



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



Zafer
Kalkınma Ajansı
Development Agency

Uşak İli

Hamamboğazı Sağlık Kompleksi

Ön Fizibilite Raporu





T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Uşak İli Hamamboğazı Sağlık Kompleksi

Ön Fizibilite Raporu



2020
EKİM

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu Hamamboğazı bölgesinde sağlık kompleksi kurulması amacıyla Uşak ilinde Banaz ilçesinde kurulmasının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Zafer 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 Zafer Kalkınma Ajansı sorumlu tutulamaz.

Bu raporun tüm hakları Zafer 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; Zafer Kalkınma Ajansı'nın yazılı onayı olmadan raporun içeriği kısmen veya tamamen kopyalanamaz, elektronik, mekanik veya benzeri bir araçla herhangi bir şekilde basılamaz, çoğaltılamaz, fotokopi veya teksir edilemez, dağıtılamaz, kaynak gösterilmeden iktibas edilemez.

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	1
TABLOLAR	2
ŞEKİLLER DİZİNİ	2
1. YATIRIMIN KÜNYESİ	3
2. EKONOMİK ANALİZ	5
2.1 Sektörün Tanımı	5
2.2 Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler	5
2.2.1 Yatırım Teşvik Sistemi	5
2.2.2 Diğer Destekler	6
2.3 Sektörün Profili	6
2.4 Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep	8
2.5 Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini	9
2.6 Girdi Piyasası	9
2.7 Pazar ve Satış Analizi	12
3. TEKNİK ANALİZ	30
3.1 Kuruluş Yeri Seçimi	30
3.2 Üretim Teknolojisi	33
3.3 İnsan Kaynakları	37
4. FİNANSAL ANALİZ	48
4.1 Sabit Yatırım Tutarı	48
4.2 Yatırımın Geri Dönüş Süresi	53
5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ	54

TABLÖLAR

Tablo 1 Kıtalar Göre Harcamalar	8
Tablo 2 Kür Merkezi ve Hastane Amortisman Hesabı	12
Tablo 3 Klinik Otel Amortisman Hesabı	12
Tablo 4 Global Sağlık Sektörü ve Bileşenlerinin Ekonomik Görünümü (2017)	16
Tablo 5 Bölgelere Göre Sağlık Turizmi Seyahatleri ve Giderleri, 2015 - 2017	17
Tablo 6. SPA Tesisleri ve Gelirleri	18
Tablo 7. Otel Tipine Göre SPA Sayısı ve Geliri	18
Tablo 8. Termal Tesis Sayısı ve Gelirleri (2017)	19
Tablo 9. Termal Merkezlerle İlişkin İstatistikler	19
Tablo 10 Sağlık Sektörü Büyüme Tahminleri, 2017-2022	20
Tablo 11. Kür Merkezi ve Hastane İçin Gelir Tablosu (TL)	22
Tablo 12. Kür Merkezi ve Hastane İçin Yıllık İşletme Giderleri Tablosu (TL)	24
Tablo 13. Klinik Otel Yıllık Gelirler (TL)	25
Tablo 14. Klinik Otel Yıllık Giderler (TL)	26
Tablo 15. Kamu Sağlık Hizmetleri Fiyat Tarifesi ve İşletme Fiyatları	28
Tablo 16. Sağlık Turizmi ve Turistin Sağlığı Kapsamında Sunulan Sağlık Hizmetleri Fiyat Tarifesi ve İşletme Fiyatları	28
Tablo 17. Kür Merkezi Makine Teçhizat Listesi	34
Tablo 18. Hastane Kat Planları Oda Büyüklükleri	35
Tablo 19 İl ve İlçe Nüfusları (2019)	37
Tablo 20 Uşak İli 15 ve Daha Yukarı Yaştaki Nüfus	37
Tablo 21. Kurumsal Olmayan Nüfusun İşgücü Durumu (15+ yaş)	38
Tablo 22 Genç Nüfus İstatistikleri ve Bu İstatistiğin Toplam Nüfusa Oranı	38
Tablo 23. Kür Merkezi ve Hastane Personel Yapısı ve Sayısı	39
Tablo 24. Klinik Otel Personel Yapısı ve Sayısı	45
Tablo 25. Kür Merkezi ve Hastane Personel Maaşları ve Yıllık Maliyet Tablosu (TL)	46
Tablo 26. Klinik Otel Personel Maaşları ve Yıllık Maliyet Tablosu (TL)	47
Tablo 27 Kür Merkezi ve Hastane İçin Sabit Yatırım Giderleri (TL)	48
Tablo 28 Klinik Otel İçin Sabit Yatırım Giderleri (TL)	48
Tablo 29 Kür Merkezi Makine-Teçhizat Listesi	50
Tablo 30 Kür Merkezi ve Hastane Amortisman Hesabı	53
Tablo 31 Klinik Otel Amortisman Hesabı	53
Tablo 32 Yatırım Fayda Analizi	56

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1 Küresel Sağlık Sektörü Ekonomisi	8
Şekil 2 1/5.000 Ölçekli Uşak Banaz Hamamboğazı Termal Turizm Merkezi Nazım İmar Planı	31
Şekil 3 Organizasyon Şeması	39
Şekil 4 Klinik Otel Organizasyon Şeması	42

UŞAK İLİ HAMAMBOĞAZI SAĞLIK KOMPLEKSİ ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

1. YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	Hamamboğazi Termal Turizm Alanında Kurulacak Sağlık Kompleksi	
Üretilen Ürün/Hizmet	Termal Turizm Amaçlı Sağlık Kompleksi	
Yatırım Yeri (İl – İlçe)	Uşak - Banaz	
Tesisin Teknik Kapasitesi	168 yataklı, günlük 500 kür kapasiteli sağlık kompleksi	
Sabit Yatırım Tutarı	9,500,000.00 \$ - Kür merkezi ve hastane 8,225,000.00 \$ - Klinik Otel	
Yatırım Süresi	24 ay	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	Turizm sektörü olduğu için kapasite kullanım oranı hesaplanamamıştır.	
İstihdam Kapasitesi	98 kişi - Kür merkezi ve hastane 82 kişi - Klinik Otel	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	5,3 yıl - Kür merkezi ve hastane 7,6 yıl - Klinik Otel	
İlgili NACE Kodu (Rev. 3)	86.10.12	
İlgili GTİP Numarası	-	
Yatırımın Hedef Ülkesi	Tüm ülkeler	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Doğrudan Etki	Dolaylı Etki
	Amaç 3: Sağlık ve Kaliteli Yaşam	Amaç 7: Erişilebilir ve Temiz Enerji
Diğer İlgili Hususlar	-	

Subject of the Project	Health Complex to be established in Hamamboğazı thermal tourism area	
Information about the Product/Service	Health complex for thermal tourism	
Investment Location (Province-District)	Uşak - Banaz	
Technical Capacity of the Facility	A health complex with 168 beds with a capacity of 500 cures per day	
Fixed Investment Cost (USD)	9,500,000.00 \$ - Cure center and hospital 8,225,000.00 \$ - Clinic Hotel	
Investment Period	24 months	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	Since it is a tourism sector, the capacity utilization rate could not be calculated.	
Employment Capacity	98 people - Cure center and hospital 82 people - Clinic Hotel	
Payback Period of Investment	5.3 years - Cure center and hospital 7.6 years - Clinic Hotel	
NACE Code of the Product/Service (Rev.3)	86.10.12	
Harmonized Code (HS) of the Product/Service	-	
Target Country of Investment	All Countries	
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals	Goal 3: Health and Quality Life,	Goal 7: Accessible and Clean Energy,
Other Related Issues	-	

2. EKONOMİK ANALİZ

2.1 Sektörün Tanımı

İnsanların ikamet ettiği yerin dışında konaklayarak tedavi olmayı amaçlamaları özel bir turizm çeşidi olan sağlık turizmini ortaya çıkarmıştır. İnsanlar ve sağlık sigortası kurumları artık sağlık sorunlarını çözerken, yalnızca kendi ülkelerindeki hekimleri ya da fiyatları değil; en iyi çözüm ve en düşük maliyet seçeneklerini değerlendirerek hareket etmektedirler. “Sağlık turizmi, sağlığın korunması, geliştirilmesi ve hastalıkların tedavi edilmesi amacıyla ikâmet edilen yerden başka bir yere seyahat edilmesi ve gidilen yerde en az 24 saat kalınarak sağlık ve turizm olanaklarından yararlanılması olarak tanımlanabilir. Belirtilen amaçlarla seyahat eden kişiye de “sağlık turisti” denilmektedir. “

Özellikle gelişmiş ülkelerdeki kişiler bu sağlık seyahatlerini gerçekleştirmektedirler. Gelişmiş ülkelerdeki eğitim ve refah seviyesinin yüksek olmasına paralel olarak sağlık hizmetleri sunumu da yüksek maliyetli olmaktadır. Gelişmiş ülkelerde yaşanan nüfusun sağlık ihtiyaçları ve sağlık giderlerinin payı her geçen gün artmaktadır. Bu ülkelerdeki sosyal güvenlik kurumları, sosyal güvenlik maliyetlerini düşürmek için kaliteli tıbbi hizmet sunan ve yakında yer alan ülkelerle paket anlaşmalar yapmaya başlamışlardır.

Sektörün Nace Kodu 86.10, GTIP kodu ise 8511.0.99'dır.

2.2 Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

Sektöre yönelik sağlanan devlet destekleri aşağıda yer alacaktır. Konu ile ilgili güncel veriler, ilgili kurumlardan temin edilecektir.

2.2.1 Yatırım Teşvik Sistemi

Genel Teşvik tercih edilir ise;

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

Katma Değer Vergisi (KDV) istisnası: Teşvik belgesi kapsamında yurt içinden ve yurt dışından temin edilecek yatırım malı makine ve teçhizat için katma değer vergisinin ödenmemesi şeklinde uygulanır.

Bölgesel Teşvik tercih edilir ise;

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

Katma Değer Vergisi (KDV) istisnası: Teşvik belgesi kapsamında yurt içinden ve yurt dışından temin edilecek yatırım malı makine ve teçhizat için katma değer vergisinin ödenmemesi şeklinde uygulanır.

Vergi İndirimi: Bölgesel teşvik uygulamaları kapsamında gerçekleştirilecek yatırımlarda, 5520 sayılı Kanunun 32/A maddesi çerçevesinde gelir veya kurumlar vergisi yatırıma katkı oranı %25 ve Kurumlar vergisi veya gelir vergisi indirimi %60 oranında uygulanır.

Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği: Stratejik yatırımlar ve bölgesel teşvik uygulamaları kapsamında desteklenen yatırımlardan, tamamlama vizesi yapılmış teşvik belgesinde kayıtlı istihdamı aşmamak kaydıyla 5 yıl süreyle %20 oranında uygulanır.

Yatırım Yeri Tahsis: Bakanlıkça teşvik belgesi düzenlenmiş stratejik yatırımlar ve bölgesel desteklerden yararlanacak yatırımlar için, 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Kanunun ek 3 üncü maddesi çerçevesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenen usul ve esaslara göre yatırım yeri tahsis edilebilir.

Faiz Desteği: Bölgesel teşvik uygulamaları ve stratejik yatırımlar ile AR-GE ve çevre yatırımları kapsamında desteklerden yararlanacak yatırımlar için bankalardan kullanılacak en az bir yıl vadeli

yatırım kredilerinin teşvik belgesinde kayıtlı sabit yatırım tutarının yüzde yetmişine kadar olan kısmı için ödenecek faizin veya kâr payının Türk Lirası cinsi kredilerde üç puanı, döviz kredileri ve dövize endeksli kredilerde bir puan olarak uygulanır.

2.2.2 Diğer Destekler

Kültür ve Turizm Bakanlığı Destekleri:

21/07/2006 tarihli ve 26235 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsis Hakkında Yönetmelik” uyarınca işlem tesis edilmekte ve 49 yıla kadar tahsis işlemi yapılmaktadır. Kurulacak sağlık merkezi bu teşvikten yararlanabilir.

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

6322 Sayılı Kanunla Getirilen Sağlık Turizminde Gelir ve Kurumlar Vergisi İndirimi:

31 Aralık 2012 tarih ve 28514 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Kurumlar Vergisi Genel Tebliği” kapsamında Sağlık Bakanlığınca ruhsatlandırılmış olmak şartıyla kurulacak sağlık merkezi bu teşvikten yararlanabilir.

2015/8 Sayılı Döviz Kazandırıcı Hizmet Ticaretinin Desteklenmesi Teşviki:

2020 yılı içerisinde de geçerli olmak üzere sağlık turizmine yönelik olarak 2015/8 sayılı Döviz Kazandırıcı Hizmet Ticaretinin Desteklenmesi Hakkında Karar gereğince Tescil ve Koruma Desteğinden, Rapor ve Yurtdışı Şirket Alınımına Yönelik Danışmanlık Desteğinden, Belgelendirme Desteğinden, Reklam, Tanıtım ve Pazarlama Desteğinden, Yurt Dışı Birim Desteğinden, Danışmanlık Desteğinden, Acenta Komisyon Desteğinden, Tercümanlık Hizmetleri Desteğinden, Hasta Yol Desteğinden ve Münhasıran Yurt Dışına Yönelik Olarak Yurt içinde Gerçekleştirilen Tanıtım ve Eğitim Faaliyetlerinin Desteklerinden kurulacak sağlık merkezi yararlanabilir.

Türkiye İhracat Kredi Bankası (EXIMBANK) Kredileri:

Eximbank Döviz Kazandırıcı Hizmetler Kapsamındaki Krediler başlığı altında; bir önceki takvim yılı itibariyle en az 200.000.-ABD Doları ya da muadili tutarda turizm hizmeti gerçekleştiren TÜRSAB üyesi A grubu seyahat acentelerine, tur operatörlerine ve özel havayolu şirketleri ile en az 1.000.000.-ABD Doları ya da muadili tutarda turizm hizmeti gerçekleştiren turizm şirketlerine kredi sağlamaktadır. Kurulacak sağlık merkezi bu destekten yararlanabilir.

Kalkınma Bankası Turizm Kredileri:

Türkiye Kalkınma Bankası Proje Finansmanı ve Kredilendirme kapsamında turizm yatırımcılarına destek sağlamaktadır. Kurulacak sağlık merkezi bu destekten yararlanabilir.

Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu (TKDK) Kırsal Turizm Destekleri:

Küçük ve Orta Ölçekli İşletmeleri Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı (KOSGEB) tarafından KOBİ kapsamındaki işletmelere eğitim, bilişim, kredi, pazar geliştirme gibi geniş bir yelpazede destekler sağlanmaktadır. Kurulacak sağlık merkezi bu desteklerden yararlanabilir.

2.3 Sektörün Profili

Sektörün genel yapısı,

Sağlık turizmi birçok gelişmekte olan ülkenin ekonomisinde fayda sağlayıcı aktör olarak son yıllarda yer almaya başlamış olup, belirli bölgeler ve milletler üzerinde pozitif denebilecek önemli ekonomik etkiler oluşturmaktadır. Bu nedenle, 4,2 trilyon dolarlık küresel sağlık pazarından gereken payın

alınması için bir an önce harekete geçilmesi gerekmektedir. Ayrıca, ülkemizin yakın çevresinde Macaristan dışında sağlık turizminin geliştiği bir ülkenin bulunmadığı, bu alandaki bir uzmanlaşma ile yakın çevredeki ülkelerden turist çekilebilir. Ülkemizi ziyaret eden yabancıların ortalama gecelemleri 4-5 gün, ortalama ziyaretçi geliri 650-700 dolar iken SPA için ülkemize gelen yabancıların ortalama gecelemleri 10 gün, ortalama harcamaları ise 1.400-1.500 dolar olmaktadır.

Sektöre ait ürün yelpazesi ve ürünlerin kullanım alanları,

- **Balneoterapi Ünitesi:** Balneolojinin sözcük anlamı banyo bilimidir. Bilimsel bir disiplin olarak balneoloji yer altı, su ve iklim kaynaklı doğal iyileştirici faktörlerin bilimi olarak tanımlanır. Balneoterapi ise, bu doğal faktörlerle yapılan banyo, içme ve inhalasyon kürleri şeklinde uygulanan bir uyarı - adaptasyon tedavisi yöntemidir.
- **Hidroterapi Ünitesi:** Suyun mekanik etkisinden faydalanmak amacıyla jakuzi, whirlpool, su altı basınçlı masaj, jet duş, yağmur duşu vb. yöntemlerin kullanıldığı birimdir. Suyun türbülans etkisi ve sıcaklığı hem lokal hem de genel olan uygulamalarda relaksasyon, ağrı azalma, hareket kabiliyetinde artış oluşturmaktadır.
- **Çamur-Peloid Ünitesi:** Doğal jeolojik ve/veya biyolojik olaylar sonucu oluşan organik veya inorganik maddelerle uygulanan balneoterapi yöntemine peloidoterapi denir. Volkanik tüf ya da mineraller içeren toprak ile yapılan tedaviye "çamur tedavisi" denilmektedir.
- **Fizik Tedavi - Rehabilitasyon Ünitesi:** Fizik tedavi ve rehabilitasyona gereksinim duyan kişilerin termal ve kür tedavileri ile kombine olmak üzere yapılacaktır.
- **Türk Hamamı:** Kür merkezi içine Türk hamam mimarisi özelliklerini taşıyan hamam yapılacaktır.
- **Masaj Ünitesi**
- **Sauna ve Buhar Odası**

Sektörün ileri ve geri bağlantılarının bulunduğu sektörler

Sağlık kompleksinde üründen ziyade bir hizmet üretileceği için ana girdiler personel, enerji (ısınma, elektrik, su, termal su), genel giderler (sarf malzemeleri, temizlik, güvenlik, bahçe ve çevre düzenlemesi, genel yönetim giderleri ve döner sermaye ödemeleri gibi), tanıtım, bakım-onarım, amortisman ve diğer girdiler olacaktır.

Dünyada sektörün büyüklüğü, sektörde öne çıkan ülkeler, firmalar ile bu firmaların dünya pazarından aldıkları paylar incelendiğinde, sağlık sektörünün 2017 yılında dünyada 4.2 trilyon doları aştığı görülmektedir. Sağlık turizmi ise 639 milyar dolarla sağlık sektörünün %15,3'ünü oluşturarak sektörün 3. alt kolu olarak öne çıkmaktadır. 2017 senesinde %6,5 büyüme hızı ile göz kamaştıran bu sektörde 2015 yılında 139 milyondan fazla sağlık turisti varken 2017 yılında bu rakam 830 milyona kişiye çıkmıştır.

Şekil 1 Küresel Sağlık Sektörü Ekonomisi



Sektörün dünyadaki seyahat dağılımına ve bunların getirdiği ekonomik büyüklüklere bakıldığında Avrupa bölgesinin 292 milyon sağlık seyahati ile başı çektiği görülmektedir. Bunu 258 milyon seyahat ile Asya-pasifik bölgesi 204 milyonla da kuzey Amerika bölgesi takip etmektedir. Ancak bölgelerdeki seyahatlerin sağladığı harcamalara bakıldığında 241,7 milyar dolarla Kuzey Amerika bölgesinin listenin en başında olduğu görülmektedir. Bunu 210,8 milyar dolarla 136,7 milyar dolarla Asya-pasifik bölgesi çekmektedir.

Tablo 1 Kıtalarla Göre Harcamalar

Bölgeler	Sağlık Seyahati (milyon)	Harcamalar (milyar Dolar)	Seyahat Başı Sağlık Turizmi Harcaması (Dolar)
Kuzey Amerika	204	241,7	1.184,80
Orta Doğu-Kuzey Afrika	11	10,7	972,73
Avrupa	292	210,8	721,92
Afrika Sahra Altı	7	4,8	685,71
Latin Amerika-Karayipler	59	34,8	589,83
Asya-Pasifik	258	136,7	529,84

Global Wellness Institute, Global Wellness Tourism Economy, November 2018., iii

Türkiye Ortadoğu ülkeleri için de önemli bir sağlık ve termal turizm merkezi olabilecek konumdadır. Gelişmiş ülkelerde sağlık giderlerinin fazla olması nedeniyle hastaların tedavi hizmetlerini azaltmaya yönelik olarak sağlık hizmetlerinin daha düşük maliyetli ülkelere temin edilmesi eğilimi artmaktadır. İsveç, Norveç ve Danimarka'dan sonra Almanya ve Hollanda'daki bazı özel sigorta şirketlerinin de termal tedavileri için Türkiye'ye göndereceği hastalarının masraflarını karşılama kararı almaları ülkemizde termal turizm açısından önemli bir pazar payı oluşturmaktadır.

2.4 Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep

Çalışma yapılan alan turizm sektörü olduğu için ticarete bahse konu bir sektör değildir. Talep edilen bilgiler girilememiştir.

2.5 Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini

Türkiye’de yabancı ziyaretçilere hizmet verebilecek nitelikte en az bir termal havuzu bulunan Kültür ve Turizm Bakanlığı ve Belediye belgeli 20.000’e yakın yatak kapasitesi bulunmaktadır. Bu kapasitenin 9.000’i 4 ve 5 yıldızlı tesislerden oluşmaktadır ve SPA aktiviteleri ile gelişmiş pazarlara yönelik gerçek yatak kapasitesi ise 7.000 civarındadır. Türkiye’de şu an 400’e yakın SPA & Wellness hizmeti veren işletme bulunmaktadır. Bunun 220’si 5 yıldızlı otel olup bu oteller çoğunlukla kıyı şeridindedir. Sağlık turizmi, 639 milyar \$ ile küresel turizmin önemli ve hızlı büyüyen bir segmentidir. Sağlık turizminin 2015-2017 yılları arasındaki yıllık %6,5 büyüme oranı, turizmin geneli için olan %3,2’lik büyüme oranının iki katından fazladır. 2017’de 830 milyon sağlık gezisi yapılmış olup bu sayı 2015 yılına göre 139 milyon daha fazladır. Bu sayının yıllık %6,5 artış oranı ile 2021 de 1 milyarı aşması beklenmektedir.

2.6 Girdi Piyasası

Sağlık kompleksinde üründen ziyade bir hizmet üretileceği için ana girdiler personel, enerji (ısınma, elektrik, su, termal su), genel giderler (sarf malzemeleri, temizlik, güvenlik, bahçe ve çevre düzenlemesi, genel yönetim giderleri ve döner sermaye ödemeleri gibi), tanıtım, bakım-onarım, amortisman ve diğer girdiler olacaktır. Kür merkezi, hastane ve klinik otel için işletme giderleri benzerlik arz etmektedir. Her bileşen için aşağıdaki başlıklar altında açıklama yapılacaktır.

Personel Giderleri:

Kür merkezi ve hastanede hekim, hemşire, fizik tedavi teknikeri, fizyoterapist, masör, tıbbi sekreter, güvenlik personeli, temizlik personeli, teknisyen, muhasebe ve satın alma personelleri, pazarlama sorumluları, mutfak personelleri, bahçe ve diğer işlerden sorumlu personel olmak üzere toplam 98 kişinin istihdam edilmesi öngörülmektedir.

Otelin ön büro, yiyecek ve içecek, kat hizmetleri, insan kaynakları departmanı, muhasebe – satın alma departmanı, idari işler departmanı ve pazarlama – satış departmanı bölümlerinde toplam 82 kişinin istihdam edilmesi öngörülmektedir.

Enerji Giderleri:

Kür merkezi, hastane ve otelin ısınma, elektrik ve su gibi giderleri enerji giderleri kalemi içerisinde yer almaktadır. Isınma, içinde bulunan Hamamboğazı termal bölgesindeki kuyulardan temin edilecek termal su ile sağlanacaktır. Ayrıca kür merkezindeki ve oteldeki havuzlarda kullanılacak termal su da bu kapsamda ele alınacaktır.

Genel Giderler:

Kür merkezi ve hastane için temizlik giderleri, yiyecek-içecek hizmetlerinin giderleri, güvenlik giderleri, bahçe ve çevre düzenlemesi giderleri, sarf malzeme giderleri, iletişim, genel yönetim giderleri ve döner sermaye ödemeleri gibi giderler bulunmaktadır.

Otel için oda giderleri (temizlik, dikiş seti, ayakkabı boyası, sabun, şampuan, terlik vb.), yiyecek-içecek hizmetlerinin giderleri, seyahat acentelerine verilen komisyonlar, güvenlik giderleri, bahçe ve çevre düzenlemesi giderleri, franchise firmalarına ödenen rezervasyon sistemi bedelleri ve genel yönetim giderleri gibi giderler bulunmaktadır.

Pazarlama Giderleri:

Kür merkezinin ve hastanenin tanıtımı için yapılacak harcamalardır. Tanıtım yapılması, sağlık turizmi kapsamında ziyaretçi sayısının artırılması için yapılacak medya, web reklamları ve web sitesi masrafları, reklam ajansı ücretleri, Google Adwords giderleri ve turizm fuarlarına katılım gibi giderler bu kalem içerisinde yer almaktadır.

Otelin servisinin satışı ve promosyonu ile toplum karşısında imajını geliştirmek için yapılan harcamalardır. Otelin pazarlanması ve satışların artırılması için yapılacak medya ve web reklamları, web sitesi masrafları, reklam ajansı ücretleri, e-ticaret, arama motoru Google’da arama yapıldığında otelin ilk sıralarda çıkmasını sağlayacak Google Adwords giderleri, dış satış sunumları, açık hava

reklamları, halkla ilişkiler masrafları, seyahat acentelerinin ziyaret edilmesi ve turizm fuarlarına katılım gibi giderler bu kalem içerisinde yer almaktadır.

Bakım-Onarım Giderleri:

Kür merkezi, hastane ve otel binasında ve çevresinde gerekli olabilecek tamirat giderleri için bir bütçe ayrılması öngörülmektedir.

İşletme Dönemi Faiz Giderleri:

Kullanılacak yatırım kredisinin geri ödeme planında yer alan faiz gideri olacaktır. Ancak kredi kullanılmayacağı için böyle bir gider oluşmayacaktır.

Amortismanlar Giderleri:

Bina ve donanımların amortismanı gider olarak yansıtılacaktır.

Diğer Giderler:

Öngörülmedik giderlerin oluşması durumuna karşı bir bütçe tahsisi olacaktır. Bu kapsamda diğer giderler olarak şunlar sayılabilir;

- Üniformalar; bölümlere göre personelin kullandığı üniformaların maliyeti
- Çamaşırhane toplam doğrudan giderleri
- Mutfak takımları; kaplar, bıçak, çatal, kaşık gibi takımların ve ocak, buzdolabı gibi demirbaşların onarım ve yenileme maliyetleri
- Kırtasiye giderleri
- Demirbaşların onarım ve yenileme maliyetleri
- Dışarıda yaptırılan işlerin maliyeti

Otelde bunlara ilave olarak konuk giderleri, kâğıt ürünler giderleri (kâğıttan bardak, mendil, peçete gibi yardımcı malzemenin maliyetleri) ve kafeterya giderleri (içeceklerle tamamlayıcı olarak kullanılan buz, zeytin, meyve, kamış, altlık gibi ek ücret talebi gerektirmeyen kalemlerin maliyetleri) belirtilebilir.

Sigorta Giderleri:

Sigorta, binalar ve içindekilerin sigortalanması ile sorumluluk, emniyeti suistimal ve hırsızlık teminatı için ödenen primleri kapsamaktadır.

Yenileme Gideri:

Yenileme gideri ise gelire oranlanırsa %3 olarak öngörülebilir. Bu kapsamda bakım sözleşmeleri, binalar, zeminler, makine-ekipmanlar ve mobilyaların bakımı için kullanılan aletler ve malzemeler için yapılan masraflardır.

Yukarıdaki gider kalemleri tek tek incelenecek olursa;

Personel Giderleri:

Kür merkezi ve hastanede toplam 98 kişinin istihdam edilmesi öngörülmekte olup personel giderlerinin yıllık brüt maliyeti 5.461.818,57 TL olacak ve toplam işveren maliyeti ise 6.417.637,86 TL olacaktır. Ancak burada döner sermaye işletmesinden alınacak ücretler hariç olarak hesaplanmıştır. Döner sermaye ödemeleri genel giderler içerisinde olacak şekilde ele alınmıştır.

Otelde ise toplam 82 kişinin istihdam edilmesi öngörülmekte olup personel giderlerinin yıllık brüt maliyeti 3.703.596,97 TL olacak ve toplam işveren maliyeti ise 4.351.729,63 TL olacaktır.

Enerji Giderleri:

Isınma için Hamamboğazı'ndaki kuyulardan temin edilecek termal su kullanılacak olup bunun için Uşak İl Özel İdaresi ile protokol imzalanacaktır. Mevcutta özel idarenin ısıtmaya yönelik böyle bir uygulaması olmadığı için çevre il ve ilçelerde yapılan uygulamalar baz alınmıştır. Bu bağlamda, 8 ay boyunca (Ekim-Mayıs ayları boyunca) ısınma için metrekaşe başına 2,0 TL ödeneceği öngörülmüştür. Buradan hareketle, ısınmada kullanılacak termal su için senelik

Kür merkezi ve hastane için ortalama 267.008,00 TL

Otel içinse ortalama 189.024,00 TL ödeme yapılacağı tahmin edilmektedir.

Su Giderleri:

Tüketim standardı kişi başına günde ortalama 224 litre/gün olarak yer almaktadır (TÜİK 2018). Bu bağlamda su için yıllık;

Kür merkezi ve hastane için 100.464,00 TL gider oluşacağı tahmin edilmektedir. (500 seansa tabi hasta ve 98 çalışana göre 300 günlük çalışma süresinde)

Otel içinse tam dolu kapasitede 54.370,40 TL gider oluşacağı tahmin edilmektedir.

Elektrik Giderleri:

Kür merkezi ve hastane için yıllık 900.000 TL gider öngörülmektedir. Ortalama günde 6.000 kWh tüketim olacağı öngörülmekte olup yıllık 1.800.000 kWh elektrik tüketimi oluşacaktır. Ortalama kWh değeri 0,50 TL alınmıştır.

Otel için yıllık 821.250,00 TL gider öngörülmektedir. Ortalama günde 4.500 kWh tüketim olacağı öngörülmekte olup yıllık 1.642.500,00 kWh elektrik tüketimi oluşacaktır. Ortalama kWh değeri 0,50 TL alınmıştır.

Termal Su Giderleri:

Kür merkezinde termal su miktarının kullanımı söz konusu olacaktır. Bir günde bir kişinin 400 litre su kullanacağı varsayılırsa;

$$\begin{aligned} \text{Termal su miktarı} &= 500 \text{ kişi} \times 400 \text{ litre} = 200.000 \text{ litre/gün} \\ &= 200 \text{ m}^3/\text{gün} \end{aligned}$$

Kişilerin kullanacağı termal suyun yanı sıra havuzlarda tüketilecek su miktarı da hesap edilecek olursa 85 m²'lik 2 adet egzersiz havuzu, 30 m²'lik 2 adet yürüme parkurlu havuzu, 40 m²'lik 2 adet traksiyon havuzu, 45 m²'lik 2 adet termal havuzu, 40 m²'lik 2 adet jakuziyi, 20 m²'lik 2 adet rehabilitasyon havuzu, 164 m²'lik 2 adet dış alandaki termal havuzu dikkate aldığımızda toplamda 848 m²'lik bir havuz büyüklüğü ortaya çıkmaktadır. Havuz derinlikleri 1,5 m olup günde 8 saat çalışacak ve 8 saat sonra suyun değiştirileceği varsayımıyla termal havuzlar için gerekli su miktarı;

$$= 848 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ m} = 1.272 \text{ m}^3/\text{gün}$$

Bu durumda günlük toplam 1.472 m³ termal su tüketilecektir. Uşak İl Özel İdaresi tarafından Hamamboğazı'ndaki kuyulardan satılan termal suyun ortalama m³ fiyatının 2 TL olacağı öngörülmektedir. 300 gün çalışma süresi baz alındığında 883.200,00 TL yıllık gider oluşacaktır.

Otel için de benzer hesaplama yapılarak kişilerin kullanacağı

$$\begin{aligned} \text{Termal su miktarı} &= 184 \text{ kişi} \times 400 \text{ litre} = 73.600 \text{ litre/gün} \\ &= 73,6 \text{ m}^3/\text{gün} \end{aligned}$$

Havuzlarda tüketilecek termal su miktarı da hesap edilecek olursa 117 m² bay havuzu, 63 m² bayan havuzu ve 115 m² karma havuz bulunmakta olup havuzların derinliği 1,5 m düşünülürse ve 12 saatte bir suyun değiştirileceği varsayımıyla termal havuzlar için gerekli su miktarı;

$$= 295 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ m} \times 2 \text{ dolum/gün} = 885 \text{ m}^3/\text{gün}$$

Bu durumda tam dolulukta günlük toplam 958,6 m³ termal su tüketileceği bulunmuştur. Uşak İl Özel İdaresi tarafından Hamamboğazı'ndaki kuyulardan satılan termal suyun ortalama m³ fiyatının 2 TL olacağı öngörülmektedir. Bu durumda yıl boyunca çalışılacağı öngörülerek 699.778,00 TL yıllık gider oluşacaktır.

Genel Giderler:

Kür merkezi ve hastane için genel giderler içerisinde en büyük gider kalemini *döner sermaye ödemeleri* oluşturmakta olup toplam gelirlerin %20'si olarak öngörülmektedir. Bunun haricindeki yukarıda bahsedilen giderler için 1.000.000 TL öngörülmüştür.

Otel için genel giderler toplam gelirlerin %20'si olarak öngörülmektedir.

Pazarlama Giderleri: Kür merkezi ve hastane için yıllık 100.000 TL öngörülmektedir. Otel içinse pazarlama giderleri yıllık 300.000 TL öngörülmektedir.

Bakım-Onarım Giderleri:

Kür merkezi ve hastanede gerekli olabilecek bakım-onarım, tamirat, tadilat giderleri için yıllık 120.000 TL bir bütçe ayrılması öngörülmektedir. Otel binasında ve çevresinde gerekli olabilecek tamirat giderleri için de yıllık 120.000 TL bir bütçe ayrılması öngörülmektedir.

Amortismanlar Giderleri:

Tablo 2 Kür Merkezi ve Hastane Amortisman Hesabı

Amortisman Tabi Kıymet	Değeri	Amortisman Oranı	Tutar
Taşıt	500.000,00	%10	50.000,00
İnşaat	53.170.942,13	%2	1.063.418,84
Makine-Teçhizat	7.039.176,61	%10	703.917,66
Toplam	60.710.118,74	%2,99	1.817.336,50

Tablo 3 Klinik Otel Amortisman Hesabı

Amortisman Tabi Kıymet	Değeri	Amortisman Oranı	Tutar
Taşıt	400.000,00	%10	40.000,00
İnşaat	40.808.371,07	%2	816.167,42
Makine-Teçhizat	11.952.223,80	%10	1.195.222,38
Toplam	53.160.594,87	%3,86	2.051.389,80

Diğer Giderler: Öngörülmeyen giderlerin oluşması durumuna karşın bu giderler kapsamında yıllık ortalama

Kür merkezi ve hastane için 120.000 TL,

Otel için 120.000 TL

masraf yapılacağı tahmin edilmektedir.

Sigorta Giderleri: Sigorta giderinin ise ilk yıl

Kür merkezi ve hastane için 25.000 TL,

Otel için 25.000 TL

olacağı düşünülmektedir.

Yenileme Gideri: Yenileme gideri ise toplam gelire oranlanarak %3 olarak kabul edilmiştir.

2.7 Pazar ve Satış Analizi

İl ve İlçenin İlgili Yatırım Açısından Rekabet Üstünlüğü

Uşak'ın en önemli termal kaynağı olan Banaz ilçesindeki Hamamboğazı, 2005 yılında Bakanlar Kurulu Kararıyla Termal Turizm Merkezi ilan edilmiştir. Fakat diğer Bölge illerine nazaran Uşak termal potansiyelini yeterince kullanamamıştır. Bunların yanı sıra Hamamboğazı konumu ve ekolojisiyle önemli bir avantaja sahiptir.

Ulaşım açısından Hamamboğazı hem iki havalimanının ortasında olduğu için hem de Ankara-İzmir kara yolu üzerinde olduğundan dolayı herhangi bir erişilebilirlik sorunu bulunmamaktadır. Üstelik Ankara-İzmir arasında yapılacak otoyol projesi de buradan geçmekte olduğu için yine kara yolu bağlantısında büyük avantaja sahiptir. Bunun yanı sıra yapımı devam eden Ankara-Afyon-Uşak-Manisa-İzmir hızlı treni de erişilebilirliğe büyük katkıda bulunacaktır. Hamamboğazı uluslararası

uçuşlara açık olan Zafer Havalimanına 60 km mesafede olup Uşak Havalimanına ise 34 km uzaklıktadır. Havayolu imkânının olması sağlık turizmi kapsamında yurtdışından hasta getirilmesini olanaklı kılacaktır.

Ayrıca Hamamboğazı bulunduğu konum itibarıyla ormanlık bir alan içerisinde olduğu için mükemmel bir ekolojiye sahiptir. Bu sayede sadece sağlık turizmi değil alternatif turizm imkânları da Hamamboğazı'nın tercih edilmesine katkıda bulunacaktır. Bu bağlamda, Banaz ilçesi çevresindeki turizm değerleri şunlardır: Murat dağı, Corum yaylası, Ahırdağı yaylası, Akmonia antik kenti, Kremon Agora antik kenti, Evrendede, Çokrağan, Çatalçam ve Tepedelen Mesire yerleri, Anıt Ağaç (Dünyanın en yaşlı karaçamı).

Kurulacak merkezin Uşak ilinde ilk ve tek olması nedeniyle il yönetimin buraya özel bir ilgi gösteriyor olacak, kurulacak olan sağlık merkezinin yerleşim yeri gereği şehir merkezinin gürültüsünden uzak yeşil alan içinde olması nedeniyle hastalara temiz hava ile birlikte iyi bir dinlence alanı sunulabilecektir. Yerleşkesi gereği hava ve kara yolu ulaşımın kolay olması, Uşak Üniversitesi tıp fakültesinin varlığı sayesinde güçlü insan kaynakları oluşumunu sağlanacak olması ve Hamamboğazı'nda kurulacak bir kür merkezini tercih etmesinde sunulacak hizmetlerin fiyatının uygunluğu büyük avantaj oluşturacaktır.

Kurulacak merkezin Hamamboğazı kür merkezinin sunduğu hizmetlerin (özellikle hidroterapi uygulamaları başta olmak üzere balneoterapi, peloidoterapi, fizik tedavi-rehabilitasyon, masaj, sauna, Türk hamamı, buhar odası gibi hizmetler) hepsinin birlikte uygulandığı bir başka tesis sadece Uşak ve çevresindeki illerde değil Türkiye'nin genelinde yer almamaktadır. Bu nedenle bu tesis başta yereldeki hastalardan talep görecektir olup Türkiye'yi tercih eden yabancıların da önceliği olacaktır. Üstelik kür merkezi ile entegre olacak bir hastane ve klinik otelin varlığı ile kurulacak sağlık kompleksine talep daha fazla olacaktır.

Kurulacak tesisin hizmet kalitesi yüksek tutulmak istendiğinden yurt içi ve yurt dışındaki benzer başarılı tesislerle karşılaştırma çalışması yapılmıştır. Bu tesislerden biri Fransa'nın güney doğusunda, İsviçre ve İtalya ile komşuluğu bulunan Rhône-Alpes Bölgesinin doğusundaki Savoie Departmanında yer alan Aix-Les-Bains şehrindeki tesislerdir. Karşılaştırılan tüm tesislerin seçimindeki en önemli neden bölgelerinde kurulan ilk tedavi merkezi olmalarıdır. Hamamboğazı'nda kurulması planlanan tesis de bu yönüyle öncülük edecek konumdadır.

Yurt içinde ise Nobel Tıp Merkezi (Denizli) ve Balçova Termal Tesisleri (İzmir) ile karşılaştırma çalışması gerçekleştirilmiştir. Fiyatlama açısından yurt dışı ve yurt içi emsallerine göre rekabetçi bir fiyat öngörülmüştür.

Sağlık kompleksinden yararlanacak kişiler; kas-iskelet sistemi, romatolojik, ortopedik ve nörolojik rahatsızlıkları bulunan ve bu konularda tedaviye ihtiyaç duyan hastalar olacaktır. Bu tarz hastalıklara yönelik 10 günden başlayarak 30 güne kadar değişiklik gösterecek kür programları uygulanacaktır. Örneğin kireçlenme ve bel-boyun fıtığı gibi hastalıkların tedavisi 10 veya 15 günlük tedavi programı gerektirecektir. Ortopedik rehabilitasyon hastalarına yönelik kür programları ise 15 ila 30 gün arasında değişiklik gösterecektir.

Ayrıca sağlıklı yaşamı amaçlayan; sağlık, zindelik, rekreasyon, eğlence ve dinlenceyi içeren Wellness ve SPA uygulamalarından faydalanmak isteyen genç, orta yaş ve orta yaş üstü insanlar da bu tesisten hizmet alacaklardır. Bu tarz uygulamalarda ise en az 3 günlük programlar belirlenecek olup 6, 12 ve 18 günlük uygulamalar yapılacaktır.

Kür merkezi ve hastane kapsamındaki bu sağlık hizmetleri ile ilgili varsayımların oluşturulmasında, Sosyal Güvenlik Kurumunun bu tür tedavi hizmetlerine uyguladığı fiyatlar dikkate alınmıştır. Bu tesise emsal özel kuruluşlarda uygulanan sağlık paketleri ve yurtdışı özel sağlık kuruluşlarının Türkiye için karşılamış olduğu tedavi giderleri de karşılaştırılmıştır ancak fizibilitede güvenilir tarafta kalmak için bu fiyatların altında kalınmıştır. Ayrıca Uşak'taki iki özel hastane üzerinden de araştırma yapılarak baz fiyat belirlenmiştir. Sosyal güvencesi olanlar için hastanelerden biri Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon hekim muayenesi için 85 TL ve diğeri ise 140 TL ücret almaktadır. Denizli'de bulunan

Özel Fizik Tedavi Hastanesi ise hekim muayenesi için 90 TL fiyat vermektedir. Ayrıca C grubu ortopedik rehabilitasyon kapsamındaki bir uygulama için 125 TL fiyat vermektedir. Öte yandan muayene için Sağlık Uygulama Tebliği'nde (SUT) belirlenen SGK ödemesi ise 50 TL'dir. Özel kuruluşlar SUT'un %200 fazlasına kadar fiyat belirleyebilmektedirler. Dolayısıyla, planlanan bu tesisin de işletici kuruluşunun bir şirket olacağı düşünülürse SGK fiyatına ek olarak hastalardan ilave katkı payı alınacaktır. Yukarıdaki örneklerden hareketle, fizibilite hesaplamalarında güvenilir tarafta kalmak için daha düşük bir bedel belirlenmiş ve bu bedel SGK ödemesinin %50 fazlası olarak düşünülmüş olup örneğin hekim muayenesi için 75 TL hesaplama dahil edilmiştir. Diğer ücretler de bu şekilde belirlenmiştir.

Bunun yanı sıra fiyatlar oluşturulurken termal kür tedavisini başarılı bir şekilde uygulayan çeşitli Avrupa ülkelerinin fiyatları da göz önüne alınmıştır. Örneğin Fransa'daki Aix Les Bains termal kür merkezinde Zindelik Kürü (Vitality Cure) olarak uygulanan 6 günlük kür tedavisi için 3.000 TL fiyat sunulmaktadır. Ayrıca, Sağlık Kürü (Health Cure) olarak adlandırılan ve hidroterapi uygulamaları içeren 6 günlük kür tedavisi için 1.800 TL fiyat sunulmaktadır. Bunlar yukarıda bahsedilen D grubu hastalıkların tedavisine karşılık gelmektedir. Ayrıca Aydın'da Natur-Med firması tarafından da benzer şekilde kür tedavileri uygulanmaktadır. Örneğin 3 günlük tedavi paketinde 12 uygulama bulunmakta olup ücret 1.680 TL'dir.

Otel kısmında ise konaklama olacağı için, beş yıldızlı termal otellerin çift kişilik oda fiyatları incelenmiştir;

- Afyonkarahisar'daki İkbal, Korel, NG, Akrones, Oruçoğlu, Budan gibi otellerin fiyatları 500 ila 1000 TL arasındadır.
- Kütahya'daki Emet Thermal, Gülümser Hatun, Double Tree Hilton gibi otellerin fiyatları ise 300 ila 500 TL arasındadır.
- Denizli Pamukkale'deki oteller (Richmond Pamukkale Termal, Polat Thermal, Adempira Termal) 500 TL civarındadır.
- Sandıklı'daki otellerde 400 TL üzerinde fiyat bulunmaktadır.
- Salihli'de bulunan 4 yıldızlı termal otel 400 TL'nin üzerinde fiyat vermektedir.
- Balıkesir Akçay ve Edremit'teki 5 yıldızlı termal otellerin fiyatı 400 ila 700 TL arasında değişmektedir.

Yukarıdaki fiyatlardan yola çıkarak beş yıldızlı otelin hizmet fiyatlandırması yapılmıştır. Otelin hizmet fiyatlandırması yapılırken Banaz Hamamboğazı'nın yeni oluşu, ulaşım durumu ve kür merkezinin olması göz önüne alınarak gecelik 350 TL fiyat belirlenmiştir. Üstelik bu fiyat hesaplamada bir odanın fiyatı olarak ele alınmıştır. Yani normalde çift kişilik olan bu otel odaları için yukarıdaki fiyatlar göz önüne alınırsa oldukça düşük bir fiyat öngörülmüştür. Belirlenen bu fiyat skalası sayesinde hem hesaplamalarda "güvenilir tarafta" kalınmış olacak hem de talep açısından pozitif bir etki sağlanacaktır.

Banaz Belediyesinin Hamamboğazı'nda işlettiği termal tesis günlük ortalama 200 kişi kullanmaktadır. Bu rakam Hamamboğazı'na olan talebi ortaya koymaktadır. Ayrıca buradaki suyun özellikleri de göz önüne alındığında sağlık açısından çok önemli faydalar içermektedir.

Yukarıda belirtilen iklim verilerinden hareketle ortalama hava sıcaklığının kür merkezinin faaliyetlerini sürdürmesi ve kür programları uygulaması için uygun olduğu söylenebilmektedir. Hamamboğazı'nın sahip olduğu bu iklim faktörleri yurtdışından gelecek hastaların tedavisinde özellikle kış ayları için avantaj sağlayacak niteliktedir. Çünkü Avrupa'da bulunan termal kür merkezleri bu mevsimde kür programı uygulamada zorluk yaşamaktadır.

Dağıtım Kanalları

Yatırımın yapılmasından sonraki kısa, orta ve uzun vadede hedef pazarı Türkiye genelinde farklı illerden gelecek yerli turistler ile orta vadede yurt dışından gelmesi beklenen yabancı turistler oluşturmaktadır. Bu doğrultuda kür merkezinin yapım aşamasında ve faaliyetin birinci yılı içerisinde Uşak ve çevre iller başta olmak üzere, Marmara, Ege ve Akdeniz Bölgelerindeki kentlerde ve Türkiye

genelinde kür merkezinin tanınırlığını arttırmaya yönelik tanıtım çalışmaları yürütülecektir. Uygulanması planlanan tanıtım çalışmaları dahilinde; görsel ve yazılı yerel ve ulusal basında reklamların yayımlanması, çevre illerde yoğunlukla gidilen otellere ve hastanelere kür merkezini tanıtan broşürlerin dağıtılması, otelleri tanıtan yerli ve yabancı internet sitelerine reklam verilmesi, etkin müşteri kullanımına uyumlu çok dil destekli internet sitesi tasarlanması ve sağlık sektörünün anlatıldığı dergilerde yazılar yayınlanması gibi faaliyetlerin yapılması uygun bulunmuştur. Tesisin kurulmasının ardından tedavi edilecek hastalıklar tespit edilecek ve bunun duyurulması sağlanacaktır. Günümüzde insanlar karar vermeden önce sanal ortamda konuya ilişkin araştırma yaptığı için sosyal medyada; merak uyandıran, inandırıcı, güvenilir, ikna edici içerikler oluşturulacak ve facebook, twitter, instagram gibi platformlarda belirli aralıklarla paylaşılacaktır. İşletmenin kendi web sitesi dışında oluşturacağı mikro site ya da blog sitesiyle Banaz'a ve bulunduğu bölgeye ait bilgi paylaşımı yapılacaktır. Merkezdeki tedavi süreci zamanları dışında çevre bölgelere günübirlik seyahat programları oluşturulacak, bölgede turistlerin katılabileceği diğer faaliyetler ve seyahat ipuçları vb. bilgilerle birlikte potansiyel müşterilere yönelik PR çalışmaları yapılacaktır. İnternet üzerinde ağızdan ağıza pazarlama sağlanarak sosyal medya katılımı etkinleştirilecek ve hedef kitle uzun vadeli sadık müşteri haline getirilecektir. Müşterilerin tercihlerini merkezden yana kullanması için sanal gerçeklik (VR) çalışmaları kullanılarak hizmet kalitesi müşterilerin ilgisine sunulacaktır. Son olarak kuruluşunun hemen arkasından hizmet kalitesini belirten ve yurt dışı müşterilerinin de tercih nedenleri arasında olan akreditasyon ve kalite yönetim sistemleri belgeleri için çalışmalar başlatılacaktır.

Hedeflenen Satış Bölgeleri ve Müşteri Kitesinin Analizi

Termal ve sağlık turizmi gittikçe büyüyen ve insan sağlığını olumlu yönde etkileyen bir döviz getirici turizm faaliyetidir. Global Wellness Institute'nin Kasım 2018'de yayımladığı Global Wellness Tourism Economy ve Ekim 2018'de yayınladığı Global Wellness Economy Monitor raporlarına göre 2017 yılında Dünya üzerindeki sağlık sektörünün boyutu 4.2 trilyon \$'a yükselmiştir. Bu rakamın içine, kişisel bakım, güzellik ve yaşlanma karşıtı sektörü, sağlıklı beslenme, beslenme ve kilo verme sektörü, sağlık turizmi, fitness ve zihin-beden sektörü, koruyucu ve kişiselleştirilmiş tıp ve halk sağlığı sektörü, geleneksel ve tamamlayıcı tıp sektörü, sağlık sektörüne yönelik emlak sektörü, spa sektörü, termal / mineral kaynaklar sektörü ve işyeri sağlığı sektörünün ekonomik büyüklükleri dahil edilmiştir.

Tablo 4 Global Sağlık Sektörü ve Bileşenlerinin Ekonomik Görünümü (2017)¹

	Market büyüklüğü (milyar \$)		Ortalama Yıllık Büyüme Oranı
	2015	2017	2015-2017
Kişisel Bakım, Güzellik ve Yaşlanma Karşısı	999,0	1.082,9	4,1%
Sağlıklı Beslenme, Beslenme ve Kilo Verme	647,8	702,1	4,1%
Sağlık Turizmi	563,2	639,4	6,5%
Fitness ve Zihin-Beden	542,0	595,4	4,8%
Koruyucu ve Kişiselleştirilmiş Tıp ve Halk Sağlığı	534,3	574,8	3,7%
Geleneksel ve Tamamlayıcı Tıp	199,0*	359,7*	*
Sağlık Sektörüne Yönelik Emlak	118,6	134,3	6,4%
SPA	98,6	118,8	9,8%
Termal / Mineral Kaynaklar	51,0	56,2	4,9%
İşyeri Sağlığı	43,3	47,5	4,8%
SAĞLIK SEKTÖRÜ	3.724,4	4.220,2	6,4%

* Bu sektörün tanımı ve ölçümü 2015'ten 2017'ye değişti ve bu nedenle iki sayı doğrudan bir zaman serisi olarak karşılaştırılmamalıdır.

Tabloda görüldüğü üzere sağlık turizmi, SPA ve termal sağlık sektörü 2015 senesinde toplam 712,8 milyar dolar hacme sahip iken 2017 senesinde 814,4 milyar dolar hacme ulaşmıştır. Bu da sağlık turizminin yıllık ortalama %7,1 büyüme gerçekleştirdiğini göstermektedir.

Fizibilite raporumuzun konusuna uygun olan sağlık ve termal turizmi sektörlerine ayrı ayrı bakıldığında benzer bir tabloyla karşılaşılmaktadır. Yukarıdaki tabloda görüleceği üzere sağlık turizmi sektörü 563,2 milyar dolardan %6,5 büyüme ile 639,4 milyar dolara, termal sektörü ise 51 milyar dolardan %4,9 büyüme ile 56,2 milyar dolara ulaşmıştır. Her iki sektörün büyüme oranlarının 2017 senesinde dünya ekonomisinin ortalama %3,7 büyüme oranından² yüksek oluşu sektörlerin pozitif bir büyüme gerçekleştirdiğini göstermektedir.

Sağlık turizmi, 639 milyar \$ ile küresel turizmin önemli ve hızlı büyüyen bir segmentidir. Sağlık turizminin 2015-2017 yılları arasındaki yıllık %6,5 büyüme oranı, turizmin geneli için olan %3,2'lik büyüme oranının iki katından fazladır. 2017'de 830 milyon sağlık gezisi yapılmış olup bu sayı 2015 yılına göre 139 milyon daha fazladır. Sağlık turizmi, sağlıklı yaşam işletmeleri ve diğer işletmeler için fırsatlar sunmaktadır. Sağlık turizmi seyahatleri tüm turizm seyahatlerinin %6,6'sını oluşturmakla birlikte toplam turizm harcamalarının %16,8'ine hitap etmektedir. Bunun nedeni, sağlık turizmi gezginlerinin seyahat başına harcama yapma eğiliminin ortalama gezginden çok daha fazla olmasıdır.³

Dünya genelinde, Avrupa en fazla sayıda sağlık turizmi gezisinin hedefi olmaya devam etmektedir. Kuzey Amerika sağlık turizmi harcamalarında liderliğini sürdürmektedir çünkü seyahat başına

¹ Global Wellness Institute, Global Wellness Economy Monitor – October 2018, sayfa IV

² TÜSİAD, 2018 Yılına Girerken Türkiye ve Dünya Ekonomisi

³ Global Wellness Institute, Global Wellness Economy Monitor – October 2018, sayfa 23

yapılan ortalama harcama daha yüksektir. Son beş yılda, güçlü ekonomiler ve genişleyen bir orta sınıfın talebi ile Asya, sağlık gezileri ve sağlık turizmi harcamalarında en fazla kazancı elde etmiştir.⁴

Tablo 5 Bölgelere Göre Sağlık Turizmi Seyahatleri ve Giderleri, 2015 - 2017

	Seyahat Sayısı		Giderler	
	(milyon adet)		(milyar dolar)	
	2015	2017	2015	2017
Kuzey Amerika	186,5	204,1	215,7	241,7
Avrupa	249,9	291,8	193,4	210,8
Asya-Pasifik	193,9	257,6	111,2	136,7
Latin Amerika-Karayipler	46,8	59,1	30,4	34,8
Orta Doğu – Kuzey Afrika	8,5	11	8,3	10,7
Afrika	5,4	6,5	4,2	4,8
TOPLAM	691,0	830,0	563,2	639,4

Sağlık turizmi, Kuzey Amerika, Avrupa ve Asya-Pasifik'teki birçok büyük ülkede yoğunlaşmış durumdadır. Sadece ABD, 226 milyar \$ ile küresel gelirlerin üçte birinden fazlasını oluşturmaktadır. İlk beş ülke (ABD, Almanya, Çin, Fransa, Japonya) küresel pazarın %59'unu, ilk yirmi ülke ise %84'ünü temsil etmektedir. 2013 yılından bu yana, Çin sağlık turizmi harcamaları sıralamasında yükselmeye devam etmekte olup son verilere göre ilk üçte yer almaktadır. Hindistan ilk 10'a girerken Malezya ilk kez ilk yirmiye girerek Rusya'nın yerini almıştır. Türkiye ise 4,4 milyar \$ ile 19. sırada yer almaktadır. Türkiye seyahat sayısında bir sıra daha yukarıda görünmekle birlikte doğrudan istihdam sayısında en düşük ülke olarak diğer ülkelerin çok gerisindedir.⁵

Sağlık turizmi gezginlerinin harcamaları tüm seyahat endüstrisi segmentlerine fayda sağlamaktadır. Bazı harcamalar sağlık odaklı aktivitelere (kaplıca ziyareti, masaj yaptırmak veya meditasyon veya fitness dersi almak gibi) yapılırken, diğerleri “genel” seyahat harcamalarıdır (ulaşım, yiyecek ve konaklama, alışveriş, vb.). Daha fazla tüketici yaşam tarzlarına sağlık (wellness) kattıkça, işletmelerin ürünlerine sağlık (wellness) katmaları için ve sağlık gezginlerinin harcamalarını yakalamaları için birçok fırsatlar ortaya çıkmaktadır.⁶

SPA sektörüne bakacak olursak, sektörün 2007 yılında 60 milyar dolardan⁷ 10 sene içinde 118,8 milyar dolara yükselmesi sağlık turizminin hangi yöne doğru genişlediğinin bir göstergesi olarak görülmektedir. %100'e yakın bir artış 5 alt sektördeki toplam değişimle gerçekleşmektedir. 2017 yılında 118,8 milyar dolarlık pazarın 93,6 milyarı SPA tesislerinden oluşmaktadır. Dünya üzerinde bu faaliyetlerin gerçekleştirildiği 149.000 civarı SPA tesisi mevcut olup bu işyerlerinde yaklaşık 2,6 milyon kişi çalışmıştır. Sektör, getirisinin yanında çalışan işçi sayısı ile de öne çıkmaktadır.⁸

⁴ Global Wellness Institute, Global Wellness Economy Monitor – October 2018, sayfa 23

⁵ Global Wellness Institute, Global Wellness Economy Monitor – October 2018, sayfa 24

⁶ Global Wellness Institute, Global Wellness Economy Monitor – October 2018, sayfa 28

⁷ http://haber.tobb.org.tr/ekonomikforum/2015/252/028_035.pdf , sayfa 31

⁸ Global Wellness Institute, Global Wellness Economy Monitor – October 2018, sayfa XII

Diğer alt sektörler ise 24 milyar dolarla SPA sermaye yatırımları, 1 milyar dolarla SPA eğitimi, 300.000 milyon dolarla SPA eğitimleri ve 100.000 milyon dolarla SPA danışmanlık hizmetleri olarak görülmektedir.⁹

146.000 SPA tesisin en yoğun bulunduğu bölgeler Asya (48.679) ve Avrupa (46,282)'dir. Ancak en yüksek getiri ise 33,3 milyar dolarla Avrupa'dadır. İşletme başına en yüksek getiri ise Kuzey Amerika bölgesindedir. (SPA tesisi başı yıllık 754.000 \$). Sektörde ilk 5 ülke Amerika, Çin, Almanya, Japonya ve Fransa gelmektedir. Bu 5 ülke sektörün %48'ni oluştururken ilk yirmi ülke sektörün %77'sini oluşturmaktadır. Maalesef Türkiye bu ilk 20 ülke arasında bulunmamaktadır.¹⁰

Global Wellness Institute SPA faaliyeti gösterilen yerleri 6 grupta toplamış bulunmaktadır. Bunlardan otel/resort 2017 yılında pastadan en çok pay alan sektör olmuştur. 2015 yılında günlük SPA'ların pastadaki payı daha yüksekken 2017 yılında bu durum değişmiştir.¹¹ SPA turizminin trendi Otel olanaklarında rahat bir SPA hizmeti almaktır. Bu nedenle sağlık kompleksi bünyesinde yapılacak klinik otelde SPA imkanlarının bulunması uygun olacaktır.

Tablo 6. SPA Tesisleri ve Gelirleri¹²

	SPA Sayısı		SPA Gelirleri (milyar dolar)	
	2015	2017	2015	2017
Avrupa	37.420	46.282	\$27,5	\$33,3
Asya-Pasifik	38.819	48.679	\$21,4	\$26,5
Kuzey Amerika	28.306	30.394	\$20,6	\$22,9
Latin Amerika – Karayipler	10.269	13.856	\$4,9	\$6,6
Orta Doğu – Kuzey Afrika	4.465	6.057	\$2,1	\$2,8
Sahra altı Afrika	2.316	3.984	\$1,1	\$1,6
TOPLAM	121.595	149.252	\$77,6	\$93,6

Tablodan da görüleceği üzere otellerin SPA gelirleri gün gittikçe artmaktadır. Bu durumda kurulacak kür merkezinde sunulacak wellness kürleri merkezin rekabet gücünü önemli derecede artıracaktır.

Tablo 7. Otel Tipine Göre SPA Sayısı ve Geliri¹³

	SPA Sayısı		SPA Gelirleri (milyar dolar)	
	2015	2017	2015	2017
Hotel/Resort SPA	30.180	48.248	\$25,6	\$36,4
Günlük/Salon SPA	64.262	68.917	\$30,8	\$33,4
Ziyaret/Tatil SPA	2.374	2.633	\$7,7	\$8,3
Medikal SPA	5.502	6.827	\$5,7	\$6,6
Termal/Mineral Kaynak SPA	7.171	8.816	\$4,7	\$5,3
Diğer SPA	12.106	13.811	\$3,1	\$3,7
TOPLAM	121.595	149.252	\$77,6	\$ 93,6

⁹ Global Wellness Institute, Global Wellness Economy Monitor – October 2018, sayfa XII

¹⁰ Global Wellness Institute, Global Wellness Economy Monitor – October 2018, sayfa XIII

¹¹ Global Wellness Institute, Global Wellness Economy Monitor – October 2018, sayfa 33

¹² Global Wellness Institute, Global Wellness Economy Monitor – October 2018, sayfa 31

¹³ Global Wellness Institute, Global Wellness Economy Monitor – October 2018, sayfa 33

SPA sektörünün gelecek projeksiyonuna bakıldığında sektörün yükselişinin devam edeceği görülmektedir. Özellikle çalışanların sayısına bakıldığında 2017 senesinde 2,6 milyon olan çalışan sayısının 2022 yılında 3,1 milyon kişiye ulaşması beklenmektedir. Çalışan sayısı ile doğru orantılı olarak sadece SPA faaliyetlerindeki 2017'de 93,6 milyar dolar olan ticaret hacminin 2022 yılında 127,6 milyar dolar olması beklenmektedir. Bu, yıllık %6,4 büyüme oranına denk gelmektedir.¹⁴

Termal turizme bakıldığında ise SPA sektörüyle benzerlikler gösterdiği görülmektedir. Sektör 2017 yılında 127 ülkedeki 34.057 kuruluşla toplam 56,16 milyar dolarlık bir hacme ulaşmış bulunmaktadır. Tüm dünyada bu sektörde 1,8 milyon kişi çalışmaktadır.¹⁵

Kuruluş sayısı açısından Asya-pasifik bölgesi birinci sırada yer almaktadır. Ancak buradaki bir çok kuruluş sadece banyo hizmeti vermektedir. SPA hizmeti vermeyen işletmeler sadece termal/mineral sulu banyo hizmeti veya eğlence amaçlı hizmette bulunmaktadır. Japonya'da onsen denilen sıcak su banyosu hizmeti veren işletmelerin çoğunluğu buna örnektir. Latin Amerika'da termal havuzlar ve su parkları, İzlanda'da ise termal sulu yüzme havuzları oldukça yaygındır. Avrupa'daki işletmeler genellikle SPA hizmeti de sunan tedavide termal/mineral su kullanan sağlık merkezleri olarak hizmet vermektedir. Çin ve Tayvan'da da sıcak su kaynaklı merkezler çok sayıda bulunmaktadır.¹⁶

Tablo 8. Termal Tesis Sayısı ve Gelirleri (2017)¹⁷

	Kuruluş Sayısı		Gelirler (milyar dolar)	
	2015	2017	2015	2017
Asya-Pasifik	20.146	25.916	\$29,23	\$31,60
Avrupa	5.613	5.967	\$19,74	\$21,73
Latin Amerika-Karayipler	1.148	1.406	\$1,20	\$1,60
Kuzey Amerika	237	302	\$0,57	\$0,73
Orta Doğu – Kuzey Afrika	324	416	\$0,24	\$0,41
Sahra altı Afrika	39	50	\$0,06	\$0,08
TOPLAM	27.507	34.057	\$51,04	\$56,16

Zaten tabloda görüldüğü üzere 2017 itibarıyla Avrupa'daki kuruluş sayısı başına düşen gelir daha fazladır (3.641.695,99 \$). Bunun ana nedeni Avrupa'daki tesislerde SPA ile birlikte daha kaliteli hizmet verilmesidir. Termal hizmet veren kuruluşlar bu nedenle iki gruba ayrılmış bulunmaktadır. Bunlardan birisi SPA hizmeti veren diğeri SPA hizmeti vermeyen kuruluşlar olarak geçmektedir. SPA hizmeti veren kuruluşların sayısı daha az olmasına rağmen sektörden daha yüksek pay aldıkları aşağıdaki tablodan görülmektedir.

Tablo 9. Termal Merkezlerle İlişkin İstatistikler¹⁸

2017	Kuruluş Sayısı	Gelir (milyar dolar)	Kuruluş Başına Ortalama Yıllık Gelir
SPA servisi termal işletme	8.816	\$37,1	\$4.202.972
SPA servisi olmayan termal işletme	25.241	\$19,1	\$756.825
Toplam termal işletme sektörü	34.057	\$56,2	\$1.648.904

¹⁴ Global Wellness Institute, Global Wellness Economy Monitor – October 2018, sayfa 35 ve XVI

¹⁵ Global Wellness Institute, Global Wellness Economy Monitor – October 2018, sayfa 37

¹⁶ Global Wellness Institute, Global Wellness Economy Monitor – October 2018

¹⁷ Global Wellness Institute, Global Wellness Economy Monitor – October 2018, sayfa 37

¹⁸ Global Wellness Institute, Global Wellness Economy Monitor – October 2018, sayfa 40

Sektörün yoğunlaştığı ülkelere göz atıldığında hem kuruluş sayısı hem de toplam gelir olarak Çin öne çıkmaktadır. Ancak kuruluş başı gelirlere bakıldığında İsviçre firmaları öne çıkmaktadır. Türkiye bu sektördeki ilk 20 ülke arasından toplam gelirlere göre 11. sırada yerini almıştır. Kuruluş sayısı olarak 7. sırada yer alan Türkiye kuruluş başı gelirde 15. sırada yer almaktadır.¹⁹

Tablo 10 Sağlık Sektörü Büyüme Tahminleri, 2017-2022 ²⁰

	Öngörülen Pazar Büyüklüğü (milyar \$)		Öngörülen Ortalama Yıllık Büyüme Oranı
	2017	2022	2015-2017
Sağlık Sektörüne Yönelik Emlak Sektörü	134,3	197,4	8,0%
İşyeri Sağlığı Sektörünün	47,5	65,6	6,7%
Sağlık Turizmi	639,4	919,4	7,5%
SPA Tesisleri	93,6	127,6	6,4%
Termal / Mineral Kaynaklar	56,2	77,1	6,5%

Özet olarak sağlık turizmi sektörünün gelecek projeksiyonuna bakıldığında yıllık %7,5 büyüme hızıyla 919,4 milyar dolarlık bir hacme ulaşılacağı düşünülmektedir.²¹

Türkiye’de SPA Otelleri, kaplıcalar ve hastaneler olarak yıllık ciro hedefi 6-7 milyar dolardır. Türkiye’de yabancı ziyaretçilere hizmet verebilecek nitelikte en az bir termal havuzu bulunan Turizm Bakanlığı ve Belediye belgeli 20.000’e yakın yatak kapasitesi bulunmaktadır. Bu kapasitenin 9.000’i 4 ve 5 yıldızlı tesislerden oluşmaktadır ve SPA aktiviteleri ile gelişmiş pazarlara yönelik gerçek yatak kapasitesi ise 7.000 civarındadır. Yeni otellerin yatırım projelerinde kongrenin yerini SPA & Sağlık almaktadır. Türkiye’de şu an 400’e yakın SPA & Wellness hizmeti veren işletme bulunmaktadır. Bunun 220’si 5 yıldızlı otel olup, bu oteller çoğunlukla kıyı şeridindedir.²²

Gerek üst politikalar gerekse ilgili bakanlık ve kuruluşların politika ve eylem planları talebin oluşturulmasının destekleneceği ve bunun ulusal bir politika olarak ortaya konulacağını göstermektedir. Özellikle yurtdışından getirilecek olan sağlık turistleri için cazip tanıtım ve mali destekler sunulmaktadır. Ancak bu çalışmanın konusu olan kür merkezinin kısa dönemi için yabancı sağlık turisti sayısı merkezin kapasitesinin %10’u olarak belirlenerek fizibilitenin risksiz alanda kalması sağlanılmak istenmiştir.

Bu durumda merkezden yararlanacak yerli turist sayısı kapasitenin %90’nını oluşturacaktır. Bu nedenle yakın bölgelerdeki benzer hizmetler veren tesislere yönelik kapasite kullanım oranlarına göz atılması gerekmektedir.

Merkezde verilecek olan sağlık hizmetinden yararlanacak olan kişilerin en yakın tedavi alacağı yer Uşak Eğitim ve Araştırma Hastanesidir. Hastanede fizik tedavi ve rehabilitasyon ünitesine tahsis edilmiş olan 98 yatak bulunmaktadır. Hastanede Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon ünitesinin verilerine

¹⁹ Global Wellness Institute, Global Wellness Economy Monitor – October 2018, sayfa 39

²⁰ Global Wellness Institute, Global Wellness Economy Monitor – October 2018, sayfa XVI

²¹ Global Wellness Institute, Global Wellness Economy Monitor – October 2018, sayfa XVI

²² Oran Kalkınma Ajansı, “Termal Turizme Yönelik Butik Otel Yatırım Fizibilitesi”, Kayseri, 2017, s.9

göre günlük ortalama 300 ila 350 kişi tedavi olmaktadır. Bunlara yatan hastaların SGK mevzuatı gereği en fazla 2 seans kür almasını da eklersek günlük 500 seanslık bir kapasite ortaya çıkmaktadır. Hastane mevcut bu kapasiteyle ancak yaklaşık 3 aylık randevuyla hasta yatışı gerçekleştirilebilmektedir. Ayaktan tedavilerde ise ortalama 2 ay randevu verilebilmektedir.²³ Bölge dışına çıkıldığında tüm Türkiye’den hasta alan Bolu Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastanesinin kapasite kullanım oranları da Uşak’la benzer yapıdadır. Bolu FTR hastanesi 370 yataklı olup fizik tedavi ve rehabilitasyon uygulamaları için yaklaşık 3 ay süre vermekte ve kaplıca kür uygulamaları içinse 12 aydan fazla bekleme süresinin mevcut olduğunu bildirmektedir.²⁴

Kütahya İl Sağlık Müdürlüğü Yoncalı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi’nde de sağlık hizmetinden faydalanmak isteyen kişiler 6 aylık bekleme sürelerine maruz kalmaktadırlar.

Gerek Uşak ilindeki mevcut durum gerekse de bölge ve Türkiye’de ki hastane ve tesislerdeki durum göz önüne alındığında kurulacak merkezin, günlük en az 500 seans kür talebini karşılayacak bir kapasitede kurulması gerekliliği ortaya çıkmaktadır.

Yukarda bahsedilen Uşak, Bolu ve Kütahya illerindeki tesislerde günlük verilen kür sayısı ortalama yatan hastanın 3 katıdır. Bu durumda dahi yatak kapasitesi eksik kalmaktadır.

Bunun yanı sıra;

1. Nüfusun yaşlanmasına bağlı artan romatizmal hastalıklar,
2. Sedanter yaşama bağlı olarak gelişen kas-iskelet problemi, eklem ağrıları, bel-boyun ağrıları,
3. Dünyada konsept olarak gelişen sağlıklı yaşam ve sağlıklı yaşlanma,
4. Hastaların il dışından da geliyor olması (Uşak’a yakın çevre il, ilçe ve köyler),
5. Niteliği itibarıyla çeşitli şehirlere de hizmet verecek olması gibi faktörler de göz önüne alındığında kurulacak tesisin en az 150 yataklı olmasının optimal sonuçlara yaklaşımını sağlayacağı düşünülmektedir. Ayrıca kapasite için arazinin imar durumu da göz önüne alınmış olup hem kür merkezi hem klinik otel hem de hastane bir arada bulunacağı için mimariye uygun olarak 42*4=168 yataklı bir hastane yeterli olacaktır.

Buradan hareketle kür merkezi odağında sağlık kompleksinin Hamamboğazı’nda hayata geçirilmesi sağlık turizminden pay almak için önemli bir adım olacaktır. Günlük 500 kür kapasiteli 168 yataklı bir sağlık kompleksinin hizmet kalitesinin sağlanması ve gelişen sağlık sektöründen yeteri kadar pay alınması için optimal sonuç vereceği düşünülmektedir.

²³ Uşak Üniversitesi Tıp Fakültesi Eğitim ve Araştırma Hastanesi Fizyoterapi Bölümü Sekreterliği

²⁴ Bolu Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastanesi Başhekimliği

İşletmeye geçtikten sonra hedeflenen yıllık üretim/satış miktarları

Tablo 11. Kür Merkezi ve Hastane İçin Gelir Tablosu (TL)

Yıllar	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl	7.Yıl	8. Yıl	9. Yıl	10. Yıl
A- A Grubu Nörolojik rehabilitasyon ücreti	304,50	334,95	368,45	405,29	445,82	490,40	539,44	593,38	652,72	718,00
B- Günlük seans adedi	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
Gelir (A*B)	10.962	12.058	13.264	14.590	16.049	17.654	19.420	21.362	23.498	25.848
A- C Grubu Ortopedik rehabilitasyon ücreti	67,5	74,25	81,68	89,84	98,83	108,71	119,58	131,54	144,69	159,16
B- Günlük seans adedi	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54
Gelir (A*B)	3.645	4.010	4.410	4.851	5.337	5.870	6.457	7.103	7.813	8.595
A- D grubu kür seansı ücreti	36	39,60	43,56	47,92	52,71	57,98	63,78	70,15	77,17	84,89
B- Günlük seans adedi	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
Gelir (A*B)	6.480	7.128	7.841	8.625	9.487	10.436	11.480	12.628	13.890	15.280
A- C grubu kür seansı ücreti	67,5	74,25	81,68	89,84	98,83	108,71	119,58	131,54	144,69	159,16
B- Günlük seans adedi	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
Gelir (A*B)	12.150	13.365	14.702	16.172	17.789	19.568	21.524	23.677	26.045	28.649
A- Bel boyun hastası traksiyon ücreti (Yerelden gelen hasta)	45	49,50	54,45	59,90	65,88	72,47	79,72	87,69	96,46	106,11
B- Günlük seans adedi	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
Gelir (A*B)	8.100	8.910	9.801	10.781	11.859	13.045	14.350	15.785	17.363	19.099
A - Masaj ücreti (Yerelden Gelen Hasta)	50	55,00	60,50	66,55	73,21	80,53	88,58	97,44	107,18	117,90
B- Günlük seans adedi	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Gelir (A*B)	1.500	1.650	1.815	1.997	2.196	2.416	2.657	2.923	3.215	3.537
A- Hekim Muayenesi	75	82,50	90,75	99,83	109,81	120,79	132,87	146,15	160,77	176,85
B- Günlük seans adedi	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270
Gelir (A*B)	20.250	22.275	24.503	26.953	29.648	32.613	35.874	39.462	43.408	47.748

Yıllar	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl	7.Yıl	8. Yıl	9. Yıl	10. Yıl
A- A Grubu Nörolojik rehabilitasyon ücreti (Sağlık Turizmi)	457,50	503,25	553,58	608,93	669,83	736,81	810,49	891,54	980,69	1.078,76
B- Günlük seans adedi	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Gelir (A*B)	1.830	2.013	2.214	2.436	2.679	2.947	3.242	3.566	3.923	4.315
A- C Grubu Ortopedik rehabilitasyon ücreti (Sağlık Turizmi)	102	112,20	123,42	135,76	149,34	164,27	180,70	198,77	218,65	240,51
B- Günlük seans adedi	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Gelir (A*B)	612	673	741	815	896	986	1.084	1.193	1.312	1.443
A- D grubu kür seansı ücreti (Sağlık Turizmi)	54	59,40	65,34	71,87	79,06	86,97	95,66	105,23	115,75	127,33
B- Günlük seans adedi	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Gelir (A*B)	1.080	1.188	1.307	1.437	1.581	1.739	1.913	2.105	2.315	2.547
A- C grubu kür seansı ücreti (Sağlık Turizmi)	102	112,20	123,42	135,76	149,34	164,27	180,70	198,77	218,65	240,51
B- Günlük seans adedi	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Gelir (A*B)	2.040	2.244	2.468	2.715	2.987	3.285	3.614	3.975	4.373	4.810
A- Bel boyun hastası traksiyon ücreti (Sağlık Turizmi)	90	99,00	108,90	119,79	131,77	144,95	159,44	175,38	192,92	212,22
B- Günlük seans adedi	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Gelir (A*B)	1.800	1.980	2.178	2.396	2.635	2.899	3.189	3.508	3.858	4.244
A - Masaj ücreti (Sağlık Turizmi)	100	110,00	121,00	133,10	146,41	161,05	177,16	194,87	214,36	235,79
B- Günlük seans adedi	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Gelir (A*B)	2.000	2.200	2.420	2.662	2.928	3.221	3.543	3.897	4.287	4.716
A- Hekim Muayenesi (Sağlık Turizmi)	150	165,00	181,50	199,65	219,62	241,58	265,73	292,31	321,54	353,69
B- Günlük seans adedi	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Gelir (A*B)	4.500	4.950	5.445	5.990	6.588	7.247	7.972	8.769	9.646	10.611
A- Wellness kürü ücreti	100	110,00	121,00	133,10	146,41	161,05	177,16	194,87	214,36	235,79
B- Günlük seans adedi	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Gelir (A*B)	2.000	2.200	2.420	2.662	2.928	3.221	3.543	3.897	4.287	4.716
Hastane Yatak Geliri	11.340	12.474	13.721	15.094	16.603	18.263	20.090	22.098	24.308	26.739
Kiralama Gelirleri	1.354.335	1.489.769	1.638.745	1.802.620	1.982.882	2.181.170	2.399.287	2.639.216	2.903.137	3.193.451

* Yukarıda belirtilen ücretler günlük olarak belirtilmiştir. Yıllık 300 çalışma gününe göre toplam gelir belirlenmiştir.

Tablo 12. Kür Merkezi ve Hastane İçin Yıllık İşletme Giderleri Tablosu (TL)

GİDERLER	1. yıl	2. yıl	3. yıl	4. yıl	5. yıl	6. yıl	7. yıl	8. yıl	9. yıl	10. yıl
1. Genel Giderler	6.417.340	6.959.074	7.554.981	8.210.480	8.931.527	9.724.680	10.597.148	11.556.863	12.612.549	13.773.804
2. Personel Giderleri	6.417.638	7.059.402	7.765.342	8.541.876	9.396.064	10.335.670	11.369.237	12.506.161	13.756.777	15.132.454
3. Pazarlama – Tanıtım Giderleri	100.000	110.000	121.000	133.100	146.410	161.051	177.156	194.872	214.359	235.795
4. Enerji Giderleri	2.150.672	2.365.739	2.602.313	2.862.544	3.148.799	3.463.679	3.810.047	4.191.051	4.610.156	5.071.172
5.Bakım-Onarım	120.000	132.000	145.200	159.720	175.692	193.261	212.587	233.846	257.231	282.954
6.İşletme dönemi Faiz Ödemeleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Amortisman	1.817.337	1.817.337	1.817.337	1.817.337	1.817.337	1.817.337	1.817.337	1.817.337	1.817.337	1.817.337
8. Diğer Giderler	120.000	132.000	145.200	159.720	175.692	193.261	212.587	233.846	257.231	282.954
9. Sigortalar	25.000	27.500	30.250	33.275	36.603	40.263	44.289	48.718	53.590	58.949
10. Yenileme Gideri	812.601	893.861	983.247	1.081.572	1.189.729	1.308.702	1.439.572	1.583.529	1.741.882	1.916.071
TOPLAM	17.980.587	19.496.912	21.164.870	22.999.623	25.017.852	27.237.904	29.679.960	32.366.223	35.321.111	38.571.489

Tablo 13. Klinik Otel Yıllık Gelirler (TL)

Gelir Kalemleri	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl	7.Yıl	8. Yıl	9. Yıl	10. Yıl
A – Oda Birim Fiyat	350	385	423	465	512	563	620	682	750	825
B – Konaklama sayısı	16.790	16.790	18.469	18.469	20.148	20.148	21.827	21.827	23.506	23.506
Konaklama Geliri (A*B)	5.876.500	6.464.150	7.821.622	8.603.784	10.324.540	11.356.994	13.533.752	14.887.127	17.635.519	19.399.071
Wellness ve SPA Geliri	5.876.500	6.464.150	7.821.622	8.603.784	10.324.540	11.356.994	13.533.752	14.887.127	17.635.519	19.399.071
Yeme ve İçme Geliri	587.650	646.415	782.162	860.378	1.032.454	1.135.699	1.353.375	1.488.713	1.763.552	1.939.907
Diğer İşletilen Departmanlar Gelirleri	293.825	323.208	391.081	430.189	516.227	567.850	676.688	744.356	881.776	969.954
Kiralama ve Diğer Gelirler	587.650	646.415	782.162	860.378	1.032.454	1.135.699	1.353.375	1.488.713	1.763.552	1.939.907
Tüm Gelirler Toplamı	13.222.125	14.544.338	16.887.592	18.576.351	21.509.459	23.660.405	27.327.768	30.060.545	34.641.199	38.105.319

Tablo 14. Klinik Otel Yıllık Giderler (TL)

Giderler	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl	7.Yıl	8. Yıl	9. Yıl	10. Yıl
1. Genel Giderler	1.175.300	1.292.830	1.422.113	1.564.324	1.720.757	1.892.832	2.082.116	2.290.327	2.519.360	2.771.296
2. Personel Giderleri	3.011.598	3.312.757	3.644.033	4.008.436	4.409.280	4.850.208	5.335.229	5.868.752	6.455.627	7.101.190
3. Pazarlama – Tanıtım Giderleri	300.000	330.000	363.000	399.300	439.230	483.153	531.468	584.615	643.077	707.384
4. Enerji Giderleri	976.723	1.074.396	1.181.835	1.300.019	1.430.020	1.573.022	1.730.325	1.903.357	2.093.693	2.303.062
5.Bakım-Onarım	120.000	132.000	145.200	159.720	175.692	193.261	212.587	233.846	257.231	282.954
6.İşletme Dönemi Faiz Ödemeleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Amortisman	2.051.390	2.051.390	2.051.390	2.051.390	2.051.390	2.051.390	2.051.390	2.051.390	2.051.390	2.051.390
8. Diğer Giderler	120.000	132.000	145.200	159.720	175.692	193.261	212.587	233.846	257.231	282.954
9. Sigortalar	25.000	27.500	30.250	33.275	36.603	40.263	44.289	48.718	53.590	58.949
10. Yenileme Gideri	176.295	193.925	213.317	234.649	258.114	283.925	312.317	343.549	377.904	415.694
Giderler Toplamı	7.956.306	8.546.797	9.196.338	9.910.833	10.696.777	11.561.316	12.512.308	13.558.400	14.709.101	15.974.872

Hesaplamalar TL cinsinden yapılmış olup tesis gelir ve giderlerinin yıllık %10 enflasyon oranında artacağı kabul edilmiştir.

Çalışma Konusu Her Bir Ürün/Hizmete Ait Yıllık Ortalama Satış Fiyatı ve Satış Koşulları

Kür merkezi ve hastanede verilecek hizmetler aşağıdaki başlıklar altında özetlenebilir;

Termal tedavi kürü

Rehabilitasyon Kürü (nörolojik, ortopedik ...)

Wellness kürü (Yürüme problemlerini engelleme - güçlendirme - denge kürü ...)

Konaklama (Hastanede yatış)

Bu kürler hidroterapi, balneoterapi, peloidoterapi (çamur), fizik tedavi ve rehabilitasyon üniteleri ile masaj, Türk hamamı, sauna ve buhar odaları kapsamında gerçekleştirilecektir.

Kür merkezi ve hastane kapsamındaki bu sağlık hizmetleri ile ilgili varsayımların oluşturulmasında, Sosyal Güvenlik Kurumunun bu tür tedavi hizmetlerine uyguladığı fiyatlar dikkate alınmıştır. Bu tesise emsal özel kuruluşlarda uygulanan sağlık paketleri ve yurt dışı özel sağlık kuruluşlarının Türkiye için karşılamış olduğu tedavi giderleri de karşılaştırılmıştır ancak fizibilitede güvenilir tarafta kalmak için bu fiyatların altında kalınmıştır. Ayrıca Uşak'taki iki özel hastane üzerinden de araştırma yapılarak baz fiyat belirlenmiştir. Sosyal güvencesi olanlar için hastanelerden biri Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon hekim muayenesi için 85 TL ve diğeri ise 140 TL ücret almaktadır. Denizli'de bulunan Özel Fizik Tedavi Hastanesi hekim muayenesi için 90 TL fiyat vermektedir. Ayrıca C grubu ortopedik rehabilitasyon için bu hastane 125 TL fiyat vermektedir. Öte yandan muayene için Sağlık Uygulama Tebliği'nde (SUT) belirlenen SGK ödemesi ise 50 TL'dir. Özel kuruluşlar SUT'un %200 fazlasına kadar fiyat belirleyebilmektedirler. Dolayısıyla, planlanan bu tesisin de işletici kuruluşunun bir şirket olacağı düşünülürse SGK fiyatına ek olarak hastalardan ilave katkı payı alınacaktır. Yukarıdaki örneklerden hareketle, fizibilite hesaplamalarında güvenilir tarafta kalmak için daha düşük bir bedel belirlenmiş ve bu bedel SGK ödemesinin %50 fazlası olarak düşünülmüş olup örneğin hekim muayenesi için 75 TL hesaplamaya dahil edilmiştir. Diğer ücretler de bu şekilde belirlenmiştir.

Bunun yanı sıra fiyatlar oluşturulurken termal kür tedavisini başarılı bir şekilde uygulayan çeşitli Avrupa ülkelerinin fiyatları da göz önüne alınmıştır. Örneğin Fransa'daki Aix Les Bains termal kür merkezinde Zindelik Kürü (Vitality Cure) olarak uygulanan 6 günlük kür tedavisi için 3.000 TL fiyat sunulmaktadır. Ayrıca, Sağlık Kürü (Health Cure) olarak adlandırılan ve hidroterapi uygulamaları içeren 6 günlük kür tedavisi için 1.800 TL fiyat sunulmaktadır. Bunlar yukarıda bahsedilen D grubu hastalıkların tedavisine karşılık gelmektedir. Ayrıca Aydın'da Natur-Med firması tarafından da benzer şekilde kür tedavileri uygulanmaktadır. Örneğin 3 günlük tedavi paketinde 12 uygulama bulunmakta olup ücret 1.680 TL'dir.

Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hizmetlerinde SGK Ödemeleri:

18.01.2019 tarih ve 23642684-010.99-117 sayılı Makam Olur'u ile Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık hizmet sunucuları ile kamu üniversite hastanelerinde uygulanmak üzere Kamu Sağlık Hizmetleri Fiyat Tarifesi yayımlanmıştır. 3359 sayılı Sağlık Hizmetleri Temel Kanunu'nun 3'üncü maddesi (c) bendi, 2219 Sayılı Hususi Hastaneler Kanunu'nun 28'inci maddesi ile 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 355'inci maddesinin "ç" bendi gereğince;

Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık hizmeti sunucuları ile devlet üniversiteleri bünyesindeki devlet üniversite hastaneleri, sağlık uygulama ve araştırma merkezleri, dış hekimliği fakülteleri, tıp fakülteleri bulunan devlet üniversiteleri ile ortak kullanım protokolü imzalayan Sağlık Bakanlığı hastaneleri tarafından sunulan sağlık hizmetleri için "**Kamu Sağlık Hizmetleri Fiyat Tarifesi**"²⁵,

²⁵ <https://dosyamerkez.saglik.gov.tr/Eklenti/36471,ek-2-saglik-hizmetleri-fiyat-tarifesi.xlsx?0>

kamu ve özel tüm sağlık hizmet sunucuları için “**Sağlık Turizmi ve Turistin Sağlığı Kapsamında Sunulan Sağlık Hizmetleri Fiyat Tarifesi**”²⁶ onaylanarak yürürlüğe konulmuştur.²⁷

Sağlık Bakanlığı’ndan onaylı fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezlerinde Sağlık Uygulama Tebliği’nde (SUT) de belirtildiği üzere tedavilerinin SGK tarafından karşılanma Şekli “2.4.4.F” bölümünde açıklanmıştır. Yukarıda bahsedilen Kamu Sağlık Hizmetleri Fiyat Tarifesinde tedavilerin fiyatları tek tek verilmiştir. Hizmetlerin paket olarak uygulanması durumunda; hastalıklar yukarıdaki tarifenin **Ek-4 Fizik Tedavi Ve Rehabilitasyon Tanı Listesi**’nde²⁸ A, B, C ve D olarak gruplara ayrılmış ve her bir grup ayrı fiyatlandırılmıştır.

Tablo 15. Kamu Sağlık Hizmetleri Fiyat Tarifesi ve İşletme Fiyatları

Sıra	Kodu	İşlem Adı	Açıklamalar	SUT Fiyatı (TL)	İşletme Fiyatı (TL)
6027	SP915030	Fizik tedavi ve rehabilitasyon D Grubu	EK-4 Listesi D grubunda yer alan hastalıklar için	24,00	36,00
6028	SP915031	Fizik tedavi ve rehabilitasyon C Grubu	EK-4 Listesi C grubunda yer alan hastalıklar için	45,00	67,50
6029	SP915032	Fizik tedavi ve rehabilitasyon B Grubu	EK-4 Listesi B grubunda yer alan hastalıklar için	133,00	199,50
6030	SP915033	Fizik tedavi ve rehabilitasyon A Grubu	EK-4 Listesi A grubunda yer alan hastalıklar için	203,00	304,50
556	S510010	Standart yatak tarifi		45,00	67,50

Tablo 16. Sağlık Turizmi ve Turistin Sağlığı Kapsamında Sunulan Sağlık Hizmetleri Fiyat Tarifesi ve İşletme Fiyatları

Sıra	Kodu	İşlem Adı	Açıklamalar	SUT Fiyatı (TL)	İşletme Fiyatı (TL)
6031	SP915030	Fizik tedavi ve rehabilitasyon D Grubu	EK-4 Listesi D grubunda yer alan hastalıklar için	36,00	48,00
6032	SP915031	Fizik tedavi ve rehabilitasyon C Grubu	EK-4 Listesi C grubunda yer alan hastalıklar için	68,00	102,00
6033	SP915032	Fizik tedavi ve rehabilitasyon B Grubu	EK-4 Listesi B grubunda yer alan hastalıklar için	200,00	300,00
6034	SP915033	Fizik tedavi ve rehabilitasyon A Grubu	EK-4 Listesi A grubunda yer alan hastalıklar için	305,00	457,50
560	S510010	Standart yatak tarifi		68,00	102,00

²⁶ <https://dosyamerkez.saglik.gov.tr/Eklenti/36472,ek-2a-saglik-turizmi-ve-turistin-sagligi-kapsaminda-sunulan-saglik-hizmetleri-fiyat-tarifesixlsx.xlsx?0>

²⁷ <https://tig.saglik.gov.tr/TR,63931/kamu-saglik-hizmetleri-fiyat-tarifi-guncellenmistir.html>

²⁸ <https://dosyamerkez.saglik.gov.tr/Eklenti/28748,ek-4-fizik-tedavi-ve-rehabilitasyon-tani-listesixlsx.xlsx?0>

Fiyatlar seans başı olarak belirtilmektedir. Hastalık grubu bazında günlük uygulanması öngörülen seans miktarı aşağıdaki bölümde ele alınacaktır. Kür merkezinin tatil günleri hariç ayda 25 günden yılda 300 gün çalışacağı baz alınmıştır.

Ayrıca kür merkezi ve hastane içerisinde yer alan ve tesis işletici kuruluşu tarafından işletilmeyip kiraya verilecek kafeteryaların kira gelirleri de işletmeye gelir sağlayacak kalemler arasında olacaktır. Kiralama gelirleri, toplam kür merkezi ve hastane gelirlerinin %5'i olacak şekilde öngörülmüştür.

Öte yandan **otel kısmında** ise verilecek hizmetler konaklama, SPA & Wellness, yiyecek & içecek, iletişim (telefon & internet), çamaşır yıkama ve kiralama hizmetleri olacaktır.

Otel kısmında tam pansiyon konaklama olacağı için temel olarak oda konaklama hizmeti için fiyatlandırma yapılacaktır. Bu kapsamda konaklayanlar çamaşır yıkama hariç tüm imkanlardan ücretsiz yararlanabilecektir. Ancak À la carte restaurant bünyesinde verilecek hizmetler ekstra ücretli olacaktır. Bu bağlamda, konaklama için beş yıldızlı termal otellerin çift kişilik oda fiyatları incelenmiştir;

- Afyonkarahisar'daki İkbal, Korel, NG, Akrones, Oruçoğlu, Budan gibi otellerin fiyatlarının 500 ila 1000 TL arasında olduğu görülmüştür.
- Kütahya'daki 4 yıldızlı otellerin fiyatları 300 ila 500 TL arasındadır.
- Denizli Pamukkale'deki oteller (Richmond Pamukkale Termal, Polat Thermal, Adempira Termal) 500 TL civarındadır.
- Sandıklı'daki otellerde 400 TL üzerinde fiyat bulunmaktadır.
- Salihli'de bulunan 4 yıldızlı termal otel 400 TL'nin üzerinde fiyat vermektedir.
- Balıkesir Akçay ve Edremit'teki 5 yıldızlı termal otellerin fiyatı 400 ila 700 TL arasında değişmektedir.

Yukarıdaki fiyatlardan yola çıkarak beş yıldızlı otelin hizmet fiyatlandırması yapılmıştır. Otelin hizmet fiyatlandırması yapılırken Banaz Hamamboğazı'nın yeni oluşu, ulaşım durumu ve kür merkezinin olması göz önüne alınarak gecelik 350 TL fiyat belirlenmiştir. Üstelik bu fiyat hesaplamada bir odanın fiyatı olarak ele alınmıştır. Yani normalde çift kişilik olan bu otel odaları için yukarıdaki fiyatlar göz önüne alınırsa oldukça düşük bir fiyat öngörülmüştür. Belirlenen bu fiyat skalası sayesinde hem hesaplamalarda "güvenilir tarafta" kalınmış olacak hem de talep açısından pozitif bir etki sağlanacaktır.

Banaz Belediyesinin Hamamboğazı'nda işlettiği günübirlik termal tesisi günlük ortalama 200 kişi kullanmaktadır. Bu rakam Hamamboğazı'na olan talebi ortaya koymaktadır. Ayrıca buradaki suyun özellikleri de göz önüne alındığında sağlık açısından çok önemli faydalar içermektedir.

3. TEKNİK ANALİZ

3.1 Kuruluş Yeri Seçimi

Yatırım Konusunun İl ve İlçe Açısından Önemi

Uşak'ın en önemli termal kaynağı olan Banaz ilçesindeki Hamamboğazı, 2005 yılında Bakanlar Kurulu Kararıyla Termal Turizm Merkezi ilan edilmiştir. Fakat diğer bölge illerine nazaran Uşak termal potansiyelini yeterince kullanamamıştır. Bu nedenle, diğer bölge illerine göre farklılaşma sağlanması, sade bir termal turizm noktası olmaktan çıkılması ve sağlık turizminin odağa alınarak bu konuda uzmanlaşılması ve bir cazibe merkezi oluşturulması için öncelikle bu çalışmanın yapılması önem arz etmektedir.

Hamamboğazı Sağlık Kompleksinde sunulacak tedavilerin çeşitliliği sayesinde de dışarıdan gelerek tetkik ve tedavi için kür merkezini tercih edecek ziyaretçi sayısı olumlu etkilenecektir. Kür merkezi odak noktası olmak üzere etrafında şekillendirilebilecek diğer unsurlara (Klinik Oteller, Sağlıklı Yaşam Merkezi, Yaşlı Yaşam Merkezi, Sporcu Sağlığı Merkezi, Sosyal Alanlar gibi) yönelik de yatırımların hayat bulmasıyla Hamamboğazı'nın termal sağlık turizmi konusunda cazibe merkezi olmasına katkıda bulunulacak ve böylece Banaz'ın ve Uşak'ın sosyo-ekonomik kalkınması hızlanacaktır. Belediyemizin de termal sağlık turizmi konusunda yeni projeler yapılmasına öncülük etmesi ve Banaz'ın kalkınması için kaynak sağlayacak projeler üretmesi sağlanacaktır.

Fizibilite raporu sayesinde Hamamboğazı Sağlık Kompleksinin kurulması kısa vadede gerçekleştirilmelidir. Bu yatırımın gerçekleştirilmesi termal sağlık turizmine yönelik başka tesislerin, bunlarla entegre alternatif turizm imkanlarının da özel sektör ya da kamu kurumları (belediye, özel idare gibi) tarafından hayata geçirilmesinde ön ayak olacaktır.

Çalışma Konusu Tesisin Kurulacağı Alternatif Arazilere İlişkin Bilgi ile Bu Alternatifler Arasında Tesisin Kurulacağı Arazinin Tercihinin Gerekçeleri

Belirlenen 7 nolu özel parselin alternatifi yine Hamamboğazı termal turizm merkezindeki bir başka özel parsel olabilecektir. 18 adet parsel bulunmakta olup bunlar genel olarak henüz boş durumdadır. Banaz Belediyesinin yapmış olduğu günöbirlik tesise ve termal su kuyularına yakın olması nedeniyle tercih edilmiştir. Tüm parsellerin tahsis süreci Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yürütölmektedir.

Sağlık kompleksinin (kür merkezi, hastane ve klinik otel) yapılacağı Hamamboğazı Termal Turizm Merkezindeki 7 nolu özel parsel, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın kamu taşınmazı statüsündedir. Yatırım öncesinde Bakanlığa 49 yıllığına kiralamak için tahsis başvurusunda bulunulacaktır. Bu bağlamda, tahsis bedeli olarak 300.000 TL öngörölmüşür. Bu bedel kür merkezi ve hastane projesi ile klinik otel projesi arasında paylaşılmıştır. 200.000 TL kür merkezi ve hastane için, 100.000 TL ise klinik otel için hesaplamalara eklenmiştir.

NOT: Tahsis bedelinin belirlenmesi için Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü Arazi Tahsis Daire Başkanlığı ile görüşölmüş ancak ihale süreci gerçekleşmeden herhangi bir bedelin oluşamayacağı belirtilmiştir. İhale için bir baz fiyatın belirlenme yöntemi olup olmadığı öğrenilmeye çalışılmış ancak tahsis süreci başlamadan net olarak söylenemeyeceğı vurgulanmıştır. Bu nedenle, belirlenen tutar bir öngöröden ibarettir.)

Tahsis edilen taşınmazın orman arazisi olması halinde; 5761 sayılı Kanun gereğı; turizm yatırımı için tahsis edilen orman alanının üç katı kadar alanın ağaçlandırma bedeli ve ağaçlandırılan bu alanın üç yıllık bakım bedeli, yatırımcı tarafından Orman Genel Müdürlüğü hesabına ön izin döneminde yatırılır. Orman Genel Müdürlüğü tarafından 2020 yılı için açıklanan ağaçlandırma bedeli 28.842 TL/hektar olup ağaçlandırılan alanın yıllık bakım bedeli ise 1.950 TL/hektar'dır. Bu bağlamda, 107.000 m2 alan için $10,7 * 3 = 32,1$ hektar alan ağaçlandırılacak ve 3 yıl bakımı yapılacaktır. Buradan hareketle;

- $32,1 \text{ ha} * 28.842 \text{ TL/ha} + 32,1 \text{ ha} * 3 \text{ yıl} * 1.950 \text{ TL/ha} = 1.113.613,20 \text{ TL}$ yapmaktadır.

31/12/2005 tarihli ve 26040 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Orman Köylüleri Kalkınma Hizmetlerine İlişkin Esas ve Usullerin 5 inci maddesinde belirtilen esas ve usullere göre bütçeye gelir kaydedilmek ve bir defaya mahsus olmak üzere Orman Köylüleri Kalkındırma Geliri alınır. Orman Köylüleri Kalkındırma Geliri toplam yatırım bedelinin orman sahasına isabet eden kısmının %3’üdür. Yatırımın tamamı orman sahasına isabet ettiği için toplam yatırım bedelinin %3’ü yaklaşık 3,6 milyon TL yapmaktadır.

Ayrıca olumsuz etkileri ortadan kaldırabilmek adına yapılacak peyzaj çalışmalarıyla; öncelikle tahrip edilen bölgenin rehabilitasyonu gerçekleştirilerek, alanın doğal peyzaj değerini tekrar kazanması sağlanacaktır. Arazinin onarılmış durumu, en azından, tesisin kurulmasından önceki egemen koşullara uygun olarak hazırlanmasına özen gösterilecektir. Geride hiçbir atık bırakılmayacak, arazi biçimlendirme sahanın orijinal durumuna uygun olacaktır.

İnşaat faaliyetleri sırasında genel olarak toprak yapısına zarar vermektan kaçınılacaktır. Üst toprak, arazi yüzeyinde en üstteki verimli materyal katmanı olarak tanımlanmakta olup bitki gelişimini destekler. Etkilenen alanlar proje öncesi kullanımına ve verimliliğine geri dönmesine izin verecek düzeyde eski haline getirilecektir. Üst toprak ayrıca tesislerin etrafındaki yeşil alanların oluşturulmasında kullanılacaktır. Üst toprak minimum 15 cm maksimum 30 cm derinliğe kadar dikkatlice sıyırılarak ayrı bir yerde depolanacaktır.

Sağlık kompleksi çevresinde oluşturulacak sosyal alanlar ve maliyetleri aşağıdaki gibidir;

- Yürüyüş ve bisiklet yolu (9.400 m²)
- Süs havuzu ve çevresi (2.700 m²)
- Otopark alanı (15.000 m²)
- Yeşil alan (10.000 m²)

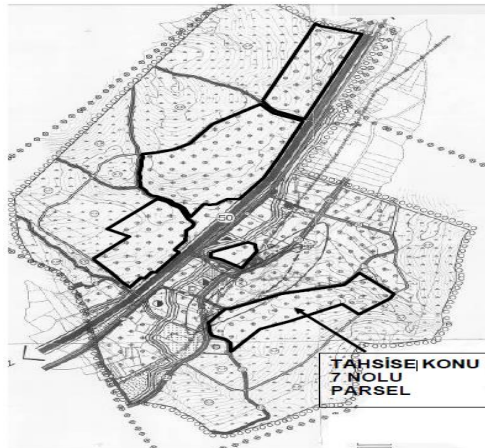
Bu alanlar taslak mimaride belirtilmiştir. Bu alanlar için yaklaşık 1.250.000 TL harcanacağı tahmin edilmektedir.

Belirtilen bu bedeller kür merkezi ve hastane projesi ile klinik otel projesi arasında paylaştırılmıştır. Üçte ikisi kür merkezi ve hastane için, üçte biri ise klinik otel için hesaplamalara eklenmiştir.

Fiziksel Altyapının Özellikleri

Uşak ili Banaz ilçesi Hamamboğazı termal turizm merkezi 95-98 enlemde, 43-47 arası boylamda olup Afyon – Uşak Karayolu üzerindedir ve Banaz İlçe Merkezine 7 km mesafededir. Deniz seviyesinden yüksekliği 925 metredir. Tahsise konu 7 nolu özel parsel Banaz Belediyesi sınırları içinde yer almaktadır.

Şekil 2 1/5.000 Ölçekli Uşak Banaz Hamamboğazı Termal Turizm Merkezi Nazım İmar Planı



Banaz, Uşak – Ankara karayolu üzerinde İl merkezine 32 km mesafededir. Kuzeyde Kütahya'nın Gediz ve Altıntaş, doğuda Afyon'un Sincanlı ve Sandıklı, güneyde Sandıklı ve Sivaslı, batıda merkez ve Gediz ilçeleri ile çevrilidir.

Banaz ve Hamamboğazı termal turizm alanı ekolojisiyle göz dolduran bir yöredir. Arazinin kendisi de ormanlık bir alanda olup Banaz orman varlığı açısından da kayda değerdir. Sahip olduğu eşsiz güzellikler sağlık kompleksini fiziki olarak desteklemektedir. Sağlık kompleksi için termal su ve ekolojinin yanı sıra alternatif unsurlar da önemli fırsatlar sunmaktadır. Bu yörede yayla, inanç, kültür ve doğa turizmi yapılabilecek potansiyel bulunmakta olup özellikle doğa turizmi geliştirilebilir durumdadır. Bu kapsamda termal alan ile civarı arasında entegrasyon sağlanabilecek alternatif turizm imkanları bulunmaktadır.

Yapılması planlanan kür merkezi için erişilebilirlik noktasında bir sorun bulunmamaktadır. Hamamboğazı termal turizm merkezi, Banaz'a 7 km mesafede olup sağlık kompleksinin yapılması düşünülen arazi Ankara-İzmir karayoluna cephedir. Ulaşım açısından Hamamboğazı hem iki havalimanının ortasında olduğu için hem de Ankara-İzmir kara yolu üzerinde olduğundan dolayı herhangi bir erişilebilirlik sorunu bulunmamaktadır. Üstelik Ankara-İzmir arasında yapılacak otoyol projesi de buradan geçmekte olduğu için yine kara yolu bağlantısında büyük avantaja sahiptir. Bunun yanı sıra yapımı devam eden Ankara-Afyon-Uşak-Manisa-İzmir hızlı treni de erişilebilirliğe büyük katkıda bulunacaktır. Hamamboğazı uluslararası uçuşlara açık olan Zafer Havalimanına 60 km mesafede olup Uşak Havalimanına ise 34 km uzaklıktadır. Hava yolu imkanının olması sağlık turizmi kapsamında yurtdışından hasta getirilmesini olanaklı kılacaktır. Dolayısıyla, Hamamboğazı'nın ulaşım olanakları kara, hava ve demir yolu ile desteklenmekte olup sağlık turizminin gelişmesi için rekabetçi avantaj sunmaktadır.

Haberleşme altyapısı da (telefon, internet vb.) Banaz'da mevcut olup kür merkezinin bulunduğu yere kadar rahatlıkla taşınabilir yapıdadır.

Kür merkezinin ihtiyacı olabilecek tüm ham maddelerin tedariki yakın çevreden gerçekleştirilebilecektir.

Elektrik şebekesi bölgede bulunmakta olup iletim hattının kür merkezinin kurulacağı araziye birkaç direk ile ulaştırılması sayesinde tesisin elektrik ihtiyacı rahatlıkla sağlanacaktır. İçme suyu şebekesi de bulunmaktadır. Doğalgaz hattı bulunmamakta ancak ısınma için termal kuyulardan kolaylıkla faydalanılabilecektir.

Arazi kullanımı tahsis sürecinde netleşecektir. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan tahsis edilmesi aşamasında emsal değeri belirlenecek ve kiralamada buna uyulacaktır. Bu bağlamda, arazide yapılacak yapım işi için belirlenecek imar çapına riayet edilecektir.

Arazinin Mülkiyet Durumu

Sağlık kompleksinin (kür merkezi, hastane ve klinik otel) gerçekleştirileceği Hamamboğazı Termal Turizm Merkezindeki 7 nolu özel parsel, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın kamu taşınmazı statüsündedir. Yatırım öncesinde Bakanlığa 49 yıllığına kiralamak için tahsis başvurusunda bulunulacaktır.

AR-GE, Yatırım ve Üretim Aşamaları İçin Gereken İnsan Kaynakları Açısından Yatırım Yeri Potansiyelinin Değerlendirilmesi

Sağlık kompleksinde üründen ziyade bir hizmet üretilecektir. Gerekli olan idari, sağlık ve hizmet personeli Banaz İlçesi, Uşak ve çevre illerden temin edilecektir.

Çalışma Konusu Yerde AR-GE Konusunda Çalışma Yapan Kurum Ve Kuruluşlar Hakkında Bilgi

19.12.2015 tarih ve 29567 Sayılı Resmi Gazetede ilanı ile Afyon-Uşak Zafer Teknoloji Geliştirme Bölgesi kurulmuştur. Bölgenin toplam 3 alanı mevcut olup, bunlar;

Afyonkarahisar'da Afyon Merkez Teknopark 153.101 m² Afyon Kampüs Teknopark 4.623m² ve Uşak'ta ise Uşak Teknopark 20.510 m² büyüklüğündedir.

Bölgenin Resmi Gazete'de yayımlanmasının ardından, Afyon Uşak Zafer Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş. (ZAFER TEKNOPARK A.Ş.) Afyonkarahisar Ticaret Sicil memurluğunun 23.03.2016 tarih ve 13540 sicil numarası ile tescil ve ilan edilerek tüzel kişiliği onaylanmıştır.

Bölge, ilanı gerçekleşen 64 teknoloji geliştirme bölgesinden aktif olarak faaliyet gösteren 51 teknoparktan birisi olup Türkiye'de ayrı iki ilde bulunan yükseköğretim kurumu ortaklığında kurulan ilk teknopark özelliği ile aktif teknoparklar arasında yer almaktadır.

01.04.2016 tarihinde yapılan ilk Yönetim kurulundan sonra proje kabulüne başlanmış, 20.07.2016 tarihinden itibaren girişimci firmalarla kira sözleşmeleri imzalanmaya başlanılmıştır. Afyon Uşak Zafer Teknoloji Geliştirme Bölgesi'nin bölge ilanından sonra imar tadilat işlemleri devam etmekte olup bu işlemlerin tamamlanmasının ardından bina yapımlarına başlanılarak alanların tamamında aktif olarak faaliyete geçecektir. Şu anda Zafer Teknopark Afyon Kocatepe Üniversitesi içerisinde yer alan 4.613 m² açık kapalı alana sahip Kampüs Teknopark'ta 15 ve 23'er m² ofislerinde faaliyet göstermektedir. Zafer Teknopark Mayıs/2018 itibarıyla 18 girişimci firma ile %100 doluluk kapasitesinde faaliyetlerini sürdürmektedir. Mayıs/2018 itibarıyla Zafer Teknopark'ta toplam 30 AR-GE projesi bağımsız hakemler tarafından değerlendirmeye tabi tutulmuştur.

3.2 Üretim Teknolojisi

Hamamboğazı Sağlık Kompleksinin kür merkezi ve hastane ile klinik otel bölümlerinden oluşması ve burada sağlık ile konaklama hizmetleri verilmesi öngörülmektedir.

Kür merkezi ve hastanede verilecek hizmetler aşağıdaki başlıklar altında özetlenebilir;

- i. Termal tedavi kürü
- ii. Rehabilitasyon kürü (nörolojik, ortopedik ...)
- iii. Wellness kürü (Yürüme problemlerini engelleme - güçlendirme - denge kürü ...)
- iv. Konaklama (Hastanede yatış)

Bu kürler hidroterapi, balneoterapi, peloidoterapi (çamur), fizik tedavi ve rehabilitasyon üniteleri ile masaj, Türk hamamı, sauna ve buhar odaları kapsamında gerçekleştirilecektir.

Otel kısmında ise konaklama olacağı için temel olarak oda konaklama hizmeti için fiyatlandırma yapılacaktır. Bu kapsamda konaklayanlar çamaşır yıkama hariç tüm imkanlardan ücretsiz yararlanabilecektir. Ancak À la carte restaurant bünyesinde verilecek hizmetler ekstra ücretli olacaktır.

Tablo 17. Kür Merkezi Makine Teçhizat Listesi

Malzeme Cinsi	Adet	Birim Fiyat (TL)	Toplam Fiyat (TL)
• Hidroterapi ve Balneoterapi Ünitesi			
Su İçi Yürüme Bandı (Trendmill)	4	18.600,00	74.400,00
Su İçi Yürüme Barı (Merdivenli- Düz)	2	10.000,00	20.000,00
Havuz Başı Lift	4	26.820,20	107.280,80
Duş Ünitesi	2	30.000,00	60.000,00
Dört Hücre Galvani	4	84.470,70	337.882,80
El Girdap Banyosu (Whirpool)	2	31.835,35	63.670,70
Ayak Girdap Banyosu (Whirpool)	4	27.845,45	111.381,80
Stangerbad Banyosu (Whirpool)	4	95.240,40	380.961,60
Traksiyon Aparatı	20	1.000,00	20.000,00
Aquafins Egzersiz Kiti (Su İçi)	50	447,00	22.350,00
Su Altı Egzersizleri İçin Geniş Su Altı Kemer	50	275,00	13.750,00
Kapalı Halka Egzersiz Diski (Denge Bordu)	50	225,00	11.250,00
Havuz Terapisi İçin El Barı	50	180,00	9.000,00
Yüzme Barı (Long Bar Bell)	50	195,00	9.750,00
Yüzme Tahtası	50	200,00	10.000,00
• Fizik Tedavi - Rehabilitasyon Ünitesi			
- Elektroterapi Ünitesi			
Tens Cihazı	50	1.010,00	50.500,00
Elektrostimülasyon Cihazları	10	4.925,50	49.255,00
Ultrason Cihazı	3	14.075,75	42.227,25
Lazer Cihazı	2	48.550,50	97.101,00
ESWT Cihazı	1	107.390,39	107.390,39
-Rehabilitasyon ve Mekanik Egzersiz Ünitesi			
Theraband	5	6.395,50	31.977,50
Dumble	5	585,00	2.925,00
Kum Torbası	5	450,00	2.250,00
Bisiklet	5	35.667,67	178.338,35
Treadmill	2	76.256,56	152.513,12
Egzersiz Matı	5	795,00	3.975,00
Duvar Barı	3	1.456,60	4.369,80
Plates Topu	20	1.050,00	21.000,00
Denge Pedleri	20	815,00	16.300,00
Bobath Yatağı	3	7.775,50	23.326,50
Egzersiz Destek Yastıkları (Silindir, Prizma)	6	675,00	4.050,00
TOPLAM			2.039.176,61

Hastane: Başvuran hasta bireylerin ihtiyaçlarını karşılayacak (erken tanı ve tedavi ünitesi dahil) kapasite ve donanımda olmalıdır. En az 150 yataklı bir hastane öngörülmüştür.

Bunun nedeni ilin sahip olduğu yatak kapasitesidir. Mevcut durumda benzer hastalık gruplarının yatarak tedavi aldığı Uşak ili devlet hastanesi fizik tedavi ve rehabilitasyon ünitesine tahsis edilmiş olan 98 yatak bulunmaktadır. Mevcut bu kapasiteyle ancak yaklaşık 3 aylık randevuyla hasta yatışı gerçekleştirilebilmektedir. Ayaktan tedavilerde ise ortalama 2 ay randevu verilebilmektedir. (Kaynak: Uşak Üniversitesi Tıp Fakültesi Eğitim ve Araştırma Hastanesi) Bolu Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastanesi 370 yataklı olup fizik tedavi ve rehabilitasyon uygulamaları için yaklaşık 3 ay süre vermekte ve kaplıca kür uygulamaları içinse yaklaşık 36 aylık bekleme süresinin mevcut olduğu bilinmektedir. Bu nedenle bu açığı gidermek ve süreleri azaltmak amacıyla tekrar 220 yataklı bir hastane için onay çıktığı bilinmektedir. Bununla birlikte, 1. Nüfusun yaşlanmasına bağlı artan romatizmal hastalıklar, 2. Sedarer yaşama bağlı olarak gelişen kas-iskelet problemi, eklem ağrıları, bel-boyun ağrıları, 3. Dünyada konsept olarak gelişen sağlıklı yaşam ve sağlıklı yaşlanma, 4. Hastaların il dışından da geliyor olması (Uşak'a yakın çevre il, ilçe ve köyler), 5. Niteliği itibariyle çeşitli şehirlere de hizmet verecek olması gibi faktörler de göz önüne alındığında asgari 150 yatak uygun olmaktadır. Ayrıca kapasite için arazinin imar durumu da göz önüne alınmış olup hem kür merkezi hem klinik otel hem de hastane bir arada bulunacağı için mimariye uygun olarak 42*4=168 yataklı bir hastane yeterli olacaktır.

Tablo 18. Hastane Kat Planları Oda Büyüklükleri

Ünite	Alan (m ²)
• Hastane Zemin Kat	
Danışma	38
Müdür Odası	34
Doktor Odaları (3 adet)	124
Poliklinik Odaları (10 adet)	392
Kat Servis Ofisi	97
Kantin	14
Bekleme Alanı	525
Diğer Alanlar	66
Toplam	1.290
• Hastane Yataklı Kısımlar (Her bir kat için – 1, 2, 3, 4. Katlar)	
Hasta Kabul	68
Hemşire Odası	33
Doktor Odası	34
Asistan Odası	67
Kat Servis Ofisi	100
Depo	15
Çift Yataklı Odalar (19 adet)	399
Tek Yataklı Oda 1	62
Tek Yataklı Oda 2	48
Tek Yataklı Oda 3	54
Tek Yataklı Oda 4	65
Ortak Alan	345
Toplam (her bir kat için)	1.290
GENEL TOPLAM (zemin+4 kat)	6.450

Klinik Otel: Diğer tüm ünitelerle entegre olacak olan otel, sağlık turizmi kapsamında baş vuracak bireyler için lüks ve konforlu yapılacaktır. Ayaktan tedaviye gelenler, sağlıklı yaşamı hedef alanlar, SPA & Wellness konseptini hedefleyen kitleler için düzenlenecektir. Bu nedenle otel beş yıldızlı otel statüsünde olacaktır.

TR33 Bölgesi, termal turizm kaynakları açısından zengindir. Türkiye'de 170'in üzerinde ruhsatlı kaplıca bulunmakta olup bunun önemli bir kısmı Bölgede yer almaktadır. Bölgede Kültür ve Turizm Bakanlığı ruhsatlı 19 adet, belediye ruhsatlı 28 adet kaplıca bulunmaktadır.²⁹ Uşak termal kaynak açısından önemli bir potansiyele sahip olmasına rağmen 5 yıldızlı bir otel yer almamaktadır. Uşak'ta önemli bir termal kaynak olan Hamamboğazı termal turizm merkezinde sağlık kompleksi içerisinde farklı bir hizmet anlayışının hayata geçirilmesi, sağlık turizmi alternatiflerinin ortaya konularak hizmet unsurlarının şekillendirilmesi gerekli görülmekte ve bu tesisin gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Buradan hareket edilerek beş yıldızlı bir otelle lüks sınıfında hizmet verecek bir konsept ve SPA merkezi planlanmıştır. Dolayısıyla, 1 Haziran 2019 tarihli 1134 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'e göre **beş yıldızlı oteller**; dört yıldızlı otellere ilave olarak aşağıda belirtilen nitelikleri taşıyan oteller olup klinik otel de bu özellikleri haiz olacaktır;

- En az altmış oda,
- Kat sayısı itibarıyla müşteri asansörü zorunlu olanlarda servis alanları ile bağlantılı servis asansörü (Müşteri asansörü zorunlu olmayan tesislerde servis merdiveni yeterli görülür, konaklama üniteleri ayırık, yaygın ve az katlı yerleşimler şeklinde düzenlenen tesislerde servis merdiveni veya asansörü ile ilgili esaslar tebliğ ile belirlenir),
- Odalarda mini bar ile içecek türlerine uygun servis malzemesi,
- Odalarda sehpa ile sofa veya kanepeler ya da kişi başına bir koltuktan oluşan oturma grubu,
- Odalarda uluslararası kanal erişimi olan panel televizyon,
- Odalarda ve banyolarda ilave en az beş çeşit buklet malzemesi,
- Odalarda müşterinin sıcak içecek hazırlamasına imkan sağlayan donanım ve servis malzemesi,
- Odalarda boy aynası,
- Yatak başucunda priz,
- Yatak başucunda banyo hariç oda aydınlatmasının kontrolü imkanı,
- Banyolarda resepsiyonla bağlantılı telefon veya odalarda telsiz telefon,
- Oda servisi hizmeti ve bu hizmete ilişkin bilgilendirme ile menü,
- Yatak kat koridorlarında resepsiyonla bağlantılı telefon,
- Toplam personelin en az yüzde otuz oranında konusunda eğitim almış veya sertifikalı personel,
- Resepsiyondan ayrı bir mahalde konusunda eğitimli ve deneyimli personel tarafından verilen müşteri ilişkileri ve danışmanlık hizmetleri,
- Oda sayısının yüzde onu oranında otopark hizmetinin görevli personel aracılığıyla sağlanmasına yönelik hizmet,
- Müşteri girişinden ayrı personel ve malzeme girişi,

Klinik otel ise bodrum, zemin ve zemin üstü 5 kat olarak öngörülmüştür. Bodrum katta SPA merkezinin yer aldığı, zemin katta güzellik uzmanı, diyetisyen, dermatoloji, kozmetoloji, psikolog gibi uzman desteklerinin olduğu, üst katlarda da restoran ve otel odalarının bulunduğu lüks ve konforun bir arada sunulduğu sağlık turizmine yönelik lüks bir otel düşünülmüştür.

Klinik otel kendi SPA ünitesini bünyesinde bulunduracaktır. Türk hamamı, buhar odası, sauna, termal havuzlar, çamur havuzları, masaj odaları gibi üniteler yer alacak olup bay-bayan olarak ayrı girişli termal havuzlar olacağı gibi karışık olarak kullanılacak termal havuz da yer alacaktır. Otel, her katta 19 standart oda ve 4 suit oda olmak üzere 4 katta toplamda 92 odalı olacaktır.

²⁹ TR33 Bölgesi Mevcut Durum Analizi

Sosyal Alanlar:

Sağlıklı Yaşam Merkezi: Hastane, termal kür merkezi ve diğer klinikler ile entegre Wellness ve Fitness merkezi, Dermatoloji ve Kozmetoloji merkezi, beslenme – diyet ve yaşam tarzı danışmanlık merkezi, psikolojik destek merkezi olabilir.

Yaşlı Sağlığı Merkezi: Hastane, termal kür merkezi ve diğer klinikler ile entegre;

Sağlıklı yaşlı sağlığı merkezi

Tedavi /rehabilitasyon öncelikli yaşlı bakım merkezi

Palyatif (Terminal dönem) yaşlı bakım merkezi

Spor Alanları: Mekanik egzersiz ünitesi olan kapalı alanlar ile açık yürüyüş ve bisiklet parkurları oluşturulabilir.

Sosyal Tesisler: Hastaların ve misafirlerin her türlü sosyal gereksinimlerine yanıt verebilecek lokanta, kafeterya, alışveriş merkezi, sinema, ibadethane gibi birimleri yer alabilir.

3.3 İnsan Kaynakları**Nüfus**

Uşak ilinin 2019 yılı TÜİK verilerine göre nüfusu 370.509 olup Merkez ilçe 256 bin üzerindeki nüfusu ile ilin en kalabalık ilçesidir. Merkez ilçeyi nüfus büyüklüğünde Banaz ve Eşme ilçeleri izlemekte olup yine de nüfusun yaklaşık %69'unun Merkez ilçede yaşıyor olması dikkat çekicidir. Karahallı ise 10.139 kişi ile ilin nüfus bazında en küçük ilçesidir. İle ait detaylı nüfus bilgileri aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Tablo 19 İl ve İlçe Nüfusları (2019)

İl/İlçe	Nüfus
Uşak İl Geneli	370.509
Merkez	256.669
Banaz	35.778
Eşme	34.888
Sivaslı	20.387
Ulubey	12.648
Karahallı	10.139

Kaynak: TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları (2019)

Tablo 20 Uşak İli 15 ve Daha Yukarı Yaştaki Nüfus

Yıllar	Okuma yazma bilmeyen	Okuma yazma bilen fakat bir okul bitirmeyen	İlkokul	İlköğretim	Ortaokul ve dengi meslek okulu	Lise ve dengi meslek okulu	Yüksek okul veya fakülte	Yüksek lisans	Doktora	Bilinmeyen	Toplam
2015	8.088	17.876	83.845	51.074	27.468	55.065	32.111	1.852	529	1.366	279.274
2016	7.599	16.854	80.041	47.477	32.843	59.852	34.223	1.908	572	1.615	282.984
2017	7.154	15.941	78.581	48.533	34.769	62.387	35.402	2.624	762	1.913	288.066
2018	6.743	14.991	73.628	49.528	36.129	66.634	37.509	2.915	783	2.134	290.994
2019	6.217	14.008	71.492	36.604	51.532	68.524	39.409	3.318	805	2.365	294.274

TÜİK'in il bazında yayımladığı son veri olan 2013 yılı verisine göre ildeki işsizlik oranı, ülke ortalamasına göre ve Manisa hariç çevresindeki illere göre düşük seviyededir. TÜİK, il bazında olan işgücü istatistiklerini sadece 2008-2013 yılları için yayımladığından dolayı daha yakın bir tarihe dair veri bulunmamaktadır. Sonraki yıllar için TÜİK bölgesel istatistikler yayımlamıştır. Uşak'taki istihdam oranı %51,4'lük değerle ülke ortalamasının üzerinde olup çevresindeki illerle karşılaştırıldığında bu oranın en yüksek değerlerden biri olduğu görülmektedir. Ayrıca Uşak'ın işsizlik oranını incelediğimizde ilin %5,4'lük oranla Türkiye ortalamasının altında bir işsizlik oranına sahip olduğu görülecektir. Bunun yanında işsizlik oranı çevre iller ve Bölge illeri ile kıyaslandığında da Manisa ilinden sonra Uşak'ın en düşük işsizlik oranına sahip olduğu görülmektedir. İstihdam rakamlarına göre, 2018'de TR33 Bölgesi için iş gücüne katılım oranı %54 olup Türkiye ortalamasının (%53,2) üzerindedir. Ayrıca %50,3 ile istihdam oranı da %47,4 olan Türkiye ortalamasından daha yüksektir. Son olarak, işsizlik oranı ise %6,8 ile Türkiye ortalaması olan %11'den daha iyi bir seviyede gerçekleşmiştir.³⁰

Tablo 21. Kurumsal Olmayan Nüfusun İşgücü Durumu (15+ yaş)

	TR33 Bölgesi (Manisa, Afyonkarahisar, Kütahya, Uşak)					Türkiye				
(bin kişi)	2014	2015	2016	2017	2018	2014	2015	2016	2017	2018
15 Yaş ve Üzeri Nüfus	2.372	2.392	2.421	2.441	2.472	58.833	59.855	60.889	61.777	62.820
İş Gücü	1.192	1.222	1.231	1.269	1.276	28.786	29.678	30.535	31.643	32.274
Çalışan	1.145	1.172	1.171	1.191	1.189	25.933	26.621	27.205	28.189	28.738
İşsiz	47	50	60	78	87	28.53	3.057	3.330	3.454	3.537
İşgücünün n Parçası Olmayan Nüfus	1.085	1.103	1.121	1.126	1.089	28.200	28.176	28.185	28.251	28.380
İşgücüne Katılma Oranı	52,3	52,6	52,3	53	54	50,5	51,3	52	52,8	53,2
İşsizlik Oranı	3,9	4,1	4,8	6,2	6,8	9,9	10,3	10,9	10,9	11
İstihdam Oranı	50,3	50,4	49,8	49,7	50,3	45,5	46	46,3	47,1	47,4

Kaynak: TÜİK (www.tuik.gov.tr)

Bu durum ildeki iş piyasasının çalışma odaklı olduğunu bu yüzden açılacak merkezde de iş disiplini ve çalışma verimliliğinin yüksek olacağını düşünülmektedir.

Tablo 22 Genç Nüfus İstatistikleri ve Bu İstatistiğin Toplam Nüfusa Oranı

Yıllar	Genç nüfus (15-24)	Genç nüfusun toplam nüfus içindeki oranı (15-24)
2019	57.953	15,6
2018	57.630	15,7

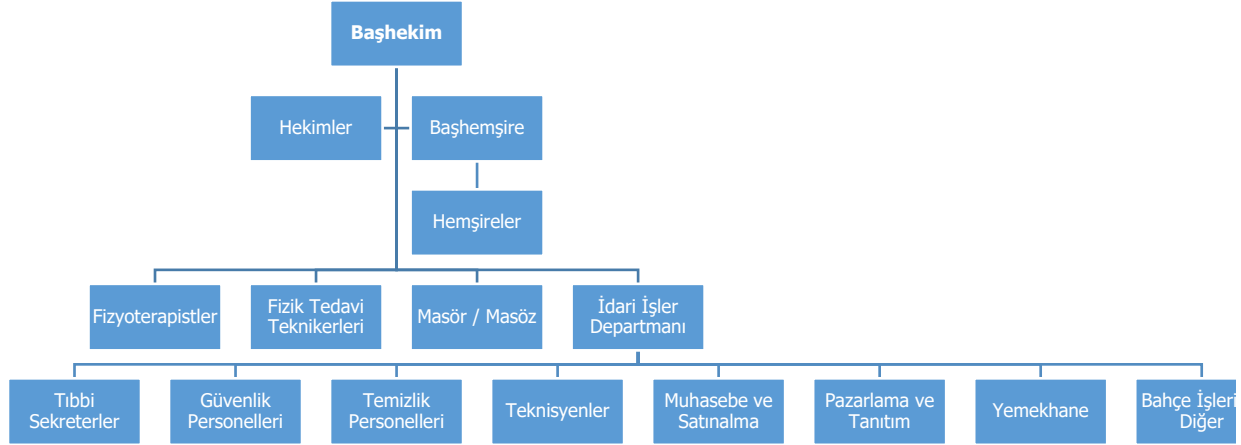
Gençlik İstatistikleri, TÜİK

³⁰ TÜİK 2018 verileri

Kuruluşun Organizasyon Yapısı ve Yönetimi

Sağlam bir örgütsel yapı; belirli görevlerin dağıtımında, yürütülmesinde, düzenlenmesinde, değerlendirilmesinde ve denetiminde etkinliğin sağlanmasını önemli ölçüde kolaylaştıracaktır. Termal kür merkezinin ve hastanenin işletilmesi, çeşitli alanlarda son derece becerikli profesyonel elemanların etkili bir şekilde işbirliğini gerektiren bir yapıya bağlıdır. Hastaların azami güvenlik ve konforunu sağlamak ve tesisi yeterli bir kar marjıyla işletebilmek için bütün kademelerde iyi düşünülmüş bir organizasyon gereklidir. Aşağıda genel hatları ile organizasyon şeması verilmiştir.

Şekil 3 Organizasyon Şeması



Kür merkezi ve hastanede toplamda 98 kişi hizmet verecek olup bunların dağılımı şu şekildedir;

Tablo 23. Kür Merkezi ve Hastane Personel Yapısı ve Sayısı

Personel	Kişi Sayısı
Hekim	6
Hemşire	28
Fizyoterapist	8
Fizik Tedavi Teknikeri	12
Masör/Masöz	2
Tıbbi Sekreter	6
Güvenlik personeli	6
Temizlik personeli	8
Teknisyen	3
Muhasebe ve Satınalma Şefi	1
Muhasebe ve Satınalma Personelleri	2
Pazarlama Sorumluları	2
Aşçılar	2
Yemekhane personelleri	10
Bahçe İşleri ve diğer	2
TOPLAM	98

Hekimlerden biri başhekim olarak görev yapacaktır. Kür merkezinin genel yönetiminden ve koordinasyonundan sorumlu olacaktır. Diğer hekimler, tanı konulması ve tedavinin belirlenmesinde görev alacaktır. Kür merkezinde ve hastanede görev alacaklardır.

Hemşirelerden biri başhemşire olacaktır. Hemşireler gerekli durumlarda tıbbi müdahale ve uygulamaları yapmakla görevli olacaktır. Kür merkezinde ve hastanede görev alacaklardır. 4 hemşire

kür merkezinde görev alacak diğer hemşireler ise hastanede görevli olacaktır. Yatan hastaların sayısı orantılı olarak 7 hastaya bir hemşire düşecek şekilde hesaplama yapılmıştır. (Örnek Uşak Üniversitesi Tıp Fakültesi Eğitim ve Araştırma Hastanesi) Bu durumda 24 hemşire de hastanede görevli olacaktır.

Fizyoterapistler ise fizyoterapi uygulamalarını yapacak olan uzmanlardır. Bireylerin çeşitli egzersizlerle, masajla, sıcak veya soğukla, elektrik akımı veya ışın yöntemleri kullanılarak tedavi edilmelerini sağlayacaklardır. Fizyoterapistlik mesleği, hareket bozukluğuna yol açan her türlü yaralanma, hastalık ve yaşlılıkta, ağrı ve fonksiyon bozukluklarında uzman bir hekimin tanısı sonrası fizyoterapiye özgü değerlendirme yöntemlerini kullanarak yine birçoğu dünyada fizyoterapistler tarafından geliştirilmiş olan tedavi yaklaşımlarını planlayıp uygulamaya yönelik bilgi ve beceriyi kazanan, sağlık ve yaşam kalitesinin artırılmasında önemli görevleri olan bir meslektir.³¹ Kür merkezinde 8 adet fizyoterapist görev alacaktır. Fizyoterapistler aşağıdaki hastalıklar ve bunların benzeri pek çok durum için hizmet verecektir;

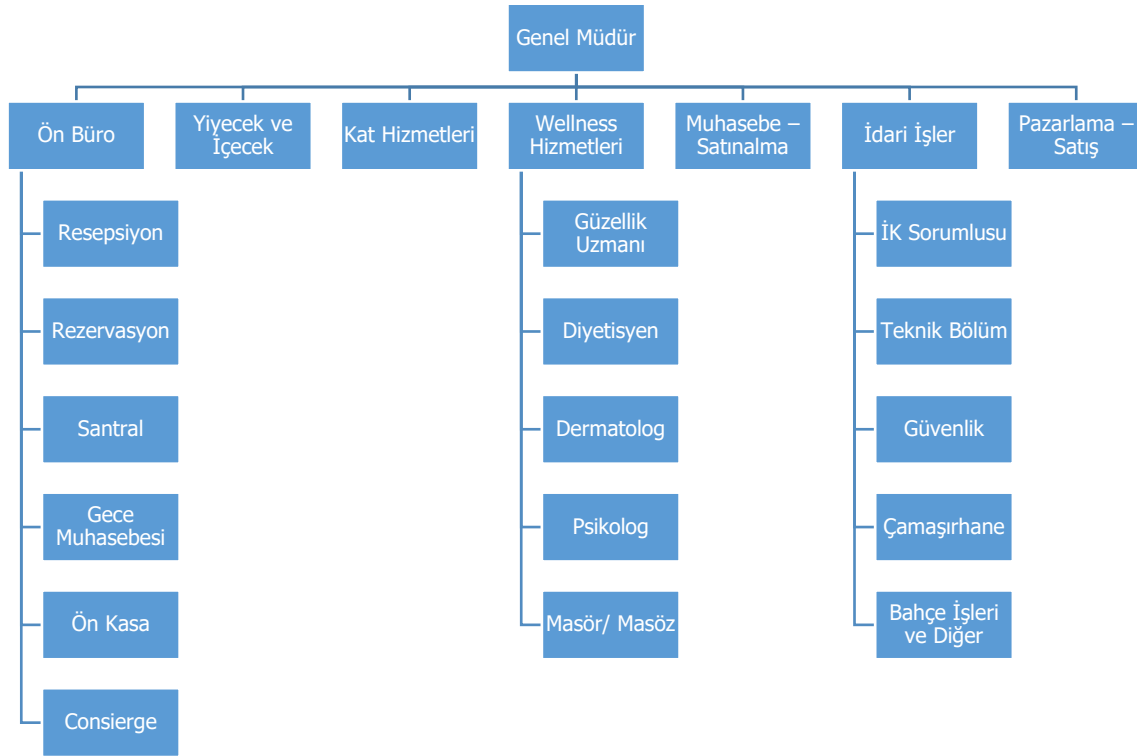
- Bel, boyun, sırt, kalça, diz, omuz gibi vücudun farklı bölümlerini ilgilendiren ağrılı sorunlar
- Serebralpalsi, kas hastalıkları ve brakial pleksus gibi sıklıkla çocukluk çağında teşhis edilen hastalıklar
- Spor sakatlıklarının tedavisi ve önlenmesi
- Romatizmal hastalıklarda yaşam kalitesinin artırılması veya sürdürülmesi
- Omurga ve eklem cerrahileri ile yaralanma sonrası oluşan hareket kısıtlılıkları ve ağrılı durumlar
- Trafik kazası ya da inme, MS, Parkinson gibi nörolojik hastalıklar sonrası görülen kısmi ya da tam felç durumları ile hareket ve denge bozuklukları
- Kalp, kan dolaşımı ve solunum sistemini ilgilendiren sağlık sorunları ile bunların cerrahilerinden önce ve sonra
- **Fizik Tedavi Teknikeri**, hekim gözetiminde hastalara havuz egzersizleri yaptıracak, hastaların sorunlu bölgelerine tıbbi cihazlarla müdahale edecek, felçli hastalara özel tedavi teknikleri uygulayacak ve ayrıca fizik tedavi uygulamaları yapmalarında yardımcı olacaktır. Hastaları uygulanan tedavi konusunda bilgilendirecek ve tedavi için gerekli olan tedavi aletlerini hazırlayacaktır. Kür merkezinde görev alacaklardır.
- **Masör/Masöz**, kür merkezinde görevli olacak bu personel hijyen ve sağlık kurallarına uygun bir şekilde, masaj uygulamasına ilişkin olan işlemleri, belirli bir süre içerisinde yapacaktır. Milli Eğitim Bakanlığı tarafından düzenlenen ve uluslararası geçerliliği olan “Masör/Masöz Kurs Bitirme Belgesi” sahibi olma, çeşitli masaj teknikleri konusunda uzmanlık ve kişisel bakım konularında bilgili olma şartları aranacaktır. Otelde de masaj hizmetleri sunulacağı için kür merkezinde başlangıçta 2 kişi yeterli olacaktır.
- **Tıbbi Sekreter**, kür merkezine ve hastaneye giriş-çıkış yapan hastaların kayıtlarının alınması iş ve işlemlerini yürütecektir. 3 sekreter kür merkezinde 3 sekreter de hastanede görev alacaktır.
- **Güvenlik Personeli**, kür merkezi ve hastanede olağanüstü olaylara karşı tüm tedbirlerin alınmasından ve bu tedbirlerin uygulanmasından sorumlu olacaktır. Her zaman olağanüstü olaylarla karşılaşılabilir olup bu olayların en önemlileri; yangın, ölüm, kaza, eşya kaybı, tesis ve demirbaşlara verilen zarar, hırsızlık, kasten yapılan olaylar vb. şeklindedir. Kür merkezi ve hastanenin prestijini korumak amacıyla söz konusu olaylara karşı önleyici tedbirleri almak ve hazırlıklı olmak gerekecektir. Bu bakımdan herhangi bir olay olmadan önce veya olduğunda etkili olunabilecektir. Güvenlik bölümü ayrıca tesiste meydana gelen

³¹ <https://saglik.sdu.edu.tr/fizyoterapi/tr/fizyoterapi-meslegi-hakkinda/fizyoterapi-meslegi-nedir-2738s.html>

bütün kazaları araştırmak, soruşturmak ve konu ile ilgili rapor hazırlamak, hatalıları tespit ederek üst yönetime bildirecektir. Nöbet usulüyle çalışacak olup 24 saat görev alacaklardır.

- **Temizlik Personeli**, kür merkezinin ve hastanenin temizliği, bakımı ve düzeninden sorumlu olacaklardır. Her gün kür merkezinde tedavi süresi bittikten sonra tüm odaların ve havuzların temizlenmesini sağlayacaklardır. Aynı zamanda hastanede de gün içinde tüm birimlerin temizliğini yerine getireceklerdir.
- **Teknisyen**, kür merkezi ve hastanede kullanılmakta olan araç, gereç ve donanımların her zaman işlevlerini yapacak şekilde hazır bulunmasını sağlamakla görevli olacaktır. Hastalara yüksek kalitede hizmet verilebilmesinde teknik hizmetlerin büyük önemi vardır. Teknisyenler; aydınlatma, ısıtma, elektrik, tesisat sistemleriyle cihazların bakımını gerçekleştireceklerdir. Bu çalışanlar kür merkezinin ve hastanenin bakım ve onarım işlerini periyodik olarak kontrol ederek eksikliklerin giderilmesini sağlayacaklardır.
- **Muhasebe ve Satınalma Birimi**, kür merkezi ve hastanenin tüm gelir ve giderlerinin takip edilmesi, kaydedilmesi ve raporlanması işlerini gerçekleştirecektir. Tüm faaliyetlerin etkin bir biçimde yürütülmesi düzenli işleyen bir muhasebe sisteminin bulunmasına bağlıdır. Kür merkezinin ve hastanenin maliyet ve giderlerini ayrı ayrı ve toplu olarak tutacak ve işletme karlılığını ölçecektir. Bu faaliyetlerin gerçekleştirilebilmesi için muhasebe ve satınalma departmanında bir şef ve 2 personel görev alacaktır. Satın alma sürecinin yanı sıra depolanmasından ve depo giriş-çıkışından da sorumlu olacaklardır.
- **Pazarlama ve Tanıtım Birimi**, kür merkezi ve hastanenin pazarlama ve satış faaliyetlerini gerçekleştirecektir. 2 kişi görev alacaktır. Pazarlama sorumluları kür merkezinin bilinirliğini artırmak için çalışmalar yapacak, pazarlama programları hazırlayacak, stratejileri, eylem planlarını ve tutundurma bütçelerini belirleyecektir.
- Yapılacak medya ve web reklamları için ajanslarla irtibat kuracak, seyahat acentelerini ziyaret edecek ve turizm fuarlarına katılım sağlayacaktır.
- **Yemekhane Personeli**, aşçılar ve yardımcı personellerinden oluşmaktadır. Hastanede konaklayan hastalara ve personele sunulmak üzere yiyecek ve içeceklerin hazırlanmasını ve dağıtımının yapılmasını sağlayacak, ihtiyaç olan yiyecek-içecek malzemelerinin belirlenmesi ve satın almaya bildirilerek tedarik edilmesini ve ürünlerin depolanmasını görevlerini yerine getireceklerdir. 2 aşçı ve 10 personel ile bu görevler yerine getirilecektir.
- **Bahçe Düzenlemesi ve Diğer İşler** için de 2 kişi istihdam edilecektir.

Buraya kadar kür merkezi ve hastane için öngörülen organizasyon yapısı ele alınmıştır. Otel için düşünülen organizasyon ise aşağıda gösterilmektedir.

Şekil 4 Klinik Otel Organizasyon Şeması

Otel bünyesinde Genel Müdür dahil olmak üzere toplam 82 kişinin çalışması öngörülmektedir.

Ön Büro Departmanı, konukların daha işletmeye gelmeden önce rezervasyon yaptırma aşamasındayken ilişki içinde bulundukları ve kaldıkları süre içinde bekledikleri hizmetlerin sunulmasında önemli rol oynayan bölümdür. Ön büro bölümünün işlevi, konuk otele gelmeden arka ofiste görev yapan rezervasyon memurları ile sağlanan iletişimle başlar ve otel hakkında oluşan bu olumlu imajla birlikte sunulan hizmetlerde sürdürülür. Ön büro bölümü işlevini başarı ile yerine getirebilmesi için mükemmel bir iletişim sistemine, konuklarla çok iyi ilişkilerin sağlanmasına ve konukların tatmin duygularını etkileyecek hizmet sunumuna ihtiyaç vardır.³² Ön büroda gerçekleştirilen faaliyetler olarak resepsiyon, rezervasyon, santral, ön kasa, gece muhasebesi ve consierge hizmetleri söylenebilir. Ön büro bölümü ayrıca otelin tanıtılması ve halkla ilişkiler konusunda da çalışacaktır. Ön büronun organizasyonu otelin büyüklüğüne, sınıfına, kuruluş yerine ve hizmet sunuş şekline göre farklılıklar göstermekte olup bu yatırım kapsamında ön büro bölümünde ilgili faaliyetleri yürütmek amacıyla 11 kişi istihdam edilecektir.

Yiyecek ve İçecek Departmanı, otel işletmelerinde oda gelirlerinden sonra en fazla gelir getiren bölümdür. Yiyecek-içecek bölümü, otelin değişik restoranlarında, banket salonlarında, barlarında konuklara sunulmak üzere yiyecek ve içecek maddelerinin değişik yöntemlerle tedarik edilmesini, muhafazasını, yiyecek depolarını, içki malzemelerini, bu fonksiyonlarla ilgili kontrolleri ve bu fonksiyonların rasyonalizasyonu görevlerini gerçekleştirir. Yiyecek-içecek bölümünün en önemli işlerinden biri de, yiyecek ve içecek kontrolüdür, bu aynı zamanda maliyetlerin kontrolü anlamına gelmektedir.³³ Yiyecek ve içecek departmanı, gelir merkezleri arasındadır. Yiyecek ve içecek bölümünde ilgili faaliyetleri yürütmek amacıyla 23 kişi istihdam edilecektir. Bunlar arasında

³² ŞENER Burhan, Modern Otel İşletmelerinde Yönetim ve Organizasyon, Detay Yayıncılık, 5. Baskı, Ankara, 2010 S.186-187.

³³ ŞENER Burhan, Modern Otel İşletmelerinde Yönetim ve Organizasyon, Detay Yayıncılık, 5. Baskı, Ankara, 2010 S.202.

departman müdür, şef aşçı ve aşçılar, şef garson, garsonlar ve komiler, bar şefi ve barmen, bulaşıkhaneye personelleri, depo sorumluları gibi fonksiyonları yerine getirecek personeller yer alacaktır.

Kat Hizmetleri Departmanı, uluslararası otelcilikte “housekeeping” olarak ifade edilen kat hizmetleri otel işletmelerinin odalar fonksiyonu altında yer almaktadır. Otelin temizliği, bakımı ve düzeninden sorumlu olan bu bölümün fonksiyonel alanı mutfak ve depolar hariç yaklaşık tüm oteli kapsadığından oldukça geniş bir görev alanı bulunmaktadır. Bu geniş çalışma alanı aynı zamanda, bölümün iş gören sayısını ve maliyetlerini arttırıcı etkide de bulunmaktadır. Bu nedenle, kat hizmetlerinin otel işletmelerinin maliyet ve verimliliğinde önemli bir yere sahip olduğu söylenebilir. Dolayısıyla kat hizmetleri bölümü otel yönetiminin etkinliğinde önemli bir role sahiptir.³⁴ Kat hizmetleri personelinin hizmetin sunulmasında göstereceği titizlik konukların otel hakkındaki imajının gelişmesine katkı sağlayacaktır. Diğer departmanlarla senkronize şekilde çalışması durumunda başarılı hizmet veren kat hizmetleri departmanı müşterinin tekrar gelmesini ve otel yatırımının korunmasını sağlarken personel-müşteri ilişkisinin olumlu gelişmesinde önemli rol oynar. Genel kat yöneticisi, kat hizmetleri bölümünün organizasyonundan ve diğer bölüm sorumluları ile yakın ilişki içinde işlerin düzgün bir şekilde sürdürülmesinden sorumludur. Kat hizmetleri departmanı, mutfak ve depolar hariç tüm otelin temizliği, bakımı ve düzeninden sorumlu olacak olup ilgili faaliyetleri yürütmek amacıyla 19 kişi istihdam edilecektir.

Wellness Departmanı, otelde konaklayan kişilere sağlık turizmi kapsamında hizmet sunulmasını sağlayacak birimdir. Güzellik Uzmanı, Diyetisyen, Dermatolog, Psikolog ve Masör/Masözden oluşacak bu departmanda başlangıçta 8 kişinin çalışması planlanmaktadır.

Muhasebe – Satınalma Departmanı, otel işletmesinin hem yardımcı hizmet bölümü hem de bir gider merkezidir. Otel işletmesindeki tüm gelir ve gider merkezindeki mali karakterli işlemlerin takip edilmesi, kaydedilmesi ve raporlanması işleri muhasebe departmanında gerçekleştirilir. Otel işletmelerinde tüm faaliyetlerin etkin bir biçimde yürütülmesi düzenli işleyen bir muhasebe sisteminin bulunmasına bağlıdır. Muhasebe departmanının görevleri şu şekilde sıralanabilir;

- İşletmenin varlıkları ve kaynakları ile ilgili, para ile ifade edilebilen kıymet hareketlerinin devamlı bir şekilde kaydını ve denetimini sağlamak,
- Otel bölümlerinin her birinin ayrı ayrı gelir ve giderlerini tespit etmek, sonuçta otel işletmelerinin bir bütün olarak gelir ve giderlerini belirlemek,
- Konuklara sunulan mal ve hizmetin (oda fiyatı, yemek ve içki fiyatı vb.) maliyetini tespit etmek,
- Otelin çeşitli bölümlerinin maliyet ve giderlerini ayrı ayrı hesaplamak ve toplu olarak işletmenin karlılığını ölçmek,
- Muhasebe kayıtlarının sonuçlarına göre, gerekli işlemlerin yapılmasını sağlamak.

Bu faaliyetlerin gerçekleştirilebilmesi amacıyla Muhasebe departmanında 5 kişi istihdam edilecektir. Muhasebe departmanının başında muhasebe müdürü bulunacak olup alış-satış kayıtlarının yapılması, ödeme ve tahsilatların izlenmesi, banka hesaplarının kontrolü, resmi evrakın dökümü, muhasebe raporlarının hazırlanması vb. işlerden sorumlu olacaktır. Satın alma sürecinden sorumlu 1 personel ile depo sorumlusu 1 personel bulunacaktır. Satın alma sorumluları alınan malzemelerin şartnamelere uygun olup olmadığını kontrol ederken, depo sorumluları alınan malzemelerin istiflenmesi, korunması ve kullanıma ihtiyaç doğrultusunda gönderilmesinden sorumlu olacaktır. Ayrıca 2 kişi de muhasebe bürosunda kayıtların yapılması ve evrak takibi için görev yapacaktır.

³⁴ <http://tez.sdu.edu.tr/Tezler/TS00931.pdf>

İdari İşler Departmanı, çeşitli birimlerden oluşan otelin yardımcı hizmet bölümüdür. İdari işler departmanında bir kişi sorumlu müdür olarak görev yapacaktır. Bu departmanda 5 alt birim yer almaktadır:

İnsan Kaynakları Sorumlusu olarak 1 kişi istihdam edilecek olup insan kaynağını en etkin ve verimli şekilde kullanarak iş yapımının kalitesini yükseltmeyi amaçlayacaktır. İnsan kaynakları bölümünün fonksiyonel alanları arasında personelin işe alımı ve eğitimi, iş analizi, iş gücü planlaması, kariyer planlaması, personel ve iş değerlendirme ile disiplin faaliyetleri yer alacaktır. İnsan Kaynakları departmanında 1 kişi istihdam edilecektir.

Teknik bölüm, otelin değişik bölümlerinde kullanılmakta olan araç, gereç ve donanımların her zaman iyi bir şekilde işlevlerini yapacak şekilde hazır bulunmasını sağlamakla görevli bölümdür. Konuklara yüksek kalitede hizmet verilebilmesinde teknik hizmetlerin büyük önemi vardır. Teknik bölümde; aydınlatma, ısıtma, klima, soğutma, elektrik, tesisat sistemlerinin bakımını gerçekleştiren lisanslı teknisyenler yer alacaktır. Bu çalışanlar otelin bakım ve onarım işlerini periyodik olarak kontrol ederek eksikliklerin giderilmesini gerçekleştireceklerdir. Teknik bölümde 3 kişi istihdam edilecektir.

Güvenlik işleri için 3 kişi istihdam edilecektir. Otel işletmelerinde her zaman olağanüstü olaylarla karşılaşılabilir. Bu olayların en önemlileri; yangın, ölüm, kaza, eşya kaybı, otelin tesis ve demirbaşlarına müşteriler tarafından yapılan zarar, hırsızlık, kasten yaratılan olaylar vb. şeklindedir. Otelin prestijini korumak amacıyla söz konusu olaylara karşı önleyici tedbirleri almak ve hazırlıklı olmak gerekecektir. Personel, polis eğitimi almış veya belli bir süre bu görevleri yapmış kimselerden oluşacaktır. Bu bakımdan herhangi bir hırsızlık olayı olmadan önce veya olduğunda etkili olabileceklerdir. Bu personelin diğer bir görevi ise otelde meydana gelen bütün kazaları araştırmak, soruşturmak ve konu ile ilgili rapor hazırlamak, hatalıları tespit ederek üst yönetime bildirmek olacaktır.

Çamaşırhane bölümü; otelin kirli çamaşırlarının yıkandığı, kurutulduğu, bakım ve onarımın yapıldığı (dikiş ve tamir), ütülendiği, çamaşır stoklarının düzenlendiği ve çamaşırların alınıp verildiği bölümdür. Ayrıca otelde konaklayan konuklara ait çamaşırların işlerinin yapılması, çamaşırhane bölümünün yalnızca otelin kirli çamaşırlarının yıkandığı hizmet bölümlerinden biri olmasının yanı sıra, gelir getiren bir bölüm olmasını da sağlamaktadır. Çamaşırhane 2 kişi istihdam edilecektir. Bahçe düzenlemesi ve diğer işler için de 3 kişi istihdam edilecektir.

Pazarlama – Satış Departmanı, Otel işletmeleri açısından pazarlama; mevcut ve potansiyel müşterilerin turistik karakterli istek, ihtiyaç ve beklentilerinin araştırılması, bunları tatmin etmek için gerekli mal/hizmet karmasının oluşturulması, bu karmanın fiyatlandırılması, tutundurulması ve satışına yönelik çabaların yürütülmesi ile tüm bu yapılanların ne ölçüde müşteri tatmini sağladığı araştırılarak geleceğe dönük yeni ve iyileştirici çalışmaların planlanması sürecidir.³⁵ Tesisin pazarlama ve satış faaliyetlerini gerçekleştirmek için 2 kişi istihdam edilecektir. Pazarlama sorumluları pazarlama programlarını hazırlama; mali amaç ve hedef belirleme; satış tahminlerini, stratejileri, eylem planlarını ve tutundurma bütçelerini hazırlama gibi görev ve sorumlulukları olacaktır. Bu kişiler satışların artırılması için yapılacak medya ve web reklamları için ajanslarla irtibat kuracak, seyahat acentelerini ziyaret edecek ve turizm fuarlarına katılım sağlayacaktır.

³⁵ <http://tez.sdu.edu.tr/Tezler/TS00931.pdf>

Tablo 24. Klinik Otel Personel Yapısı ve Sayısı

Personel	Kişi Sayısı
Genel Müdür	1
Yiyecek-İçecek Departman Müdürü	1
Şef Aşçı	1
Aşçılar	2
Şef Garson	1
Yiyecek İçecek Departmanı Diğer Personeller	18
Ön Büro Departman Müdürü	1
Ön Büro Personeli	10
Kat Hizmetleri Departman Müdürü	1
Kat Hizmetleri Personeli	18
Muhasebe - Satınalma Departman Müdürü	1
Muhasebe Personelleri	4
İdari İşler Departman Müdürü	1
İK Sorumlusu	1
Teknik Bölüm	3
Güvenlik Personeli	3
Çamaşırhane Personeli	2
Bahçe İşleri ve Diğer	3
Pazarlama Departmanı	2
Güzellik Uzmanı	1
Diyetisyen	1
Dermatolog	1
Psikolog	1
Masör/Masöz	4
TOPLAM	82

Organizasyon ve Yönetim Giderleri (genel giderler vb.)

Kür merkezi ve hastanede toplam 98 kişinin istihdam edilmesi öngörülmektedir. Tüm çalışanların maaşları personel gideri bölümünde ele alınmıştır. Ancak bu gider kalemi içerisinde temizlik giderleri, yiyecek-içecek hizmetlerinin giderleri, güvenlik giderleri, bahçe ve çevre düzenlemesi giderleri, sarf malzeme giderleri, iletişim, genel yönetim giderleri ve döner sermaye ödemeleri gibi giderler bulunmaktadır. Döner sermaye ödemeleri haricindeki giderlerin yaklaşık 1.000.000 TL olacağı düşünülmektedir. Döner sermaye ödemeleri de genel giderler içerisinde olacak şekilde ele alınmıştır. Bu giderlerin büyük kısmını döner sermaye işletmesinden personele yapılacak ücretler oluşturmakta olup toplam gelirin %20'si olacağı öngörülmektedir.

Otelde toplam 82 kişinin istihdam edilmesi öngörülmektedir. Tüm çalışanların maaşları personel gideri bölümünde ele alınmıştır. Ancak için bu gider kalemi içerisinde oda giderleri (temizlik, dikiş seti, ayakkabı boyası, sabun, şampuan, terlik vb.), yiyecek-içecek hizmetlerinin giderleri, seyahat acentelerine verilen komisyonlar, güvenlik giderleri, bahçe ve çevre düzenlemesi giderleri, franchise firmalarına ödenen rezervasyon sistemi bedelleri ve genel yönetim giderleri gibi giderler bulunmaktadır. Otel için genel giderler toplam gelirlerin %20'si olarak öngörülmektedir.

Önceki bölümde organizasyon yapısı ve insan kaynağı nitelikleri hem kür merkezi ve hastane için hem de klinik otel için belirtilmiştir. Aşağıda iki farklı tabloda personel net maaşları, personelin yıllık brüt maliyeti ve işverene yıllık toplam maliyetleri gösterilmiştir.

Tablo 25. Kür Merkezi ve Hastane Personel Maaşları ve Yıllık Maliyet Tablosu (TL)

Personel	Kişi Sayısı	Net Maaş	Bir Kişi Yıllık Brüt	Bir Kişi Toplam Maliyet	Yıllık Toplam Brüt	Yıllık Toplam Maliyet
Hekim	6	6.000	110.081,41	129.345,68	660.488,46	776.074,08
Hemşire	28	3.500	61.134,60	71.833,14	1.711.768,80	2.011.327,92
Fizyoterapist	8	4.000	70.923,99	83.335,66	567.391,92	666.685,28
Fizik Tedavi Teknikeri	12	3.000	51.902,85	60.985,84	622.834,20	731.830,08
Masör/Masöz	2	3.500	61.134,60	71.833,14	122.269,20	143.666,28
Tıbbi Sekreter	6	3.000	61.134,60	71.833,14	366.807,60	430.998,84
Güvenlik Personeli	6	2.324,70	35.316,00	41.496,36	211.896,00	248.978,16
Temizlik Personeli	8	2.324,70	35.316,00	41.496,36	282.528,00	331.970,88
Teknisyen	3	2.324,70	35.316,00	41.496,36	105.948,00	124.489,08
Muhasebe ve Satınalma Şefi	1	4.000	70.923,99	83.335,66	70.923,99	83.335,66
Muhasebe ve Satınalma Personeli	2	2.324,70	35.316,00	41.496,36	70.632,00	82.992,72
Pazarlama Sorumlusu	2	3.500	61.134,60	71.833,14	122.269,20	143.666,28
Aşçı	2	3.500	61.134,60	71.833,14	122.269,20	143.666,28
Mutfak Personeli	10	2.324,70	35.316,00	41.496,36	353.160,00	414.963,60
Bahçe İşleri ve Diğer	2	2.324,70	35.316,00	41.496,36	70.632,00	82.992,72
TOPLAM	98				5.461.818,57	6.417.637,86

Tablo 26. Klinik Otel Personel Maaşları ve Yıllık Maliyet Tablosu (TL)

Personel	Kişi Sayısı	Net maaş	Bir Kişi Yıllık Brüt	Bir Kişi Toplam Maliyet	Yıllık Toplam Brüt	Yıllık Toplam Maliyet
Genel Müdür	1	10.000	188.396	221.365	188.396	221.366
Yiyecek-İçecek Departman Müdürü	1	5.000	90.502	106.341	90.503	106.341
Şef Aşçı	1	4.000	70.924	83.336	70.924	83.336
Aşçılar	2	3.000	51.903	60.986	103.806	121.972
Şef Garson	1	2.750	47.441	55.744	47.441	55.744
Yiyecek İçecek Departmanı Diğer Personeller	18	2.325	35.316	41.496	635.688	746.934
Ön Büro Sorumlu Müdürü	1	5.000	90.503	106.341	90.503	106.341
Ön Büro Personeli	10	2.325	35.316	41.496	353.160	414.964
Kat Hizmetleri Departman Müdürü	1	5.000	90.503	106.341	90.503	106.341
Kat Hizmetleri Personeli	18	2.325	35.316	41.496	635.688	746.934
Muhasebe Müdürü	1	4.000	70.924	83.336	70.924	83.336
Muhasebe Personeli	4	2.325	35.316	41.496	141.264	165.985
İdari İşler Departman Müdürü	1	5.000	90.503	106.341	90.503	106.341
İK Personeli	1	3.000	51.903	60.986	51.903	60.986
Teknik Bölüm Personeli	3	2.500	42.980	50.501	128.939	151.503
Güvenlik Personeli	3	2.325	35.316	41.496	105.948	124.489
Çamaşırhane Personeli	2	2.325	35.316	41.496	70.632	82.993
Bahçe İşleri ve Diğer	3	2.325	35.316	41.496	105.948	124.489
Pazarlama Sorumluları	2	4.000	70.924	83.336	141.848	166.671
Güzellik Uzmanı	1	3.500	61.135	71.833	61.135	71.833
Diyetisyen	1	3.500	61.135	71.833	61.135	71.833
Dermatolog	1	3.500	61.135	71.833	61.135	71.833
Psikolog	1	3.500	61.135	71.833	61.135	71.833
Masör/Masöz	4	3.500	61.135	71.833	244.538	287.333
TOPLAM	82				3.703.597	4.351.730

4. FİNANSAL ANALİZ

4.1 Sabit Yatırım Tutarı

Tablo 27 Kür Merkezi ve Hastane İçin Sabit Yatırım Giderleri (TL)

Sabit Yatırım Harcama Türü	Uygun Harcama Tutarı
Arazi Bedeli	200.000
Etüt-Proje, Mühendislik ve Kontrollük Giderleri	500.000
Lisans, Patent, Know-How vb. Giderleri	50.000
Arazi Düzenleme ve Geliştirme Giderleri (peyzaj vb.)	3.975.742
Hazırlık Yapıları (şantiye vb.)	50.000
İnşaat Giderleri (toprak işleri, altyapı, üstyapı, sanat yapıları vb.)	48.395.200
Çevre Koruma Giderleri	50.000
Ulaştırma Tesislerine İlişkin Giderler	0
Makine-donanım giderleri	7.039.177
Taşıma, Sigorta, İthalat ve Gümrükleme Giderleri	10.000
Montaj Giderleri	0
Taşıt Araçları Giderleri	500.000
Genel Giderler	200.000
İşletmeye Alma Giderleri	1.498.382
Beklenmeyen Giderler	3.123.425
Yatırım Dönemi Faiz Gideri	0
TOPLAM	65.591.926

Tablo 28 Klinik Otel İçin Sabit Yatırım Giderleri (TL)

Sabit Yatırım Harcama Türü	Uygun Harcama Tutarı
Arazi Bedeli	100.000
Etüt-Proje, Mühendislik ve Kontrollük Giderleri	250.000
Lisans, Patent, Know-How vb. Giderleri	52.100
Arazi Düzenleme ve Geliştirme Giderleri (peyzaj vb.)	1.987.871
Hazırlık Yapıları (şantiye vb.)	25.000
İnşaat Giderleri (toprak işleri, altyapı, üstyapı, sanat yapıları vb.)	38.395.500
Çevre Koruma Giderleri	50.000
Ulaştırma Tesislerine İlişkin Giderler	0
Makine-donanım giderleri	11.952.224
Taşıma, Sigorta, İthalat ve Gümrükleme Giderleri	100.000
Montaj Giderleri	0
Taşıt Araçları Giderleri	400.000
Genel Giderler	200.000,00
İşletmeye Alma Giderleri	663.025
Beklenmeyen Giderler	2.708.786
Yatırım Dönemi Faiz Gideri	0
TOPLAM	56.784.506

Yukarıdaki tablolara göre açıklamalar aşağıda verilmiştir.

Arazi Bedeli (kamulaştırma giderleri)

Sağlık kompleksinin (kür merkezi, hastane ve klinik otel) gerçekleştirileceği Hamamboğazı Termal Turizm Merkezindeki 7 nolu özel parsel, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın kamu taşınmazı statüsündedir. Yatırım öncesinde Bakanlığa 49 yıllığına kiralamak için tahsis başvurusunda bulunulacaktır. Bu bağlamda, tahsis bedeli olarak 300.000 TL öngörülmüştür. Bu bedel kür merkezi ve hastane projesi ile klinik otel projesi arasında paylaştırılmıştır. 200.000 TL kür merkezi ve hastane için, 100.000 TL ise klinik otel için hesaplamalara eklenmiştir.

İnşaat Giderleri (toprak işleri, altyapı, üstyapı, sanat yapıları vb.)

Yatırım kapsamında yapılacak binaların inşaat işleri kapsamında

- 1) Kazı, İksa, Beton, Blokaj, İzolasyon
- 2) Betonarme
- 3) Duvarlar
- 4) Sıvalar(İç-Dış Tavan)
- 5) Doğramalar (Kapı, Pencere, Korkuluk vb.)
- 6) Dış Cephe Kaplama (Prekast, Giydirme Cephe vb.)
- 7) Döşeme Kaplamaları ve Şap
- 8) Boya-Badana
- 9) Çatı
- 10) Sıhhi Tesisat (Borular, Pompa, Vana, Armatür)
- 11) Klima, Soğutma, Isıtma, Havalandırma, Kazan Boyler, Soğutma Grubu, Kompresör
- 12) Elektrik Tesisatı
- 13) Asansör
- 14) Jeneratör

gibi iş ve işlemler gerçekleştirilecektir.

Binaların kapalı alanının inşası için gerekli bütçenin hesaplanmasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığının "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2020 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" baz alınmıştır.

Kür merkezi ve hastane, ilgili tebliğe göre V. Sınıf B Grubu yapılar içerisinde yer almakta olup yapının inşası için gerekli birim maliyet 2.900 TL/m²'dir. Buradan hareketle, kür merkezi ve hastanenin inşaat maliyeti;

Kür merkezinin 4.474 m² taban alanından oluşmak üzere bodrum ve zemin kat toplamı 8.948 m² ve hastanenin 1.290 m² taban alanından oluşmak üzere bodrum, zemin kat ve zemin üstü 4 kat olmak üzere toplamı 7.740 m² yapmakta olup toplam yapı alanı 16.688 m²'dir. Buradan hareketle 16.688 m² * 2.900 TL/m² = 48.395.200,00 TL'dir.

Klinik otel ise beş yıldızlı otel kalitesinde olacağı için ilgili tebliğe göre beş yıldızlı oteller V. Sınıf C Grubu yapılar içerisinde yer almakta olup yapının inşası için gerekli birim maliyet 3.250 TL/m²'dir. Buradan hareketle, klinik otelin inşaat maliyeti;

Otelin bodrum (2.632 m²), zemin (2.632 m²), 1. Kat (1.390 m²) ve 2,3,4,5. Katlar (5.160 m²) olmak üzere toplam yapı alanı 11.814 m² yapmaktadır. Buradan hareketle 11.814 m² * 3.250 TL/m² = 38.395.500,00 TL'dir.

Tablo 29 Kür Merkezi Makine-Teçhizat Listesi

Makine Cinsi	Adet	Birim Fiyat	Toplam Fiyat
Su İçi Yürüme Bandı (Trendmill)	4	18.600,00	74.400,00
Su İçi Yürüme Barı (Merdivenli- Düz)	2	10.000,00	20.000,00
Havuz Başı Lift	4	26.820,20	107.280,80
Duş Ünitesi	2	30.000,00	60.000,00
Dört Hücre Galvani	4	84.470,70	337.882,80
El Girdap Banyosu (Whirlpool)	2	31.835,35	63.670,70
Ayak Girdap Banyosu	4	27.845,45	111.381,80
Stangerbad Banyosu	4	95.240,40	380.961,60
Traksiyon Aparatı	20	1.000,00	20.000,00
Aquafins Egzersiz Kiti (Su İçi)	50	447,00	22.350,00
Su Altı Egzersizleri İçin Geniş Su Altı Kemer	50	275,00	13.750,00
Kapalı Halka Egzersiz Diski (Denge Bordu)	50	225,00	11.250,00
Havuz Terapisi İçin El Barı	50	180,00	9.000,00
Yüzme Barı (Long Bar Bell)	50	195,00	9.750,00
Yüzme Tahtası	50	200,00	10.000,00
Tens Cihazı	50	1.010,00	50.500,00
Elektrostimülasyon Cihazları	10	4.925,50	49.255,00
Ultrason Cihazı	3	14.075,75	42.227,25
Lazer Cihazı	2	48.550,50	97.101,00
ESWT Cihazı	1	107.390,39	107.390,39
Theraband	5	6.395,50	31.977,50
Dumble	5	585,00	2.925,00
Kum Torbası	5	450,00	2.250,00
Bisiklet	5	35.667,67	178.338,35
Treadmill	2	76.256,56	152.513,12
Egzersiz Matı	5	795,00	3.975,00
Duvar Barı	3	1.456,60	4.369,80
Plates Topu	20	1.050,00	21.000,00
Denge Pedleri	20	815,00	16.300,00
Bobath Yatağı	3	7.775,50	23.326,50
Egzersiz Destek Yastıkları (Silindir, Prizma)	6	675,00	4.050,00
TOPLAM			2.039.176,61

Bunların yanı sıra kür merkezinde ve hastanede gerekli olacak diğer tefrişat (yatak, masa, sandalye, dolap, bilgisayar, sedye vb.) içinse 5 milyon TL gider öngörülmüştür.

Öte yandan otelin makine-donanım giderleri hesaplanırken ise Turizm Yazarları ve Gazetecileri Derneğinin (TUYED) belirlediği birim maliyetler kullanılmıştır. TUYED verilerine göre beş yıldızlı bir otelin makine, donanım ve tefrişat için ihtiyaç duyacağı birim maliyet 151 \$/m²'dir. Tesisin genelinin

aynı standartlarda olması istendiği için yatırımın makine, donanım ve tefrişatı için gerekli bütçe $151 \text{ \$}/\text{m}^2 \times 11.814 \text{ m}^2 = 1.783.914,00 \text{ USD}$ 'dir. ABD Dolar kurunun 6,70 TL varsayıldığı durumda TL cinsinden gerekli bütçe $1.783.914,00 \text{ \$} \times 6,7 \text{ TL}/\text{\$} = 11.952.223,80 \text{ TL}$ 'dir.

Personel Giderleri:

Kür merkezi ve hastanede toplam 98 kişinin istihdam edilmesi öngörülmekte olup Personel giderlerinin yıllık brüt maliyeti 5.461.818,57 TL olacak ve toplam işveren maliyeti ise 6.417.637,86 TL olacaktır. Ancak burada döner sermaye işletmesinden alınacak ücretler hariç olarak hesaplanmıştır. Döner sermaye ödemeleri genel giderler içerisinde olacak şekilde ele alınmıştır.

Otelde ise toplam 82 kişinin istihdam edilmesi öngörülmekte olup personel giderlerinin yıllık brüt maliyeti 3.703.596,97 TL olacak ve toplam işveren maliyeti ise 4.351.729,63 TL olacaktır.

Enerji Giderleri:

Isınma için Hamamboğazı'ndaki kuyulardan temin edilecek termal su kullanılacak olup bunun için Uşak İl Özel İdaresi'yle protokol imzalanacaktır. Mevcutta özel idarenin ısıtmaya yönelik böyle bir uygulaması olmadığı için çevre il ve ilçelerde yapılan uygulamalar baz alınmıştır. Bu bağlamda, 8 ay boyunca (Ekim-Mayıs ayları boyunca) ısınma için metrekare başına 2,0 TL ödeneceği öngörülmüştür. Buradan hareketle, ısınmada kullanılacak termal su için senelik

- Kür merkezi ve hastane için ortalama 267.008,00 TL ödeme yapılacağı,
- Otel içinse ortalama 189.024,00 TL ödeme yapılacağı tahmin edilmektedir.

Su Giderleri:

Su harcamasında tüketim standardı kişi başına günde ortalama 224 litre/gün olarak yer almaktadır (TÜİK 2018). Bu bağlamda su için yıllık;

- Kür merkezi ve hastane için 100.464,00 TL gider oluşacağı tahmin edilmektedir. (500 seansa tabi hasta ve 98 çalışana göre 300 günlük çalışma süresinde)
- Otel içinse tam dolu kapasitede 54.370,40 TL gider oluşacağı tahmin edilmektedir.

Elektrik Giderleri:

- Kür merkezi ve hastane için yıllık 900.000 TL gider öngörülmektedir. Ortalama günde 6.000 kWh tüketim olacağı öngörülmekte olup yıllık 1.800.000 kWh elektrik tüketimi oluşacaktır. Ortalama kWh değeri 0,50 TL alınmıştır.
- Otel için yıllık 821.250,00 TL gider öngörülmektedir. Ortalama günde 4.500 kWh tüketim olacağı öngörülmekte olup yıllık 1.642.500,00 kWh elektrik tüketimi oluşacaktır. Ortalama kWh değeri 0,50 TL alınmıştır.

Termal Su Giderleri:

- Kür merkezinde termal su miktarının kullanımı söz konusu olacaktır. Bir günde bir kişinin 400 litre su kullanacağı varsayılırsa;

$$\begin{aligned} \text{Termal su miktarı} &= 500 \text{ kişi} \times 400 \text{ litre} = 200.000 \text{ litre/gün} \\ &= 200 \text{ m}^3/\text{gün} \end{aligned}$$

Kişilerin kullanacağı termal suyun yanı sıra havuzlarda tüketilecek su miktarı da hesap edilecek olursa 85'er m²'lik 2 adet egzersiz havuzu, 30'ar m²'lik 2 adet yürüme parkurlu havuzu, 40'ar m²'lik 2 adet traksiyon havuzu, 45'er m²'lik 2 adet termal havuzu, 40'ar m²'lik 2 adet jakuziyi, 20'şer m²'lik 2 adet rehabilitasyon havuzu, 164'er m²'lik 2 adet dış alandaki termal havuzu dikkate aldığımızda

toplamda 848 m²'lik bir havuz büyüklüğü ortaya çıkmaktadır. Havuz derinlikleri 1,5 m olup günde 8 saat çalışacak ve 8 saat sonra suyun değiştirileceği varsayımıyla termal havuzlar için gerekli su miktarı;

$$= 848 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ m} = 1.272 \text{ m}^3/\text{gün}$$

Bu durumda günlük toplam 1.472 m³ termal su tüketilecektir. Uşak İl Özel İdaresi tarafından Hamamboğazı'ndaki kuyulardan satılan termal suyun ortalama m³ fiyatının 2 TL olacağı öngörülmektedir. 300 gün çalışma süresi baz alındığında 883.200,00 TL yıllık gider oluşacaktır.

- Otel için de benzer hesaplama yapılarak kişilerin kullanacağı

$$\text{Termal su miktarı} = 184 \text{ kişi} \times 400 \text{ litre} = 73.600 \text{ litre/gün}$$

$$= 73,6 \text{ m}^3/\text{gün}$$

Havuzlarda tüketilecek termal su miktarı da hesap edilecek olursa 117 m² bay havuzu, 63 m² bayan havuzu ve 115 m² karma havuz bulunmakta olup havuzların derinliği 1,5 m düşünülürse ve 12 saatte bir suyun değiştirileceği varsayımıyla termal havuzlar için gerekli su miktarı;

$$= 295 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ m} \times 2 \text{ dolum/gün} = 885 \text{ m}^3/\text{gün}$$

Bu durumda tam dolulukta günlük toplam 958,6 m³ termal su tüketileceği bulunmuştur. Uşak İl Özel İdaresi tarafından Hamamboğazı'ndaki kuyulardan satılan termal suyun ortalama m³ fiyatının 2 TL olacağı öngörülmektedir. Bu durumda yıl boyunca çalışılacağı öngörülerek 699.778,00 TL yıllık gider oluşacaktır.

Genel Giderler:

Kür merkezi ve hastane için genel giderler içerisinde en büyük gider kalemini *döner sermaye ödemeleri* oluşturmakta olup toplam gelirlerin %20'si olarak öngörülmektedir. Bunun haricindeki yukarıda bahsedilen giderler için 1.000.000 TL öngörülmüştür.

Otel için genel giderler toplam gelirlerin %20'si olarak öngörülmektedir.

Pazarlama Giderleri:

Pazarlama giderleri olarak;

Kür merkezi ve hastane için yıllık 100.000 TL öngörülmektedir.

Otel içinse pazarlama giderleri için yıllık 300.000 TL öngörülmektedir.

Bakım-Onarım Giderleri:

Kür merkezi ve hastanede gerekli olabilecek bakım-onarım, tamirat, tadilat giderleri için yıllık 120.000 TL bir bütçe ayrılması öngörülmektedir.

Otel binasında ve çevresinde gerekli olabilecek tamirat giderleri için de yıllık 120.000 TL bir bütçe ayrılması öngörülmektedir.

İşletme Dönemi Faiz Giderleri:

Yatırımı Uşak Termal AŞ yapacak olup yatırım kredisi kullanmayacaktır. Yatırımı öz kaynaklarını kullanarak yapacaktır.

Amortismanlar:

Kür merkezi ve hastane için ayrılan amortisman;

Tablo 30 Kür Merkezi ve Hastane Amortisman Hesabı

Amortisman Tabi Kıymet	Değeri	Amortisman Oranı	Tutar
Taşıt	500.000,00	%10	50.000,00
İnşaat	53.170.942,13	%2	1.063.418,84
Makine-Teçhizat	7.039.176,61	%10	703.917,66
Toplam	60.710.118,74	%2,99	1.817.336,50

Klinik Otel için ayrılan amortisman;

Tablo 31 Klinik Otel Amortisman Hesabı

Amortisman Tabi Kıymet	Değeri	Amortisman Oranı	Tutar
Taşıt	400.000,00	%10	40.000,00
İnşaat	40.808.371,07	%2	816.167,42
Makine-Teçhizat	11.952.223,80	%10	1.195.222,38
Toplam	53.160.594,87	%3,86	2.051.389,80

Diğer Giderler: Öngörülmedik giderlerin oluşması durumuna karşın bu giderler kapsamında yıllık ortalama;

Kür merkezi ve hastane için 120.000 TL,

Otel için 120.000 TL masraf yapılacağı tahmin edilmektedir.

Sigorta Giderleri: Sigorta giderinin ise ilk yıl;

Kür merkezi ve hastane için 25.000 TL,

Otel için 25.000 TL olacağı düşünülmektedir.

Yenileme Fonu Giderleri: Yenileme gideri ise toplam gelire oranlanarak %3 olarak kabul edilmiştir.

4.2 Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Yatırımın Geri Dönüş Süresi:

Gelir-Gider Tablosu'ndan **Net kar + Amortisman + Faiz Gideri** yıllar itibariyle toplamalarının yatırım tutarına eşit olduğu yıl, projenin geri ödeme süresini göstermektedir.

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

Kür Merkezi ve Hastane için;

$$\text{Yatırımın Geri Dönüş Süresi} = 65.591.926,07 / (10.513.040 + 1.817.336,50 + 0) \\ = 5,3 \text{ yıl}$$

Klinik Otel için;

$$\text{Ekonomik Ömür} = 56.784.506,35 / (5.463.244 + 2.051.389,80 + 0) \\ = 7,6 \text{ yıl}$$

Yatırımın Devlet Bütçesi Üzerindeki Etkisi

Yatırımın devlet bütçesi üzerindeki etkisi, kullanılacak yatırım teşvik belgesi kapsamındaki muafiyetlerdir.

Kür merkezi ve hastane ile klinik otel için hesaplanan destek tutarları;

- KDV İstisnası: 1.267.051,86 TL + 2.151.400,32 TL
- Gümrük Vergisi Muafiyeti: 0,00 TL
- Vergi İndirimi: 26.236.770,40 TL + 22.713.802,80 TL (Vergi İndirim Oranı %80, Yatırıma Katkı Oranı %40)
- SGK İşveren Prim Hissesi Desteği: 3.755.191,44 TL + 3.142.099 TL (7 yıl %35 Yatırıma Katkı Oranı)
- SGK İşçi Prim Hissesi Desteği: Uygulanmamaktadır

5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ

Kür merkezinin inşaat ve işletme aşamasında sebep olacağı çevresel etkiler şu şekildedir:

1. Projenin Yol Açacağı Bitkisel Toprak Kaybı
 - Bitkisel Toprak Sıyırma Aşamasında Oluşacak Toz Emisyonu
 - Bitkisel Toprağın Taşınmasında Oluşacak Toz Emisyonu
 - Bitkisel Toprağın Depolanması Sırasında Oluşacak Toz Emisyonu
2. Projenin Peyzaj Üzerine Etkileri
3. Arazinin Hazırlanması Aşamasında Yapılacak Hafriyat İşleri
 - Hafriyat Aşamasında Oluşacak Toz Emisyonu
 - Hafriyat Malzemesinin sökülmesi, kamyonlara yüklenmesi ve boşaltılması esnasında oluşacak toz emisyonu
 - Hafriyat Malzemesinin taşınması sırasında meydana gelebilecek olan toz emisyonu
 - Hafriyat Malzemesinin Depolanması Sırasında Oluşacak Toz Emisyonu
4. Projenin inşaat ve işletme aşamasında kullanılacak su ve bu suyun temini
5. Projenin inşaatı ve işletme aşamasında oluşacak sıvı atıklar
 - Evsel nitelikli atıksu,
 - İnşaat işlemlerinden kaynaklı atıksu,
 - Termal su
 - Bulaşık Suları
6. Projenin inşaat ve işletme aşamasında oluşacak katı atıklar
 - Hafriyat Toprağı,
 - İnşaat ve Yıkıntı Atıkları,
 - Belediye Atıkları ve Ambalaj Atıkları,
 - Tehlikeli Atık,
 - Atık Pil,
 - Tıbbi Atıklar,
7. İnşaat ve işletme aşamasında oluşacak emisyonlar
8. Tesiste oluşabilecek koku, toz, haşere vb. üremesi

Bu bağlamda, çevresel etkilerin minimize edilmesi için alınacak önlemler şu şekildedir;

- Proje sahasından alınan bitkisel toprak, çalışma alanı içerisinde yer alacak "bitkisel toprak depolama sahasında" geçici olarak depolanacaktır.
- Oluşacak toz emisyonu için çalışmaların en olumsuz şartlarda gerçekleşeceği göz önüne alınarak tedbirler alınacaktır.

- Yapılacak peyzaj çalışmalarlarıyla; öncelikle tahrip edilen bölgenin rehabilitasyonu gerçekleştirilerek alanın doğal peyzaj değerini tekrar kazanması sağlanacaktır. Arazinin onarılmış durumu, en azından, tesisin kurulmasından önceki egemen koşullara uygun olarak hazırlanmasına özen gösterilecektir. Geride hiçbir atık bırakılmayacak, arazi biçimlendirme, sahanın orijinal durumuna uygunluk sağlayacak biçimde yapılacaktır.
- Hafriyat çalışmaları sırasında oluşacak toz emisyonunu minimize etmek için faaliyet alanından çıkartılacak olan hafriyat malzemesi, saha içerisinde uygun görülecek bir yere biriktirilerek daha sonra dolgu ve arazi düzenleme çalışmalarında tekrar kullanılacaktır. Ayrıca yükleme ve boşaltmada oluşacak tozlanmaya karşı savurma yapılmadan yükleme ve boşaltma işlemlerinin yavaş yavaş yapılması sağlanarak önlem alınacaktır.
- İnşaat işlemleri aşamasında hazır beton sulamasında, sıva, şap ve diğer işlemler için su kullanılacaktır. Personelin ihtiyacı içme suyu Halk Sağlığı Müdürlüğü tarafından izinli damacana sular ile karşılanacak, kullanma suyu ihtiyacı ise belediye şebekesinden sağlanacaktır.
- Kullanım sonrasında oluşacak atık sular, tamamen evsel nitelikli atık su karakteristiğinde olacağı için Banaz Belediyesi'nin Atıksu Arıtma Tesisinde arıtılacaktır. İnşaat çalışmaları sırasında oluşan sular, malzemenin bünyesinde kalacağı için atıksu oluşumu söz konusu olmayacaktır. Tesiste mutfakta oluşacak yağlı atıksular arıtma tesisine gönderilerek arıtılacaktır. Ayrıca işletme aşamasında kullanılacak termal suyun %100'ünün atık su olarak geri döneceği kabulüyle oluşan atık su belediye kanal sistemine bağlanacak ve Banaz Belediyesi Atıksu Arıtma Tesisinde arıtılacaktır.
- Hafriyat toprağının özellikle elverişli olanları dolgu malzemesi olarak tekrar kullanılabilir. Uygun olmayan malzeme ise peyzaj çalışmalarında kullanılacaktır. Beton ve tahtadan oluşan inşaat atıklarının geri dönüşümü sağlanacak, geri kazanımı mümkün olmayan inşaat atıkları ise saha içerisinde, bu tür atıkların tesis alanında kısa süreli biriktirilmesi için tahsis edilmiş depolama sahalarında biriktirilecektir.
- Personelden kaynaklı oluşacak evsel nitelikli katı atıklar; proje alanı içerisinde niteliklerine göre (organik, cam, plastik, kâğıt, metal vb.) ayrı ayrı konteynerlerde toplanarak görünüş, toz, koku ve benzer faktörler yönünden çevreyi kirletmeyecek şekilde kapalı kaplarda muhafaza edilecektir. Oluşacak geri kazanımı mümkün olan ambalaj atıkları ise diğer katı atıklardan ayrı olarak toplanacak ve ambalaj atığı toplama lisansına sahip firma ile yapılacak sözleşme dahilinde belirli aralıklarla firmaya telsim edilecektir. Geri kazanımı mümkün olmayan katı atıklar ise, Belediye katı atık toplama sistemine verilerek bertaraf edilecektir.
- Proje alanında yağ, boya ve yakıt gibi kimyasalların dökülme, sızıntı gibi ihmal veya dikkatsizlik nedeniyle kontrol dışı dağılımları önleneyecektir. Proje kapsamında tehlikeli atık kapsamındaki atıkların ortaya çıkması durumunda bu atıklar cinslerine göre ayrılarak, sızdırmazlığı sağlanmış, üstü kapalı ve her atık türü için bölmeleri bulunacak şekilde inşa edilecek olan geçici atık depolama alanında depolanacaktır.
- Projenin işletme aşamasında atık piller oluşması durumunda bu atık piller, tesis içerisinde belirli noktaya konulacak atık pil kutusunda biriktirilecek ve bu atık pil kutusunun dolmasına yakın "Taşınabilir Pil Üreticileri ve İthalatçıları Derneği"ne teslim edilecektir.
- Oluşması muhtemel tüm tıbbi atıklar; yırtılmaya, delinmeye, patlamaya ve taşımaya dayanıklı; orijinal orta yoğunluklu polietilen hammaddeden sızdırmaz olarak üretilen, üzerinde görülebilecek büyüklükte ve her iki yüzünde "Uluslararası Biyotehlike" amblemi ile "Dikkat Tıbbi Atık" ibaresini taşıyan kırmızı renkli plastik torbalara konulacaktır.
- Proje kapsamında oluşan toz emisyonlarının kontrol altında tutulabilmesi için sulama yapılacak, araçlara hız sınırlaması getirilecek, mümkün olduğunca yeni ve bakımlı araçlar kullanılacaktır. Böylelikle, malzemenin nakliyesi esnasında toz oluşumu en aza indirilecektir.
- Proje kapsamında oluşacak atıklar, nihai bertaraf öncesinde atığın tipine uygun, üstü kapalı konteynirlarda toplanarak geçici olarak depolanacaktır. Bu sayede atıklar, dış ortam koşullarından (ör: rüzgâr, yağmur, ısı, vb.) korunmuş olacaktır.

Özet olarak ele alınacak olursa aşağıdaki çevresel etkiler olacaktır;

- Projenin yol açacağı bitkisel toprak kaybı
- Projenin peyzaj üzerine etkileri

- Arazinin hazırlanması aşamasında yapılacak işler kapsamındaki hafriyat çalışması
- Projenin inşaat ve işletme aşamasındaki su tüketimi
- Projenin inşaatı ve işletme aşamasında oluşacak sıvı atıklar: Evsel nitelikli atıksu, İnşaat işlemlerinden kaynaklı atıksu, Termal Su, Bulaşık Suları
- Projenin inşaat ve işletme aşamasında oluşacak katı atıklar: Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıkları, Belediye Atıkları ve Ambalaj Atıkları, Atık Yağ, Tehlikeli Atık, Atık Pil ve Akümülatörler, Ömrünü Tamamlamış Lastikler, Tıbbi Atıklar
- İnşaat aşamasında oluşacak emisyonlar:
- İnşaat ve işletme aşamasında gürültü ve titreşim

Söz konusu yatırımın toplumsal gruplar (kadın, erkek, çocuk, genç, yaşlı vb.) üzerinde oluşturacağı parasallaştırılamayan olumlu veya olumsuz sosyal etkilere bu bölümde yer verilecektir.

Yatırımla birlikte Hamamboğazı'na ve Uşak'a ülke içi ve dışından tedavi almak isteyen hastalar ve refakatçileri geleceğinden bölgenin sadece ekonomik açıdan değil, sosyo-kültürel açıdan da gelişimine katkı sağlanacaktır. Farklı kültürlerin karışımı sağlanacak, bölgenin kültürel zenginliği artacaktır.

Tablo 32 Yatırım Fayda Analizi

No	Ekonomik faydalar	Sosyal Faydalar	Çevresel Faydalar
1	Sağlık turizmi sektörünün güçlenmesi, gelişmesine katkı	Kaynakların yerinde ve etkin kullanımı	Doğal çevre ve peyzajın korunması, restorasyonu
2	Doğrudan veya dolaylı istihdamın artmasına katkı	Yerel kültürün korunması ve geliştirilmesi	Turizm çeşitliliğinin korunması, geliştirilmesi
3	Doğrudan ve dolaylı vergilerle devlet bütçesine katkı	Kurumsal kapasitelerin gelişmesi	Kültürel mirasın korunarak geliştirilmesi
4	Doğrudan veya dolaylı diğer sektör veya işletmelere katkı	Toplumda farkındalığı artması	Çevre kalitesinin iyileştirilmesi
5	Yeni iş kollarının gelişimine katkı	Sosyal hizmetlere ulaşım	Alt ve üst yapı olanaklarının geliştirilmesi
6	GSMH'nin artmasına katkı Gelir dağılımına katkı	Göçün azalması	
7	Sağlık sektörüne katkı, Sağlık maliyetlerinin doğrudan veya dolaylı düşüşüne katkı	Sağlıklı yaşam bilinci, sağlıklı birey ve toplum	
8	Döviz girdisine katkı	İstihdam	
9	Turizm sektörünün uluslararası rekabet gücüne katkı	Gelecek kuşaklara özgün miras	

Sağlık turizmi imkanlarından yararlanacak ziyaretçilerin çoğunluğu orta yaş ve yukarısı olup bu kişiler temelde 4 mevsim sıcak, şifalı su ve çamur gibi imkanlardan yararlanmak, dinlenmek, rahatsızlıklarına çare bulmak amaçlanmaktadır. Sağlık turizmi, termal turizm, yaşlı bakımı, sağlıklı yaşam, SPA, spor ve toplantı turizmi vb. başka sınıflandırmalara giren turizm segmentleriyle de birebir etkileşim içerisinde. Yine SPA, wellness, sağlık üniteleri gibi birimlerle farklı müşteri gruplarını da çekmektedir.

Hedeflenen yatırım sayesinde farklı ülke ve coğrafyalardan gelen müşteriler nedeniyle bölge halkının kültürel zenginliği de artacaktır. Bölgesel ulusal ve uluslararası düzeyde sağlık turizmine katılımı desteklemesi ve kolaylaştırması ölçüsünde farkındalık ve katılımcılığa olumlu etkiler sunması beklenmektedir.

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.

1. **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

2. **Üretim Akım Şeması**

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

3. **İş Akış Şeması**

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

4. **Toplam Yatırım Tutarı**

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

5. **Tesis İşletme Gelir-Gider Hesabı**

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

6. **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.

7. **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.

8. **Yatırımın Kârlılığı**

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

Yatırımın Kârlılığı= Net Kâr / Toplam Yatırım Tutarı

9. **Nakit Akım Tablosu**

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

10. **Geri Ödeme Dönemi Yöntemi**

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

11. **Net Bugünkü Değer Analizi**

Projenin uygulanabilir olması için, yıllar itibarıyla 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

12. Cari Oran ve Likidite Oranı

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.

13. 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



Cumhuriyet Mahallesi Öncü Sokak No:39 43020
Merkez/KÜTAHYA

Tel: 0 (274) 271 77 61 – Faks: 0 (274) 271 77 63

E-posta: info@zafer.gov.tr | www.zafer.gov.tr

ISBN

Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılamaz



QR kod örnektir. ISBN
numarasına göre
yeniden üretilmelidir.