 Yatırımın Öngörülen Fiyat Tablosu	42
Tablo 25 Yatırımın Yıllar İtibarıyla Doluluk Oranları	42
Tablo 26 Tam Dolulukta Yıllık İşletme Gelirleri (€)*	42
Tablo 27 Yıllar İtibarıyla Günübirlik Müşteri Gelirleri (€)	43
Tablo 28 Yıldız Dağı Kış Sporları Merkezi'ndeki Pistler ve Özellikleri	45
Tablo 29 Yıldız Dağı Kış Sporları Merkezi'nde Bulunan Teleski ve Telesiyejler ile Özellikler	46
Tablo 30 Sivas İli +15 Yaş Eğitim Düzeyi	48
Tablo 31 Yatırım Konusu Otelin Çalışan Sayısı ve Unvanları	48
Tablo 32 Tam Dolulukta Aylık ve Yıllık Personel Giderleri	49
Tablo 33 Yatırımın Etüd ve Proje Giderleri	51
Tablo 34 Kış Sporları Teçhizatı	53
Tablo 35 Toplam Yatırım Tutarı ve Yıllara Dağılımı (€).....	54

ŞEKİLLER

Şekil 1 E-TUYS Yatırım Teşvik Belgesi Süreci	8
Şekil 2 Yıllar İtibariyle Ziyaretçi Sayıları ve Turizm Gelirleri	20
Şekil 3 Yıllar İtibariyle Ziyaretçi Sayısında ve Turizm Gelirlerindeki Değişim	21
Şekil 4 Belediye Belgeli Tesislerde Geceleme Sayısı	24
Şekil 5 Bölgelere Göre Kayak Merkezi Dağılımı	30
Şekil 6 Bölgelere Göre Lift Dağılımı	31
Şekil 7 Ülkelere Göre 4'den Fazla Lifti Olan Kayak Merkezlerinin Sayısı(Adet)	31
Şekil 8 Sivas İli Geceleme Tahmini.....	39

SİVAS İLİ DÖRT YILDIZLI OTEL YATIRIMI ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

1. YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	Yıldız Dağında hizmet verecek 4 yıldızlı bir otel	
Üretilecek Ürün/Hizmet	İnsanların sürekli konutlarının bulunduğu yer dışında yaptıkları seyahat ve gittikleri yerlerde geçici konaklamalarından doğan ihtiyaçlarının karşılanması hizmeti	
Yatırım Yeri (İl - İlçe)	Sivas – Yıldızeli – Yıldız Dağı	
Tesisin Teknik Kapasitesi	60 Oda / 144 Yatak	
Sabit Yatırım Tutarı	3.170.000 \$	
Yatırım Süresi	22 Ay	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	60%	
İstihdam Kapasitesi	45 Kişi	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	≅ 11 Yıl	
İlgili NACE Kodu (Rev. 2)	55.10 Oteller ve benzer konaklama yerleri	
İlgili GTİP Numarası	-	
Yatırımın Hedef Ülkesi	Yatırımın hedef ülkesi Türkiye'dir. Sivas ili sınırları içerisinde yer alan Yıldız Dağı Kayak Merkezi'nde yapılacaktır.	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Doğrudan Etki	Dolaylı Etki
	Amaç 3: Sağlık ve Kaliteli Yaşam Amaç 9: Sanayi, Yenilikçilik ve Altyapı Amaç 11: Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar	Amaç 1: Yoksulluğa Son Amaç 2: Açlığa Son Amaç 8: İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme Amaç 15: Karasal Yaşam Amaç 17: Amaçlar için Ortaklıklar
Diğer İlgili Hususlar	Sivas İl Turizm Master Planı'nda Sivas Yıldız Dağı Kış Sporları Turizm Merkezi kış ve kayak turizmi açısından potansiyel olarak değerlendirilmektedir. Planın hedef ve stratejileri doğrultusunda hazırlanan eylem planı kapsamında; hazırlanan ön fizibilitenin yatırıma yönlendirilmesi hususu bulunmaktadır. Gerek yurtiçi gerekse çevre illerden gelen turistler açısından son yıllarda tercih sebebi olan Yıldız Dağı Kış Sporları Turizm Merkezi'nin bilinirliği artmaktadır.	

Subject of the Project	A 4-star hotel to serve at Yıldız Mountain Winter Sports Center	
Information about the Product/Service	The service of meeting the needs of people arising from their travels outside their permanent residences and their temporary accommodation in the places they go.	
Investment Location (Province-District)	Sivas – Yıldızeli – Yıldız Dağı	
Technical Capacity of the Facility	60 Rooms / 144 Beds	
Fixed Investment Cost (USD)	3.170.000 \$	
Investment Period	22 Months	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	%60	
Employment Capacity	45 Person	
Payback Period of Investment	11 Years	
NACE Code of the Product/Service (Rev.2)	55.10 Hotels and Similar Accommodation	
Harmonized Code (HS) of the Product/Service	-	
Target Country of Investment	Investment target country is Turkey. It will be held in Yıldız Mountain Ski Center located within the borders of Sivas province.	
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals	Direct Effect	Indirect Effect
	Goal 3: Good Health and Well Being Goal 9: Industry, Innovation and Infrastructure Goal 11: Sustainable Cities and Communities	Goal 1: No Poverty Goal 2: Zero Hunger Goal 8: Decent Work and Economic Growth Goal 15: Life on Land Goal 17: Partnerships for the Goals
Other Related Issues	Sivas Yıldız Mountain Winter Sports Tourism Center is evaluated as potential in terms of winter and ski tourism in Sivas Province Tourism Master Plan. Within the scope of the action plan prepared with the targets and strategies of the plan there is the issue of directing the prepared pre-feasibility to investment. The awareness of Yıldız Mountain Winter Sports Tourism Center, which has been preferred by tourists from both domestic and neighboring cities in recent years, has increased.	

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. Turizm deniz, kongre, yayla, mağara, kültür, yat, kış, golf, inanç, akarsu, kurvaziyer, av ve termal olarak çeşitlilik göstermektedir.

Kış turizmi ise, genellikle 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. Kış turizmi, ulaşım, konaklama, iletişim gibi alt yapının geliştirilmesini, kayak pistleri, telesiyej, teleferik gibi fiziki olanakların yüksek standartlarda sağlanmasını ve bunların da eğlence ve diğer turizm aktiviteleri ile desteklenmesini gerektirmektedir.

Kış turizmi, kar yağışına bağlı olarak dağların kar alabilen yükselti kuşağında ağırlık kazanan bir turizm çeşididir. Kayak sporunu yapmaya müsait, kar şartlarının ve eğim alanlarının uygun olduğu bölgelere yapılan seyahatler, konaklama, yeme-içme, dinlenme, eğlenme, gezme-görme gibi aktivitelerden oluşan ve yılın belli bir döneminde gerçekleştirilen faaliyetlerin tümüdür. Kış turizmi denildiğinde akla ilk gelen faaliyet olan kayak, kış turizminin gelişmesindeki en önemli etkenlerden biridir. Bu nedenle belirli bir yüksekliği olan, kayak yapmaya müsait dağlar diğer faktörlerle birlikte kış turizminin gelişebildiği yerlerdendir.

Bu çalışmanın konusu olan konaklama sektörü, insanların kendi konutları dışında değişik nedenlerle yaptıkları seyahatlerde geçici olarak konaklama, beslenme, dinlenme ve rekreasyon gereksinimlerini ticari amaçlarla en uygun ortamda karşılayan otel, motel, tatil köyü, hostel, kamping, pansiyon, oberj vb. işletmelerin yer aldığı sektör olarak tanımlanmaktadır (Usta, 2014: 41).

Turizm işletmesi olan oteller, konaklama ve yiyecek hizmetleri faaliyetleri alt ayrımında yer almaktadır. Konaklama faaliyetlerinin NACE (Revize 2) sınıflandırmasına göre kodları aşağıda verilmiştir.

Tablo 1 Konaklama Faaliyeti NACE Rev.2 Kodları

NACE Revize 2 Kodu	Tanım
55	Konaklama
55.1	Oteller ve benzeri konaklama yerleri
55.2	Tatil ve diğer benzeri konaklama yerleri
55.3	Kamp alanları, motorlu karavan ve karavan tipi treyler(römork) park hizmetleri
55.9	Diğer konaklama yerleri

2.2 Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

2.2.1 Yatırım Teşvik Sistemi

Sivas ili yatırımlarda devlet yardımları yönünden SEGE 2017 çalışması esas alınarak altı teşvik bölgesine ayrılmış olup Sivas dördüncü bölgede yer almaktadır. Bölgesel teşviklerden yararlanacak sektörler Dördüncü bölgede üç ve üzeri yıldızlı otel yatırımı teşviklerden yararlanmaktadır.

Yatırımlar, 22/06/2018 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanan, 2018/11816 ve 2018/11930 sayılı Bakanlar Kurulu Kararlarıyla bazı değişiklikler yapılan 2012/3305 sayılı “Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar” (19.06.2012 tarihli Resmi Gazete) ve bu Karar’ın uygulanmasına ilişkin 10/06/2018 tarih ve 30447 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan değişikliklerle güncellenen 2012/1 Sayılı Uygulama Tebliği (20.06.2012 tarihli Resmi Gazete) hükümleri çerçevesinde desteklenmektedir.

Üç ve üzeri yıldızlı otel yatırımının (Organize Sanayi Bölgesi dışı) yararlanacağı teşvik tedbirleri aşağıda verilmiştir:

- KDV İstisnası
- Gümrük Vergisi Muafiyeti
- Yatırım Yeri Tahsisi
- Vergi İndirimi
- Yatırıma Katkı Oranı:%30
- Vergi İndirimi Oranı:%70
- Sigorta Primi İşveren Hissesi: 6 Yıl
- Faiz veya Kâr Payı Desteği

Turizm yatırımlarında teşvik belgesi talebinde bulunulmadan önce ilgili mevzuat gereği diğer kamu kurum ve kuruluşlardan alınması gereken bilgi ve belgeler; Kültür ve Turizm Bakanlığınca düzenlenecek Turizm Yatırımı, Turizm İşletmesi ve/veya Kısmi Turizm İşletmesi Belgesinin tasdikli sureti olarak belirlenmiştir.

2 Temmuz 2018 tarihinden itibaren yeni yatırım teşvik belgesi düzenlenmesine ilişkin tüm müracaatlar ile yabancı yatırımcıların Türkiye’de kurdukları şirket ve şubeler tarafından Sanayi ve Teknoloji Bakanlığına yapılan bildirimler Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü tarafından yönetilen E-TUYS adlı web tabanlı uygulama aracılığıyla gerçekleştirilmektedir. E-TUYS sisteminde gerçekleştirilecek işlemlere ilişkin detaylı bilgiler için Şekil 1’deki adımların takip edilmesi gerekmektedir.

Şekil 1 E-TUYS Yatırım Teşvik Belgesi Süreci



2.2.2 Diğer Destekler

Türkiye’de turizm sektörüne yönelik olarak kurum ve kuruluşların sağladığı çeşitli destekler bulunmaktadır. Bu destekleri aşağıdaki şekilde gruplandırmak mümkündür:

i. KOSGEB Kapsamında Sağlanan Destek ve Hizmetler

3624 sayılı “Küçük ve Orta Ölçekli Sanayi Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanuna” 2009 yılında yapılan değişiklikler ile; KOBİ tanımında yer alan “sanayi” ibaresi çıkartılarak yalnızca “işletme” ibaresi kullanılmış, KOSGEB hizmetleri kapsamına hizmet sektörü de dâhil edilmiştir. Böylelikle hizmet sektörü aktörlerinden olan turizm işletmeleri de KOSGEB destek ve hizmetleri kapsamında yer almıştır.

ii. 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile Sağlanan Teşvikler

Turizm ve Kültür Bakanlığı’nca 16.03.1982 tarihli ve 17635 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu’nun 8.maddesine göre hazine ve orman arazilerinin turistik tesis yatırımlarına tahsisli sağlanmaktadır. Bu konuda 21.07.2006 tarihli ve 26235 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisli 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. Ancak 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. Sivas 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 bedel %50 indirimli uygulanmaktadır.

-Ayrıca kış ve termal amaçlı tahsislerde ilk yıl kullanım bedeli ile sözleşme hükümleri gereğince belirlenen ikinci ve üçüncü yıl kullanım bedelleri %70 indirim uygulanarak tahsil edilmektedir.

Turizmi Teşvik Kanunu’nun 16’ncı 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.

06/09/2013 tarihli ve 28757 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “2013/5265 sayılı Çevreye Duyarlı Konaklama Tesisleri Belgeli İşletmelere Elektrik Enerjisi Desteği Hakkında Karar” ile Çevreye Duyarlı Konaklama Tesislerinin teşvik edilmesi ve sayılarının artırılması amacıyla Çevreye Duyarlı Konaklama Tesisleri Belgeli İşletmelere Elektrik Enerjisi Desteği sağlanmaktadır.

2013/5265 sayılı karara göre; Kültür ve Turizm Bakanlığınca Çevreye Duyarlı Konaklama Tesisi Belgesi ile belgelendirilmiş turizm işletmelerinde, tüketilen elektrik enerjisi giderlerinin; tesisin bulunduğu ildeki mesken ve sanayi abonelerine uygulanan tarifelerden en düşüğü ile kendi abone grubuna uygulanan tarife arasındaki fark işletmelere elektrik enerjisi desteği tutarı olarak ödenmektedir.

Turizm Teşvik Kanunu'nun 17'nci maddesindeki "Belgeli yatırım ve işletmelerin telefon ve teleks taleplerine ilişkin her türlü işlem ve tahsis öncelikle yapılır." Hükmüne göre işletmelere haberleşme kolaylığı sağlanmaktadır.

Turizm Teşvik Kanunu'nun 18'inci maddesine göre; "Belgeli işletmelerde, Kültür ve Turizm Bakanlığı ve İçişleri Bakanlığının görüşü alınarak Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığınca verilen izinle yabancı uzman personel ve sanatkârlar çalıştırılabilir. Ancak bu şekilde çalıştırılan yabancı personelin miktarı toplam personelin % 10'unu geçemez. Bu oran Bakanlıkça % 20'ye kadar artırılabilir. Bu personel işletmenin faaliyete geçişinden 3 ay öncesinden itibaren çalışmaya başlayabilir." hükmüne dayanarak yabancı personel ve sanatkâr istihdam eden işletmelere destek sağlanmaktadır.

iii. 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nda Yer Alan Muafiyetler

Turizm İşletmeleri 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun "Geçici muafıklar" başlıklı 5'inci 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.

iv. Türkiye İhracat Kredi Bankası (EXIMBANK) Tarafından Sağlanan Kredi İmkânları

Türk Eximbank, çalışmalarını çeşitlendirerek sürdürmek amacıyla "Turizm Kredisi" programını uygulamaya koymuştur. Kredi TL ve döviz cinsinden kullandırılmakta olup söz konusu kredi uygulaması ile;

- TÜRİSAB üyesi A grubu işletme belgesi sahibi seyahat acenteleri ile tur operatörleri (Yurt dışından getirilen turistlere yurt içi ve dışında verilen her türlü acentelik faaliyetlerine ilişkin hizmet karşılığında)
- Özel hava yolu şirketleri (Yurt dışından taşınan yolculara verilen her türlü ulaşım faaliyetlerine ilişkin hizmetleri karşılığında),
- Turizm işletmeleri, yurt dışından getirilen turistlere yurt içinde verilen her türlü konaklama, yeme, içme ulaşım, yurt dışı tanıtım ve pazarlama vb. hizmetleri karşılığında kredi imkânından yararlanabilmektedirler.

Turizm Kredisi Programı kapsamında işlem bazında herhangi bir alt limit bulunmamakta olup TL/Döviz kredilerinin anapara bakiyeleri toplamı 25 Milyon ABD Dolarına kadar kredi kullandırılmaktadır.

Kredilere uygulanacak faiz/kar payı oranları; kredi vadesi, kredi tutarı ve para birimine göre belirlenmektedir. Kredi vadesi azami 720 gündür. Ayrıca, 360 gün (iki taksit), 120 ve 180 gün vade seçenekleri de mevcuttur.

Ayrıca Eximbank ile Avrupa Yatırım Bankası (AYB) arasında imzalanan kredi anlaşması çerçevesinde; sanayi, turizm ve hizmet sektörlerinde faaliyet gösteren küçük ve orta büyüklükteki işletmelerin (KOBİ) ihracatına veya döviz kazandırıcı hizmetlerine yönelik olarak yurt içinde gerçekleştirecekleri yatırım projeleri (yeni yatırım, tevsi ve modernizasyon) ile işletme sermayesi ihtiyaçları finanse edilmektedir. Krediden, AYB ile üzerinde mutabakata varıldığı takdirde KOBİ olarak tanımlanan, bilançosundaki net sabit aktifleri proje öncesinde 75 milyon Avro'yu aşmayan ve 500'den az çalışanı olan, Türkiye'de yerleşik firmalar yararlanabilmektedir.

v. Yabancı Sermaye Yatırımlarının Teşviki

4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu'nun 3. maddesi uyarınca "Uluslararası anlaşmalar ve özel kanun hükümleri tarafından aksi öngörülmedikçe; Yabancı yatırımcılar tarafından Türkiye'de doğrudan yabancı yatırım yapılması serbesttir" hükmünden hareketle konuya ilişkin teşviklerle ilgili uygulama Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü tarafından yapılmaktadır.

vi. Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası Destekleri

Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası, Proje Finansmanı ve Kredilendirme kapsamında turizm yatırımcılarına destek sağlamaktadır. Faaliyette olan turizm tesislerinin renovasyon yatırımlarının kredilendirilmesi, binalarda enerji verimliliğini arttırmaya yönelik yatırımlar ile sürdürülebilir turizmin yaratılması ve korunması yönünde önemli destekler verilmektedir. Bu kapsamda kredi talep edilmesi için aşağıdaki şartların karşılanması gerekmektedir:

- Firmaların turizm yatırımları için Turizm Bakanlığı'ndan Yatırım ve/veya İşletme Belgesi bulunması,
- Belirli bir fondan kredi verilecekse fonun işleyişi ile ilgili kararname ve tebliğde belirtilen şartları taşıması,
- Firma hakkında yapılacak istihbarat sonuçları ve proje ile ilgili teknik, ekonomik ve mali değerlendirme sonuçlarının olumlu olmasıdır.
- 10 yıla kadar TL cinsinden kullanılabilen kredi limitinin alt sınırı 20 milyon TL, üst sınırı 400 milyon TL'dir.
- Bu kredinin kullanılmasında; ülkemizin dışa bağımlılığını ve cari açığını azaltan, ithal ikamesi yaratan, yerileştirmeye katkıda bulunan, ihracatı artıran, yeni istihdam yaratan, verimliliği ve katma değeri yüksek üretim yapan yatırımların finansmanı öncelikli olacaktır.

vii. Kalkınma Ajansı Destekleri

Kalkınma Ajansları bölgeler arası eşitsizliklerin azaltılması ve bölgesel kalkınmanın sağlanması için toplam 26 bölgede kurulan, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın koordinasyonunda faaliyet gösteren bölgesel kalkınma ajanslarıdır. Yıldız Dağı'nın bulunduğu il olan Sivas ili Orta Anadolu Kalkınma Ajansı sorumluluk alanı içerisinde yer almaktadır.

Kalkınma Ajanslarının sağladığı destekler:

- Proje teklif çağrısı yöntemiyle sağlanan mali destek
- Doğrudan Finansman Desteği (Doğrudan Faaliyet Desteği ve GÜDÜMLÜ Proje Desteği)
- Faiz Desteği ve Faizsiz Kredi Desteği (Dolaylı finansman)
- Teknik Destekler (Planlama Çalışmaları, Plan Uygulamaları, Yerel/Bölgesel Kalkınma Çalışmaları, Eğitim ve Danışmanlıklar)

Kalkınma Ajansı destek konuları Bölgeler ve yıllar itibarıyla değişkenlik göstermekte olup bu kapsamda turizm alanında verilecek destekler Kalkınma Ajansları web siteleri üzerinden takip edilebilir.

viii. Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu (TKDK) Kırsal Turizm Desteği

Mikro girişimciler veya çiftçiler tarafından kurulacak pansiyon, "yatak ve kahvaltı" konaklama ve restoran hizmetlerinin gelişimi, çiftlik turizmi tesislerinin kurulması ve geliştirilmesi ve turistik rekreasyonel faaliyetler (spor aktiviteler, doğa gezisi, tarihi geziler gibi) için kurulan tesisler desteklenmektedir.

Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu IPARD-2 Programı kapsamında desteklenen sektörlere ait “302-4 Kırsal Turizm ve Rekreasyon Faaliyetlerinin Desteklenmesi” tedbiri doğrultusunda kamu katkısı, toplam uygun yatırım miktarının %55’ine kadar desteklenmektedir. Her bir proje için uygun yatırımların toplam değerinin minimum ve maksimum limitleri 5.000 Avro ve 500.000 Avro’dur.

ix. **Yurt Dışı Turizm Fuarlarına Katılım Desteği**

Para-Kredi Koordinasyon Kurulunun Yurt Dışı Turizm Fuarlarına Katılımın ve Turizm Tanıtma ve Pazarlama Faaliyetlerinin Desteklenmesine İlişkin 06/07/2018 Tarihli ve 2018/15 Sayılı Kararı 09/07/2018 tarih ve 30473 sayılı 2.mükerrer Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Bakanlık tarafından iştirak edilen veya desteklenen yurtdışı turizm fuarlarına Bakanlık standı dışında katılan ilgili sektör meslek birliğinin/derneğinin öncülüğünde grup olarak bölge tanıtımı yapacak işletmelerin; Yer kirası ile stand inşası ve dekorasyonuna ilişkin toplam giderlerinin Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde % 50’si ödenir. Bu miktar her fuar için 50.000 (elli bin) ABD Dolarını geçemez. Bakanlık tarafından iştirak edilen veya desteklenen yurtdışı turizm fuarlarına Bakanlık standı dışında bireysel olarak katılan işletmelerin; Yer kirası ile stand inşası ve dekorasyonuna ilişkin toplam giderlerinin Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde % 50’si ödenir. Bu miktar her fuar için 10.000 (on bin) ABD Dolarını geçemez.

2.3 Sektörün Profili

2.3.1 Sektörün Genel Yapısı

Dünyada sayısı günden güne artan birçok bölge turizm yatırımlarına açılmakta ve yarattığı doğrudan ve dolaylı istihdam ve gelir artışıyla turizm, ülkelerin sosyo-ekonomik gelişimine katkıda bulunmaktadır. Geride kalan son altmış yılda turizmin sürekli bir biçimde yayılması ve turistik faaliyetlerin çeşitliliğinin artması sebebiyle dünyada en çok büyüyen ekonomik sektörlerden birisi haline gelmiştir.

Sektörün asli unsuru olan konaklama tesisleri, yeme-içme ve eğlenme tesisleri, sağlık ve spor tesisleri, kongre ve sergi merkezleri, rekreasyon tesisleri, kırsal turizm tesisleri, özel tesisler, bileşik tesisler ve diğer tesisler şeklinde sınıflandırılmıştır. Ön fizibilitenin konusunu oluşturan tesis Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğe göre asli konaklama tesisleri içerisinde yer almaktadır.

2.3.2 Sektöre Ait Ürün Yelpazesi Ve Ürünlerin Kullanım Alanları

Yeme-içme, kısmen eğlence ve diğer bazı sosyal ihtiyaçların karşılandığı konaklama sektörü; seyahat nedenleri ve türleri, beklentiler ve ekonomik düzeyler düzleminde çeşitlenmekte olup sektörün fiyat ve kalite kademelendirmesi yıldız sayısı ile belirlenmektedir.

Turizm işletme belgesine sahip oteller ‘turistik oteller’ olarak adlandırılır. Kültür ve Turizm Bakanlığı kontrol ve denetimindeki bu oteller dünya standartlarına uygun olarak ülkemizde de beş farklı yıldız sistemine göre sınıflandırılmıştır. “Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik”te belirtilen genel niteliklerin yanında şu şekilde sınıflandırılmıştır:

- i. Bir yıldızlı oteller
- ii. İki yıldızlı oteller
- iii. Üç yıldızlı oteller
- iv. Dört yıldızlı oteller
- v. Beş yıldızlı oteller

Bulunduğu sınıf için belirtilen şartları da sağlaması gereken otellerin yıldız sistemine göre genel kabul görmüş özellikleri şöyledir:

i. Bir Yıldızlı Oteller

Oteller Aşağıdaki asgari nitelikleri taşır:

- En az 10 oda
- Sadece yaz sezonu boyunca açık tutulan tesisler hariç olmak üzere girişte rüzgârlık, hava perdesi, döner kapı veya benzeri düzenleme
- Resepsiyon ve lobiden oluşan kabul holü
- Kahvaltı ofisi ve kahvaltı salonu
- Yönetim odası
- Kat sayısı üçten fazlaysa otel kapasitesi ile orantılı müşteri asansörü
- 06:00–24:00 saatleri arasında büfe hizmeti
- İlk yardım malzeme ve gereçleri bulunan dolap
- Odalarda dışarı ile doğrudan bağlantılı telefon hizmeti
- Oda sayısının en az yüzde yirmi beşine hizmet verebilecek sayıda kıymetli eşya kasası
- Genel mahaller ve yatak odaları döşemelerini tamamen kaplayan halı, seramik, parke gibi nitelikli malzeme

ii. İki Yıldızlı Oteller

Bir yıldızlı oteller için gereken şartlarla birlikte aşağıdaki asgari nitelikleri taşır:

- İklim koşullarına göre genel mahallerde klima sistemi
- Odalarda saç kurutma makinesi
- Odalara içecek hizmeti
- Yatak katlarında kat hizmetleri için ofis veya dolap

iii. Üç Yıldızlı Oteller

İki yıldızlı oteller için gereken şartlarla birlikte aşağıdaki asgari nitelikleri taşır:

- İklim koşullarına göre odalarda klima sistemi
- Lobiden ayrı düzenlenmiş oturma salonu
- İlave bir yönetim odası
- Odalarda televizyon
- Odalarda mini bar ile mevcut yiyecek ve içecek türlerine uygun servis malzemesi
- Yüzme havuzu veya ikinci sınıf lokanta veya kafeterya veya en az elli kişilik çok amaçlı salon
- Çamaşır yıkama ve ütöleme hizmeti
- Rezervasyon işlemlerinin elektronik ortamda yapılması
- Yirmi dört saat büfe hizmeti

iv. Dört Yıldızlı Oteller

Üç yıldızlı oteller için gereken şartlarla birlikte aşağıdaki asgari nitelikleri taşır:

- Kabul holünde telefon kabinleri
- Müşterilerin ineceği veya çıkacağı kat sayısının ikiden fazla olması halinde otelin kapasitesiyle orantılı, müşteri asansörü
- Odalarda ve genel mahallerde klima
- Odalarda mini bar, kıymetli eşya kasası
- 06:00 - 24:00 saatleri arasında oda servisi
- Kuru temizleme ile terzi hizmeti
- Satış mağazası
- Çeşitli dillerde; süreli yayın, kitap gibi dokümanların yer aldığı okuma mahalli
- Kapasitesi yüz kişiden az olmamak kaydıyla, tesis yatak kapasitenin yüzde ellisine

hizmet veren birinci sınıf lokanta

- Sürekli doktor hizmeti ve revir, müşterilerin bu konuda bilgilendirilmesi
- Personel sayısının en az yüzde on beşi oranında, konusunda eğitim almış personel
- İdari personelin konusunda eğitilmiş veya en az beş yıl deneyim sahibi olması
- Odalara; mesaj bırakabilme sistemi ya da buna yönelik hizmet verilmesi
- Telefon, faks, internet bağlantılı bilgisayar gibi büro araçları ile donatılmış çalışma ofisi

Ayrıca aşağıdaki unsurlardan en az üç adedi bulunmalıdır:

- Kişi başı en az 1,2 metrekare alan düşecek çok amaçlı salon ve fuayesi
- Kapalı ve açık yüzme havuzları
- Kişi başı en az 1,2 metrekare alan düşecek kabare, tiyatro, sinema etkinliklerinin yapılabileceği kapalı salon
- Kafeterya ve snack bar
- Kişi başı en az 1,2 metrekare alan düşecek konferans salonu, fuayesi, salon ile bağlantılı en az iki çalışma odası, sekreterlik ve simültane tercüme hizmetleri
- Kişi başı en az 1,2 metrekare alan düşecek gece kulübü, diskotek veya benzeri eğlence imkanı veren ayrı bir salon
- Aletli jimnastik, aerobik veya bilyardo salonu, alarm sistemi bulunan sauna, Türk hamamı, mini golf, tenis veya voleybol sahası, trampolin, bowling salonu, go-kart pisti, kayak ve deniz sporları, squash salonu veya benzeri imkanlar sağlayan ünitelerden en az üç adedi
- Pasta ve içki servisi verilen en az yüz kişilik salon
- Türk mutfağından en az beşer adet sıcak ve soğuk yemekler ile tatlı çeşitlerinin de sunulduğu alakart hizmet verilen ayrı bir lokanta
- Bowling, bilyardo salonu, duvar tenisi salonu; uzman personel eşliğinde, çocuklara yönelik oynama, dinlenme alanları ve tuvaletleri bulunan çocuk bakım ve oyun odası ile bahçesi; golf sahası, tenis kortu, spor salonu, açık spor sahası, go-kart pisti, kayak pisti veya benzeri imkânlar sağlayan ünitelerden en az dört adedi.

v. Beş Yıldızlı Oteller

Yapı, tesisat, donatım, dekorasyon ve hizmet standardı olarak üstün özellikler gösteren en az yüz yirmi odalı otellerdir. Dört yıldızlı oteller için gereken şartlarla birlikte aşağıdaki nitelikleri taşır:

- Müşterilerin ineceği veya çıkacağı kat sayısının birden fazla olması halinde otelin kapasitesiyle orantılı müşteri asansörü
- Odalarda; çalışma masası, yatak başucunda merkezi aydınlatma düğmesi ve priz, boy aynası
- Odalarda; bornoz, diş temizlik kiti, tek kullanımlık terlik, dikiş kiti, ayakkabı sileceği, cılası, duş köpüğü, makyaj temizleme pamuğu, kutu kağıt mendil, şemsiye gibi en az on adet amblemli malzeme
- Banyolarda; küvet, resepsiyonla bağlantılı telefon, büyüteçli ayna
- Altı odadan az olmamak üzere oda kapasitesinin asgari yüzde beşi oranında bütün ürünleri içermeyen oda düzenlemesi
- Dört yıldızlı otelde “ayrıca bulunması gereken özellikler” başlığıyla belirtilen unsurlardan, ilave olarak en az üç adedi
- Yirmi dört saat oda servisi
- Garaj veya üzeri kapalı otopark, bu mahallerde yirmi dört saat görevli personel,
- Odalarda; uydu veya video yayınları ile oda sayısının yüzde onu oranında internet imkanı sağlanması
- Bay ve bayan kuaförü
- Satış mağazaları

- Personel sayısının en az yüzde yirmi beşi oranında konusunda eğitim almış personel
- Alakart lokanta
- Resepsiyondan ayrı bir mahalde müşteri ilişkileri, danışmanlık gibi hizmetlerin deneyimli personel tarafından sağlanması
- Kat koridorlarında resepsiyonla bağlantılı telefon

2.3.3 Sektörün İleri-Geri Bağlantılarının Bulunduğu Sektörler

Turizm sektörünün ileri-geri bağlantılarının bulunduğu sektörler bazında TÜİK girdi-çıkıtlı tabloları (2012) kullanılarak yapılan bir çalışmaya göre turizm sektörünün diğer sektörlerden aldığı temel girdi oranları aşağıdaki tabloda özetlenmiştir:

Tablo 2 Turizm Sektörü Girdi Oranları

Sektör	Girdi Oranı
Ticaret	1,86
Ulaştırma ve Haberleşme	1,63
Hizmetler	1,44
Tekstil ve Deri	1,42
Tarım	1,30
Bankacılık ve Sigortacılık	0,85
Elektrik, Gaz ve Su	0,84

Turizm sektörü; ticaret, ulaştırma ve haberleşme, hizmetler, tekstil ve deri, tarım, bankacılık ve sigortacılık ile elektrik, gaz ve su sektörlerinden doğrudan girdi sağlamaktadır. Yukarı veriler doğrultusunda turizm sektöründe bir birimlik üretim artışı olması için tarım sektöründen 1,30 birim, hizmetler sektöründen ise 1,44 birim girdi kullanılması gerekmektedir.

TÜİK girdi-çıkıtlı tabloları kullanılarak yapılan çalışmalarda; konaklama ve yiyecek hizmetleri, seyahat acentesi, tur operatörü, diğer rezervasyon hizmetleri ve ilgili hizmetler, yaratıcı sanatlar, gösteri sanatları ve eğlence hizmetleri, kütüphane, arşiv, müze ve diğer kültürel hizmetler, kumar ve müşterek bahis hizmetleri ve spor hizmetleri ile eğlence ve dinlence hizmetleri de turizm sektörünün alt sektörleri olarak yer almaktadır.

2.3.4 Dünyada Sektörün Büyüklüğü, Sektörde Öne Çıkan Ülkeler ile Bu Ülkelerin Dünya Pazarından Aldıkları Paylar

Dünya Turizm Örgütü'nün (UNWTO) 2019 rapor ve verilerine göre bölgeler bazında uluslararası turist varışları, dünya turizm gelirleri, sektörde öne çıkan ülkeler ve dünya pazarından aldıkları paylar aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

2000-2019 döneminde uluslararası turist sayısı 2000 yılında 680 milyon iken yıllık ortalama %4,213 oranında artış göstererek 2019'da 1,46 milyara ulaşmıştır.

Tablo 3 Bölgelere Göre Uluslararası Turist Varışları (Milyon)

	2000	2005	2010	2015	2018	2019
Dünya	680,0	809,0	952,0	1.193,0	1.408,2	1.460,3

Avrupa	392,9	452,7	487,5	604,9	715,8	743,7
Asya-Pasifik	110,4	154,1	208,2	284,0	347,7	360,1
Amerika	128,2	133,3	150,4	193,7	215,9	219,5
Afrika	26,2	34,8	50,4	53,5	68,7	71,9
Ortadoğu	22,4	33,7	55,4	57,0	60,1	65,1

2019 yılında uluslararası turist varışlarının %51'i Avrupa, %24,7'si Asya-Pasifik, %15'i Amerika, %4,9'u Afrika, %4,5'i Ortadoğu bölgesine yönelmiştir.

Uluslararası ziyaretçilerin turizm bölgelerinde konaklama, yeme içme, eğlence, alışveriş ve diğer mal ve hizmetler için 2018'de 1.460,5 milyar USD ve 2019'da yaptığı harcamalar 1.481,6 milyar USD olarak gerçekleşmiştir.

2019 yılı için Dünya Turizm Örgütü'nün verilerine göre en fazla turizm gelirine sahip 10 ülke aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Benzer şekilde Türkiye ve Meksika en çok turist çeken ülkeler listesinde yer alırken, turizm geliri bakımından ilk 10'da yer almamaktadır. Türkiye bu listede 51,2 milyon varış sayısı ve 29,8 milyar USD gelir ile 13. sırada yer almaktadır.

Tablo 4 Ülkelerin Turizm Gelirleri (2019)

Ülke	Turizm Geliri (milyar \$)	Ülke	Turizm Geliri
A.B.D.	214,1	İtalya	49,6
İspanya	79,7	Japonya	46,1
Fransa	63,8	Avustralya	45,7
Tayland	60,5	Almanya	41,6
Birleşik Krallık	52,7	Çin	35,8

Tablo 5 Dünya Turizm Gelirleri (2019)

Yıl	Turizm Geliri (milyar USD)
2019	1.481,6
2018	1.460,5
2017	1.348,2
2016	1.251,5
2015	1.224,5

Turizm gelirleri uluslararası turist varışlarındaki trendi takip etmekle birlikte gelirlerdeki artış varışlardaki artışı paralel bir hızla izlememektedir. Verilerden anlaşılacağı üzere 2009'da küresel finansal kriz nedeniyle turist varışları %4, gelir %9 oranında azalmıştır. İzleyen iki yılda, turizm gelirleri

%9 ve %12 oranlarında artarak 1 trilyon \$ düzeyine yükselmiştir. 2015 yılında ise turist varışlarının %4,6 oranında artmasına rağmen turizm gelirinin %4,5 oranında düştüğü görülmektedir. 2018 yılında turizm varışları %5,6 oranında artarken turizm geliri ise %8,3 oranında artmıştır. 2019 yılında turizm geliri %1,4 oranında artarak 1.481,6 milyar USD, turist varışları %3,7 oranında artarak 1.460,3 milyara ulaşmıştır.

Tablo 6 En Çok Ziyaret Edilen İlk 10 Ülke (2019)

Ülke	Ziyaret Sayısı (Milyon)
İspanya	83,7
A.B.D	79,3
Çin	65,7
İtalya	64,5
Türkiye	51,2
Meksika	45
Tayland	39,8
Almanya	39,6
Birleşik Krallık	39,4
Japonya	32,2

Turizm geliri ve turist varışları açısından öne çıkan ülkeler incelendiğinde, Amerika Birleşik Devletleri'nin 2019'da elde ettiği 214,1 milyar \$'lık gelirle birinci sırada, uluslararası turist varışlarında ise ikinci sırada yer aldığı görülmektedir. İspanya 79,7 milyar \$'la gelirlerde ikinci sırada yer alırken varışlarda birinci sırada yer almıştır. Çin varışlarda üçüncü sırada iken turizm gelirinde onuncu sırada yer almıştır. Türkiye 2019 yılında en çok ziyaret edilen ülkeler içinde beşinci sırada yer almıştır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın Ocak-Mart 2020 verilerine göre Türkiye'de Turizm İşletme Belgeli 4 yıldızlı tesis sayısı 864 ve yatak kapasitesi 240.096, Turizm Yatırım Belgeli 4 yıldızlı tesis sayısı 176 ve yatak kapasitesi 44.168 dir. Belediye ve Bakanlık İşletme Belgeli tesis sayısı tüm Türkiye'de 12.491 ve yatak kapasitesi 1.561.615 iken Sivas'ta 72 tesis ve 5.959 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Çevreye duyarlı 4 yıldızlı tesis sayısı tüm Türkiye'de 90 ve yatak kapasitesi 37.957 iken Sivas'ta çevreye duyarlı tesis bulunmamaktadır.

2.3.5 Dünyada Son Beş Yılda Gerçekleşen Üretim (Miktar ve Para Birimi Cinsinden Değer Olarak) Rakamları ile İleriye Yönelik Tahmin ve Beklentiler

Dünya geneli ziyaretçi sayılarını ve elde edilen turizm gelirlerinin son 5 yıllık verilerini gösteren tablo aşağıdadır.

Tablo 7 Yıllara Göre Uluslararası Ziyaretçi Sayıları ve Turizm Gelirleri

Yıl	Ziyaretçi Sayısı (milyon)	Turizm Geliri (milyar \$)
2015	1.203,2	1.224,5
2016	1.245,1	1.251,5
2017	1,332,6	1.348,2
2018	1.408,2	1.460,5

2019	1.460,3	1.481,6
------	---------	---------

Dünya Turizm Örgütü Coronavirüs salgını sebebiyle 2021 yılı için turist sayısında uluslararası sınırların açılış zamanına göre %58-%78 arası azalış beklemektedir. Buna bağlı olarak 850 milyon ile 1,1 milyar uluslararası turist kaybı ile birlikte 910 milyar ile 1,2 trilyon dolar arası turizm gelir kaybı öngörülmektedir.

2.3.6 Ülke Genelinde Sektörde Faaliyet Gösteren Firma Sayısı

Turizm sektörünün dönüşüm sürecinde kayak turizminde ön plana çıkan ülkeler arasında gelişmekte olan Doğu Avrupa ülkelerinin (Bulgaristan, Sırbistan vb.) yanı sıra Türkiye de yer almaktadır. Hâlihazırda, Türkiye’de Bakanlar Kurulu tarafından, Turizm Teşvik Kanunu’na dayanarak ilan edilmiş kış sporlarına elverişli 12 bölge bulunmaktadır.

Türkiye’de turizmi çeşitlendirme hedefi doğrultusunda gerçekleştirilen alt yapı, çevre, tanıtım ve yatırım faaliyetleri özellikle Orta ve Doğu Anadolu’da Palandöken (Erzurum), Ergani (Erzincan), Erciyes (Kayseri) ve Sarıkamış (Kars) gibi kış ve dağ turizmi merkezlerinde yoğunluk kazanmaktadır.

Türkiye’de bulunan 705 beş yıldızlı otelin 407’si otel ve tatil köyü olarak Antalya’da yer almaktadır. Kültür ve Turizm Bakanlığı’nın verilerine göre Türkiye’de 28’e varan kış turizm merkezi bulunmaktadır. Bunlardan aktif olanların sayısı sekiz, bir kısmı aktif olanların sayısı ise beş iken diğerleri plan aşamasındadır. Bu kış turizm merkezlerinde yatak kapasitesi 11.207’dir. 2023 Turizm Stratejisi Planı kapsamında bu kapasitenin 79.345’e çıkarılması hedeflenmektedir.

2.3.7 Kurulu Kapasite Rakamları ile Kapasite Kullanım Oranları

Yıllara göre turizm belgeli konaklama tesislerinin sayısı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 8 Yıllara Göre Turizm Belgeli Tesis ve Kapasite Verileri

Yıllar	Turizm Yatırım Belgeli			Turizm İşletme Belgeli		
	Tesis	Oda	Yatak	Tesis	Oda	Yatak
2015	1.125	146.162	314.194	3.309	404.462	850.089
2016	1.135	144.616	312.912	3.641	426.981	899.881
2017	1.051	122.228	263.033	3.771	446.228	935.286
2018	981	104.910	225.421	3.925	464.927	974.574
2019	723	84.172	180.852	4.038	473.609	992.341

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre 10.08.2020 tarihi itibarıyla bakanlık belgeli konaklama tesisi istatistikleri aşağıdaki tablodadır.

Tablo 9 10.08.2020 Tarihi İtibarıyla Bakanlık Belgeli Konaklama Tesisleri Verileri

Şehir	İşletme Belgeli Tesis Sayısı	İşletme Belgeli Oda Sayısı	İşletme Belgeli Yatak Sayısı	Yatırım Belgeli Tesis Sayısı	Yatırım Belgeli Oda Sayısı	Yatırım Belgeli Yatak Sayısı
İstanbul	631	63.215	127.374	102	10.835	22.302
Ankara	184	14.692	29.465	13	01.051	2.161

İzmir	214	19.398	39.895	40	3.745	8.094
Sivas	16	818	1.648	1	83	166
Toplam	4.126	480.721	1.006.445	736	84.087	181.608

Yıllara göre turizm işletme belgeli konaklama tesislerinde; tesislere geliş sayısı, geceleme, ortalama kalış süresi ve doluluk oranlarının yıllara göre dağılımı aşağıdaki tablodadır.

Tablo 10 Yıllara Göre Geceleme Kalış ve Doluluk Verileri

Yıllar	Tesise Geliş Sayısı	Geceleme	Ortalama Kalış Süresi	Doluluk Oranı(%)
2015	43.359.970	133.881.306	3,09	51,95
2016	36.945.637	112.545.478	3,05	42,22
2017	43.047.581	116.227.696	2,70	50,99
2018	50.344.818	144.415.267	2,87	56,43
2019	56.114.377	159.148.984	2,84	58,90

Belge türüne göre dört yıldızlı tesis, oda ve yatak kapasiteleri aşağıdaki tablodadır.

Tablo 11 Belge Türüne Göre 4 Yıldızlı Tesis ve Kapasite Verileri (2019)

Turizm Yatırım Belgeli		Turizm İşletme Belgeli	
Tesis	Yatak	Tesis	Yatak
176	44.168	864	240.096

Sivas İl merkezi ve ilçelerinde toplam 59 otel bulunmakta ve toplam yatak kapasitesi 6.031 adettir. Bu otellerden turizm işletme belgeli olanların büyük bir çoğunluğu il merkezinde yer alırken belediye işletme belgeli otellerin önemli bir kısmı ilçelerde yer almaktadır. Sivas ili tesislerin doluluk oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Tablo 12 Sivas İli Tesis Doluluk Oranları

Yıllar	BB Tesislerde Doluluk	TİB Tesislerde Doluluk	TİB ve BB Tesislerde Doluluk
2015	20,51	47,76	34,13
2016	37,42	54,98	46,20
2017	31	37,74	31,87

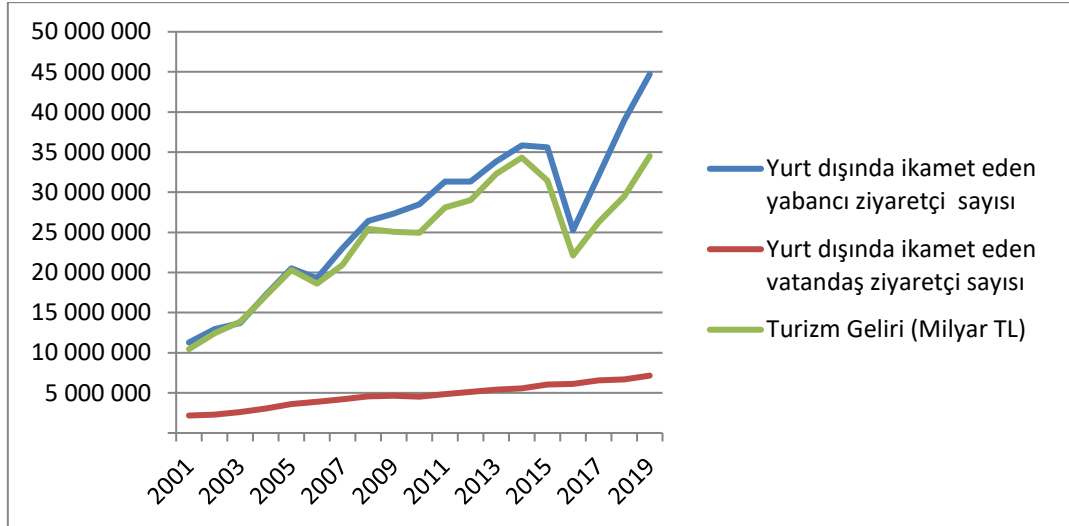
2018	27,65	29,24	28,44
2019	23,44	29,74	26,59

2.4 Dış Ticaret Ve Yurt İçi Talep

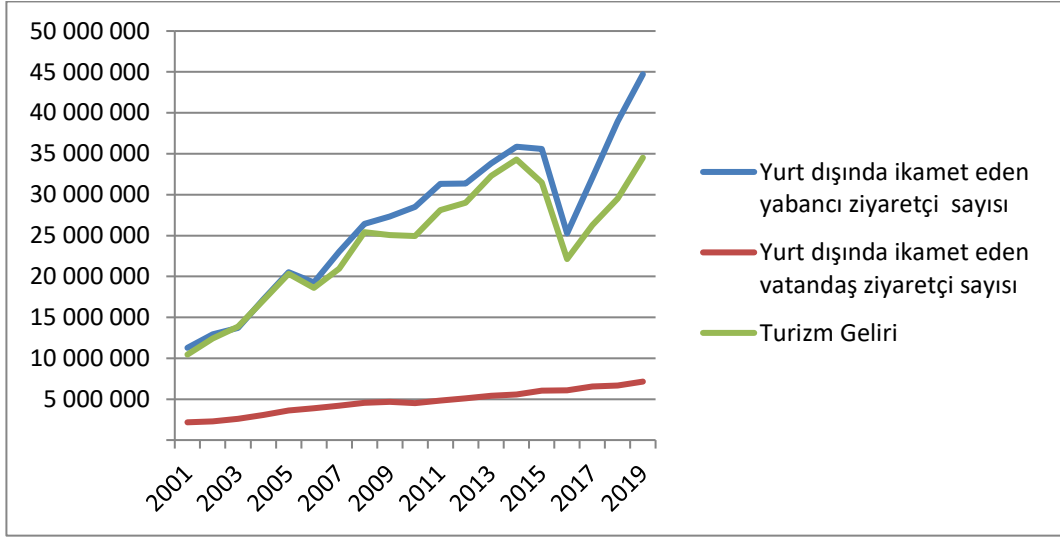
2001-2019 döneminde Türkiye'ye giriş yapan toplam ziyaretçi (yabancı + yurtdışında ikamet eden vatandaş) sayısı 2001'de 13.450.120 kişi iken yıllık ortalama %7,9 oranında artışla 2019'da 51.850.042 kişiye yükselmiştir. Turizm geliri ise 10,4 milyar \$'dan yıllık ortalama %7,3 oranında artışla 34,5 milyar \$'a yükselmiştir.

Şekil 2'den de görüleceği üzere Rusya ve diğer ülkelerle yaşanan siyasi krizler nedeniyle 2016 yılında özellikle yabancı ziyaretçi sayısında %29, turizm gelirlerinde ise %30 oranında keskin bir azalış dikkat çekmektedir. 2017 yılı ise yabancı ziyaretçi sayısının %27, yurtdışında yerleşik vatandaş sayısının %7, turizm gelirinin de %19 oranında artarak kayıpların telafi edilmeye çalışıldığı bir yıl olmuştur.

Şekil 2 Yıllar İtibariyle Ziyaretçi Sayıları ve Turizm Gelirleri



2001-2019 döneminde yıllar itibariyle yurtdışından gelen turist sayıları ve turizm gelirlerindeki değişim incelendiğinde, trend olarak birbirini takip ettiği görülmektedir.

Şekil 3 Yıllar İtibariyle Ziyaretçi Sayısında ve Turizm Gelirlerindeki Değişim

Kişi başı ortalama harcama gelişimi incelendiğinde, yıllar içinde dalgalanmalar göstermekle birlikte 2015'ten itibaren aşınmanın devam ederek 800 \$ seviyelerinden 2019 yılında 666 \$'a kadar gerilediği görülmektedir.

Türkiye'nin konaklama tesislerinin toplam yatak kapasitesi 2019 yılı itibariyle 574.875'i belediye belgeli ve 992.341'i turizm işletme belgelidir.

Tesislerin illere göre dağılımı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Bu tabloya göre ülke genelinde toplam belediye belgeli tesis sayısı 8.592 adet, oda sayısı 253.134 adettir.

Tablo 13 Belediye Belgeli Tesislerin İllere Göre Dağılımı

09.10.2020 TARİHİ İTİBARIYLA BELEDİYE BELGELİ KONAKLAMA TESİSİ İSTATİSTİKLERİ			
Şehir	Belediye Belgeli Tesis Sayısı	Belediye Belgeli Oda Sayısı	Belediye Belgeli Yatak Sayısı
Adana	68	1.833	3.344
Adıyaman	23	748	1.375
Afyonkarahisar	106	5.207	13.968
Aksaray	16	538	1.136
Amasya	63	875	1.962
Ankara	60	2.323	4.610
Antalya	1.027	53.089	136.602
Ardahan	16	301	628
Artvin	86	1.797	3.626
Aydın	129	5.149	12.214
Ağrı	10	400	725
Balıkesir	461	11.504	28.979
Bartın	251	2.135	5.312

ORTA ANADOLU KALKINMA AJANSI

Batman	11	421	851
Bayburt	4	73	122
Bilecik	18	379	791
Bingöl	5	144	240
Bitlis	16	535	1.044
Bolu	98	1.984	4.134
Burdur	50	937	2.009
Bursa	181	5.042	11.299
Denizli	14	401	842
Diyarbakır	21	560	1.076
Düzce	67	1.664	3.711
Edirne	97	2.583	5.972
Elazığ	18	474	903
Erzincan	31	770	1.543
Erzurum	102	2.746	5.427
Eskişehir	28	998	2.130
Gaziantep	16	554	1.074
Giresun	43	729	1.580
Gümüşhane	22	369	804
Hakkari	13	339	737
Hatay	143	3.592	8.498
Isparta	44	1.064	2.299
Iğdır	11	426	829
Kahramanmaraş	23	479	928
Karabük	99	1.132	2.586
Karaman	4	125	202
Kars	21	547	1.094
Kastamonu	80	1.695	3.819
Kayseri	32	1.140	2.483
Kilis	6	213	446
Kocaeli	113	2.649	6.538
Konya	120	3.016	5.971
Kütahya	35	1.386	4.079
Kırklareli	25	664	1.307
Kırıkkale	10	293	477

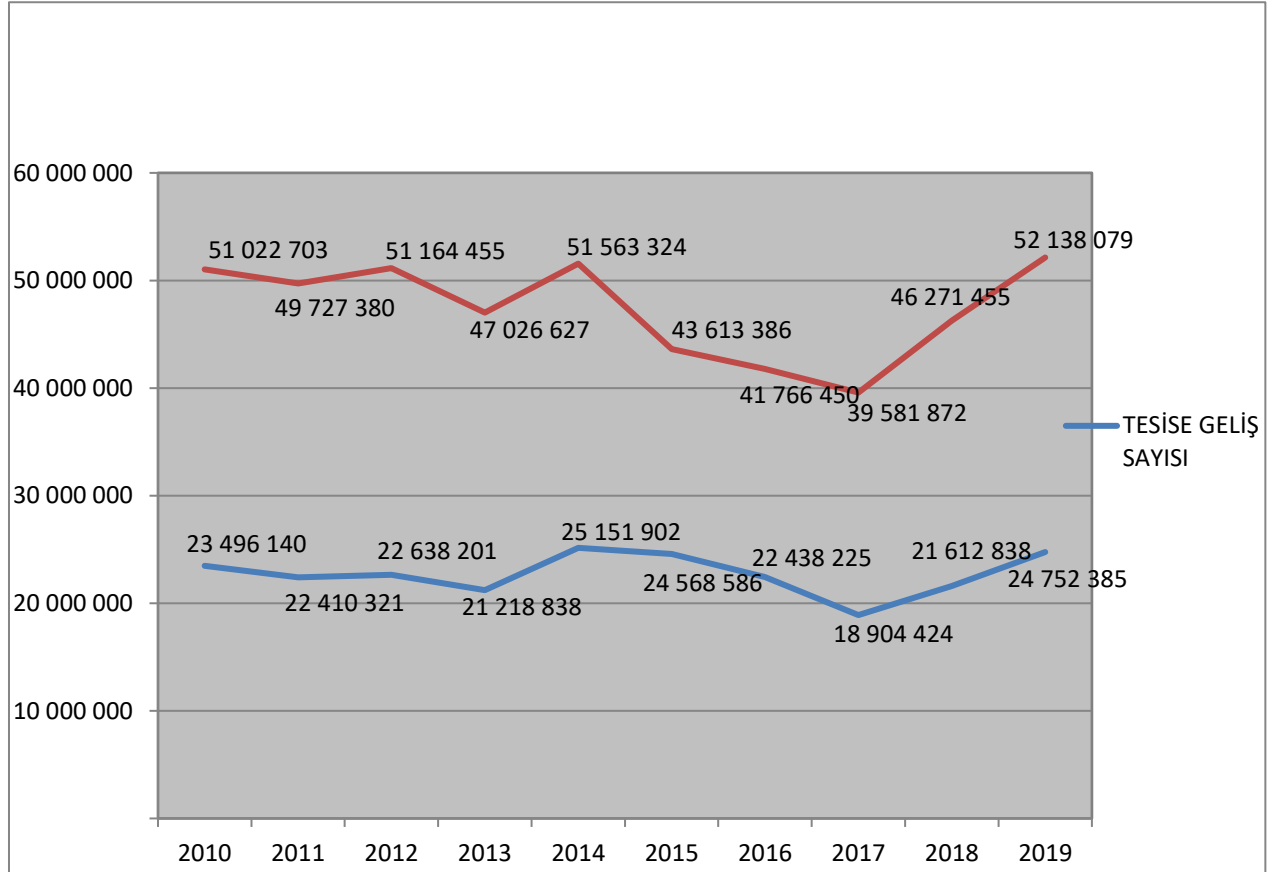
SİVAS İLİ DÖRT YILDIZLI OTEL YATIRIMI ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

Kırşehir	9	293	583
Malatya	25	933	1.798
Manisa	72	1.985	4.583
Mardin	47	1.467	3.138
Mersin	453	10.224	25.557
Muğla	900	28.602	64.781
Muş	27	699	1.387
Nevşehir	324	5.827	13.732
Niğde	23	917	2.133
Ordu	32	597	1.267
Osmaniye	14	358	702
Rize	36	1.197	2.597
Sakarya	73	1.732	3.651
Samsun	24	410	862
Siirt	6	221	381
Sinop	76	1.377	3.673
Sivas	55	1.783	3.602
Tekirdağ	52	1.284	2.576
Tokat	51	1.244	2.807
Trabzon	45	1.208	2.677
Tunceli	1	7	14
Uşak	11	245	435
Van	48	1.766	4.012
Yalova	94	2.524	6.243
Yozgat	44	980	1.936
Zonguldak	27	727	1.440
Çanakkale	341	6.661	15.689
Çankırı	17	427	927
Çorum	41	1.008	1.975
İstanbul	1.430	43.231	81.898
İzmir	183	4.817	10.137
Şanlıurfa	66	2.123	4.704

Şırnak	8	238	652
Toplam	8.592	253.134	574.875

Belediye belgeli otellerde geceleme sayısı 2010-2019 döneminde dalgalanmalar olsa da 2019 yılı itibari ile 2010 yılına kıyasla 1 milyonun üzerinde bir artış söz konusudur. (Şekil 4).

Şekil 4 Belediye Belgeli Tesislerde Geceleme Sayısı



Turizm işletme belgeli konaklama tesislerinin yatak kapasitesi ise 2010 yılında 483.330 iken yıllık ortalama %6 artışla 2019 yılında 1.012.293 adede ulaşmıştır. Turizm yatırım belgeli yatak kapasitesi ise 2005'de 278.255 iken 2019'da 173.541 olmuştur.

Tablo 14 Bakanlık Belgeli Konaklama Tesisleri Dağılımı

**09.10.2020 TARİHİ İTİBARIYLA BAKANLIK BELGELİ
KONAKLAMA TESİSİ İSTATİSTİKLERİ**

Şehir	İşletme Belgeli Tesis Sayısı	İşletme Belgeli Oda Sayısı	İşletme Belgeli Yatak Sayısı	Yatırım Belgeli Tesis Sayısı	Yatırım Belgeli Oda Sayısı	Yatırım Belgeli Yatak Sayısı
Adana	45	3.633	7.327	4	534	1.116
Adıyaman	14	816	1.624	3	182	348
Afyonkarahisar	29	3.655	7.628	6	832	1.718
Aksaray	17	814	1.640			
Amasya	21	728	1.459	1	20	40
Ankara	181	14.412	28.841	12	1.001	2.049
Antalya	805	214.468	462.170	94	20.508	44.794
Ardahan	14	359	634			
Artvin	12	575	1.152	6	615	1.225
Aydın	88	13.100	27.387	16	3.820	9.267
Ağrı	29	1.006	1.933	3	221	442
Balıkesir	93	5.271	10.625	18	1.013	2.092
Bartın	13	431	852	1	10	20
Batman	8	555	1.103	3	206	452
Bayburt	2	138	271	2	200	384
Bilecik	7	344	655	1	11	22
Bingöl	3	177	374			
Bitlis	9	429	867	1	45	90
Bolu	25	2.028	4.224	7	953	2.146
Burdur	19	447	826	2	76	168
Bursa	83	6.236	12.718	29	2.637	5.904
Denizli	40	3.579	7.171	8	556	1 108
Diyarbakır	32	2.414	4.786	6	444	892
Düzce	16	705	1.431	3	145	294
Edirne	28	1.269	2.475	5	715	1.568
Elazığ	20	1.096	2.226	4	213	490
Erzincan	13	582	1.120			
Erzurum	21	1.380	2.782	5	818	1.684
Eskişehir	37	2.394	4.755	2	314	638
Gaziantep	49	3.929	7.839	13	1.044	2.201

ORTA ANADOLU KALKINMA AJANSI

Giresun	30	904	1.786	6	323	626
Gümüşhane	6	267	526	1	34	68
Hakkari	5	198	396	1	165	230
Hatay	49	2.573	5.202	9	1.456	3.112
Isparta	23	1.167	2.358	1	10	20
Iğdır	3	149	270			
Kahramanmaraş	55	2.030	4.044	3	269	538
Karabük	30	701	1.312	2	113	232
Karaman	8	476	964	1	49	101
Kars	33	1.282	2.595	7	420	876
Kastamonu	24	869	1.760	2	155	312
Kayseri	23	1.920	3.865	5	591	1.196
Kilis	1	46	86			
Kocaeli	56	4.242	8.567	3	212	571
Konya	38	3.467	6.968	4	368	738
Kütahya	11	581	1.169	3	242	609
Kırklareli	9	595	1.185	8	480	1.119
Kırıkkale	3	147	294	2	73	130
Kırşehir	5	478	989			
Malatya	15	1.169	2.327	2	96	186
Manisa	30	1.622	3.263	4	545	1.090
Mardin	23	1.139	2.284	11	996	2.124
Mersin	64	4.563	9.460	30	5.388	11.487
Muğla	410	51.212	109.171	76	8.660	19.587
Muş	18	682	1.465	7	172	282
Nevşehir	109	5.544	11.690	18	1.190	2.393
Niğde	6	364	731			
Ordu	37	1.654	3.342	7	292	493
Osmaniye	4	263	523	3	296	592
Rize	16	999	2.030	5	296	602
Sakarya	20	1.555	3.135	10	1.702	3.553
Samsun	30	1.950	3.919	4	294	630
Siirt	2	187	374			
Sinop	9	300	600	2	47	85
Sivas	16	818	1.648	1	83	166
Tekirdağ	25	1.674	3.321	4	197	520
Tokat	17	808	1.593	2	40	100
Trabzon	70	3.848	7.963	17	2.032	4.268

SİVAS İLİ DÖRT YILDIZLI OTEL YATIRIMI ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

Tunceli	5	136	272	2	49	122
Uşak	15	572	1.135	1	50	100
Van	20	1.095	2.256	10	537	1.074
Yalova	15	1.353	2.790	6	674	1.364
Yozgat	12	688	1.440			
Zonguldak	16	873	1.766	2	250	546
Çanakkale	80	3.488	7.072	10	316	729
Çankırı	8	316	623	1	56	112
Çorum	9	515	994			
İstanbul	637	63.565	128.076	97	10.291	21.200
İzmir	218	19.758	40.663	35	3.417	7.433
Şanlıurfa	17	955	1.928	7	340	717
Şırnak	5	603	1.208	3	188	356
Toplam	4.163	483.330	1.012.293	690	80.587	173.541

Turizm yatırım belgeli yatak kapasitelerinde görülen azalışlar, yatırım talebinde azalmadan ve yatırım belgeli tesislerin tamamlanarak işletmeye açılmasından kaynaklanmaktadır.

Yıllar itibarıyla konaklama tesislerinde geceleme sayıları incelendiğinde toplam geceleme sayısının 2010'da 98,1 milyon iken 2019'da 159,1 milyona ulaştığı görülmektedir. Yabancı geceleme sayısı 2010'da 74,3 milyon iken 2019'da 112,1 milyona ulaşmıştır.

Tablo 15 Turizm Belgeli Tesislerin Doluluk ve Geceleme Oranlarının Dağılımı

TÜRÜ	SINIFI	GECELEME			DOLULUK ORANI(%)		
		YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
Otel	5 Yıldızlı	65.235.577	15.606.902	80.842.479	51,22	12,25	63,48
	4 Yıldızlı	25.270.569	11.701.770	36.972.339	41,31	19,13	60,44
	3 Yıldızlı	6.492.794	9.049.791	15.542.585	19,34	26,95	46,29
	2 Yıldızlı	931.258	2.032.546	2.963.804	12,17	26,57	38,75
	1 Yıldızlı	177.838	186.343	364.181	22,15	23,21	45,35
	TOPLAM	98.108.036	38.577.352	136.685.388	42,55	16,73	59,28
Motel	2. Sınıf	206	4.359	4.565	0,73	15,49	16,22
	Motel	22	7.419	7.441	0,03	11,74	11,78
	TOPLAM	228	11.778	12.006	0,25	12,90	13,15
Tatil Köyü	1. Sınıf	6.887.762	1.270.929	8.158.691	57,94	10,69	68,63
	2. Sınıf	309.316	75.071	384.387	65,56	15,91	81,47
	TOPLAM	7.197.078	1.346.000	8.543.078	58,23	10,89	69,12

Termal Otel	5 Yıldızlı	910.648	2.776.633	3.687.281	12,53	38,21	50,74
	4 Yıldızlı	282.506	710.614	993.120	12,78	32,15	44,93
	3 Yıldızlı	27 863	310.588	338.451	3,64	40,63	44,27
	TOPLAM	1.221.017	3.797.835	5.018.852	11,92	37,08	49,00
Termal Müstakil Apart Otel		1.551	19.199	20.750	2,64	32,72	35,36
Pansiyon		71.244	165.236	236.480	11,10	25,74	36,85
Kamping		16.346	43.343	59.689	13,62	36,12	49,74
Oberj		2.054	52.714	54.768	2,08	53,31	55,39
Apart Otel		1.031.663	595.319	1.626.982	29,80	17,19	46,99
Müstakil Apart Otel		66.576	46.071	112.647	30,33	20,99	51,32
Özel Tesis		2.555.016	1.437.094	3.992.110	34,50	19,40	53,90
Golf Tesisi		403.108	83.384	486.492	83,07	17,18	100,25
Turizm Kompleksi		967.669	208.220	1.175.889	45,34	9,76	55,10
Butik Otel		520.072	507.177	1.027.249	25,39	24,76	50,15
B Tipi Tatil Sitesi		7.973	6.976	14.949	30,62	26,79	57,41
Butik Tatil Villası		3.393	4	3.397	6,73	0,01	6,74
Dağ Evi		783	26.131	26.914	1,01	33,76	34,77
Çiftlik Evi / Köy Evi		476	6.121	6.597	1,57	20,16	21,73
Yayla Evi		147	2.399	2.546	1,36	22,21	23,57
Hostel		3.904	28.891	32.795	6,53	48,35	54,88
Butik Termal Otel		228	9.178	9.406	1,31	52,75	54,06
GENEL TOPLAM		112.178.562	46.970.422	159.148.984	41,52	17,38	58,90

Yıllar itibariyle otel doluluk oranları incelendiğinde toplam doluluk oranının 2019 yılına kadar ortalama %52 düzeyinde olduğu 2019'da %58,9 yükseldiği görülmektedir.

Aylara göre geceleme sayıları incelendiğinde, kasım, aralık, ocak, şubat ve mart aylarını içeren kış sezonunda geceleme sayılarının azaldığı, nisan ayından itibaren artmaya başladığı haziran, temmuz, ağustos, eylül aylarında yoğunlaştığı, kısmen ekim ayında da olumlu etkinin azalarak devam ettiği görülmektedir.

Tablo 16 Turizm Belgeli Konaklama Tesislerinde Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Göre Dağılımı

AYLAR	GECELEME			DOLULUK ORANI (%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
OCAK	2.702.080	3.395.970	6.098.050	16,83	21,15	37,97
ŞUBAT	2.568.095	2.857.894	5.425.989	16,30	18,14	34,44
MART	4.029.921	3.152.672	7.182.593	22,60	17,68	40,28
NİSAN	7.291.025	4.011.921	11.302.946	29,34	16,14	45,48
MAYIS	11.572.672	2.765.656	14.338.328	44,34	10,60	54,94
HAZİRAN	14.507.350	4.585.221	19.092.571	55,00	17,38	72,39
TEMMUZ	16.369.237	5.586.019	21.955.256	61,69	21,05	82,75
AĞUSTOS	16.978.785	5.727.943	22.706.728	64,09	21,62	85,71
EYLÜL	15.386.881	4.248.978	19.635.859	57,88	15,98	73,86
EKİM	13.233.213	3.821.594	17.054.807	50,72	14,65	65,37
KASIM	4.434.962	3.580.606	8.015.568	21,30	17,19	38,49
ARALIK	3.104.341	3.235.948	6.340.289	18,59	19,37	37,96
TOPLAM	112.178.562	46.970. 422	159.148.984	41,52	17,38	58,90

Aylara göre doluluk oranları incelendiğinde, kış aylarında %30-40, yaz aylarında %50-80 düzeyinde seyrettiği, en yüksek doluluk oranlarının haziran, temmuz, ağustos aylarında gerçekleştiği görülmektedir. Kış aylarında geceleme sayılarının 5-8 milyon arasında değiştiği görülmektedir. Bu durum geçmiş yıllar itibari ile de benzerlik göstermektedir.

2019 yılı verilerine göre Türkiye’de en çok konaklama yapan yabancı ziyaretçiler içinde Rusya % 23,4’lük pay ile ilk sırada yer almıştır. Bu alandaki ilk 5 ülke aşağıdaki tablodadır.

Tablo 17 Türkiye’nin Ükelere Göre Ziyaretçi Oranı (2019)

	Rusya	Almanya	Birleşik Krallık	Ukrayna	Polonya
Ziyaretçi Oranı	23,4	19,4	7,6	3,2	3

Ziyaretçilerin tercih sebeplerinin coğrafi yakınlık ve aile-sosyal ilişkiler faktörleriyle belirlendiği söylenebilir.

Sivas ilinde son 5 yılda konaklayan turist sayıları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 18. Sivas'ın Yıllara Göre Turist Sayıları

2015	2016	2017	2018	2019
447.010	741.985	463.025	470.350	519.606

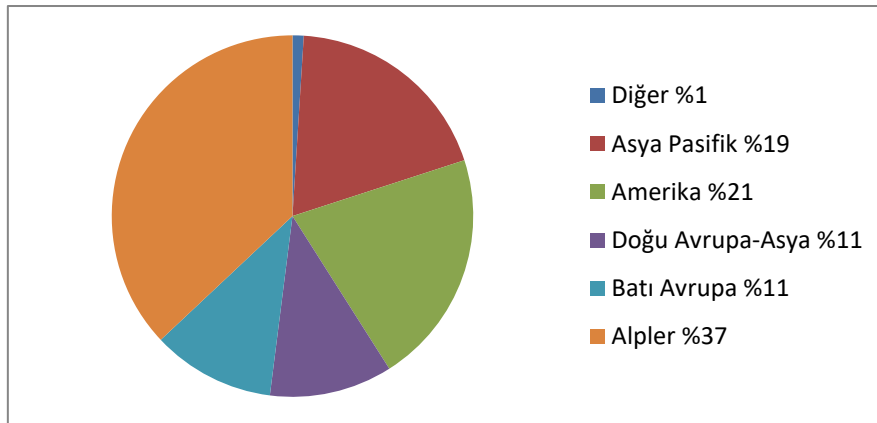
2.5 Üretim, Kapasite Ve Talep Tahmini

Türkiye'ye yıllara göre gelen turist sayıları ve elde edilen turizm gelirleri incelendiğinde sayıların siyasi ve ekonomik gelişmelerden çok fazla etkilendiği görülmektedir. Geçmiş yıllarda yaşanan siyasi olaylar gelen turist sayısını olumsuz etkilemiştir. Yakın zamanda yaşanan ve etkileri hala devam eden ekonomi ve kur krizleri ise turist sayısının artmasına rağmen elde edilen turizm gelirini benzer oranda artıramamıştır.

Kayak merkezlerindeki oteller özellikle yılbaşı ve okul yarıyıl tatillerinin olduğu Ocak ve Şubat aylarında tam doluluğa ulaşmaktadır. Kayak merkezlerinde yer alan otellerin doluluk oranlarına ilişkin istatistikler bulunmamaktadır. Ancak kayak merkezlerinin yer aldığı ilçelere ilişkin doluluk oranları istatistikleri mevcuttur. Palandöken ilçesinde turizm işletme belgeli oteller 2018 yılında %37,49 doluluk oranıyla, 2019'da %37,07 doluluk oranıyla çalışmışlardır. Sarıkamış ilçesinde turizm işletme belgeli otellerde doluluk oran 2018'de %30,45 iken 2019'da %29,64 gerilemiştir. İlçede belediye belgeli otellerde doluluk oranları ise 2018'de %30,37 iken 2019'da %25,75 düşmüştür. Erciyes Kayak Merkezi'nin bağlı olduğu Melikgazi ilçesinde ise turizm işletme belgeli otellerde doluluk oranları 2018'de %34,34 iken 2019'da %39,88'a yükselmiştir. İlçede belediye belgeli otellerin doluluk oranları ise 2018'te %20,79 iken 2019'da %32,76 düzeyindedir. Uludağ'da turizm işletme belgeli otellerin doluluk oranı 2018'de %48,24 iken 2019'da %47,49'a düşmüştür. Belediye belgeli otellerde ise doluluk oranı 2018'de %43,5 iken 2019'da %43,14 seviyesine düşmüştür.

Kış sporları turizmi, katılımcıları her geçen yıl artmakla birlikte, aslında bir turistik ürün olarak uzun yıllardan beri dünya turizminde yer edinmiştir. Turizmin alışlagelmiş sezonu dışında da var olmasını sağlayan uygulanış türlerinden birisi olması, kış turizmini özel ve önemli kılmaktadır. Dünyada 80 ülkede, 2.084 kayak merkezi ve 400 milyon civarında bu merkezlerden faydalanan turist olduğu tahmin edilmektedir. Güney Avrupa Alp kuşağında yer alan Avusturya, Fransa, İtalya, İsviçre ile Kuzey Amerika'da ABD ve Kanada bu alanda en fazla ilgi çeken ve bu doğrultuda yatırımlar yapan ülkelerdir. Yılda bir milyondan fazla ziyaretçi ağırlayan 52 kayak tatil merkezinden 15'i Avusturya'da, 14'ü Fransa'da, 7'si İtalya'da, 6'sı İsviçre'de, 6'sı Amerika'da, 1'i Kanada'da, 1'i Andora'da, 1'i Norveç'te, 1'i İsveç'te bulunmaktadır.

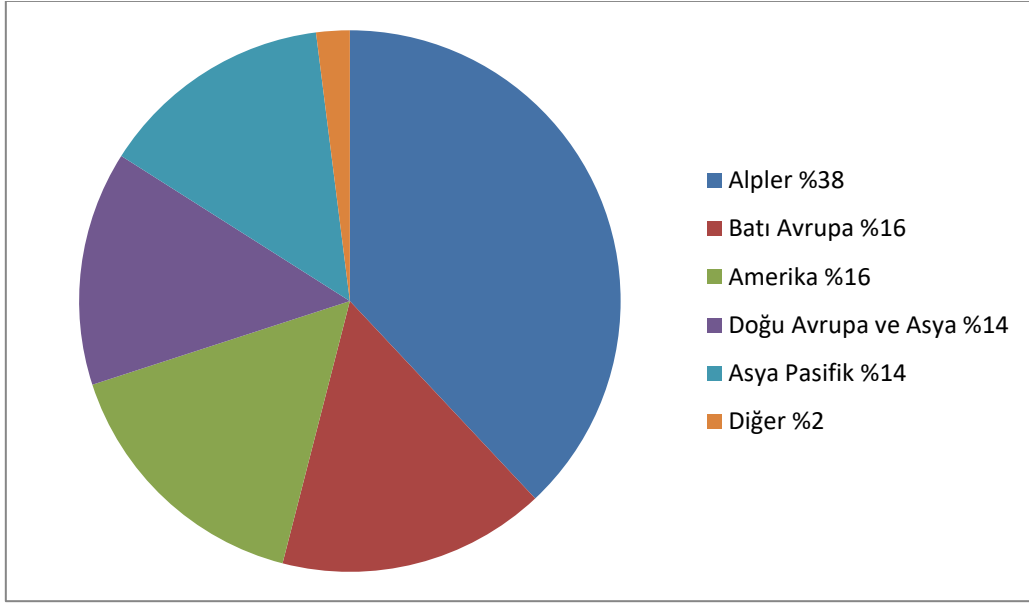
Bölgelere göre kayak merkezi dağılımı Şekil 5'te verilmiştir.

Şekil 5 Bölgelere Göre Kayak Merkezi Dağılımı

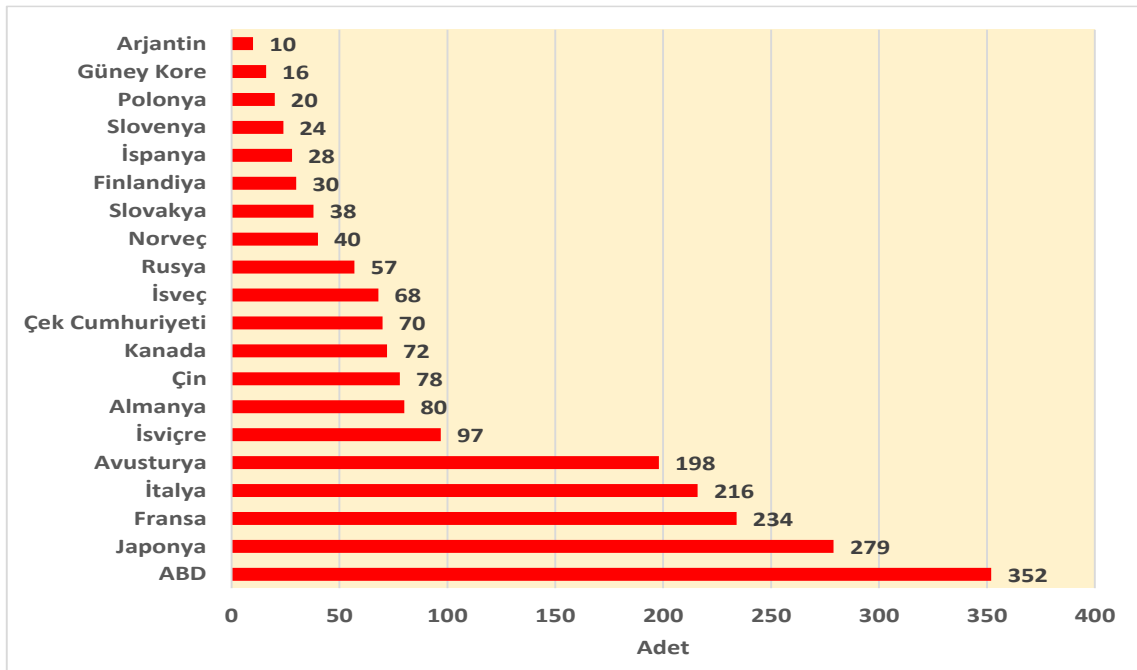
Dünya genelinde 2.084 adet kayak merkezi olup, %37'si Alplerde, %21'i Amerika'da, %19'u Asya-Pasifik'te, %19'i Batı Avrupa'da, %11'i Doğu Avrupa ve Orta Asya'da yer almaktadır.

Dünya genelindeki toplam 26.531 liftin %39'u Alp kuşağındaki ülkelerde yer almaktadır. Alp ülkelerini %17'lik pay ile Batı Avrupa, %16'lık pay ile Amerika, %14'lük pay ile Doğu Avrupa-Orta Asya, %13'lük pay ile Asya-Pasifik izlemektedir.

Şekil 6 Bölgelere Göre Lift Dağılımı



Şekil 7 Ülkelere Göre 4'den Fazla Lifti Olan Kayak Merkezlerinin Sayısı (Adet)



Şekil 7'de görüldüğü gibi, ABD, Japonya, Fransa, İtalya ve Avusturya 5 ve daha fazla lifti olan kayak merkezine sahip ülkeler olarak öne çıkmaktadır. Alp ülkelerinin 5 ve daha fazla lifte sahip 745 kayak tatil merkezi vardır.

Türkiye'de de turizm sektöründe sürdürülebilirliğin sağlanması ve mevsimsellik sorununun çözümü için alternatif turizm alanlarının geliştirilmesi önem kazanmaktadır. Alternatif turizm, kıyı turizmi dışındaki turizm faaliyetlerini kapsamaktadır. Turizmin çeşitlendirilmesi ihtiyacı, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından hazırlanan Türkiye Turizm Stratejisi 2023 ve Eylem Planı 2007-2013 kapsamında da ortaya konmuş ve alternatif turizmin desteklenmesi hedeflenmiştir. Stratejide söz konusu hedef doğrultusunda alternatif turizm türlerinden sağlık ve termal turizm, kış turizmi, deniz, eko-turizm ve yayla turizmi, kongre ve fuar turizminin öncelikli olarak geliştirilmesi öngörülmüştür.

Türkiye, Alp Dağlarını Himalayalara ulaştıran Toros ve Kuzey Anadolu Dağları ile burada kış turizmine çok uygun alanlara sahip olmasına rağmen, uzun yıllar bu potansiyeli yeterince değerlendirilememiştir. Ancak son yıllarda bu alanda yapılan yatırımlarla kış turizmi açısından belirgin bir ilerleme sağlanmıştır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın verilerine göre Türkiye'de 29'a varan kış turizm merkezi bulunmaktadır. Bunlardan aktif olanların sayısı dokuz, bir kısmı aktif olanların sayısı ise yedi iken diğerleri plan aşamasındadır. Bu kış turizm merkezlerinde yatak kapasitesi 11.459'dur. 2023 Turizm Stratejisi Planı kapsamında bu kapasitenin 80.175'e çıkarılması hedeflenmektedir.

Türkiye'de yerel kayak turizmi talebinin 807.000 kişi, ortalama toplam kayak turizmi talebinin ise 1.200.000 kişi olduğu tahmin edilmektedir. (2020 International Report on Snow & Mountain Tourism, Laurent Vanat). Bu talebin %15'ini yabancı turistler oluşturmaktadır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca kış sporları turizmine yönelik olarak ilan edilmiş 29 adet TM (Turizm Merkezi)/ KTKGB (Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri)'ne ilişkin mevcut ve hedef yatak kapasiteleri ile mekanik tesisler hakkında bilgiler Tablo 19'da verilmiştir.

Tablo 19 Kültür ve Turizm Bakanlığınca Kış Sporları TM VE KTKGB Olarak İlan Edilen Merkezlerin Yatak ve Mekanik Tesis Kapasiteleri

	Yatak Kapasitesi		Mevcut Mekanik Tesisler		
	Mevcut	Hedef	Adet	Kapasite (kişi/saat)	Uzunluk (m)
Erzurum Palandöken Kış Sporları Merkezi	2.466	8.850	19	24.563	22.018
Bursa Uludağ II Gelişim Bölgesi TM	2.250	3.500	22	15.000	16.145
Bolu Köroğlu Dağı KTKGB	1.713	4.000	14	10.000	10.380
Kayseri Erciyes Kış Sporları TM	1.072	6.000	13	19.300	21.832
Kastamonu Çankırı Ilgaz Kış Sporları TM	1.217	1.300	6	5.639	5.983
Kars Sarıkamış Kış Sporları TM	1.013	12.000	4	5.348	6.263
Kocaeli Kartepe TM	800	1.000	4	6.400	3.250
Isparta Davraz Dağı Kış Sporları TM	467	1.600	4	3.800	3.621
Sivas Yıldız Dağı Kış Sporları TM	110	1.600	3	3.000	4.547
Çankırı Ilgaz Kadınçayırı Yıldıztepe KTKGB	80	400	1	1.200	1.588

SİVAS İLİ DÖRT YILDIZLI OTEL YATIRIMI ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

Ardahan Yalnızçam Uğurludağ Kış Sporları TM	74	4.250	3	2.800	5.250
Bayburt Kop Dağı TM	60	810	1	600	1.220
Gümüşhane Zigana TM	40	470	1	843	661
Erzincan Ergen Dağı KTKGB		8.000	3	3.450	6.967
Denizli Tavas Bozdağ KTKGB		2.250	3	2.400	3.822
Samsun Ladik Akdağ Kış Sporları TM		800	1	800	1.360
Aksaray Hasan Dağı Kış Sporları TM	97	1.235			
Mersin Tarsus Gülek Karboğazı KTKGB		8.000			
Gümüşhane Çakırgöl Kış Sporları TM		5.600			
Antalya Alanya Akdağ Kış Sporları TM		3.000			
Muğla Fethiye Seki Eren Dağı Kış Sporları TM		1.500			
Gümüşhane Süleymaniye Kış Sporları TM		1.180			
Artvin Kafkasör KTKGB		2.000			
Düzce Gölyaka Kardüz Yaylası KTKGB		380			
Malatya Hekimhan Yamadağı KTKGB					
Rize İkizdere Ovit Dağı Kış TM					
Antalya Alanya Akseki TM		450			
Bitlis Sapgözü Kış Sporları TM					
Konya Derbent Aladağ KTKGB					
Toplam	11.459	80.175	101	105.143	114.907

Türkiye'nin önemli kış turizm merkezleri ve özelliklerine ilişkin bilgiler aşağıda verilmiştir.

Erzurum Palandöken Kış Sporları Merkezi

Erzurum, coğrafi özellikleri, 5 ay boyunca kayak yapmaya elverişli yapısı, kar kalitesi, uzun pistleri ve tesisleriyle dünyanın sayılı kış turizm merkezlerinden biridir. Şehir merkezinin güneyinde 70 km uzunluğunda ve 25 km genişliğinde bir alanı kaplayan Palandöken Dağları, 1993 yılında Kış Turizm Merkezi ilan edilmiştir.

Palandöken, Konaklı ve Kandilli kayak merkezlerinin bulunduğu Erzurum pistleri, buz salonları ve atlama kuleleri ile kış turizmine hizmet etmektedir. Kar yağışının Ekim-Kasım aylarında kendini gösterdiği Erzurum'da, kayak mevsimi Kasım ayından itibaren başlamakta ve Nisan ayının sonuna kadar sürmektedir. Palandöken, kaymaya olanak sağlayan "toz kar" özelliğini, ikliminden dolayı, bütün kayak sezonu boyunca sürdürmektedir. İklim koşulları, kış turizmi yapılması açısından son derece elverişlidir. Yaklaşık 5 ay süren kış boyunca ortalama sıcaklık -5,-9°C'dir.

Palandöken, kış sporları ve kış turizmi hareketleri bakımından Türkiye'nin birinci derecede önemli ve öncelikli kayak alanları arasında yer almaktadır. 2011 yılında 25. Dünya Üniversiteler Kış Oyunları'na ev sahipliği yapan Palandöken dağları, Türkiye ve dünya kış turizminin yeni cazibe merkezlerinden biri olmuştur.

Dünyanın en uzun ve en dik pistleri arasında yer alan Palandöken Kayak Merkezi 2.000 -3.176 metre rakım farkına sahiptir. Kayak merkezinde toplam uzunluğu 28 km'yi bulan 8 kolay, 8 orta, 2 profesyonel (zor) ve 4 yol pisti yer almaktadır. Slalom ve büyük slalom yarışmaları için Uluslararası Kayak Federasyonu (FIS) tarafından tescilli iki olimpiik pist bulunmaktadır. 19 adet mekanik tesisin bulunduğu merkezde taşıma kapasitesi 24.563 kişi/saat, taşıma uzunluğu ise 22.018 metredir.

Alp disiplini ve snowboard için uygun pistler sunan Palandöken Kayak Merkezi'nde çığ önleme ve suni kar sistemleri de bulunmaktadır. Erzurum'a 5 km, havaalanına 15 km uzaklıkta bulunan merkezde toplam 2.466 yatak kapasiteli 2 adet 5 yıldızlı, 1 adet 4 yıldızlı, 1 adet 3 yıldızlı, 1 adet de 2 yıldızlı otel faaliyet göstermektedir. Merkez şehre çok yakın olduğundan şehir otellerinde konaklama da diğer bir seçenektir.

25. Dünya Üniversiteler Kış Oyunları ile birlikte hizmet vermeye başlayan Konaklı Kayak Merkezi ise 460 hektarlık bir alan üzerinde 2.200-3.140 m rakım farkında kurulmuştur. Eğitim oranlarının çeşitlilik göstermesi nedeniyle her düzeyde kayakçıya hizmet verebilmektedir. 10.200 kişi/saat kapasiteli 6 mekanik tesisin bulunduğu Konaklı'da, 6 km'si kolay, 3 km'si orta, 13 km'si zor olmak üzere toplam 22 km uzunluğunda pist mevcuttur. Konaklı Kayak Merkezi, Erzurum-Çat karayolu üzerinde ve şehir merkezine 22 km mesafede yer almaktadır. Kayak merkezini kullanan sporcu ve ziyaretçilerin gününbirlik ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik; kayak kiralama, satış, gişe hizmetleri, kafe, yemekhane, dinlenme ve servis üniteleri yer almaktadır

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. Şehir merkezine 36 km uzaklıkta bulunmaktadır.

Ayrıca, Palandöken Kayak Merkezi'nin kuzeyinde ve Erzurum-Çat karayolu üzerindeki Kiremitliktepe'de yer alan atlama kuleleri, Dünya Üniversiteler Kış Oyunları için 2010 yılında inşa edilen, 5 curling yarışma alanına ve 1000 kişilik oturma kapasitesine sahip curling arena, buz hokeyi salonları, 2.000 seyirci kapasiteli buz pateni salonu vardır.

Bursa Uludağ Kayak Merkezi

Türkiye'nin dağ ve kış turizmine yönelik konaklama imkanları bakımından en önemli arz bölgelerinden birisidir. Uludağ kış turizmine yönelik ilk uygulama ve planlamaların yapıldığı turizm merkezidir. Merkez İstanbul, Bursa gibi büyük kentlere yakınlığı nedeniyle uzun yıllar kış turizmi açısından en önemli merkez konumunda olmuştur.

Bitki ve hayvan zenginliğinden dolayı Uludağ 1961 yılında Milli Park ilan edilmiştir. Uludağ, 2543 metre yüksekliği ile Marmara Bölgesinin en yüksek dağıdır. Kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda uzanan Uludağ'ın uzunluğu 40 km'yi, genişliği ise 15-20 km'yi bulmaktadır. En yüksek noktası göller bölgesinde yer alan Uludağtepe (Karatepe)'dir (2.543 m). Dağın kuzey tarafında Sarıalan, Kirazlı, Kadı, Sobra yaylaları vardır.

Yöre yarı ılıman iklim kuşağı üzerindedir. Bölgede kayak sezonu Aralık ayı ortalarında başlar Mart sonuna kadar devam eder. Mevsim başında toz kar, sonunda ıslak kar özelliğini alan karın yüksekliği ise ortalama 3 metreye ulaşabilmektedir.

Yükseltinin 1.750-2.435 metre olduğu Uludağ'da otellerin yer aldığı alanın zirve noktası 2000 metre civarındadır. 11 adet ana pistin yer aldığı merkezde, alp disiplini, cross country, snowboard stillerinde kayak yapılabilir.

Uludağ kayak merkezi I. ve II. Gelişim Bölgeleri olmak üzere iki bölgeden oluşmaktadır.

Kayak merkezindeki pistlerin toplam uzunluğu 25 Km'dir. 22 adet mekanik tesisin kapasitesi ise 15.000 kişi/saattir. I ve II. gelişim bölgesindeki otellerin toplam yatak kapasitesi 3.000 adet civarındadır.

Bolu-Kartalkaya Kayak Merkezi

Kartalkaya kayak merkezi Batı Karadeniz bölgesinde, Bolu il merkezinin güney-doğusunda Köroğlu dağları üzerinde yer almaktadır. Alp kayağı, kayaklı koşu ve tur kayağı için uygun alanlara sahiptir. Bölgenin kayak alanı 1.850-2.200 m yükseklik kuşağında yer almaktadır. Bölge yarı ılıman bir iklime sahiptir ve ormanlık alanlarla kaplıdır.

Merkezdeki 14 mekanik tesiste toplam taşıma kapasitesi 10.000 kişi/saat, 12 adet pistin toplam uzunluğu 20 km'dir. Otellerin yatak kapasitesi 1.713'tür.

Kartalkaya, Bolu şehir merkezine 54 km mesafededir. Ankara-Bolu arası 200 km'dir. İstanbul Atatürk Havaalanı- Bolu arası 275 km'dir.

Kayseri Erciyes Kış Sporları Merkezi

Erciyes Kayak Merkezi, Kayseri il merkezine 25 km uzaklıkta Erciyes dağı üzerinde yer almaktadır. Merkezdeki 23.750 metre hat uzunluğundaki teleferik sisteminin taşıma kapasitesi 26.750 kişi/saattir. Merkezdeki otellerin yatak kapasitesi ise 1.072'dir. Merkez şehre çok yakın olduğundan şehrin konaklama olanaklarından da yararlanmak mümkündür.

Erciyes Kayak Merkezi'nin toplam pistlerinin uzunluğu 53 km'yi bulmakta ve bu pistlerin %36'sı Mavi-Kolay(%15-35 derece eğim), %42'si Kırmızı-Orta Zor(%35-60 derece eğim), %22'si Siyah-Zor (%60 ve fazlası eğim) pistlerden oluşmaktadır. Pistler 2.100-3.345 metre başlangıç ve bitiş rakımları arasında yer almaktadır.

Kastamonu Çankırı Ilgaz Kayak Merkezi

Kastamonu ve Çankırı illeri sınırında zirvesi 2850 metre olan Ilgaz Sıradağları üzerinde, 1.050-2.000 metre rakımlarında kurulan kayak merkezi Ilgaz Milli Parkı içinde yer almaktadır. İl kuzeyden Küre (İsfendiyar) Dağları, güneyden Ilgaz Dağı ile çevrelenmiş olduğundan, kış mevsiminde bol kar almaktadır. Gerek arazi özellikleri, gerek bol kar yağışı almasından dolayı kış turizmi açısından rağbet görmektedir.

Kastamonu'ya 40, Ankara'ya 200, İstanbul'a 475 km'dir. Kurulduğu açık alanın toplam uzunluğu takribi 1.500 metre, genişliği 100 metre civarındadır. Çevresi köknar ve çam ormanı ile örtülüdür. Kayak merkezinde 950 metre, 1.200 metre, 660 metre ve 1.300-1.400 metre uzunluğunda dört adet kayak pisti bulunmaktadır. Yatak kapasitesi 1.217, altı mekanik tesisin kapasitesi ise 5.639 kişi/saattir.

Kars Sarıkamış Kış Sporları Merkezi

Kış sporları ve turizmi bakımından Türkiye'nin öncelikli merkezlerinden biri olan Kars Sarıkamış Bayraktepe (Cıbıltepe) Kayak Merkezi, çevresi sarıçam ormanları ile kaplı, 2.200-2.900 metre yüksekliğe sahip plato üzerinde kurulmuştur. Merkezde farklı zorluk derecelerine sahip 9 pistin toplam uzunluğu 21 km'yi bulmaktadır. Merkezde aralık ayından itibaren 4 ay boyunca kayak yapılabilir. Merkez, Sarıkamış'a 2 km, Kars il merkezine 55 km uzaklıktadır.

4 adet mekanik tesisin kapasitesi 5.348 saat/kişi'dir. Otellerin toplam yatak kapasitesi ise 833'tür.

Kocaeli Kartepe Kayak Merkezi

İstanbul'a sadece 115 km mesafede olan Kartepe, Kocaeli sınırları içerisinde, Maşukiye belde merkezine 16 km mesafede Samanlı Dağları'nın Keltepe mevkiinde yer almaktadır.

Kartepe kayak merkezinde kayak sezonu aralık sonlarından şubat sonuna kadar sürmekte, kar kalınlığı normal şartlarda 80- 200 cm arasında değişmektedir.

Merkezdeki 4 mekanik tesisin taşıma kapasitesi 6.400 kişi saat olup pist uzunlukları 400 m ile 3.500 m arasında değişmektedir. Konaklama tesislerinin toplam yatak kapasitesi ise 800'dür.

Isparta Davraz Dağı Kış Sporları Merkezi

Davraz Dağı-Karlıyayla Kış Sporları Turizm Merkezi, Isparta il merkezinin 26 km güneydoğusunda bulunmaktadır. 17.02.1995 tarihinde Turizm Merkezi olarak ilan edilmiştir. En yakın yerleşim yeri olan Çobanisa Köyü'ne 8 km uzaklıktadır. Kayak Merkezi, Kulovası Yaylasında Davraz Dağı'nın kuzey yamacında yer almaktadır. Davraz Dağı, 2.635 m zirve yüksekliği ile Akdeniz Bölgesi'nin göller yöresinde, Eğirdir ve Kovada Gölleri arasında yükselen ve Isparta Ovası'nı kuşatan dağ kütlelerinden biridir.

Kayak Merkezinde toplam uzunluğu 24 km'yi bulan 12 pist bulunmaktadır. Kayak pistlerinin rakımı, mevcut mekanik tesislerle ulaşılabilen 1.650 m ile 2.344 m arasında değişmektedir. Bu pistlerde amatör veya profesyonel kayakçılara kuzey disiplini, alp disiplini, tur kayağı ve snowboard yapma olanağı sunulmaktadır.

Mekanik tesis sayısı 4 olup, 3.800 kişi/saat kapasiteye sahiptir. Merkezdeki toplam yatak kapasitesi ise 467'dir.

Kayak merkezlerindeki otellerde kayak sezonu genelde Aralık ayında açılmakta ve Mart sonuna kadar devam etmektedir. Ülkemizde küresel iklim değişikliğine bağlı olarak kar yağışı miktarında son yıllarda azalma gözlenmektedir. Bu sorunu aşmak için yapay kar yağdırma sistemleri kurma yoluna gidilmektedir. Bu durum ek maliyet yaratmakta ve havanın aşırı ısınması durumunda fayda sağlamamaktadır.

Sivas ili konaklama kapasitesini gösterir tablo aşağıda yer almaktadır:

Tablo 20 Sivas İli Konaklama Kapasitesi

Otel Belge Türü	Sayısı	Yatak Kapasitesi
Yatırım İşletme Belgeli Oteller	1	166
Turizm İşletme Belgeli Oteller	4	172
Belediye İşletme Belgeli Oteller	26	1.214
Genel Toplam	31	1.552

Sivas ilindeki tesislerin doluluk oranlarının düşüş eğiliminde olduğu gözlenmektedir ancak Yıldız Dağı'nın, Sivas il merkezi ve ilçelerinden farklı bir değer önerisi sunduğunun göz önünde bulundurulması faydalı olacaktır.

Yıldız Dağı Kış Sporları Turizm Merkezi

Yıldız Dağı, 26.07.2010 tarih ve 27653 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Bakanlar Kurulu Kararı ile Yıldız Dağı Kış Sporları Turizm Merkezi olarak ilan edilmiştir.

Turizm merkezi, zirve yüksekliği 2.552 metre olan dağın 1.740 m yüksekliğindeki bölümünde yer almaktadır. 2016 yılında işletmeye açılan merkezde 72 oda 170 yatak kapasiteli belediye belgeli otel, kapalı buz pateni salonu, günübirlik tesis binası, kafeler, kayak kiralama evi, bilet gişesi, sağlık merkezi, merkez idare binası, jandarma binası tamamlanmış yapılar arasındadır. 2019 yılı içerisinde Sivas Cumhuriyet Üniversitesi Yüksek İrtifa ve Spor Bilimleri Araştırma Merkezi'ne bağlı 54 yataklı otel işletmeye açılmıştır. Ayrıca 2020 yılı içerisinde il özel idaresi tarafından bungalov evlerin yapımına başlanmıştır.

Merkezde 2.330 m-1.761 m başlangıç ve bitiş kodunda, toplam 8.300 m uzunluğunda, farklı zorluk derecelerine sahip altı adet kayak pisti ile 720 metre uzunluğunda acemi ve kızak pisti vardır. Kayak pistlerinin %21'i kolay, %40'ı orta, %39'u zor kategorisindedir.

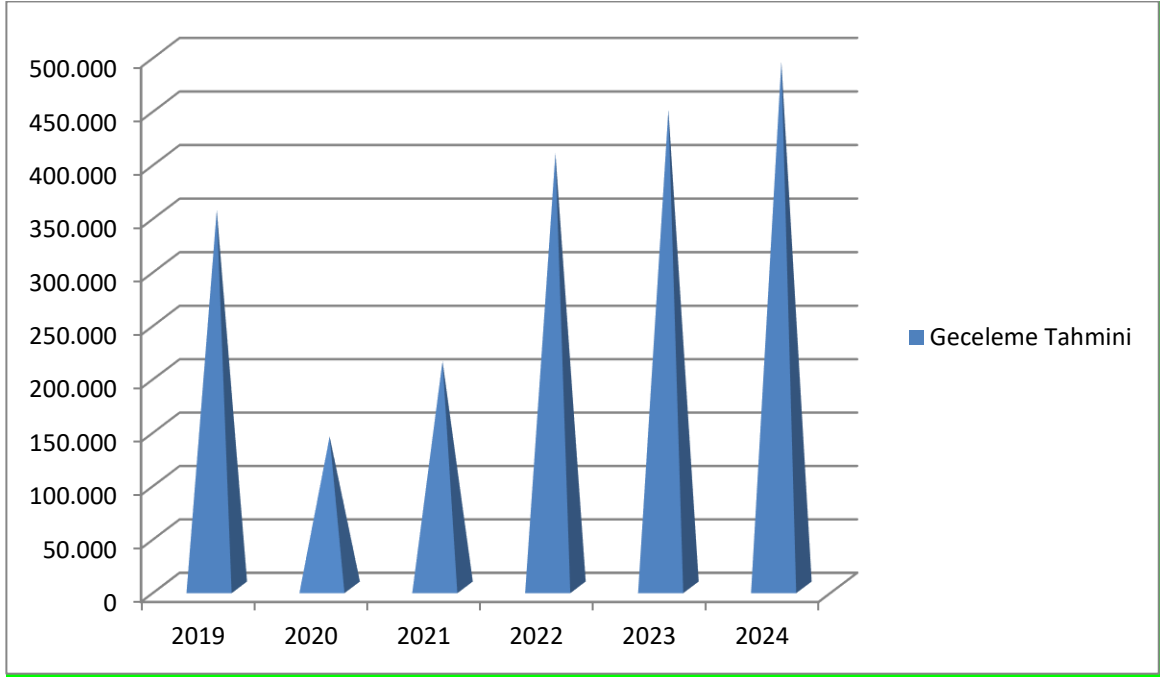
Merkezde kurulu 3 mekanik tesisin (1 teleski, 2 telesiyej) taşıma kapasitesi 2.797 kişi/saat, toplam hat uzunluğu ise 4.666 metredir. Ayrıca toplam hat uzunluğu 350 metre, taşıma kapasitesi 450 kişi/saat olan üç üstü kapalı yürüyen bant bulunmaktadır.

Tablo 21 Sivas İlçelerinin Tesise Geliş, Geceleme, Kalış Süresi ve Doluluk Oranları(2019)

İLLER	İLÇELER	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
		YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
Sivas	Divriği		11.922	11.922		14.098	14098	0,00	1,18	1,18	0,00	14,87	14,87
	İmranlı	22	1.909	1.931	26	3.869	3.895	1,18	2,03	2,02	0,13	18,85	18,98
	Kangal	878	18.865	19.743	1.460	26.927	28.387	1,66	1,43	1,44	1,46	26,84	28,30
	Merkez	3.241	105.867	109.108	4.880	166.003	170.883	1,51	1,57	1,57	0,76	25,74	26,50
	Suğehri	193	33.220	33.413	207	39.773	39.980	1,07	1,20	1,20	0,24	46,31	46,55
	Yıldızeli	2	19.085	19087	2	56.091	56.093	1,00	2,94	2,94	0,00	13,42	13,42
	Zara	34	704	738	80	1.434	1.514	2,35	2,04	2,05	2,28	40,85	43,13

Toplam	Şarkışla	Koyulhisar	Gürün	Gölova	Gemerek	Akıncılar
4.539	58	24	71		16	
213.913	6.977	3.696	8.528	579	1.693	868
218.452	7.035	3.720	8.599	579	1.709	868
6.846	69	34	72		16	
346.322	14.340	4.836	10 696	1.704	3.458	3.093
353.168	14.409	4.870	10 768	1.704	3.474	3.093
1,51	1,19	1,42	1,01	0,00	1,00	0,00
1,62	2,06	1,31	1,25	2,94	2,04	3,56
1,62	2,05	1,31	1,25	2,94	2,03	3,56
0,46	0,13	0,22	0,21	0,00	0,07	0,00
23,04	26,73	31,61	30,63	44,38	14,55	78,11
23,49	26,86	31,83	30,84	44,38	14,62	78,11

Sivas İli Geceleme Tahmininde ise Şekil 8'de gösterildiği üzere 2020 (%60 kayıp öngörülmüştür) ve 2021 (%40 kayıp öngörülmüştür) yıllarındaki pandemi sebebiyle dalgalanma ile birlikte 2024 yılına kadar geceleme sayılarının 491.000'li rakamlara ulaşacağı tahmin edilmektedir.

Şekil 8 Sivas İli Geceleme Tahmini**2.6 Girdi Piyasası**

4 yıldızlı bir otel yatırımı için gerekli olan iki temel girdi kategorisi insan kaynağı ve otel için gerekli yiyecek, içecek ve ihtiyaç maddeleridir.

Tam dolulukta yıllık personel gideri 136.449 € olarak hesaplanmıştır. Aylık ve yıllık personel giderleri aşağıdaki tabloda verilmektedir. Euro kuru 2020 yılı için 9,7 olarak hesaplanmıştır.

Otel için personel giderleri ile diğer gider kalemleri ise aşağıdaki tablodaki gibidir.

Tablo 22 Tam Dolulukta Yıllık İşletme Giderleri (€)

Gider Unsurları	%	Toplam Tutar (€)	Sabit Oran	Değişken Oran	Sabit Tutar (€)	Değişken Tutar (€)	Gider Payı
A - Hizmet Giderleri							
1-Yiyecek Giderleri		134.784	0%	100%	0	134.784	26,27
2-İçecek Giderleri		16.727	0%	100%	0	16.727	3,26
3-İşletme Malzemesi Giderleri		41.659	0%	100%	0	41.659	8,12
4-Elektrik Gideri		20.829	70%	30%	14.580	6.249	4,06
5-Yakıt Gideri		41.659	70%	30%	29.161	12.498	8,12
6-Su Gideri		10.415	30%	70%	3.125	7.291	2,03
7-Personel Gideri		135.449	90%	10%	121.899	13.549	26,4

8-Bakım-Onarım Giderleri		31.244	90%	10%	28.120	3.124	6,09
9-Diğer Giderler		24.797	0%	100%	0,00	24.797	4,83
10-Günübirlik Müşteri Gider.		2.928	100%	0%	2928	0	0,57
11-Genel Giderler	3%	15.617	80%	20%	12.493	3.123	3,04
12-Beklenebilecek Farklar	3%	16.085	50%	50%	8.043	8.043	3,13
Toplam Hizmet Giderleri		492.193	50%	50%	220.349	271.844	95,93
B - Tanıtım Organizas. Gid.		20.829	90%	10%	18.746	2.083	4,06
Toplam İşletme Giderleri		513.022	51%	49%	239.095	273.927	100,00 %

Tesis tam dolulukla çalıştığında ihtiyaç duyulacak İşletme Sermayesi aşağıdaki tabloda verilmektedir.

2.7 Pazar ve Satış Analizi

Kış turizmine yönelik faaliyetlere olanak sunan kayak merkezleri, turistlerin kayak sporu başta olmak üzere pek çok kış turizm aktivitelerini gerçekleştirmelerinin yanı sıra konaklama, yeme içme ve eğlence gibi hizmetlerin sunulduğu merkezlerdir. Kayak merkezine gelen turistler için kayak yapmak temel tatil amacı olsa da, kayak merkezlerinde faaliyet gösteren işletmelerin turistlerin konaklama, yeme-içme ve eğlence gibi hizmetleri de bir arada bulacakları alternatif olanaklar geliştirmesi, tatil süresince aktivite çeşitliliğini sağlayıp memnuniyet artırmada etkili olabilir.

Turistlerin kayak merkezi ve otel seçimlerinde hızlı ve konforlu ulaşım, fiyat ve hizmet kalitesi etkili olmaktadır. Turistlerin kayak merkezlerindeki hizmet kalitesi algısını belirleyen faktörler kayak pistlerinin sayısı, uzunluğu, genişliği, mekanik tesislerin niteliği, konaklama tesislerinin özellikleri, kayak merkezi atmosferi, eğlence ve aktivite olanakları olarak sıralanabilir. Konforlu ve modern mekanik tesisler, kar, pistler yanında yüksek hizmet kalitesiyle konaklama ve eğlenme ihtiyacını karşılayabilecek özellikte otellerin varlığı kayak merkezi tercihiinde etkili olmaktadır. Genellikle kayak merkezini tekrar ziyaret etme ve/veya sosyal çevresine tavsiyede bulunma bu faktörler gözetilerek yapılmaktadır. Dolayısıyla kayak merkezinde faaliyet gösteren işletmeler sadece kayak pistlerinin kalitesi ile değil tüm hizmet kalitesi bileşenlerini göz önünde bulundurarak hareket etmelidirler.

2016 yılında işletmeye açılan Sivas Yıldız Dağı Kış Sporları Merkezi daha çok günübirlik ziyaretçileri ağırlamaktadır. Bunda merkezin yeni olması, tanınma ve tutunma faaliyetlerinin zaman alması, farklı alternatifler sunan konaklama tesislerinin henüz olmayışı rol oynamaktadır. Merkezde sadece 2016-17 sezonunda işletmeye açılan İl Özel İdaresi'ne ait belediye belgeli 72 oda 170 yataklı otel faaliyet göstermektedir. Otel açıldığı sezon (120 gün üzerinden) %14, 2017-18 sezonunda %13,5 doluluk oranlarında faaliyet göstermiştir. Otelin doluluk oranları diğer merkezlerdeki otellerin doluluk oranlarından düşük seviyelerdedir.

Hızlı, konforlu ve güvenli ulaşım olanağı sağlayan Ankara-Sivas yüksek hızlı tren projesi Yıldız Dağı Kış Sporları Merkezi'ne talebi artırmada katkı sunacak önemli bir faktördür. 2021 yılında tamamlanması planlanan Ankara-Sivas yüksek hızlı tren projesi ile demiryolu ulaşımında seyahat süresi Ankara-Sivas arasında 2 saate, İstanbul-Sivas arasında 5 saate düşecektir.

Merkeze talebi artırmada etkili olabilecek diğer bir faktör müşterilerin beklentilerini karşılayacak özellikte konaklama tesislerinin varlığıdır. Eğlence ve aktivitelerle desteklenen, yüksek hizmet

kalitesiyle sunulan konaklama hizmetleri müşteri memnuniyetini artırmada ve dolayısıyla talebin sürekliliğini sağlamada önemli rol oynamaktadır. Ziyaretçiler dinlenme, eğlenme, rahatlama, çeşitli spor aktivitelerine katılma ve özellikle şehir hayatından ve stresinden uzaklaşma gibi saiklerle dağ otellerini tercih etmektedirler. Bu nedenle dağ konseptine uygun mimariyle inşa edilmiş konaklama tesisleri ve diğer işletmelerin olduğu kayak merkezleri farklılık yaratarak daha çok ziyaretçi çekme avantajına sahiptir.

Otel işletmelerinin rekabet avantajı elde etmelerinde en etkili pazarlama kaynağı müşteri ilişkileri kapasitesidir. Müşteri ilişkileri kapasitesi, müşteri hizmet ve desteğinin üst düzeyde olması, müşteri ihtiyaç ve taleplerinin anlaşılması, müşterilerle iyi ilişkiler kurulması ve bu ilişkilerin sürdürülmesini ifade etmektedir. Hizmet işletmeleri eş zamanlı üretim ve tüketim özelliği nedeniyle müşteri ilişkilerinde diğer sektörlerle oranla öne çıkmak zorundadırlar. Çabuk vazgeçilebilir bir ihtiyaç kapsamında değerlendirilen turizmde hizmet sunan işletmeler, bireysel davranışlar konusunda özen göstermelidirler. Bu kapsamda müşteri ile diyalog geliştirme ve sadık müşteri profili oluşturmada çaba sarf etmelidirler. Otel işletmelerinin rekabet avantajı yakalamalarında etkili ikinci bir faktör yönetim kapasitesidir. Finansal kaynaklar, insan kaynaklarının etkinliği ve hizmet yönetim süreçleri yönetim kapasitesini oluşturmaktadır. Müşteriler ile empati kurarak sorunları çözme konusunda açık ve net davranışlar sergileyen ve hizmetlerin sunumunda süreci azaltan nitelikte ve yeterli sayıda personel ile işletmecilik rekabet avantajı yaratacaktır.

Turizm Bakanlığı'nca turizm merkezi ilan edilen ve imar planı hazırlanan Yıldız Dağı Kış Sporları Merkezi'nde hedeflenen yatak kapasitesi 1600 olup, gerçekleşen hedefin çok altındadır. Yukarıda da değinildiği gibi merkezde dağ konseptine uygun mimariyle inşa edilen, müşterilerin beklentilerini karşılayabilen ve profesyonel yönetim anlayışıyla yönetilen dört yıldızlı otel işletmeciliği yeterli tanıtım ve tutundurma faaliyetlerinin de yardımıyla sektörde yerini alabilecektir.

Yıldız Dağı Kış Sporları Merkezi'nde yapılması düşünülen 4 yıldızlı otel çalışması toplam 60 oda ve 144 yatak dikkate alınarak yapılmıştır.

Tablo 23 Yatırımın Oda ve Yatak Kapasitesi

Oda Türü	Oda Sayısı	Yatak Kapasitesi
Standart	36 Adet	72 Adet
Süit	24 Adet	72 Adet
Toplam	60 Adet	144 Adet

Sivas Yıldız Dağı Kış Sporları Merkezi'nde 4 yıldızlı, 60 oda ve 144 yataklı otel fizibilite çalışmasında kar miktarı ve kalitesinin kayak yapmaya elverişli olduğu kayak sezonunda 120 gün (Aralık-Mart) işletmeye açık olacağı varsayılmıştır. Dağ otellerinde doluluk oranları Ocak ve Şubat aylarında özellikle yılbaşında ve okulların yarıyıl tatili boyunca en yüksek noktasına ulaşmaktadır.

Fizibilite çalışmasında işletme gelir ve giderlerine temel teşkil etmek üzere,

- 60 odanın %60'ının iki kişilik, %40'ının 3 kişilik oda olacağı,
- Konaklamaların %50'sinin grup, %50'sinin münferit konaklamadan oluşacağı,
- Tam pansiyon alma oranının %100 olacağı,
- Alkolsüz içecek alma oranının %100 olacağı,
- Alkollü içecek alma oranının %20 olacağı,
- Hafta sonları (toplam 32 gün) birinci yıl 15, ikinci yıl 20, üçüncü ve izleyen yıllarda 25 kişinin günübirlikçi olarak otelin yiyecek-içecek (alkolsüz) hizmetinden yararlanacağı

varsayılmıştır.

Otel için öngörülen konaklama ve yiyecek-içecek fiyatları (KDV Hariç) aşağıda verilmiştir.

Tablo 24 Yatırımın Öngörülen Fiyat Tablosu

Grup Konaklama	
• Çift Kişi Tam Pansiyon Konaklama Fiyatı	102 €
• Üç kişi Tam Pansiyon Konaklama Fiyatı	138 €
Münferit Konaklama	
• Çift Kişi Tam Pansiyon Konaklama Fiyatı	122 €
• Üç kişi Tam Pansiyon Konaklama Fiyatı	162 €
Yiyecek-İçecek Fiyatları (Kişi Başı)	
• Kahvaltı	6 €
• Tek Öğün Yemek	10 €
• Alkollü İçecek	7 €
• Alkolsüz İçecek	3 €

Satış ve rekabet olanakları bölümünde değinilen konular, Yıldız Dağı ve diğer kayak merkezlerinin bulunduğu ilçelerdeki otellerin doluluk oranları ile fizibiliteye konu olan otelin ve kayak merkezinin tanınma ve tutunma faaliyetlerinin zaman alacağı hususu da dikkate alınarak 120 gün çalışma günü üzerinden aşağıda verilen doluluk oranları ile çalışacağı öngörülmektedir.

Tablo 25 Yatırımın Yıllar İtibariyle Doluluk Oranları

Yıllar	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl+
KKO (%)	60	70	80

Ekonomik Değerlendirme sonuçlarına göre tespit edilen tam dolulukta yıllık işletme gelirleri ile yıllar itibariyle günübirlik müşteri gelirleri aşağıdaki tablolarda verilmektedir.

Tablo 26 Tam Dolulukta Yıllık İşletme Gelirleri (€)*

Gelir Türü	Tutar (€)
Oda Gelirleri	466.560
Yiyecek Gelirleri	449.280
Alkollü İçecek Gelirleri	24.192
Alkolsüz İçecek Gelirleri	51.840

Diğer Gelirler	49.593
Toplam Gelirler	1.041.465

*Günübirlik müşteri gelirleri, tesisin öngörülen yıllık doluluk oranlarından bağımsız olarak değerlendirildiğinden Tam Dolulukta İşletme Gelirleri Tablosunda belirtilmemiş olup; aşağıdaki tabloda ayrıca verilmiştir.

Tablo 27 Yıllar İtibariyle Günübirlik Müşteri Gelirleri (€)

Gelir Türü	1.YIL 2022 (€)	2.YIL 2023 (€)	3.YIL 2024 + (€)
Yiyecek Gelirleri	4.800	6.400	8.000
İçecek Gelirleri	1.440	1.920	2.400
Toplam Günübirlik Müşteri Gelirleri (€)	6.240	8.320	10.400

Ekonomik değerlendirme sonucunda öngörülen doluluklara göre yıllar itibariyle işletme gelirleri, işletme giderleri ve işletme sermayesi ihtiyacı aşağıdaki tabloda verilmektedir.

3. TEKNİK ANALİZ

3.1 Kuruluş Yeri Seçimi

İlk çağlardan itibaren önemli yerleşim merkezlerinden olan Sivas, Hititler 'den başlayarak Frigler, Roma, Bizans, Selçuklu ve Osmanlı Medeniyetlerinin egemenliği altına girmiştir. Sivas'a farklı dönemlerde hakim olan devletler, şehre kendilerine özgü değişik isimler vermişlerdir. Bunlar; Sebaste, Sipas, Megalopolis, Kabira, Diaspolis (Tanrı Şehri), Talaurs, Danişment İli, Eyalet-i Rum, Eyalet-i Sivas ve Sivas isimleridir.

Şehrin ilk kurulduğu dönemlerde, bugünkü il merkezinin olduğu yerde bulunan üç adet su gözesinin zaman içerisinde kuruması nedeniyle şehrin isminin, üç göze anlamına gelen 'Sipas'tan kaynaklandığı ve zamanla Sivas'a dönüştüğü görüşü hakimdir.

Sivas, her dönem sahip olduğu önemi Milli Mücadele Döneminde de sürdürmüştür. Mustafa Kemal Atatürk'ün önerisi ile yapılan ve ilk milli kongre olma özelliğine sahip Sivas Kongresi 4-11 Eylül 1919 tarihlerinde Sivas'ta toplanmıştır.

Kayak merkezi Sivas İl merkezine yaklaşık 60 km uzaklığında olup, yol ıslah çalışmaları devam etmektedir. Yol, yoğun kar yağışının olduğu dönemlerde kar temizleme ekiplerince açık tutulmaya çalışılmakta ve her gün il merkezinden kayak merkezine ücretsiz otobüs seferleri düzenlenmektedir. 2020 yılı içerisinde Sivas Sıcak Çermik Turizm Bölgesi ile Yıldız Dağı Kış Sporları Turizm bölgesi arasında bulunan 54 km'lik yolun yapım çalışmaları başlamıştır.

Sivas'a ulaşım karayolu, demiryolu ve havayolu ile gerçekleştirilmektedir. İlin en önemli ulaşım aksı Ankara-Sivas-Erzincan-Erzurum-Kars devlet karayoludur. Demiryolu bağlantıları açısından ise Sivas, kuzey – güney ve doğu – batı hatlarının birleştiği bir noktada bulunmaktadır. Ankara-Kars hattında her gün çalışan ana hat trenlerinden Doğu Ekspresi, Ankara-Tatvan arasında haftada iki gün çalışan ana hat trenlerinden Van Gölü Ekspresi ve Ankara-Kurtalan arasında haftada beş gün çalışan Güney Kurtalan Ekspresi ile ulaşım mümkündür. Ankara-Kırıkkale-Yerköy-Sivas güzergâhını izleyen Ankara-Sivas Yüksek Hızlı Tren projesinin ise 2020 yılında tamamlanacağı öngörülmektedir. Yüksek hızlı tren projesinin tamamlanmasıyla ülkenin batı kesimlerine ulaşımın çok daha süratli biçimde gerçekleştirilmesi planlanmaktadır. Bu proje tamamlandığında mevcut demiryolu uzunluğu 405 km'ye

inerek Ankara'dan Sivas'a 2 saatte, İstanbul'dan ise 5 saatte ulaşılması hedeflenmektedir. Türkiye'nin en uzun ikinci pistine sahip, iç ve dış hatlara hizmet veren ve yıllık 3 milyon yolcu kapasitesine sahip Sivas Nuri Demirağ Havaalanı'ndan, günde 3-4 sefer İstanbul'a, haftanın belirli günlerinde ise İzmir'e karşılıklı seferler düzenlenmektedir.

Yatırım Yerine İlişkin Bilgiler

Tesis, Sivas Merkez İlçe, Yakupoğlu Köyü, Yıldız Dağı Kış Sporları Merkezi'nde yer alacaktır. Bilindiği gibi, deniz seviyesinden yükseğe çıkıldıkça hava basıncı, yoğunluğu, havadaki oksijen miktarı ve bağıl nem azalmaktadır. Bu durum, solunum sisteminin daha etkin çalışarak güçlenmesine ve kandaki hemoglobinin miktarının artmasına neden olmaktadır. Sporcuların kamp ve antrenman için yüksek yerleri tercih etmelerinin nedeni budur.

Sivas'ın kuzeyinde şehir merkezine 58 km uzaklıkta ve 2.552 m yükseklikte bir dağ olan Yıldız Dağı, 26.07.2010 tarih ve 27653 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Bakanlar Kurulu Kararı ile Yıldız Dağı Kış Sporları Merkezi olarak ilan edilmiştir.

Dağın 1.740 m yüksekliğindeki bölümünde yer alan Turizm merkezinin alanı 1.625 hektardır.

Ulaşım: Tesisin yapılacağı Yıldız Dağı'nı Sivas İl merkezine bağlayan 58 km uzunluğundaki yer yer virajlı oto yolda iyileştirme çalışmaları devam etmektedir. Kış aylarında yoğun kar yağışı olan günlerde kar küreme makinaları ile yolun açık tutulduğu ve her gün Valilik binası önünden kayak merkezine ücretsiz otobüs seferleri düzenlendiği ifade edilmiştir.

Elektrik: Yıldız Dağı'nda enerji nakil hattı ve trafo tesisleri tamamlanmış olup; Turizm Merkezine kesintisiz olarak elektrik sağlanmaktadır.

Su: Kış Sporları Merkezinde kullanma suyu şebekeden temin edilmekte olup, su depoları mevcuttur.

Kanalizasyon: Kanalizasyon şebekesi mevcut olup, arıtma tesisi bulunmamaktadır.

Çöp: Yatırım yerindeki çöpler Belediye tarafından düzenli olarak toplanmaktadır.

Telefon-İnternet: Yıldız Dağı'nda kesintisiz telefon ve internet erişimi bulunmaktadır.

Yatırım Yerinde Mevcut Tesisler

Yıldız Dağı Kış Sporları Merkezi olarak planlanmış olan 326.470 m² büyüklüğündeki alanda imar planında yer alan tesislerin bir bölümü tamamlanmış olup diğerlerinin inşaatı devam etmektedir.

Tamamlanmış yapılar arasında Sivas İl Özel İdaresi'ne ait olup, Özel İdare'ye bağlı bir kamu şirketi olan Buruciye A.Ş. tarafından işletilen Belediye belgeli 38 oda 110 yatak kapasiteli konaklama tesisi, kapalı buz pateni sahası, günübirlik tesis binası, kafeler, kayak kiralama evi, bilet gişesi, sağlık merkezi, merkez idare binası, jandarma binası bulunmaktadır.

Sivas Cumhuriyet Üniversitesi Yüksek İrtifa ve Spor Bilimleri Araştırma Merkezi binası inşaat aşamasındadır. Bu merkeze entegre olarak planlanmış olan spor tesislerinin yapımına henüz başlanmamıştır.

Yatırım Yerinde Bulunan Pistler ve Özellikleri

Pistler kayakçılar için farklı zorluk derecelerinde olduklarından eğimlerine göre sınıflara ayrılmışlardır. Avrupa ve Japonya için olan sınıflama, Kuzey Amerika, Avustralya ve Yeni Zelanda için olandan farklılık göstermektedir.

Avrupa ve Japonya'da geçerli olan sınıflamaya göre pist eğimleri ve bunlara ait pist renkleri aşağıdaki şekildedir:

Yeşil Pistler: Kayağa yeni başlayanlar veya idman yapmak isteyenler tarafından kullanılırlar. Eğimleri %5 ile %15 arasında, en az pist genişliği ise Uluslararası Kayak Federasyonu FIS (Fédération International de Ski) kriterlerine göre 30 m'dir. Yeşil bir pistin içinde ve toplam boyun 1/3'ünden az olmak şartıyla, eğimi % 5'ten az yürüyüş kayağı yolu niteliğinde veya % 15'ten fazla kısımlar bulunabilir.

Mavi Pistler: Mavi pistler iyi düzenlenmiş ve bakım görmüş ve eğimleri %15-% 25 arasında, kayması kolay, en az pist genişliği 30 m olan pistlerdir. Mavi bir pistin içinde yeşil ve kırmızı pist eğimine sahip kısımlar bulunabilir.

Kırmızı Pistler: Kırmızı pistler orta düzeyde ustalık gerektirirler, eğimleri % 25 - % 40 arasında, en az pist genişliği ise FIS kriterlerine göre yine 30 m'dir. Kırmızı bir pistin içinde, mavi ve siyahla gösterilen eğimlere sahip kısımlar bulunabilir.

Siyah Pistler: Usta kayakçılar için olup, eğimleri %40'dan fazladır. Bazı kayak merkezlerinde kırmızı pistlerden biraz daha yüksek beceri gerektirirken, diğer bazı merkezlerde çok yüksek kayak deneyimi gerektiren aşırı dik yamaçlardır. Bu nedenle renk ayrımının aynı kayak merkezi için yapılması daha anlamlıdır.

Siyah pistlerde en az pist genişliği 40 m ile 60 m arasındadır ve eğim arttıkça, genişlik de artar. Siyah bir pistin içinde kırmızı pist eğimine sahip kısımlar bulunabilir.

Siyah pistler içinde çift ya da üç siyah karo ile işaretlenmiş olan pistler vardır. Bu pistler aşırı eğimli ve çok üst düzeyde kayak bilgi ve deneyimi gerektiren pistlerdir. Buralarda yer yer dar patikalar, şiddetli rüzgara açık alanlar bulunabilir.

Son zamanlarda birçok siyah pist sarı olarak yeniden sınıflandırılmıştır. Bunun anlamı bu pistlerin iyi düzenlenmemiş olmaları, yeterince kontrol altında olmamaları ya da belli bir bölümünün kaymaya elverişli olmadığı için kapatılmış olmasıdır.

Yıldız Dağı Kış Sporları Merkezi'nde bulunan pistler dağın kuzey-doğu yamacında yer aldıklarından kayak sporu için avantajlı konumdadırlar. Bu pistler ve özellikleri aşağıdaki tabloda verilmektedir:

Tablo 28 Yıldız Dağı Kış Sporları Merkezi'ndeki Pistler ve Özellikleri

Pistin Adı	Başlangıç Kodu (m)	Bitiş Kodu (m)	Uzunluk (m)	Genişlik (m)	Ortalama Eğim (%)
P1	1.915	1.761	870	40	18
P2	1.915	1.761	870	40	18
P3	2.330	1.739	2.160	45	28
P4	2.330	1.828	1.650	60	32
P4/B	1.950	1.737	1.150	45	19
P5	2.330	1.828	1.600	50	32
Kızak Pisti			360	30	10
Acemi Pisti			360	30	10

Yatırım Yeri Mevcut Mekanik Tesisler

Yıldız Dağı Kış Sporları Merkezi'nde iki adet telesiyej, bir adet teleski (T-bar) ile ikisi aynı hat üzerinde, biri mevcut otelin arkasında çocuk ve acemiler için planlanmış üç adet üstü kapalı yürüyen bant bulunmaktadır. Yürüyen bantların toplam hat uzunluğu 350 m, taşıma kapasitesi ise 450 kişi/saattir.

Teleski ve telesiyejlerin kumandası bilgisayar yazılımı ile yapılmaktadır. Yatırım yerinde mevcut teleski ve telesiyejlerin özellikleri aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Tablo 29 Yıldız Dağı Kış Sporları Merkezi'nde Bulunan Teleski ve Telesiyejler ile Özellikleri

Tesisin Adı	Teleski M1 (T-Bar)	Telesiyej M2	Telesiyej M3
Başlangıç Kodu (m)	1.916	2.331	2.331
Bitiş Kodu (m)	1.761	1.727	1.828
Hat Uzunluğu (m)	804	2.226	1.636
Ortalama Eğim (%)	19	27	30
Taşıma Kapasitesi (kişi/saat)	597	1.198	1.002
Maksimum Hız (m/s)	3	4	4
İşletim Hızı (m/s)	2,5	3,5	3,5
Kabin Sayısı	-	77	48
Askı Sayısı	58	-	-

Yatırım Yerinde Verilen Hizmetler

Yıldız Dağı Kış Sporları Merkezi'nde hem konaklama hem de tesislerden gününbirlik yararlanma imkânı bulunmaktadır. Kullanıcılar için bölgede yeteri kadar otopark alanı mevcuttur.

Kapalı buz pateni sahasında aynı anda 20-25 kişi kayabilmekte, buz pateni dersi alabilmekte, paten kiralayabilmektedir.

Kayak evinde, kayak kıyafet ve ekipmanları ile snowboard ve kızak kiralatabilmekte, otel ve çevresindeki eğitmenlerden kayak ve snowboard dersi alınabilmektedir. İşletmeye açık olan otelden de kayak kıyafet ve ekipmanı kiralatabilmektedir.

Kar yağışının yetersiz olduğu dönemlerde yapay kar yağdırmak için gerekli donanım mevcuttur. Barajdan pompa ile gölete getirilen su buradan suni karlama için pistlere pompalanabilmektedir. Bölgedeki 95 adet kar makinası ile nem oranının ve sıcaklığın düşük olduğu günlerde pistlere suni kar yağdırmak mümkündür.

Bir tanesi vinçli, diğeri vinçsiz olmak üzere iki adet snowtrack (kar ezme makinası) bulunmaktadır.

Skipass turnikeleri önümüzdeki yıl hizmete gireceğinden, teleski ve telesiyejlere binmek için gerekli biletler mevcut gişelerden alınmaktadır.

Yıldız Dağı'nda bir sağlık merkezi bulunmaktadır. Hasta ve yaralıları ilk yardım ve tedavi ile bir adet elde taşınabilir, iki adet motorlu sedye ve ambulansla sağlık merkezine ve şehir merkezine nakil imkanı bulunmaktadır. Helikopter pisti henüz yapılmamıştır.

Turizm merkezinde arama ve kurtarma ekipleri ile jandarma ve özel güvenlik elemanları bulunmaktadır.

Yatırım Hakkında Genel Bilgiler**Tesis Arsası**

Yıldız Dağı'ndaki 1.625 hektar büyüklüğündeki bir alan, 26.07.2010 tarih ve 27653 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Bakanlar Kurulu Kararı ile Yıldız Dağı Kış Sporları Merkezi olarak ilan

edilmiştir. Kurulmuş ve kurulacak tesislerin bulunduğu 326.470 m² büyüklüğündeki bölümün ise İmar Planı yapılmış; parsellerin kullanım amaçları ile plan kararları belirlenmiştir. Planlı alanda gerekli kamulaştırma yapılmış olup arsa mülkiyeti Sivas İli Özel İdaresi'ne aittir.

İmar Plan Hükümlerine Göre, Yapılacak Tesisle İlgili Karar ve Kısıtlamalar

Yürürlükteki Türkiye Deprem Haritasına göre 1. derece deprem kuşağı içerisinde yer alan Yıldız Dağı Kış Sporları Merkezinde yapılacak olan konaklama tesisinde İl Afet Acil Durum Müdürlüğü tarafından 17.08.2010 tarihinde onanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacak ve "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümleri uygulanacaktır.

Otel arsasında parsel ve yapı bazında zemin etüdü yapılacaktır.

Tesisin pis su kanalları mevcut ağa bağlanacak, münferit pis su çukuru açılmayacaktır. Alanda Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği Hükümleri geçerli olup; atık sular yüzey sularına ya da yeraltı sularına deşarj edilmeyecektir.

Otel binası ve çevresinde engelliler için gerekli tedbirler alınarak ilgili yasal düzenlemelere uyulacaktır.

Tesisin mimari projesinde topografyaya uygun, çevre ile bütünleşmiş kış sporlarına uyum sağlayan tarz ve üslup kullanılacaktır. Yapının cephelerinde taş veya ahşap gibi doğal yapı elemanları kullanılacaktır.

Yapıda çatı yapılacak olup çatı eğimi serbesttir. Çatı eğiminden dolayı kazanılacak hacimler inşaat emsaline, kazanılacak ilave katlar ise kat adedine dahildir.

Otel binasının inşaat cephesi ve derinliğinde herhangi bir sınırlama yoktur. Binada birden fazla bodrum kat bulunmayacaktır. Bodrum kattaki alanlar emsale dahil değildir.

Turistik tesis bünyesinde yapılacak tüm elektrik mekanik vb. teknik hacimler ile balkonlar, açık koridorlar, üstü kapalı yürüme yolları, pergolalar, kolonatlar, yapıdaki üstü örtülü yanları açık alanlar emsale dahil değildir.

Otelde temiz iç yüksekliği 1,80 m'yi geçmemek kaydı ile tesisat katı yapılırsa bu kat kat adedinden sayılmayacak ve emsale dahil edilmeyecektir.

Tesisin girişinde yer alacak ana giriş kapısı yapıları, anıtsal yapılar bekçi kulübesi ve kontrol birimleri mülkiyet sınırı ve yapı yaklaşma sınırı arasında yer alabilecektir.

Zemin kat temiz iç yüksekliği 5,50 m'yi geçemeyecektir. Zemin katta asma kat yapılması halinde temiz iç yükseklik maksimum 7,50 m olacak ve asma kat emsale dahil edilecektir.

Tesis arsasında emsal E: 0,80 olup H max: 3 kattır.

3.2 İnsan Kaynakları

Eğitim

Sivas'ta 6 yaş ve üzeri okuma-yazma çağındaki olan 564.589 kişilik nüfusun %93,5'i okuryazar olup bu oran %95,97 olan Türkiye genel ortalamasının 2.47 puan altındadır. Okuma yazma bilen nüfusun %52,07'si erkek, %47,93'ü kadındır.

Okuma yazma bilen nüfus içerisinde bir öğretim kurumundan mezun olan 470.558, mezun olmayan ise 57.338 kişidir. Bir okul bitirenlerin oranı %89,14 olup %88,58 olan Türkiye ortalamasının 0.56 puan üstündedir.

Bir öğretim kurumundan mezun olanların %33,88'i ilköğretim, %13,57'si ilköğretim, %13,43'ü ortaokul ve dengi meslek ortaokulu, %24,27'si lise ve dengi meslek okulu, %13,45'i yükseköğretim veya fakülte mezunudur. %1,05'i yüksek lisans, %0,35'i ise doktora programını bitirmiştir.

Tablo 30 Sivas İli +15 Yaş Eğitim Düzeyi

Sivas	Doktora	Lise ve Dengi	Ortaokul Veya Dengi	Yüksek Lisans	Yüksekokul Veya Fakülte	İlkokul	İlköğretim
2015	1.130	1.078.05	51.125	2.887	57.947	119.900	69.379
2016	1.213	114.485	61.615	3.089	61.734	114.133	61.573
2017	1.656	114.204	64.481	4.964	63.273	110.692	63.853
2018	1.652	125.612	69.272	5.835	66.995	109.792	67.862
2019	1.637	127.131	96.255	6.581	70.385	102.653	41.850

Cumhuriyetin kuruluşunun 50. yılı anısına Sivas'ta kurulan Cumhuriyet Üniversitesi, 1974 yılında Tıp Fakültesi ile eğitime başlamıştır. Şu anda Üniversite 17 Fakülte, 4 Enstitü, 1 Devlet Konservatuarı, 5 Yüksekokul, 14 Meslek Yüksekokulu ile hizmet vermektedir. Ayrıca Üniversite'ye bağlı 26 Uygulama Araştırma Merkezi, 1055 yataklı 1 Araştırma ve Uygulama Hastanesi vardır.

Üniversitede turizm sektörüne ilişkin eğitim programları; Turizm Fakültesi Turizm İşletmeciliği ve Otelcilik Yüksek Okulu bünyesinde lisans, Meslek Yüksek Okulları bünyesinde ön lisans düzeyinde verilmektedir.

Turizm sektörüne nitelikli insan gücü yetiştirmek ve turizm endüstrisinin gelişmesine katkı sağlamak amacıyla kurulan Turizm İşletmeciliği ve Otelcilik Yüksekokulu 2014-2015 öğretim yılında Konaklama İşletmeciliği Bölümüne, 2016-2017 akademik yılında da Gastronomi ve Mutfak Sanatları Bölümüne öğrenci olarak eğitim ve öğretime başlamıştır. Yüksekokulda ayrıca öğrencilere profesyonel mutfağın işletilmesi ve yönetimi hakkında kapsamlı bilgi kazandırmak için kullanılan bir uygulama mutfağı ve ulusal ve uluslararası yemekler ile servis teknikleri konusunda deneyim kazandırmak için 52 kişilik bir uygulama restoranı imkânı bulunmaktadır. Bunlara ek olarak, öğrencilere Cumhuriyet Üniversitesi kampüsünde yer alan “Çok Amaçlı Salon Restoran” ve 92 odalı ve 168 yataklı olan “Uygulama Otel” ile de teorik uygulama fırsatı verilmektedir.

Ön lisans programı uygulayan 14 Meslek Yüksek Okulundan üçünde turizm eğitimi verilmektedir. Cumhuriyet Meslek Yüksek Okulunda Otel Lokanta ve İkram Hizmetleri Bölümü altında Aşçılık, Sağlık Turizmi İşletmeciliği, Turizm ve Otel İşletmeciliği, Gürün Meslek Yüksekokulu Otel Lokanta ve İkram Hizmetleri Bölümünde Aşçılık, Hafik Kamer Örnek Meslek Yüksek Okulunda ise Seyahat Turizm ve Eğlence Hizmetleri Bölümünde Turist Rehberliği programları yer almaktadır.

İl sahip olduğu tarihi ve kültürel varlıkları, doğal güzellikleri, coğrafi konumu ve iklimi ile turizm sektöründe önemli bir konumdadır. Hizmet sektöründe yer alan turizm alanında verilen hizmet kalitesinin, doğrudan emek yoğun çalışan eğitilmiş işgücüne bağlı olduğu düşünüldüğünde; mesleki eğitimin çeşitli bölümlerde hem teorik hem de pratik olarak verildiği Cumhuriyet Üniversitesi'nin Sivas'ta olması sektörün gelişmesi ve sürdürülebilirliğin sağlanması açısından önemli bir etkidir.

4 yıldızlı bir otel için öngörülen çalışan sayıları ve unvanları aşağıdaki gibidir. Otel için sezonda çalışacak personel ile devamlı çalışacak personel ayrıca belirtilmiştir.

Tablo 31 Yatırım Konusu Otelin Çalışan Sayısı ve Unvanları

Unvan	12 Ay Çalışacak	4 Ay Çalışacak
-------	-----------------	----------------

	Personel (Adet)	Personel (Adet)
Genel Müdür	1	
Muhasebe Müdürü	1	
Pazarlama Müdürü	1	
Aşçıbaşı	1	
Teknik Şef	1	
Güvenlik Elemanı	2	
Muhasebe Elemanı		2
Satın Alma Elemanı		2
Personel Şefi		1
Yiyecek-İçecek Müdürü		1
Aşçıbaşı Yardımcısı		1
Mutfak Çalışanları		5
Bulaşıkçı		2
Şef Garson		1
Servis Elemanları		6
Ön Büro Müdürü		1
Ön Büro Çalışanı		1
Rezervasyon Elemanı		1
Halkla İlişkiler Müdürü		1
Halkla İlişkiler Çalışanı		1
Çamaşırhane Şefi		1
Çamaşırhane Çalışanı		1
Kat Hizmetlileri Şefi		1
Kat Hizmetlileri		5
Bellboy		2
Teknik Bölüm Çalışanı		1
Şoför		1
Toplam	7	38
Genel Toplam		45

Tablo 32 Tam Dolulukta Aylık ve Yıllık Personel Giderleri

Unvan	Kişi Sayısı	Aylık Brüt Ücret TL/kişi	İşverene Aylık Maliyet (TL)	Çalışılan Ay Sayısı	İşverene Yıllık Maliyet (TL)
Genel Müdür	1	14.500,00	17.037,5	12	141.000,00
Muhasebe Müdürü	1	5.800,00	6.815,00	12	56.400,00
Pazarlama Md.	1	5.800,00	6.815,00	12	81.780,00
Aşçıbaşı	1	10.150,00	11.926,25	12	143.115,00
Teknik Müdür	1	5.800,00	6.815,00	12	81.780,00
Güvenlik Elemanı	2	3.262,50	7.666,88	12	92.002,50
Muhasebe Elemanı	2	4.350,00	10.222,50	4	40.890,00
Satın Alma Elemanı	2	3.625,00	8.518,75	4	34.075,00
Personel Şefi	1	4.712,50	5.537,19	4	22.148,75
Yiyecek-İçecek Md.	1	5.800,00	6.815,00	4	27.260,00

Aşçıbaşı Yardımcı	1	7.250,00	8.518,75	4	34.075,00
Mutfak Çalışanları	5	4.060,00	23.852,50	4	95.410,00
Bulaşıkçı	2	3.262,50	7.666,88	4	30.667,50
Şef Garson	1	4.712,50	5.537,19	4	22.148,75
Servis Elemanları	6	4.350,00	30.667,50	4	122.670,00
Ön Büro Müdürü	1	5.800,00	6.815,00	4	27.260,00
Ön Büro Çalışanı	1	3.625,00	4.259,38	4	17.037,50
Rezervasyon Per.	1	3.987,50	4.685,31	4	18.741,25
Halkla İlişkiler Md.	1	5.800,00	6.815,00	4	27.260,00
Halkla İlişkiler Per.	1	4.350,00	5.111,25	4	20.445,00
Çamaşırhane Şefi	1	4.060,00	4.770,50	4	19.082,00
Çamaşırhane Per.	1	3.262,50	3.833,44	4	15.333,75
Kat Hizmet Şefi	1	3.000,00	5.111,25	4	20.445,00
Kat Hizmetlileri	5	2.250,00	19.167,19	4	76.668,75
Bellboy	2	2.943,00	6.916,06	4	19.077,30
Teknik Bölüm Per.	1	4.060,00	4.770,50	4	14.640,50
Şoför	1	4.712,50	5.537,18	4	22.148,75
Toplam	45				
Toplam (TL)			241.203,95		1.323.562,30
Toplam (€)			24.969,48		136.449,72

4. FİNANSAL ANALİZ

4.1 Sabit Yatırım Tutarı

Arsa Yatırımı

Toplam kapalı alanının 5.400 m² olacağı tahmin edilen tesisin bodrum katı emsal hesabına dahil değildir. Zemin kat ile iki yatak katının toplam kapalı alanlarının ise yaklaşık 4.500 m² olacağı tahmin edilmiştir.

Tesis arsasında emsal E: 0,80 olduğundan

$$3.500 \text{ m}^2 / 0,80 = 5.625 \text{ m}^2$$

Tesis için gerekli arsa büyüklüğünün çekme mesafeleri çıktıktan sonra en az 5.625 m² olması gerektiği varsayılmıştır.

Yıldız Dağı Kış Sporları Merkezi İmar Planında Turizm Tesis Alanı olarak belirtilmiş parsellerin kamulaştırması tamamlanmış olup, mülkiyetleri Sivas İli Özel İdaresi'ne aittir. Turizm tesisi kurmak isteyen yatırımcılardan koşulları uygun görülenlere bu parsellerin "Kamu Taşınmazlarının Turizm

Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uygun olarak 49 yıllığına tahsis edilebileceği yetkililerce ifade edilmiştir.

Sivas İli 5084 Sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun kapsamındaki iller içinde bulunduğundan ön izin dönemi ile kesin tahsis döneminde bazı ayrıcalıklara sahiptir. Toplam yatırım maliyetinin % 0,1'i (binde bir) tutarındaki ön izin bedelinde 5084 Sayılı Kanun kapsamındaki illerde % 50 indirim uygulanmaktadır. Kış turizmi amaçlı tesislerde ön izin bedelinde geri kalan bedel üzerinden ayrıca % 50 indirim yapılmaktadır.

Kesin tahsis döneminde yapılacak ödemeler, ilk yıl kullanım bedeli olarak toplam yatırım maliyetinin % 0,25'i (binde iki buçuk) olan tutar ile, tesisin işletmeye açılmasından sonra toplam yıllık işletme hasılatı üzerinden ödenecek % 0,5 (binde beş) tir. 5084 Sayılı Kanun kapsamındaki illerde gerçekleştirilen tahsis işlemlerinde bu bedellerde % 50 indirim uygulanmaktadır. Ayrıca kış turizmi amaçlı tahsislerde ilk yıl kullanım bedeli ile sözleşme hükümleri gereğince belirlenen ikinci ve üçüncü yıl kullanım bedelleri % 70 indirimli olarak tahsil edilmektedir.

Tesis arsası tahsisli olacağından ve tahsis sırasında ve sonrasında bazı avantajlara sahip olacağından yatırım tutarı içinde arsa satın alma bedeli dikkate alınmamıştır.

Sabit Tesis Yatırımı

Etüt - Proje Giderleri

Etüt ve mimari proje bedeli Mimarlar Odası tarafından 2018 yılında yapılacak yeni projeler için belirlenmiş en az bedel hesabı kullanılarak hesaplanmıştır. 4 yıldızlı oteller için uygun bulunan V. Sınıf B Gurubu yapılar üzerinden yapılan hesaplama göre 5.400 m² kapalı alana sahip olan yapının mimari ön proje, kesin proje, uygulama projeleri, keşif ve metrajları için gerekli mimari proje bedeli hesaplanmıştır. Binaya ait inşaat mühendisliği, makine mühendisliği ve elektrik mühendisliği proje bedelleri de mimari proje bedeli baz alınarak hesaplanmıştır.

Buna göre hesap edilen etüt ve proje gideri aşağıdaki gibidir:

Tablo 33 Yatırımın Etüd ve Proje Giderleri

Mimari proje bedeli	348.000 TL
İnşaat projesi bedeli (348.000 TL x 0,75)	261.000 TL
Mekanik tesisat proje bedeli (348.000 TL x 0,50)	174.000 TL
Elektrik tesisatı proje bedeli (348.000 TL x 0,385)	133.980 TL
Toplam	916.980 TL (94.534 €)

Bu bedele kurulacak tesise ait mimari, statik, mekanik tesisat ve elektrik tesisatı ön proje, kesin proje, uygulama projeleri, teknik şartnameler ile keşif ve metrajlar dahildir.

Teknik Hizmet Giderleri

Tesisin inşası sırasında ortaya çıkacak mesleki kontrollük hizmetleri ile fenni mesuliyet hizmetleri bedeli olarak toplam 550.188 TL = **56.720 €** teknik hizmet gideri öngörülmüştür.

İnşaat, Tesisat, Tefriş ve Teçhizat Harcamaları Değerlendirme Esasları

Tesise ait yapılacak inşaat, tesisat tefriş ve teçhizat harcamaları Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. Kredi Değerlendirme Daire Başkanlığı tarafından hazırlanıp her yıl güncellenen turizm tesislerinin sınıf ve kapasitelerine göre m² ve yatak başı keşif maliyet değerleri kullanılarak hesaplanmış ve 30.10.2020 tarihli TCMB Euro satış kuru olan 1 Euro = 9,7 TL paritesi ile Euro'ya çevrilmiştir.

İnşaat Harcamaları

Tesiste yapılacak inşaat işleri için 2.900 TL/m² birim maliyet uygun bulunmuştur. Buna göre inşaat bedeli olarak:

$$5.400 \text{ m}^2 \times 2.900 \text{ TL/m}^2 = 15.660.000 \text{ TL} = 1.614.432 \text{ €} \text{ harcama hesaplanmıştır.}$$

Bu bedele tüm kaba ve ince inşaat işleri için yapılan harcamalar dahildir.

Arazi düzenleme işleri, tesis arazisinin bina oturma alanı dışında kalan kısımlarında yapılacak kazı, dolgu, saha betonu ve diğer kaplama malzemeleri ile çevre duvarı ve peyzaj çalışmalarını kapsamaktadır.

Tesis arazisinde yapılacak arazi düzenleme işleri için 550.000TL = 56.701 € harcama yapılacağı öngörülmüştür.

Buna göre otel binasının toplam inşaat harcaması:

$$16.210.000 \text{ TL} = \underline{\underline{1.671.134 \text{ €}}} \text{ olarak hesaplanmıştır.}$$

Tesisat Harcamaları

Tesisin odalarında ve genel hacimlerinde ısıtma ve iklimlendirme tesisatı, pis su, temiz su, sıcak su, yüzme havuzu tesisatı, en az 75 ton kapasiteli su deposu, yangın söndürme sistemi bulunacaktır. Yatak odaları, koridorlar ve umumi hacimlerde duman detektörü ve yangın ihbar sistemi ile otomatik yangın söndürme (sprinkler) sistemi konulacaktır.

Tesiste yakıt olarak LNG kullanılacaktır.

Tesiste yeterli sayı ve kapasitede müşteri ve yük asansörü, 500 KVA'lık trafo, 250 KVA'lık jeneratör, telefon, bina içi haberleşme ve paratoner sistemi ile her yatak katında tesisat odası bulunacaktır.

Tesisin tüm mekanik ve elektrik tesisat işleri için 865 TL/m² birim maliyet uygun bulunmuştur. Buna göre tesisat bedeli olarak:

$$5.400 \text{ m}^2 \times 865 \text{ TL/m}^2 = 4.671.000 \text{ TL} = \underline{\underline{481.546 \text{ €}}} \text{ harcama hesaplanmıştır.}$$

Tefriş Harcamaları

Tesisin yatak katları ve genel hacimlerinde yapılacak tüm tefriş işleri için 11.240 TL/yatak birim maliyet uygun bulunmuştur. Buna göre tefriş bedeli olarak:

$$144 \text{ yatak} \times 11.240 \text{ TL/yatak} = 1.618.560 \text{ TL} = \underline{\underline{166.861 \text{ €}}} \text{ harcama hesaplanmıştır.}$$

Teçhizat Harcamaları

Tesiste kullanılacak teçhizat için 3.300 TL/yatak ortalama maliyet uygun bulunmuştur. Bu maliyete tesisin yatak katlarında kullanılacak TV, mini bar vb. teçhizat ile genel hacimlerinde kullanılacak bilgisayar donanımı, büro teçhizatları, mutfak, çamaşırhane, yüzme havuzu, bowling ve bilardo salonu, çok amaçlı salon, gece kulübü/diskotek teçhizatları ile taşıt araçları dahil edilmiştir.

Tesiste isteyenlere kiralanacak olan kayak giysi ve ekipmanına ait teçhizat harcaması ise ayrıca hesaplanmıştır.

Buna göre kış sporları teçhizatı dışında kalan genel teçhizat ile ilgili harcamalar:

144 yatak x 3.300 TL/yatak = 475.200 TL = 48.990 € olarak hesaplanmıştır.

Tesisin sınıf ve kapasitesine uygun olarak öngörülen kış sporları teçhizatı harcamaları ise 275.963 TL = 28.450 € olarak hesaplanmıştır.

Buna göre tesisin toplam teçhizat harcaması 751.163 TL = **77.439 €** dur.

Kış sporları teçhizatına ilişkin harcamalar aşağıda Tablo 36'da verilmektedir.

Tablo 34 Kış Sporları Teçhizatı

Ürün Adı	Adet	Birim Fiyat (TL)	Birim Fiyat (€)	Tutar (TL)	Tutar (€)
Kayak ayakkabısı (yetişkin)	25	300,00		7.500,00	
Kayak + bağlama (yetişkin)	25	700,00		17.500,00	
Kayak batonu (yetişkin)	25	50,00		1.250,00	
Kayak ayakkabısı (çocuk)	15	200,00		3.000,00	
Kayak + bağlama (çocuk)	15	600,00		9.000,00	
Kayak batonu (çocuk)	15	40,00		600,00	
Kayak Montu (yetişkin)	25	150,00		3.750,00	
Kayak Pantolonu (yetişkin)	25	140,00		3.500,00	
Kayak Şapkası (yetişkin)	25	40,00		1.000,00	
Kayak Eldiveni (yetişkin)	25	25,00		625,00	
Kayak ve Snowboard gözlüğü (y.)	25	30,00		750,00	
Kayak Montu (çocuk)	15	125,00		1.875,00	
Kayak Pantolonu (çocuk)	15	100,00		1.500,00	
Kayak Şapkası (çocuk)	15	30,00		450,00	
Kayak Eldiveni (çocuk)	15	20,00		300,00	
Kayak ve Snowboard gözlüğü (ç.)	15	25,00		375,00	
Snowboard ayakkabısı (yetişkin)	20	300,00		6.000,00	
Snowboard Seti (yetişkin)	20	800,00		16.000,00	
Snowboard Kaskı (yetişkin)	20	130,00		2.600,00	
Snowboard ayakkabısı (çocuk)	10	250,00		2.500,00	
Snowboard Seti (çocuk)	10	550,00		5.500,00	
Snowboard Kaskı (çocuk)	10	100,00		1.000,00	
Frenli Kızak (1 Kişilik)	20	90,00		1.800,00	
Frenli Kızak (2 Kişilik)	10	170,00		1.700,00	
Kar Kaykayı	10	120,00		1.200,00	
Kar Bisikleti (snowbike – yetişkin)	4		1.460,00		5.840,00
Kar Bisikleti (snowbike – junior)	2		1.000,00		2.000,00
Kar Motoru (snowmobile)	4		2.800,00		11.200,00
Toplam (TL)				91.275,00	
Toplam (€)					19.040,00
Genel Toplam (€)					37.193,00

Taşıma ve Sigorta Giderleri

Tesiste doğrudan ithal edilecek malzeme ve teçhizat öngörülmediğinden ve verilen maliyetler nakliye dahil olarak belirlendiğinden ayrıca taşıma ve sigorta gideri hesaplanmamıştır.

İthalat ve Gümrükleme Giderleri

Yatırımda doğrudan ithal edilecek malzeme ve teçhizat öngörülmediğinden ithalat ve gümrükleme gideri hesaplanmamıştır.

Genel Giderler

Genel giderler harcamaları, inşaat, tefriş ve teçhizat harcamaları toplamının %2'si olarak verilmiştir.

Beklenebilecek Farklar

Tesis mahallinin konumu ve koşulları göz önünde tutularak beklenebilecek farklar, genel giderler dahil yapılacak sabit tesis harcamalarının %3'ü olarak verilmiştir.

İşletme Sermayesi Yatırımı

Tesiste gereksinme duyulacak işletme sermayesi yatırımı bölüm 5.10 ve 5.12.'de ayrıntılı olarak verilmektedir.

İndirilebilir Katma Değer Vergisi

İndirilebilir katma değer vergisi, sabit tesis yatırımının %18'i olarak verilmiştir.

Yukarıda verilmiş olan maliyetlerle hazırlanan Toplam Yatırım Tutarı ve Yıllara Dağılımı Tablosu aşağıda verilmektedir.

Tablo 35 Toplam Yatırım Tutarı ve Yıllara Dağılımı (€)

Yatırım Unsurları	Kümülatif (€)	Yapılmış İşler (€)	Yapılacak İşler (€)	
			1. Yıl (2021)	2. Yıl (2022)
A - Arsa Yatırımı	0	0	0	0
B - Sabit Tesis Yatırımı	2.674.059	0	1.347.967	1.326.089
1 - Etüt - Proje	94.534	0	94.534	0
2 - Teknik Hizmet	56.720	0	28.360	28.360
3 – İnşaat	1.671.134	0	935.835	735.298
4 – Tesisat	481.546	0	226.326	255.219
5 – Tefriş	166.861	0	0	166.861
6- Teçhizat	77.439	0	0	77.439
7 - Taşıma -Sigorta	0	0	0	0
8 - İthalat - Gümrükleme	0	0	0	0
9 - Genel Giderler %2	47.940	0	23.970	23.970
10 - Beklenebilecek Farklar %3	77.885	0	38.942	38.942

Sabit Yatırım Tutarı (Arsa Dahil)	2.674.059	0	1.347.967	1.326.089
C - İşletme Sermayesi Yatırımı	59.666	0	0	59.666
Toplam Yatırım Tutarı	2.733.725	0	1.347.967	1.385.755
D – İ.K.D.V.	481.330	0	242.634	249.435

4.2 Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Tesisin kuruluş yeri, Yıldız Dağı'nın yaklaşık 1.725 m yüksekliğindeki bölümü olup; yılın bazı aylarında özellikle kaba inşaat yapımında sınırlamalar bulunmaktadır. Tesis yatırımına 01.01.2021 tarihinde başlanıp, tesisin 31.10.2022 tarihinde tamamlanması öngörülmüştür. Aşağıdaki hesaplama ile yatırımın geri dönüş süresi 11 yıl olarak hesap edilmiştir.

Tesisin geri dönüş süresi aşağıdaki gibi olacaktır.

5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ

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

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

KAYNAKLAR

International Report on Snow &Mountain Tourism, Laurent Vanat, 2020.

Karayolları Genel Müdürlüğü İstatistikleri, 2020.

Kültür ve Turizm Bakanlığı, Turizm İstatistikleri, 2020.

On Birinci Kalkınma Planı.

Sivas 17090 No'lu Meteoroloji İstasyonu Verileri

Sivas İl Turizm Master Planı, 2016.

Türkiye Turizm Stratejisi, 2023.

USTA, Ö, Turizm Genel ve Yapısal Yaklaşım, Detay Yayıncılık, 2014.

UNWTO, World Tourism Highlights, 2019.

UNWTO, Barometer, 2020.

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.

$$\text{Yatırımın Kârlılığı} = \text{Net Kâr} / \text{Toplam Yatırım Tutarı}$$

- 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.

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

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.

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

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.

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

Ek-2: Yerli/İthal Makine-Teçhizat Listesi

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

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

ORTA ANADOLU KALKINMA AJANSI



Mevlana Mh. MKP Bulvarı No: 79 Kocasinan/KAYSERİ

Tel: 0 (352) 352 67 26 – Faks: 0 (352) 352 67 26

E-posta: info@oran.org.tr | www.oran.org.tr

Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılamaz