



4 YILDIZLI OTEL YATIRIM FİZİBİLİTESİ



2011 Yılı Doğrudan Faaliyet Desteği Programı kapsamında Karacadağ Kalkınma Ajansı tarafından desteklenmektedir.



Bu çalışma, Karacadağ Kalkınma Ajansı tarafından yürütülen 2011 Yılı Doğrudan Faaliyet Desteği Programı çerçevesinde Doğu Güneydoğu Sanayici ve İşadamları Dernekleri Federasyonu (DOGÜNSİFED) tarafından uygulanan TRC2-11-DFD-21 referans numaralı “Diyarbakır Yatırım Fizibiliteleri Projesi” kapsamında hazırlanmıştır.

Bu kitapçığın içeriğinden sadece DOGÜNSİFED sorumludur. Bu içeriğin herhangi bir şekilde Karacadağ Kalkınma Ajansı'nın veya Kalkınma Bakanlığı'nın görüş ya da tutumunu yansıttığı mütalaa edilemez.

HAZIRLAYANLAR

Meliha HACİBEBEKOĞLU
Gülşah OĞUZ YİĞİTBAŞI
Şebnem ERCAN

İÇİNDEKİLER

1.	ÖNSÖZ	4
2.	ÇALIŞMA ÖZETİ	5
2.1.	YATIRIM KONUSU:	5
2.2.	ÜRETİLECEK ÜRÜN/HİZMET:	5
2.3.	YATIRIM YERİ:.....	5
2.4.	TESİS KAPASİTESİ:.....	5
2.5.	TOPLAM YATIRIM TUTARI:.....	5
2.6.	YATIRIM SÜRESİ:	5
2.7.	KAPASİTE KULLANIM ORANI:	5
2.8.	İSTİHDAM KAPASİTESİ:.....	5
2.9.	YATIRIMIN GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ:	5
2.10.	SERMAYENİN KARLILIĞI:.....	5
2.11.	NET BUGÜNKÜ DEĞER:	5
2.12.	NACE KODU.....	5
3.	PAZAR ARAŞTIRMASI VE PAZARLAMA PLANLAMASI	6
3.1.	PAZAR VE TALEP ANALİZİ	6
3.1.1.	SEKTÖRÜN YAPISI VE ÖZELLİKLERİ	6
3.1.2.	PAZARIN BÜYÜKLÜĞÜ VE PROFİLİ	11
3.1.3.	TALEBİ ETKİLEYEN UNSURLAR	13
3.1.4.	REKABET YAPISI VE RAKİPLERİN ÖZELLİKLERİ	15
3.2.	PAZARLAMA PLANI.....	15
3.2.1.	HEDEF PAZAR VE ÖZELLİKLERİ	15
3.2.2.	HEDEF MÜŞTERİ GRUBU VE ÖZELLİKLERİ	16
3.2.3.	HEDEFLenen SATIŞ DÜZEYİ	17
3.2.4.	SATIŞ FİYATLARI	17
3.2.5.	DAĞITIM KANALLARI.....	17
3.2.6.	PAZARLAMA/SATIŞ YÖNTEMLERİ	18
3.2.7.	KURULUŞ YERİ SEÇİMİ VE ÇEVRESEL ETKİLER.....	18
4.	HAMMADDE VE DİĞER GİRDİ PLANLAMASI	19
4.1.	HAMMADDE VE DİĞER GİRDİ TEMİN KOŞULLARI.....	19
4.2.	HAMMADDE VE DİĞER GİRDİ MİKTARLARI.....	22
5.	İNSAN KAYNAKLARI PLANLAMASI	23
5.1.	PERSONEL YÖNETİMİ	23
5.2.	ORGANİZASYON ŞEMASI.....	23
6.	ÜRETİM PLANLAMASI	25
6.1.	YATIRIM UYGULAMA PLANI VE SÜRESİ	25
6.2.	KAPASİTE KULLANIM ORANI.....	26

6.3.	ÜRETİM MİKTARI.....	26
6.3.1.	TAM KAPASİTEDEKİ ÜRETİM DÜZEYİ	26
6.3.2.	KAPASİTE KULLANIM ORANINA BAĞLI OLARAK 2. YILDAKİ ÜRETİM DÜZEYİ	26
6.3.3.	KAPASİTE KULLANIM ORANINA BAĞLI OLARAK İLK 10 YILDAKİ ÜRETİM DÜZEYİ....	26
6.4.	BİRİM MALİYETLER VE KARLILIK ORANLARI.....	27
6.5.	İŞ AKIŞ ŞEMASI.....	27
6.6.	TEKNOLOJİ ÖZELLİKLERİ.....	27
6.7.	MAKİNE VE EKİPMAN BİLGİLERİ	28
7.	FİNANSAL ANALİZLER	29
7.1.	SABİT YATIRIM TUTARI.....	29
7.2.	İŞLETME SERMAYESİ.....	30
7.3.	TOPLAM YATIRIM İHTİYACI.....	31
7.4.	FİNANSAL KAYNAK PLANLAMASI.....	32
7.5.	GELİR-GİDER HESABI	33
7.6.	NAKİT AKIM HESABI.....	34
7.7.	KARLILIK HESABI.....	35
8.	EKONOMİK ANALİZLER	36
8.1.	NET BUGÜNKÜ DEĞER ANALİZİ	36
8.2.	AYRINTILI TAHMİNİ GELİR TABLOSU.....	37
8.3.	BİLANÇO	39
8.4.	FİNANSAL ORANLAR VE SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ	42
8.4.1.	FİZİBİLİTE SONUÇLARI	42
8.4.2.	ORAN ANALİZİ SONUÇLARI.....	42
8.4.2.1.	LİKİDİTE ANALİZİ (CARİ ORAN, DÖNEN VARLIKLARIN ETKİNLİĞİ)	42
8.4.2.2.	FİNANSAL YAPI ANALİZİ.....	43
8.4.2.3.	FAALİYET ANALİZİ	44
8.4.2.4.	KARLILIK ANALİZİ.....	44
9.	VARSAYIMLAR.....	45
10.	YENİ TEŞVİK SİSTEMİNİN DİYARBAKIR'A GETİRDİĞİ AVANTAJLAR.....	45
10.4.	YATIRIM YERİ TAHSİSİ	45
10.5.	VERGİ İNDİRİMİ.....	46
10.6.	GÜMRÜK VERGİSİ MUAFİYETİ VE KDV İSTİSNASI	47
10.6.1.	GÜMRÜK VERGİ MUAFİYETİ	47
10.6.2.	KDV İSTİSNASI.....	47
10.7.	SİGORTA PRİMİ İŞVEREN HİSSESİ DESTEĞİ	47

1. ÖNSÖZ

Dünyada ve ülkemizde piyasa ağırlıklı bir ekonomik yapının güçlenmesine paralel olarak özel sektör yatırımlarının önemi artmış, bölgesel dengesizliklerin giderilmesinde rekabetçi özel sektör girişimciliği son derece önemli hale gelmiştir. Bu kapsamda görece olarak gelir düzeyi düşük yörelerde özel sektör dinamizminin çeşitli araçlarla harekete geçirilmesi gerekmektedir.

Bu araçlardan biri de özel sektörün bilgi açığını kapatacak çalışmalardır. Özellikle yatırım alanları ve yatırım ile ilgili diğer konularda yapılan çalışmalar; bir yandan yöre girişimcileri için yeni fikirler oluştururken, diğer yandan yöre dışından gelebilecek yerli ve yabancı yatırımcılar için daha cazip bir ortam sağlanmasına katkıda bulunacaktır. Bu kapsamda, Karacadağ Kalkınma Ajansı tarafından 2011 Yılı Doğrudan Faaliyet Desteği Programı kapsamında desteklenen bu proje çerçevesinde Diyarbakır ili için 10 uygun yatırım alanı belirlenmiş ve bu alanlara yönelik yatırım fizibiliteleri hazırlanmıştır. Amaç, Diyarbakır ilinde yapılacak yatırımları uygun alanlara yönlendirerek yerel potansiyeli harekete geçirmek, kaynak israfını azaltmak ve ekonomik kalkınmaya ivme kazandırmaktır.

Kamuoyunun bilgisine sunulan bu raporlar ile uygun yatırım alanlarının fizibilite düzeyine çıkarılması hedeflenmiştir. Ancak, nihai fizibilite statüsü kazanma açısından raporlar bazı belirsizliklere ve kısıtlara sahiptir. Bu belirsizlikler ve kısıtlar 3 ana başlık altında toplanabilir:

1. Projeyi uygulayacak yatırımcıların kimliği belli değildir. Bu durumda hazırlanan raporlarda zorunlu olarak standart bazı varsayımlardan hareket edilmiştir.
2. Hazırlanan projelerin ne zaman uygulanacağı hususu belirsizdir.
3. Yapılan fizibilite çalışmalarının destek dokümanlar ile kati hale gelmesi gerekmektedir. Gerekli destek dokümanlar arasında bazı projelerde yasal olarak Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) veya Ön-ÇED raporu hazırlanması, ilave pazar etütleri yapılması gibi dokümanların hazırlanması gerekli olabilecektir.

Bu belirsizlikler ve kısıtlar altında hazırlanan raporlarda duyarlılık analizleri yapılması, gelecekte ortaya çıkabilecek değişimlere karşı raporların kullanım değerini artırıcı olumlu bir unsur olarak görülmektedir. Ancak, yukarıda açık bir şekilde ifade edilen kısıtlar altında hazırlanan fizibilite çalışmalarının, özel sektör için yol gösterici bir doküman olarak değerlendirilmesi ve uygulama aşaması öncesinde yukarıda sözü edilen konularda ilave çalışmalar ile raporların güncelleştirilmesi gerekmektedir.

2. ÇALIŞMA ÖZETİ

2.1. YATIRIM KONUSU:

Yatırımın konusu Diyarbakır'da Dört Yıldızlı Otel kurulumudur.

2.2. ÜRETİLECEK ÜRÜN/HİZMET:

Yatırım kapsamında dört yıldızlı otel kurulması planlanmıştır.

2.3. YATIRIM YERİ:

Yatırımın yapılacağı yer Diyarbakır ilidir.

2.4. TESİS KAPASİTESİ:

Tesiste tam kapasitede 43 oda ve 79 yatak hizmete sunulacaktır.

2.5. TOPLAM YATIRIM TUTARI:

Toplam yatırım tutarı 8.425.791 TL'dir.

2.6. YATIRIM SÜRESİ:

Yatırım süresi 12 aydır.

2.7. KAPASİTE KULLANIM ORANI:

Kapasite kullanım oranı ilk yıl için %60 olarak belirlenmiştir.

2.8. İSTİHDAM KAPASİTESİ:

İstihdam edilen personel sayısı ilk yıl 28 kişidir.

2.9. YATIRIMIN GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ:

Yatırımın geri dönüş süresi 5 yıldır.

2.10. SERMAYENİN KARLILIĞI:

Sermaye karlılığı %6'dır.

2.11. NET BUGÜNKÜ DEĞER:

5 yıllık net bugünkü değer toplamı -24.172.103 TL'dir.

2.12. NACE KODU

55.10 Oteller ve benzer konaklama yerleri

3. PAZAR ARAŞTIRMASI VE PAZARLAMA PLANLAMASI

3.1. PAZAR VE TALEP ANALİZİ

3.1.1. SEKTÖRÜN YAPISI VE ÖZELLİKLERİ

Dünya genelinde seyahat ve konaklama faaliyetlerinin kökeni uzun yıllar öncesine dayanmaktadır. Önceleri daha çok ticaret ve keşif amaçlı gerçekleştirilen seyahatler günümüzde tatil ve ticaret amaçlı hale gelmiştir. Dünyadaki turizm faaliyetleri değişen sosyal, ekonomik ve politik koşullarla paralel olarak şekillenmektedir. Aynı şekilde seyahat eden turistlerin konaklama şekilleri de zaman içerisinde değişiklik göstermiştir. Nitekim turizm amaçlı konaklama sektöründe otellerin öneminin giderek arttığı görülmektedir.

Farklı sebeplerle seyahat eden insanlara konaklama imkânı sağlayan oteller “aslı fonksiyonları müşterilerin konaklama ihtiyaçlarını sağlamak olan, bu hizmetin yanında, yeme-içme, spor ve eğlence ihtiyaçları için yardımcı ve tamamlayıcı birimleri de bünyelerinde bulundurabilen tesisler” olarak tanımlanmaktadır. Verilen tanımdan da anlaşıldığı üzere günümüzde oteller konaklama haricinde eğlence, yemek, spor aktiviteleri, kongre, toplantı gibi farklı imkânlar da sunmaktadır. Mevcut durumda faaliyette olan otellerin birçoğunda iş yaşamına yönelik aktivitelerin de gerçekleştiriliyor olmasına rağmen dünyada ve Türkiye’de otelcilik sektörünün gelişmesi turizm sektöründe meydana gelen gelişmelerle doğru orantılıdır. Son yıllarda turistik faaliyetlerin çeşitlenerek artması ile turistik tesislerin nitelik ve niceliklerinde de önemli oranda artış görülmektedir. Turistik tesisler bazında gerçekleşen bu gelişme bölgesel faktörlerle de sıkı sıkıya ilişkilidir. Türkiye’de otelcilik ve turizm sektörü ile ilgili yapılan girişimler incelendiğinde daha net bilgiler elde edilmektedir. Aşağıdaki tabloda ilgili rakamlar verilmektedir. TÜİK verilerine dayanarak hazırlanan tabloda görüldüğü gibi, 2010 yılında Konaklama Ve Yiyecek Hizmeti Faaliyetleri alanında Türkiye genelinde 243.786 girişim yapılmakla birlikte İstanbul’da bu alanda gerçekleştirilen girişim sayısı Türkiye genelinin yaklaşık %20’si civarındadır. Ayrıca aynı yıl kültür, sanat, eğlence, dinlence ve spor alanında gerçekleştirilen girişimlerde de durum oldukça benzerdir. Buna karşılık Diyarbakır ilinde 2010 yılı boyunca belirtilen alanlarda toplam yalnızca 3674 girişim gerçekleştirilmiştir. Bu veriler doğrultusunda, sosyo-ekonomik anlamda İstanbul, Ankara ve İzmir illerine göre daha az gelişmiş olan Diyarbakır’ın turizm ve otelcilik sektörlerinde de yeterli düzeyde gelişme gösteremediğini belirtmek mümkündür. Diyarbakır’da turizm faaliyetlerinin yapılmasına uygun olan bölgelerde gerçekleştirilecek yatırımlarla mevcut durumun iyileştirileceği tahmin edilmektedir.

Bölgeler Bazında Girişim Sayıları

Yıl	Bölge Kodu	Bölge Adı	İş Kayıtlarına Göre Girişim Sayıları: Konaklama Ve Yiyecek Hizmeti Faaliyetleri	İş Kayıtlarına Göre Girişim Sayıları: Kültür, Sanat, Eğlence, Dinlence Ve Spor
2010	TR	Türkiye	243786	34451
2010	TR10	İstanbul	43609	7852
2010	TR310	İzmir	16100	2017
2010	TR510	Ankara	10976	1756
2010	TRC22	Diyarbakır	2987	687

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Bir bölgede bulunan otel sayısı o bölgenin turizm ve otelcilik sektörü ile ilgili bilgi sağlayacağından Türkiye genelinde, turizm sektöründe öncü illerde ve Diyarbakır ilinde faaliyet gösteren otel sayılarının incelenmesi önem arz etmektedir. TÜİK verileri ile oluşturulan ve yıllar bazında bu bilgileri içeren tablo aşağıda verilmiştir.

Turizm Yatırım Belgeli ve Turizm İşletme Belgeli Tesis Bilgileri

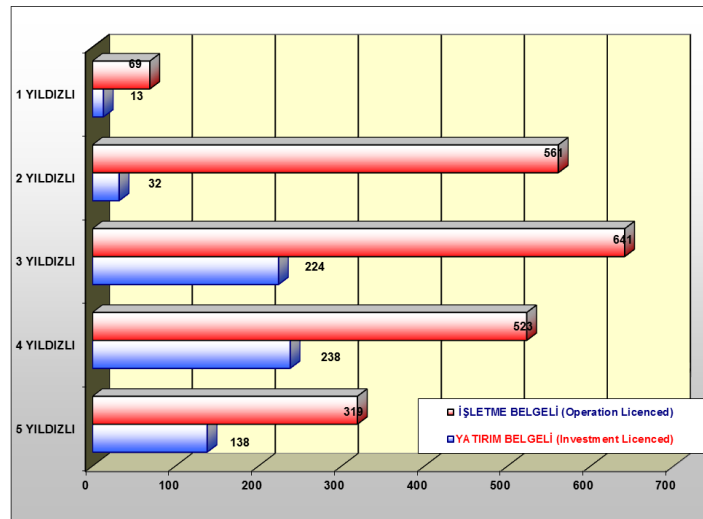
Bölgeler	Turizm Yatırım Belgeli			Turizm İşletme Belgeli		
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
2008						
Türkiye	772	113.487	258.287	2.566	268.633	567.470
İstanbul	79	11.711	24.987	363	29.984	60.926
Antalya	169	38.796	84.553	756	128.289	275.174
Diyarbakır	3	216	453	14	852	1.720
2009						
Türkiye	754	103 119	231 456	2 625	289 383	608 765
İstanbul	85	14 454	30 915	374	30 262	61 239
Antalya	122	24 593	53 108	663	136 065	290 232
Diyarbakır	2	209	439	16	942	1 854
2010						
Türkiye	877	114 771	252 984	2 647	299 621	629 465
İstanbul	103	16 192	34 787	372	31 017	62 841
Antalya	129	25 942	57 365	686	143 784	306 535
Diyarbakır	3	460	921	15	904	1 773

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Tablo incelendiğinde; İstanbul, Antalya ve Diyarbakır illerinde faaliyet gösteren Turizm Yatırım Belgeli ve Turizm İşletme Belgeli tesislerin sayısında yıllar içerisinde değişiklikler meydana geldiği görülmektedir. Bu değişikliklerden en az etkilenen il Türkiye'nin turizm merkezlerinden birisi olan

Antalya'dır. Nitekim 2010 yılında Antalya'da turizm yatırım belgeli 129 ve turizm işletme belgeli 686 tesis faaliyet göstermektedir. Buna rağmen aynı yıl Türkiye'nin en prestijli ili olan İstanbul'da turizm yatırım belgeli 103 ve turizm işletme belgeli 372 adet işletme bulunmaktadır. Diyarbakır'da yer alan turistik tesis sayısının ise bu rakamların oldukça altında olduğunu söylemek mümkündür. Öyle ki ilde toplam 15 adet turizm işletme belgeli tesis bulunmakla birlikte 3 adet tesis yatırım aşamasındadır. Mevcut durumda 1773 olan Diyarbakır ili yatak kapasitesinin tamamlanması beklenen tesisler ile birlikte 2694'ü bulması beklenmektedir. Bu sayının Diyarbakır gibi potansiyeli bulunan bir il için düşük olması ve yatırım aşamasında olan otellerin ne zaman tamamlanacağını belli olmaması Diyarbakır'da turizm sektörünün gelişmeye olan ihtiyacını açıkça göstermektedir. Buna yönelik ilde ticari faaliyetlerin artırılması, turistik değerlerin ön plana çıkarılması ve eşzamanlı olarak turistik konaklama tesislerinin sayılarının artırılması aktivitelerinin faydalı olacağı öngörülmektedir.

Türkiye'de otelcilik sektöründe faaliyet gösteren işletmeler Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik' e uygun olarak sınıflandırılmaktadır. Bu sınıflandırmalar şu şekildedir: Bir Yıldızlı Oteller, İki Yıldızlı Oteller, Üç Yıldızlı Oteller, Dört Yıldızlı Oteller, Beş Yıldızlı Oteller. Bu sınıfların hepsi moteller, tatil köyleri, pansiyonlar, apart oteller, kampingler ve hosteller ile birlikte *Asli Konaklama Tesisleri* kategorisi altında yer almaktadır. Sosyo-ekonomik gelişmişlik düzeyi yüksek olan, turistik çekicilikleri öne çıkan, ticaret anlamında gelişmiş olan illerde dört ve beş yıldızlı oteller çoğunlukta olmak üzere tüm otel çeşitlerinden bulunduğu gözlenmiştir. Aşağıda verilen grafik incelendiğinde Türkiye genelinde hem yatırım belgeli hem işletme belgeli otellerin sınıflara göre dağılımı verilmiştir.



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Gelişmişlik düzeyi ve turizm değeri yüksek olan illerde dört ve beş yıldızlı otellerin ön planda olmasına rağmen Türkiye geneli incelendiğinde faaliyet halinde olan ve işletme belgesi bulunan

otellerin büyük kısmının üç yıldızlı olduğu görülmektedir. Ayrıca ikinci sırada dört yıldızlı oteller yer almaktadır. Diyarbakır ili ele alındığında ise beş yıldızlı otel sayısının yalnızca 1 olduğu ve ilde faaliyet gösteren otellerin çoğunluğunun üç ve dört yıldızlı olduğu görülmektedir. Ayrıca Diyarbakır'ın, ilde faaliyet gösteren toplam otel sayısı ve yatak kapasitesi bakımından Türkiye'deki birçok ilin gerisinde yer aldığı da açıktır. Bölgede gerçekleştirilecek yatırımlarla bu durumun iyileştirileceği tahmin edilmektedir.

Otel Yatırımlarına Yönelik Destekler:

2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu: Turizm konaklama tesisleri yatırımları için en çok 49 yıl, kamping yatırımları için en çok 20 yıl süre ile kamu arazisi tahsisi yapılabilmektedir.

Turizmi Teşvik Kanunu'nun 15. maddesi, "Ormanlarda yer alacak turizm yatırımı belgeli tesislerin, 6831 sayılı Orman Kanununun Ek-3 üncü maddesinin (c) fıkrası uyarınca ödemek zorunda oldukları bedel, tahsis tarihini takip eden üçüncü yıldan itibaren, beş yıl vade ve beş eşit taksitte alınır" hükmü ile turizm yatırımcılarını desteklemektedir.

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

Turizmi Teşvik Kanunu'nun 16. maddesinde geçen, "Turizm belgeli yatırım ve işletmeler elektrik, gaz ve su ücretlerini o bölgedeki sanayi ve meskenlere uygulanan tarifelerden en düşüğü üzerinden öderler" hükmüne istinaden, işletmelere elektrik enerjisi desteği sağlanmaktadır.

Diğer teşvik ve destekler aşağıdaki gibidir:

KOSGEB Destekleri: Danışmanlık Desteği, Eğitim Desteği, Araştırma ve Geliştirme Destekleri, Yurtiçi Fuarlarına Katılım Desteği, Yurtiçi Uluslararası İhtisas Fuarlarına Katılım Desteği, Yeni Girişimci Desteği, Enerji Verimliliği Desteği, Milli Katılım Dahilinde Yurtdışı Fuarlara Katılım Desteği, Milli Katılım Dışındaki Yurtdışı Fuarlara Katılım Desteği, Tanıtım Desteği, Yurtdışı İş Gezisi Desteği, Eşleştirme Desteği, Yerel Ekonomik Araştırma Desteği, Nitelikli Eleman İstihdamı Desteği

Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu (TKDK) Kırsal Turizm Desteği: Mikro girişimciler veya çiftçiler tarafından kurulacak pansiyon, “yatak ve kahvaltı” konaklama ve restoran hizmetlerinin gelişimi, çiftlik turizmi tesislerinin kurulması ve geliştirilmesi ve turistik rekreasyonel faaliyetler(spor aktiviteler, doğa gezisi, tarihi geziler gibi) için kurulan tesisler desteklenmektedir.

Emlak Vergisi Muafiyeti: 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’nun “Geçici muafıklar” başlıklı 5. maddesinin (b) fıkrasına göre; Turizmi Teşvik Kanununun “Turizm Endüstrisini Teşvik Kanunu hükümleri dairesinde turizm müessesesi belgesi almış olan Gelir veya Kurumlar Vergisi mükelleflerinin adı geçen kanunda yazılı maksatlara tahsis ettikleri ve işletmelerine dahil binaları, inşalarının sona erdiği veya mevcut binaların bu maksada tahsisi halinde turizm müessesesi belgesinin alındığı yılı takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.” hükümlerine göre işletmeler emlak vergisinden muaf tutulmaktadır.

Türkiye İhracat Kredi Bankası (Eximbank) Turizm Kredisi: 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. Kredi vadesi azami 540 gündür.

T.C. Kalkınma Bankası Turizm Kredisi: T.C. Kalkınma Bankası Proje Finansmanı ve Kredilendirme kapsamında turizm yatırımcılarına destek sağlamaktadır. Bu kapsamda kredi talep edilmesi için aşağıdaki şartların karşılanması gerekmektedir.

- Yatırımcının Anonim Şirket olması,
- Turizm Yatırımları için Turizm Bakanlığı'ndan Yatırım ve/veya İşletme Belgesi bulunması,
- Belirli bir fondan kredi verilecekse fonun işleyişi ile ilgili kararname ve tebliğde belirtilen şartları taşıması,
- Şirket hakkında yapılacak istihbarat sonuçları ve proje ile ilgili teknik, ekonomik ve mali değerlendirme sonuçlarının olumlu olması

Yabancı Sermaye Yatırımlarının Teşviki: 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu’nun 3. maddesi uyarınca “Uluslararası anlaşmalar ve özel kanun hükümleri tarafından aksi öngörülmedikçe; Yabancı yatırımcılar tarafından Türkiye’de doğrudan yabancı yatırım yapılması serbesttir” hükmünden hareketle konuya ilişkin teşviklerle ilgili uygulama Hazine Müsteşarlığı Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü tarafından yapılmaktadır.

Turizm İşletme Belgeli Tesislere Sağlanan Diğer Destekler: Kaynak Kullanımını Destekleme Fonu, Vergi, Resim ve Harç İstisnası, Bina İnşaat Harcı İstisnası, Garantisiz Ticari Alacakların Kullanılması, Bloke Para Kullanılması, Turizm Geliştirme Fonu.

3.1.2. PAZARIN BÜYÜKLÜĞÜ VE PROFİLİ

Türkiye’de otelcilik sektörü incelendiğinde yerli ve yabancı ziyaretçilerin pazarı oluşturduğu görülmektedir. Türkiye içerisinde illere giriş çıkış yapan yerli ve yabancı turist sayısı söz konusu ilin ekonomik ve sosyal yeterliliklerine bağlı olarak değişiklik göstermektedir. Örneğin Antalya iline gelen yabancı turist sayısı oldukça fazla iken, Diyarbakır iline ise yerli turistler ağırlıklı olarak ziyarette bulunmaktadır. Bu doğrultuda Diyarbakır iline havayolu ile giriş-çıkış yapan turist sayıları aşağıdaki tabloda verilen gibidir.

Diyarbakır Havaalanı Yolcu Trafiki

	Yolcu Trafiki (Gelen-Giden)		
	İç Hat	Dış Hat	Toplam
2007	881.278	14.347	895.625
2008	949.668	17.420	967.088
2009	1.048.875	11.506	1.060.381
2010	1.390.165	14.425	1.404.590
2011	1.671.752	18.901	1.690.653

Kaynak: Devlet Hava Meydanları İşletmesi Yıl Sonu Kayıtları

Diyarbakır Hava Meydanları İşletmesi’nin verileri ile hazırlanan tablolarda görüldüğü gibi, 2007-2011 yılları arasında Diyarbakır iline giriş-çıkış yapan yabancı turist sayısında 4.000 civarında bir artış gözlenmektedir. Diyarbakır’a havayolu ile giriş-çıkış yapan yabancı turistlerin tamamının ilde faaliyet gösteren tesislerde konakladığı varsayılsa bile giriş-çıkış yapanların sayısının azlığı nedeniyle bu turist grubu ilde otelcilik sektörünün gelişiminde yerli turistler kadar etkin rol oynamamaktadır. Bu durumun iyileştirilmesine yönelik ilde gerçekleştirilecek dört yıldızlı otel yatırımının yanı sıra ilin turizm çekiciliğini arttırmaya yönelik faaliyetlerin de yapılması gerektiği öngörülmektedir.

Resmi istatistikler doğrultusunda Diyarbakır’a havayolu ile giriş-çıkış yapan yerli turist sayıları incelendiğinde son 4 yılda en fazla artışın 2010 yılında gerçekleştiği görülmektedir. Bunun yanında her geçen yıl havayolu ile giriş-çıkış yapan yerli ve yabancı kişi sayısının düzenli olarak artması ilin turizm ve ticaret potansiyelinin iyi yönde geliştirildiğinin bir göstergesidir. Diyarbakır’da ticari

faaliyetlerin ve turizme yönelik aktivitelerin artırılmasıyla eşzamanlı olarak otel yatırımlarına ağırlık verilmesi ilde turizm sektörünün gelişmesine katkı sağlayacaktır.

Türkiye’de yerli ve yabancı turistlerin konaklama tercihleri farklılık göstermektedir. Nitekim Türkiye’ye gelen yabancı turistler daha lüks otellerde konaklamayı tercih etmektedir. Yerli turistlerin ise konaklama tercihleri ekonomik gelir düzeyleri ile doğru orantılıdır. Ancak genel olarak üç ve dört yıldızlı otellerin tercih edildiğini belirtmek mümkündür. Türkiye’de otel konaklamasını tercih eden kişilerin yıllara göre geliş sayıları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tesislere Geliş Sayısının Türlerine Göre Dağılımı									
Otel Tür Ve Sınıfı	Yabancı			Yerli			Toplam		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
5 Yıldız	5.278.187	5.826.008	7.267.620	2.645.767	3.055.492	3.252.733	7.923.954	8.881.500	10.520.353
4 Yıldız	4.195.964	4.355.274	5.282.501	2.638.087	2.850.742	2.860.132	6.834.051	7.206.016	8.142.633
3 Yıldız	1.688.589	1.709.753	1.693.682	2.900.518	2.807.298	2.920.043	4.589.107	4.517.051	4.613.725
2 Yıldız	517.447	.481.175	525.537	2.076.251	2.037.685	1.896.872	2.593.698	2.518.860	2.422.409
1 Yıldız	76.401	.65.185	88.416	194.811	196.767	120.496	271.212	261.952	208.912

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Tabloda görüldüğü gibi beş yıldızlı oteller haricinde 2008-2010 yılları arasında yerli ve yabancı turistler tarafından en çok tercih edilen otel türü dört yıldızlı otellerdir. Onun hemen ardından üç yıldızlı oteller gelmektedir. Hatta yerli turistin üç ve dört yıldızlı otelleri oldukça yakın miktarlarda tercih ettiği tespit edilmiştir. Nitekim 2009 yılında dört yıldızlı otelde konaklayan 2.850.742 kişi bulunmakta iken üç yıldızlı otelleri tercih eden 2.807.298 kişi vardır. Ayrıca pazarın durumunun anlaşılmasında otellerde geceleme sayılarının tespiti de önemli yer tutmaktadır. Aşağıdaki tabloda yıllara göre otellerde kalınma süreleri verilmiştir.

Tesislerde Geceleme Sayılarının Türlerine Göre Dağılımı									
Otel Tür Ve Sınıfı	Yabancı			Yerli			Toplam		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
5 Yıldız	23.153.799	24.419.705	32.623.811	5.498.535	6.844.629	7.396.221	28.652.334	31.264.334	40.020.032
4 Yıldız	15.000.918	17.218.691	22.381.957	4.776.147	5.189.743	5.425.663	19.777.065	22.408.434	27.807.620
3 Yıldız	6.468.491	6.444.445	6.580.395	4.688.109	4.600.646	4.634.908	11.156.600	11.045.091	11.215.303
2 Yıldız	1.748.137	1.574.579	1.731.545	3.320.567	3.134.501	3.028.720	5.068.704	4.709.080	4.760.265
1 Yıldız	296.254	302.707	349.792	340.615	331.232	221.971	636.869	633.939	571.763

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Yerli ve yabancı turistlerin otel türlerine göre kalış süreleri incelendiğinde yabancı turistlerin ziyaretlerinde dört yıldızlı otelde kalma sürelerinin üç yıldızlı otelleri ziyaret edenlerinkine göre oldukça fazla olduğu görülmektedir. Ancak burada gözlenen fark yerli turistlerin kalma sürelerinde

gözlenmemektedir. Nitekim 2010 yılında yabancı turistlerin üç yıldızlı ve dört yıldızlı otellerde geceleme süreleri farkı 15.801.562 gece iken yerli turistlerin üç yıldızlı ve dört yıldızlı otellerde geceleme süreleri farkı ise 790.755 gece olmuştur. Genel olarak tablo incelendiğinde ise yerli turizmde farklı statülerde bulunan otellerde geceleme sayıları arasında büyük bir fark bulunmadığı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda Diyarbakır iline yapılacak olan dört yıldızlı otel yatırımı sonucunda bölgede konaklamanın bu yöne kayacağı öngörülmektedir.

Diyarbakır'da Tesislere Giriş, Geceleme ve Ortalama Kalış Sayıları

İl	İlçe	Tesislere Giriş Sayısı			Geceleme			Ortalama Kalış Süresi		
		Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
Diyarbakır	Sur	12.845	112.314	125.159	21.790	154.002	175.792	1,7	1,4	1,4
Diyarbakır	Yenişehir	5.426	58.279	63.705	10.416	92.643	103.059	1,9	1,6	1,6
Diyarbakır	Kayapınar	1.409	27.922	29.331	3.645	35.303	38.948	2,6	1,3	1,3
Diyarbakır	Toplam	19 680	198 515	218 195	35 851	281 948	317 799	1,8	1,4	1,5

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Yukarıdaki tabloda 2010 yılında Diyarbakır ilinde turistik tesislere giriş ve geceleme sayıları ile ortalama kalış süreleri verilmiştir. Buna göre yerli ve yabancı turistlerin en çok Sur ilçesinde kalmayı tercih ettikleri tespit edilmiştir. Geceleme sayılarına bakıldığında ise yerli turistler ile yabancı turistlerin konaklama süreleri arasında büyük bir fark olduğunu belirtmek mümkündür.

3.1.3. TALEBİ ETKİLEYEN UNSURLAR

Turizm sektöründe otelcilik pazarı oluşumunu etkileyen ve ona yön veren çeşitli unsurlar bulunmaktadır. Bu unsurları değerlendirirken yerli ve yabancı turistlerin yaşam koşullarının göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Bu doğrultuda ilk unsur olarak bölgeyi ziyaret edecek kişilerin ekonomik durumlarını belirtmek mümkündür. Kişilerin dört yıldızlı otelde konaklamayı tercih etmeleri ortalama bir gelir düzeyine sahip oldukları anlamına gelmektedir. Bu nedenle Diyarbakır'da kurulacak dört yıldızlı otelin kapasitesini arttırması için ili ziyaret eden turistlerin ekonomik gelirlerinin belirli bir düzeyin üzerinde olması gerekmektedir. Aynı şekilde ile gelir düzeyi çok yüksek ziyaretçilerin gelmesi durumunda beş yıldızlı otellerde konaklama ile farklı çeşit konaklama şekilleri tercih edilecektir.

Talebi etkileyen unsurlardan bir diğeri Türkiye ve diğer ülkelerdeki tatil zamanları ve süreleridir. Dinlenme ve gezme amaçlı gerçekleştirilen ziyaretler genel olarak tatil günlerine denk getirilmektedir. Örneğin Türkiye içerisinde ailelerin birçoğu bayram ve yaz tatillerinde farklı bölgelere geziler

düzenlemektedir. Bu turistik geziler düzenlenirken tatil zamanlarında bölgelerin iklimsel koşulları ile turistik çekicilikleri de önemli rol oynamaktadır. Yabancı turistler için ise kendi ülkelerindeki tatil zamanları seyahatleri belirlemede etkilidir.

Talebi belirleyen faktörlerin bir başkası yukarıda belirtildiği gibi bölgenin ve ilin iklim koşulları ile turistik çekicilikleridir. Söz konusu il olan Diyarbakır'da sert kara iklimi ile yarı kurak yayla iklimi hüküm sürmektedir. Kışlar soğuk ve az yağışlı, yazlar ise uzun ve kurak geçmektedir. Bu nedenle Diyarbakır'ın iklimsel çekiciliğinin yüksek olduğunu söylemek mümkün değildir. Bunun yanında tarihi ve doğal güzellikleri sayesinde turistik çekiciliğinin öne çıkarılma potansiyeli bulunmaktadır. Örneğin ilin müzeler, surlar, ören yerleri, kaplıcalar, kervansaraylar, Malabadi Köprüsü, İç Kale gibi tarihi ve turistik öneme sahip değerleri bulunmaktadır. Ayrıca Diyarbakır'da dağ yürüyüşleri, mağara turizmi gibi aktiviteleri de gerçekleştirmek mümkündür. İlde coğrafi ve iklim koşullarına uygun alternatif turizm faaliyetlerinin çeşitlendirilmesiyle ilin turistik değerinin arttırılacağı tahmin edilmektedir. Böylelikle bölgeye ziyaret talebinin de artacağı düşünülmektedir.

Ayrıca Diyarbakır Türkiye Turizm Stratejisi kapsamında GAP Kültür ve Turizm Gelişim Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Bu doğrultuda Diyarbakır'daki turizm olanaklarının 2023 yılına kadar çeşitlendirilmesi hedeflenmektedir. Hedeflenen durum Türkiye Turizm Stratejisi'nde şu şekilde ifade edilmektedir: *“Bölgenin kültür turizminin yanı sıra golf turizmi, sağlık turizmi, gençlik turizmi, ekoturizm, yamaç paraşütü, trekking, su sporları, kanoculuk, kuş gözleme ve kongre turizmi gibi turizm türleri ile odaklı gelişimi sağlanacaktır. Bölgede, diğer turizm türleri ile entegrasyon sağlanarak büyük çaplı kültür-inanç turizmi” geliştirilecek, gerçekleştirilecek arazi ve kültürel yapı tahsislerinin yanı sıra yapılacak yeni yatırımlar ile nitelikli tesis sayısının ve yatak kapasitesinin artırılması sağlanacaktır. Sonuç olarak mevcut konaklama kapasitesinin kültür-inanç turizmi çerçevesinde geliştirilmesi, ülkemizin batı kıyılarıdaki yabancı turistlerin uçakla bölgeye getirilmesi ile konaklama kapasitesi arttırılacaktır.* Bölgede turistik faaliyetlerin devlet planlaması kapsamında arttırılması ile Diyarbakır'a gelen turist sayısında artış yaşanacağı tahmin edilmektedir. Böylelikle ilde konaklama yeri ihtiyacının artacağı öngörülmektedir. Diyarbakır'da kurulması öngörülen dört yıldızlı otel ilde artması beklenen konaklama ihtiyacının karşılanmasında etkili olacaktır.

Talebi etkileyen bir diğer unsur, bölgenin turistik değerinin yanı sıra bölgede gerçekleştirilen ticari faaliyetlerdir. Son yıllarda ülke içerisinde ve dünya genelinde turizm hareketlerinin önemli bir kısmını iş amaçlı faaliyetler oluşturmaktadır. İş amaçlı seyahatlerin yapılma sıklığını ise illerdeki ticari faaliyetler belirlemektedir. Dört yıldızlı otel yatırımının gerçekleştirileceği Diyarbakır ilinde mevcut ticaret kapasitesinin iyileştirilmesi ile diğer illerle ve diğer ülkelerle ticari ilişkilerin arttırılması vasıtasıyla ili iş amaçlı ziyaret eden kişi sayısının artacağı öngörülmektedir. Talebe yön verilmesinde etkili olan son unsur ise müşterilerin tekrar aynı konaklama yerini tercih edip etmemeleridir. Örneğin

yatırımı yapılacak olan dört yıldızlı otele gelen müşteriler ilgi, temizlik, güler yüz, disiplin, rakiplerin güçlülüğü gibi nedenlerle bir dahaki gelişlerinde o oteli tercih etmeyebilirler. Ancak konaklamalarının ilk seferinde memnun kaldıkları varsayılırsa diğer gelişlerinde de aynı oteli tercih edeceklerdir. Bu değişken durum talebin belirlenmesinde oldukça etkili olmaktadır.

3.1.4. REKABET YAPISI VE RAKİPLERİN ÖZELLİKLERİ

Günümüz rekabet ortamında özellikle hizmet sektöründe, müşteriyle uzun dönemli ilişkiler kurabilen işletmelerin pazarda rekabet etme ve başarı elde etme şansları artmaktadır. Türkiye'deki dört yıldızlı otellerin müşteriyle uzun dönemli ilişkiler kurabilmelerine bağlı rekabet yapıları işletmelerin belirlediği konaklama ücretleri, müşterilerine sundukları hizmet kalitesi, konaklama dışı sundukları aktivitelerin çeşitliliği gibi faktörlere bağlı olarak oluşmaktadır. Bu koşullar göz önünde bulundurulduğunda Diyarbakır'da kurulacak dört yıldızlı otelin Diyarbakır ve çevre illerde faaliyet gösteren pek çok rakibi bulunmaktadır. Türkiye'de ve özellikle Diyarbakır'da faaliyet gösteren konaklama tesisleri işletmenin rakipleri konumundadır. Diyarbakır İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nden elde edilen verilere göre Diyarbakır'da yaklaşık 3 adet dört yıldızlı otel bulunmaktadır. Bu oteller yatırımla kurulması planlanan dört yıldızlı otelin en güçlü rakipleri olarak belirlenmiştir. Bunun dışında ilde faaliyet gösteren diğer turizm tesisleri de önemli rakipler arasında yer almaktadır. Bu doğrultuda ildeki en güçlü rakiplerin 216 yatak kapasiteli Prestij Otel (4 yıldızlı), 200 yatak kapasiteli Dedeman Otel (4 yıldızlı), 195 yatak kapasiteli Malabadi Otel (4 yıldızlı), 216 yatak kapasiteli Class Otel (5 yıldızlı) ve 80 yatak kapasiteli Turistik Otel (3 yıldızlı) olduğunu belirtmek mümkündür.

3.2. PAZARLAMA PLANI

3.2.1. HEDEF PAZAR VE ÖZELLİKLERİ

Diyarbakır'da yapılacak dört yıldızlı otel yatırımının hedef pazarını otelin faaliyete girmesinden sonraki kısa, orta ve uzun vade temel olarak açıklamak mümkündür. Diyarbakır'da faaliyete geçirilmesi planlanan otel yatırımı ile ilde mevcut olan turizm potansiyelini ortaya çıkarmak, ilde konaklama kalitesinin artırılmasına katkı sağlayarak yerli ve yabancı turistlerin kalış süresini uzatmak hedeflenmektedir. Bu sayede Diyarbakır'ın sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında üst sıralara çıkmasına katkıda bulunulacaktır.

Yatırımın yapılmasından sonraki kısa, orta ve uzun vadede hedef pazar Türkiye genelinde farklı illerden gelecek yerli turistler ile yurt dışından gelmesi beklenen yabancı turistler oluşturmaktadır. Bu doğrultuda otelin yapım aşamasında ve faaliyetteki birinci yılı içerisinde Diyarbakır'da, Türkiye genelinde ve yurt dışında otelin tanınırlığını arttırmaya yönelik tanıtım çalışmaları yürütülecektir.

Uygulanması planlanan tanıtım çalışmaları dâhilinde; görsel ve yazılı yerel ve ulusal basında reklamların yayınlanması, Diyarbakır'da yoğunlukla turistlerin ziyaret ettiği kafe ve restoranlara oteli tanıtan broşürlerin dağıtılması, otelleri tanıtan yerli ve yabancı internet sitelerine reklam verilmesi ve etkin müşteri kullanımına uyumlu internet sitesi tasarlanması ve otellerin tanıtıldığı dergilerde yazılar yayınlanması gibi faaliyetlerin yapılması uygun bulunmuştur. Yatırımın ilk yılında otelin kat ettiği başarıya bağlı olarak otelin yurt genelinde Diyarbakır'ın en önemli otelleri arasında yer alması sayesinde, otelde yatırımın ikinci yılında Türkiye'nin farklı bölgelerinden gelen ziyaretçilerin sayısının artması beklenmektedir. Bu ziyaretlerin bir kısmının iş amaçlı kısa süreli, bir kısmının ise tatil amaçlı daha uzun süreli olacağı tahmin edilmektedir. Diyarbakır'da gerçekleştirilecek olan dört yıldızlı otel yatırımının ilerleyen yıllarında ise çevre illerden ve Türkiye'nin diğer bölgelerinden gelecek yerli turistlerin yanı sıra yurt dışından gelen turistlerin de sayısında artış beklenmektedir. Diyarbakır'da yeni ve kapsamlı bir otel kurulmasının ildeki turizm faaliyetlerinin artırılmasına katkı sağlaması nedeniyle ile gelen yabancı ziyaretçi sayısında da artış gözlenecektir. Bu doğrultuda gelen yerli ve yabancı turistlerin yeni kurulacak otelde uzun süreli konaklayacakları öngörülmektedir.

3.2.2. HEDEF MÜŞTERİ GRUBU VE ÖZELLİKLERİ

Diyarbakır'da gerçekleştirilecek olan dört yıldızlı otel yatırımının hedef müşteri grubu Diyarbakır'a tatil amaçlı kısa veya uzun süre kalmak üzere gelen yerli ve yabancı turistler ile Diyarbakır'a iş amaçlı gelen ve genellikle kısa süreli konaklamayı tercih eden kişilerden oluşmaktadır. Yatırımın kısa, orta ve uzun vadesinde belirtilen tüm müşteri grupları hedef alınmaktadır. Bunun nedeni otel tanıtımında internet yoluyla tanıtıma ağırlık verilecek olması ve böylelikle aynı anda daha fazla potansiyel müşteriye ulaşılacak olmasıdır. Ancak yatırımın hedef grupları arasında yer alan Diyarbakır'ın çevre illerinden gelerek konaklamak için yatırım yapılan oteli tercih edecek olan kişilerin önemli bir kısmının iş nedeniyle seyahat edeceği öngörülmektedir. Bu nedenle konaklama sürelerinin uzun olmayacağı tahmin edilmektedir. Türkiye genelinden Diyarbakır'ı ziyaret ederek söz konusu otelde konaklayacak olan kişilerin ise hem iş hem de tatil amaçlı ile giriş yapmaları nedeni ile kısa ve uzun süreli kalışlar olması öngörülmektedir. İlde gelişen ticari kapasitenin de katkısıyla Diyarbakır'a gerçekleştirilen iş seyahatlerinin kısa süreli olacağı öngörüldükçe tatil amaçlı seyahat edenlerin ise daha uzun süreli konaklama gerçekleştireceği tahmin edilmektedir. Bu doğrultuda tatil amaçlı yapılan seyahatlerin otel kalkınmasına katkısının daha fazla olacağını belirtmek mümkündür. Yurt dışından gelerek yeni kurulacak olan dört yıldızlı otelde kalmayı tercih edecek yabancı turistlerin ise yoğunlukla tatil amaçlı bölgeyi ziyaret etmesi ve bu ziyaretlerin büyük kısmının yurt dışında yaşayan Türkler tarafından yapılması beklenmektedir. Dolayısı ile otelde konaklama sürelerinin ve bölgeye katma değerlerinin daha fazla olması öngörüler arasındadır. İlk üç yılda hedef müşteri grubuna girecek

kişilerin sayısı belirtilen bölgelerde yaşayan kişilerin sayısına eşittir. Bu doğrultuda aşağıdaki tabloda bu grupları kapsayan nüfus istatistikleri verilmektedir.

Bölge, Türkiye ve Dünya Bazında Nüfus Verileri

Bölge	Nüfus
Diyarbakır Ve Çevre İller	6.405.185
Türkiye	74.724.269
Dünya	6.928.198.253

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu ve CIA Factbook

3.2.3. HEDEFLENEN SATIŞ DÜZEYİ

Ürünler/Aylar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1. Yıl Toplamı
1 Kişilik Oda	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	2,160
2 Kişilik Oda	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	6,480
3 Kişilik Süit Oda	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	648

3.2.4. SATIŞ FİYATLARI

Ürün	Birim Satış Fiyatı
1 Kişilik Oda	150
2 Kişilik Oda	200
3 Kişilik Süit Oda	350

3.2.5. DAĞITIM KANALLARI

Diyarbakır ilinde yapılacak yatırım sonucunda kurulacak olan dört yıldızlı otel hizmet sektöründe faaliyet göstereceğinden perakende olarak hizmet sunacak olup hizmet sunumu işletmenin yerinde gerçekleştirilecektir.

3.2.6. PAZARLAMA/SATIŞ YÖNTEMLERİ

Aylar	Aktivite 1	Tutar	Aktivite 2	Tutar	Toplam
1	Kartvizit	250	Müşteri Ziyaretleri	500	1,750
2	İnternet Sitesi	1,500	Müşteri Ziyaretleri	500	4,000
3	Ürün Kataloğu	2,500	Müşteri Ziyaretleri	500	3,000
4	Yerel TV Reklamları	1,000	Müşteri Ziyaretleri	500	1,500
5	Gazete Reklamları	400	Müşteri Ziyaretleri	500	900
6	Ürün Kataloğu	2,500	Müşteri Ziyaretleri	500	3,000
7	Yerel TV Reklamları	1,000	Müşteri Ziyaretleri	500	1,500
8	Gazete Reklamları	400	Müşteri Ziyaretleri	500	900
9	Ürün Kataloğu	2,500	Müşteri Ziyaretleri	500	3,000
10	Yerel TV Reklamları	1,000	Müşteri Ziyaretleri	500	1,500
11	Gazete Reklamları	400	Müşteri Ziyaretleri	500	900
12	Ürün Kataloğu	2,500	Müşteri Ziyaretleri	500	3,000
Toplam					21.950

3.2.7. KURULUŞ YERİ SEÇİMİ VE ÇEVRESEL ETKİLER

Diyarbakır tarihi M.Ö 3000 yıllarına dayanan bir şehirdir. İl coğrafi konum itibariyle karayollarının kavşak noktası görevini görmektedir. Diyarbakır'a karadan, havadan ve demiryolu ile ulaşım mümkündür. Ayrıca kültürel zenginlikleri açısından da Türkiye'nin önemli illeri arasında yer almaktadır. Dört yıldızlı otel yatırımının Diyarbakır Merkez'de yapılması öngörülmüştür. İlde kuruluş yeri seçimi yapılırken dikkat edilmesi gereken bazı hususlar bulunmaktadır. İlk olarak 3000 metrekare üzerine inşa edilecek olan otelin şehir merkezine en yakın mesafede kurulması planlanmaktadır. Ayrıca otelin yapılacağı arazinin mümkün olduğu kadar az eğimli bir bölgeden seçilmesi gerekmektedir. Bu şekilde alanın en etkin kullanımı sağlanmış olacaktır. Otelin kurulacağı arazi turistik tesis işletmesine uygun olacak olup yatırımcının kendi mülkiyeti olması uygun görülmüştür.

Bunun yanında yatırımı konusu; Çevre Bakanlığı'nın 17 Temmuz 2008 tarih ve 26939 Sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirme Yönetmeliği kapsamına girmesi nedeniyle ÇED-Çevresel Etki Değerlendirme Ön Araştırma Raporu hazırlanması gerekmektedir.

4. HAMMADDE VE DİĞER GİRDİ PLANLAMASI

4.1. HAMMADDE VE DİĞER GİRDİ TEMİN KOŞULLARI

Konumu:

Yatırım Diyarbakır Merkez’de gerçekleştirilecektir.

İklim:

Diyarbakır’da sert karasal iklim etkilidir. Yazları oldukça kurak geçer; ancak kışları Doğu Anadolu Bölgesi kadar soğuk değildir.

Yer Seçimi ve Tesis Türü Sınıfının Belirlenmesi Kriterleri:

21.06.2005 tarihli ve 25852 sayılı resmi gazetede yayınlanan Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik’e göre 79 yataklı bir tesis dört yıldız statüsüne sahip olmaya hak kazanabilmektedir. Bu nedenle bu alanda 79 yataklı dört yıldızlı bir otel yapılması konusunda bir fizibilite yapılması öngörülmüştür. Bu çalışmada inşa edilecek otelin iki katlı ve 3.000 metrekare kullanım alanı olacağı varsayılmaktadır.

Tesis Kapasitesi:

Yatak kapasitesi:

3 yataklı	3 suit oda	9 yatak
2 yataklı	30 oda	60 yatak
1 yataklı	10 oda	10 yatak
<hr/>		
Toplam	43 oda	79 yatak

Hizmet Kapasitesi:

100 kişilik ikinci sınıf restoran

Servis Asansörü

Müşteri Asansörü

100 kişilik self-servis restoran veya snack-bar

150 kişilik toplantı salonu

100 kişilik lobi-bar

100 kişilik diskotek

Terzi ve Kuru Temizleme

Spor Merkezinde:

Kapalı yüzme havuzu

Jakuzi, Türk Hamamı, masa tenisi, bilardo

Alt Yapı ve İmar Durumu:

Yerleşim alanında elektrik ve su altyapısı mevcut olup, kanalizasyon sistemi bulunmaktadır. Otelin kurulması planlanan alanda ulaşım altyapısı gelişmiş olup mevcut yol bağlantısında herhangi bir sorun yoktur.

Yatırım Tutarı ve Yıllara Dağılımı:

Yatırım tutarı; 4 yıldızlı otel metrekare başı maliyetinin alan ile çarpılması ile elde edilmiş ve pursantaj cetvelleri kullanılarak yatırım kalemlerine dağılımı hesaplanmıştır. Pursantaj cetvelleri kullanılırken Diyarbakır'a uyumlu koşullar göz önünde tutularak gerekli düzeltmeler yapılmıştır.

16.7.1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren "Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin 3.2 maddesine göre 4 yıldızlı otel metrekare başı maliyeti 1.235,00 TL'dir.

3000 metrekare otel inşaat maliyeti;

$3000 \times 1.235,00 = 3.705.000,00\text{TL}$

T.C. Kalkınma Bakanlığı tarafından desteklenen daha önceki fizibilite çalışmalarında ve genel değerlendirmelerde ölçüt alınan ortalama gider dağılımı göz önünde bulundurulduğunda bu miktarın içerisine aşağıdaki kalemlerin inşaat maliyetleri de dahildir:

- Harici Temiz Su
- Harici Pis Su ve Arıtma
- Umumi Mahaller
- Sıhhi Tesisat
- Müşterek Tesisat
- Kalorifer ve Brülör
- Elektrik Tesisatı
- Harici Aydınlatma
- Enerji Nakil Hattı ve Trafo
- Yangın İhbar Sistemi

- Havalandırma
- Türk Hamamı

Yatırım kalemlerine detay dağılım aşağıdaki tabloda verilmektedir. Birim ücretler piyasa araştırması ve daha önce TC Kalkınma Bakanlığı tarafından desteklenen yatırım fizibilitelerine dayanılarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda; 3000 metrekare 43 odalı, bir restoran, bir snack bar, bir lobi, bir lobi bar ve bir toplantı salonu, bir diskotek, bir yüzme havuzu, bir okuma odası, bir Türk hamamı ve jakuzisi olması planlanan otelin inşaat ve tesisat işleri kalemlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir. Ayrıca;

Yüzme Havuzu:

Yüzme havuzu maliyeti havuzun betonarme olacağı ve 15 x 10 m uzunluklarında inşa edileceği varsayımları ile hesaplanmıştır. Piyasa koşullarında havuz metrekare başı maliyeti 1.150,00 TL'dir. Ayrıca havuz çevresi düzenleme maliyeti de toplam maliyete eklenmiştir.

Türk Hamamı:

Piyasa koşullarında metrekare başı hamam maliyeti 1.200 TL'dir. Otel yatırımı kapsamında 50 metrekarelik alana hamam yapılması planlanmaktadır. Bu doğrultuda Türk hamamı maliyeti 1200 x 50 = 60.000 TL olarak belirlenmiştir.

Oda İçeri:

Otel yatak kısımları maliyeti yatırımı yapılan otelde 79 adet çift kişilik yatak olması planlanarak piyasa koşullarına uygun şekilde hesaplanmıştır. Bunun yanında her yatağa ait komodin ve başucu lambası olması maliyete dâhildir. Bunun yanında her odada en az bir adet ayna ve tuvalet masası ve sandalyesi ile gardırop bulunacaktır. Her odada bulunacak olan banyo içleri gerekli şekilde döşenecektir. Ek olarak odalarda dört yıldızlı otellerde her odada standart bulunması gereken buzdolabı, klima gibi teçhizat da bulunacaktır.

Umumi Mahaller:

Otel umumi mahallerinde belirli aralıklar ile dinlenme amaçlı kullanılacak koltuklar, acil aramalar için kullanılacak telefonlar, yangın söndürme ekipmanları, LED televizyonlar, gardıroplar, aynalar ve gerekli görülen diğer tüm ekipmanlar yer alacaktır.

Lokanta ve Salonlar:

Lokanta ve salonlarda belirlenen kişi sayısını karşılayacak şekilde iç düzenlemenin yapılmasına yönelik maliyet çıkarılmıştır. Bu kapsamda kişi sayısı ile uyumlu sandalye ve masalar eksiksiz temin edilecektir. Ayrıca diğer tüm gerekli teçhizatın da kurulumu gerçekleştirilecektir.

4.2. HAMMADDE VE DİĞER GİRDİ MİKTARLARI

1 Kişilik Oda					
No	Ürün/Hizmet	Birim Fiyat	Miktar	Tutar	Yıllık Maliyeti
1	Oda Temel Giderleri	5.00	1.00	5.00	10,800.00
2	Oda Yan Giderleri	2.00	1.00	2.00	4,320.00
3	Yemek Giderleri	10.00	1.00	10.00	21,600.00
4	Diğer Yardımcı Malzemeler			1.70	3,672.00
Toplam				18.70	40,392.00

2 Kişilik Oda					
No	Ürün/Hizmet	Birim Fiyat	Miktar	Tutar	Yıllık Maliyeti
1	Oda Temel Giderleri	8.00	1.00	8.00	51,840.00
2	Oda Yan Giderleri	3.00	1.00	3.00	19,440.00
3	Yemek Giderleri	14.00	1.00	14.00	90,720.00
4	Diğer Yardımcı Malzemeler			2.50	16,200.00
Toplam				27.50	178,200.00

3 Kişilik Süit Oda					
No	Ürün/Hizmet	Birim Fiyat	Miktar	Tutar	Yıllık Maliyeti
1	Oda Temel Giderleri	11.00	1.00	11.00	7,128.00
2	Oda Yan Giderleri	4.00	1.00	4.00	2,592.00
3	Yemek Giderleri	21.00	1.00	21.00	13,608.00
4	Diğer Yardımcı Malzemeler			3.60	2,332.80
Toplam				39.60	25,660.80

Oda temel giderleri elektrik, su, temizlik ve ısınma giderlerini kapsamaktadır.

Oda yan giderleri otel buklet malzemeleri (Dikiş seti, ayakkabı boyası, sabun, şampuan, terlik vb.) giderlerini kapsamaktadır.

Diğer Yardımcı Malzemeler maliyeti, her bir ürün içerisindeki hammaddelerin toplamının %10'u olarak varsayılmış ve toplama dahil edilmiştir.

5. İNSAN KAYNAKLARI PLANLAMASI

5.1. PERSONEL YÖNETİMİ

No	Pozisyon	Aylık Brüt Ücretler	Personel Sayısı	Yıllık Brüt Ücretler
1	Yönetim	4.500	2	108.000
2	Ön Büro Personeli	1.331	3	47.916
3	Servis Personeli	1.331	5	79.860
4	Kat Hizmetleri	1.331	7	111.804
5	Satış ve Pazarlama Müdürü	3.000	1	30.000
6	Pazarlama Sorumlusu	2.500	1	15.972
7	Servis Restoran Personeli	1.331	5	79.860
8	Mutfak Bakım Onarım Personeli	1.700	2	40.800
9	Servis Şoförleri	1.331	2	31.944
Toplam			28	514.212

Yönetim ve üretimde üst kademede çalışacak personelin maaşı Diyarbakır ilindeki piyasa koşulları ve yapılacak işin niteliği dikkate alınarak belirlenmiştir.

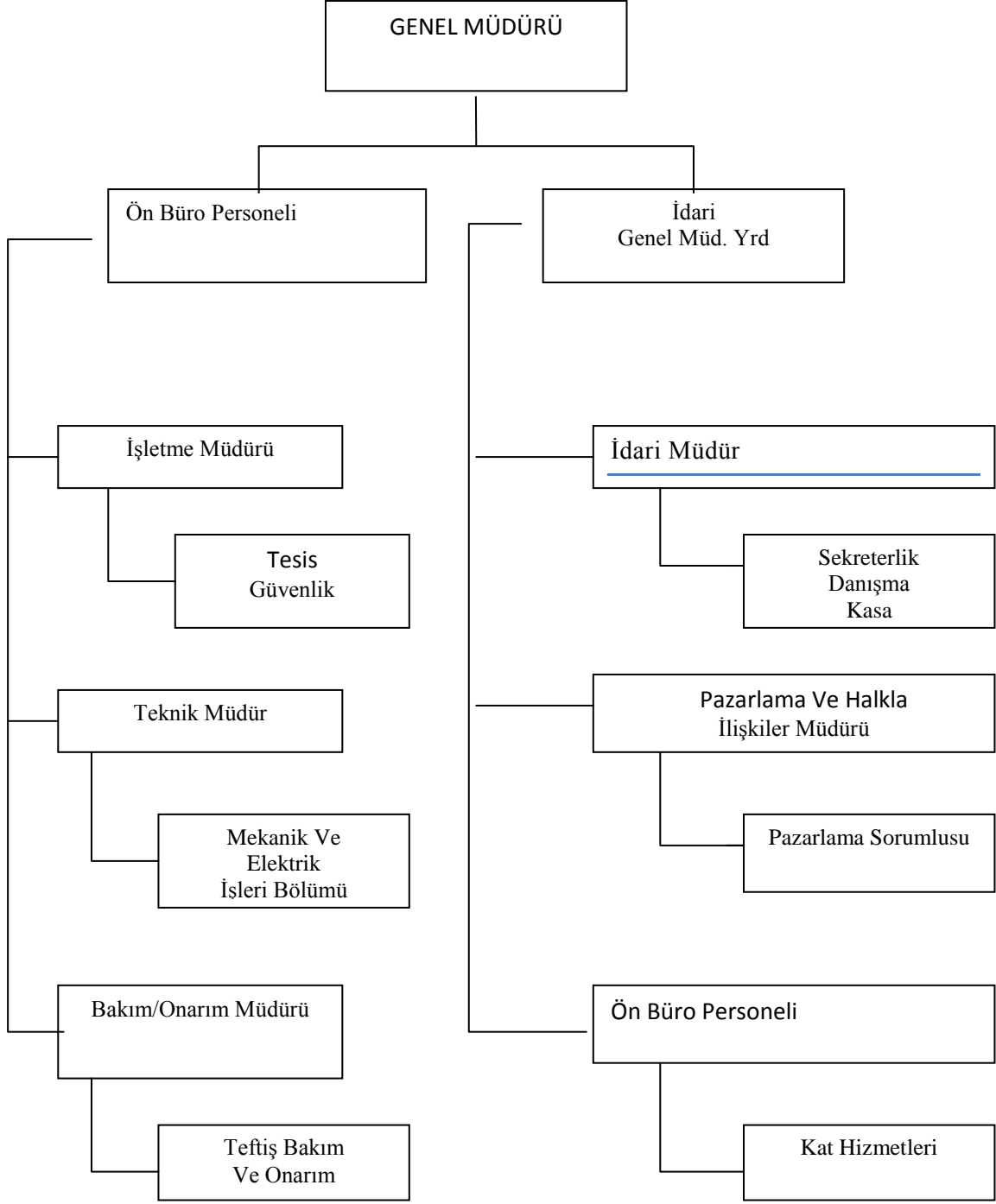
Asgari ücret (1.331 TL) belirlenirken 2012 yılı tutarı baz alınmış ve 2014 yılına kadar her yıl %10 artış olacağı varsayılmıştır.

Brüt ücretlere işveren payı dâhildir.

5.2. ORGANİZASYON ŞEMASI

Turistik konaklama tesislerinin işletilmesi, çeşitli alanlarda son derece becerikli profesyonel elemanların etkili bir şekilde işbirliğini gerektiren karmaşık bir yapıdadır. Ziyaretçilerin 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 verilmiş, gerekli personel sayısı ve özellikleri ise ayrı bir liste halinde ilave edilmiştir.

Konaklama tesisinde 43 oda olması planlanmaktadır. Oda başına ortalama 0,6 kişi çalışan personel bulundurulur hesabıyla, tesiste öngörülen personel sayısı 26 civarındadır. Aşağıda yer alan şekilde organizasyon şeması verilmiştir.



6. ÜRETİM PLANLAMASI

6.1. YATIRIM UYGULAMA PLANI VE SÜRESİ

Aktiviteler/Aylar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Finansal kaynakların temini	■											
Arazi belirlenmesi	■											
İşletmenin yasal kuruluşu		■										
Gerekli izinlerin alınması			■	■								
İnşaat işleri				■	■	■	■	■	■			
Tesisat İşleri								■	■	■		
Teçhizat İşleri								■	■	■	■	
Tefrişat İşleri								■	■	■	■	■
İdari örgütlenmenin yapılması							■	■	■			
İşgücünün sağlanması									■	■	■	
Pazarlama planının yapılması											■	■

Yatırımın başlangıç tarihi 01.01.2013 olarak kabul edilmiştir.

6.2. KAPASİTE KULLANIM ORANI

Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kapasite Kullanım Oranı	0%	60%	65%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%

İşletmenin 1. yılı yatırım dönemi olarak kabul edildiğinden hizmet üretimi 2. yıldan itibaren başlamaktadır.

6.3. ÜRETİM MİKTARI

6.3.1. TAM KAPASİTEDEKİ ÜRETİM DÜZEYİ

Ürünler/Aylar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Toplam
1 Kişilik Oda	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	3,600
2 Kişilik Oda	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	900	10,800
3 Kişilik Süit Oda	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	1,080

Tam kapasitedeki üretim düzeyi hesaplanırken oda sayıları baz alınmıştır. Her odanın bir ay (30 gün) süre ile tam kapasite kullanıldığı varsayılarak bir ayda 1.290 odalık dolu kapasite olduğu öngörülmüştür.

6.3.2. KAPASİTE KULLANIM ORANINA BAĞLI OLARAK 2. YILDAKİ ÜRETİM DÜZEYİ

Ürünler/Aylar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Toplam
1 Kişilik Oda	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	2,160
2 Kişilik Oda	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	6,480
3 Kişilik Süit Oda	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	648

İkinci yıldaki hizmet üretim düzeyi %60'lık kapasite kullanım oranına (Doluluk oranına) göre belirlenmiştir.

6.3.3. KAPASİTE KULLANIM ORANINA BAĞLI OLARAK İLK 10 YILDAKİ ÜRETİM DÜZEYİ

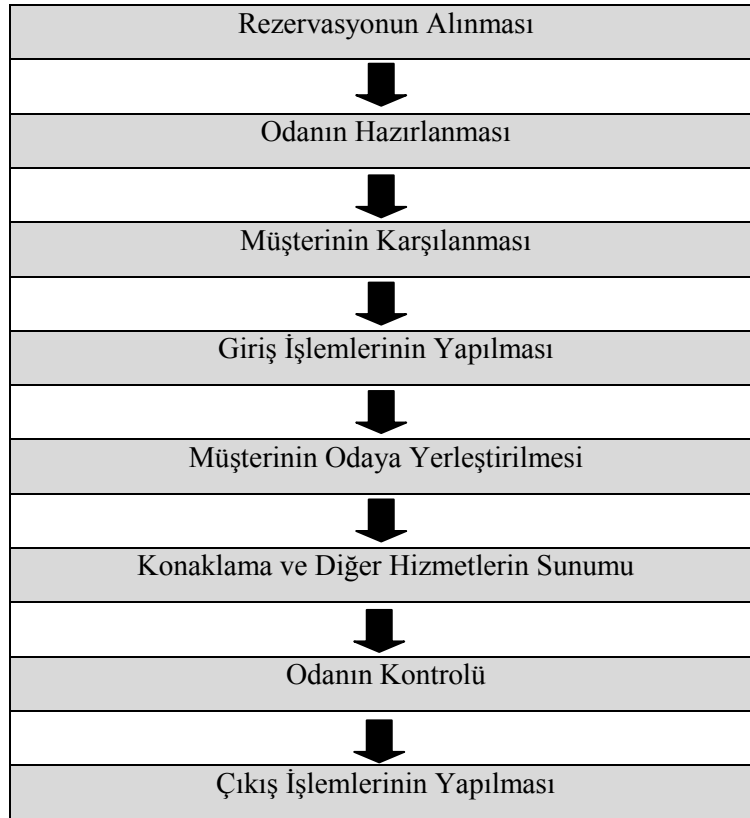
Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ürünler/Kapasite Kullanım Oranları	0%	60%	65%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
1 Kişilik Oda	0	2.160	2.340	2.700	2.700	2.700	2.700	2.700	2.700	2.700
2 Kişilik Oda	0	6.480	7.020	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100
3 Kişilik Süit Oda	0	648	702	810	810	810	810	810	810	810

6.4. BİRİM MALİYETLER VE KARLILIK ORANLARI

Üretim Konuları	Hammadde Maliyeti	Genel Giderler Maliyeti	Personel Maliyeti	Toplam Birim Maliyet	Yıllık Toplam Hammadde Maliyeti	Yıllık Toplam Maliyet	Birim Satış Fiyatı	Birim Ürün Başına Düşen Karlılık Oranı (%)	Baş Baş Noktasındaki Üretim Miktarı
1 Kişilik Oda	18,70	8,57	55,36	82,63	40.392	178.490	150	81,52%	1.190
2 Kişilik Oda	27,50	8,57	55,36	91,43	178.200	592.493	200	118,74%	2.962
3 Kişilik Suit Oda	39,60	8,57	55,36	103,53	25.661	67.090	350	238,05%	192

Başbaşa noktasındaki üretim miktarı Yıllık Toplam Maliyetin Birim Satış fiyatına bölünmesiyle elde edilmiştir.

6.5. İŞ AKIŞ ŞEMASI



6.6. TEKNOLOJİ ÖZELLİKLERİ

Diyarbakır'da faaliyete geçirilmesi öngörülen dört yıldızlı tesisin, yatırımcının inisiyatifinde yatırımın yapılacağı dönemdeki en uygun teknolojik imkânlar kullanılarak kurulması uygun görülmüştür.

6.7. MAKİNE VE EKİPMAN BİLGİLERİ

No	Makine-Ekipman ve Tefrişatlar	Birim Fiyat	Adet	Toplam
1	Soğutma ve Klima	105,000	1	105,000
2	Otomatik Kontrol	90,000	1	90,000
3	Mutfak ve Kahvaltı Malzemeleri	210,000	1	210,000
4	Soğuk Oda	105,000	1	105,000
5	Çamaşırhane	126,000	1	126,000
6	Asansör	200,000	1	200,000
7	Jeneratör	100,000	1	100,000
8	Yüzme Havuzu Sistemi	255,000	1	255,000
9	Yangın Hidrantları	52,000	1	52,000
10	Oda İçleri Tefrişatı	371,000	1	371,000
11	Lokanta ve Salonlar	580,000	1	580,000
12	Eğlence Mahalleri	200,428	1	200,428
13	Mutfak Malzemeleri	200,000	1	200,000
14	Elektronik Cihazlar	135,000	1	135,000
15	Spor ve Eğlence Bölümü Ekipmanları	200,714	1	200,714
Toplam (KDV Hariç Tutarlar)				2.930.142

No	İnşaat Çalışmaları	Birim Fiyat	Adet	Tutar
1	Harici Temiz Su	38,000	1	38,000
2	Harici Pis Su ve Arıtma	40,000	1	40,000
3	Umumi Mahaller	260,000	1	260,000
4	Sıhhi Tesisat	300,000	1	300,000
5	Müşterek Tesisat	260,285	1	260,285
6	Kalorifer ve Brülör	320,000	1	320,000
7	Elektrik Tesisatı	280,000	1	280,000
8	Harici Aydınlatma	110,000	1	110,000
9	Enerji Nakil Hattı ve Trafo	200,000	1	200,000
10	Yangın İhbar Sistemi	18,000	1	18,000
11	Havalandırma	130,000	1	130,000
12	Türk Hamamı	60,000	1	60,000
Toplam (KDV Hariç Tutarlar)				2.016.285

Yatırım kapsamında temin edilecek makine, ekipman ve teçhizatlar birinci el olup yerli üretim tercih edilecektir.

Makine, ekipman ve teçhizat temininde yüklenici firmalara ödemelerin peşin yapılacağı varsayılmıştır.

7. FİNANSAL ANALİZLER

7.1. SABİT YATIRIM TUTARI

Yatırım Kalemleri	Tutar	Giderle İlgili Açıklama
Etüt Proje Giderleri	370.500,00	Bina inşaatının projelendirme (Keşif, metraj, plan, harita ve çizim) ve zemin etüt maliyetidir.
Arazi Alım Giderleri	0,00	Arazi-arsa alımı yapılmayacaktır
Bina ve İnşaat Giderleri	3.705.000,00	3.000 m ² x 1.235 TL/m ² üzerinden hesaplanmıştır
Makine-Ekipman ve Tefrişatlar	2.930.142,00	Makine, ekipman, tefrişat ve donanımların KDV hariç tutarlarıdır.
Demirbaş Giderleri	40.000,00	Demirbaş ve ofis malzemeleridir.
Taşıt Alım Giderleri	150.000,00	Pazarlama çalışmalarında ve otel servis hizmetlerinde kullanılmak üzere 3 araç alımı yapılacaktır.
Montaj Giderleri	0,00	Makinelerin montaj giderleridir.
Kuruluş İşlemleri ve Harç Masrafları	2.000,00	Limited Şirket için öngörülmüştür.
Genel Giderler	71.976,42	Diğer kalemlerin toplamının % 1'idir.
Beklenmeyen Giderler	363.480,92	Diğer kalemlerin toplamının % 5'idir.
Sabit Yatırım Alt Toplamı	7.633.099,34	

Etüt proje gideri tutarı hesaplanırken bina inşaat giderleri tutarının %10'u düzeyinde olacağı varsayılmıştır.

Yatırımcının tesisi inşa edebileceği bir araziye sahip olduğu varsayılmış ve maliyet belirtilmemiştir.

Bina inşaat giderleri hesaplanırken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2011 yılı birim fiyatı (1.235 TL/m² esas alınmıştır.

Bina-İnşaat giderlerinin içerisine makine-donanım giderlerinde ek olarak Harici Temiz Su, Harici Pis Su ve Arıtma, Umumi Mahaller, Sıhhi Tesisat, Müşterek Tesisat, Kalorifer ve Brülör, Elektrik Tesisatı, Harici Aydınlatma, Enerji Nakil Hattı ve Trafo, Yangın İhbar Sistemi, Havalandırma ve Türk Hamamı yapım giderleri dahildir.

Makine ve donanım giderleri 6.7. Makine ve Ekipman Bilgileri tablosundan alınmıştır.

Pazarlama çalışmalarında ve otel servis hizmetlerinde kullanılmak üzere 3 araç ihtiyacı olduğu ve her bir araç maliyetinin 50.000 TL olduğu varsayılmıştır.

7.2. İŞLETME SERMAYESİ

Gider Kalemleri	İşletme Sermayesi	2.Yıl	3.Yıl	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl	7. Yıl	8. Yıl	9. Yıl	10. Yıl
Hammadde ve Diğer Girdiler	0,00	244.253	264.607	305.316	305.316	305.316	305.316	305.316	305.316	305.316
Pazarlama-Satış Giderleri	1.829,17	21.950	23.779	27.438	27.438	27.438	27.438	27.438	27.438	27.438
Personel Giderleri	42.851,00	514.212	557.063	642.765	642.765	642.765	642.765	642.765	642.765	642.765
Elektrik	7.680,00	92.160	99.840	115.200	115.200	115.200	115.200	115.200	115.200	115.200
Su	7.080,00	84.960	92.040	106.200	106.200	106.200	106.200	106.200	106.200	106.200
Telefon	1.000,00	12.000	13.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Yakıt (Isınma-Aidat)	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mali Müşavir Ücreti	402,00	4.824	5.226	6.030	6.030	6.030	6.030	6.030	6.030	6.030
Hukuk Müşaviri Ücreti	2.420,00	29.040	31.460	36.300	36.300	36.300	36.300	36.300	36.300	36.300
Kırtasiye Giderleri	250,00	3.000	3.250	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750
Ambalaj-Paketleme Giderleri	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sigorta Giderleri	3.281,31	39.376	42.657	49.220	49.220	49.220	49.220	49.220	49.220	49.220
Nakliye Gideri	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bakım-Onarım	2.827,14	33.926	36.753	42.407	42.407	42.407	42.407	42.407	42.407	42.407
Genel Giderler (%1)	899,75	10.797	11.697	13.496	13.496	13.496	13.496	13.496	13.496	13.496
Beklenmeyen Giderler (%10)	9.087,48	109.050	118.137	136.312	136.312	136.312	136.312	136.312	136.312	136.312
Net Toplam Tutar	79.607,85	1.199.547	1.299.509	1.499.434	1.499.434	1.499.434	1.499.434	1.499.434	1.499.434	1.499.434
Dönem Sonu Stok	0,00	20.354,40	22.050,60	25.443,00	25.443,00	25.443,00	25.443,00	25.443,00	25.443,00	25.443,00
TOPLAM TUTAR	79.607,85	1.179.192,54	1.277.458,59	1.473.990,68	1.473.990,68	1.473.990,68	1.473.990,68	1.473.990,68	1.473.990,68	1.473.990,68

Pazarlama satış giderleri 3.2.6. Pazarlama/Satış Giderleri tablosundan alınmıştır.

Personel giderleri 5.1. Personel Yönetimi tablosundan alınmıştır.

Elektrik kWh fiyatı (0,24 TL) belirlenirken Ekim 2011 sanayi işyerleri için uygulanan tarife baz alınmış ve bilgi Dicle Elektrik Dağıtım AŞ'den temin edilmiştir. Birim fiyata KDV dâhil değildir.

Metreküp su fiyatı (4,72 TL) belirlenirken Ocak 2012 işyerleri için uygulanan tarife baz alınmış ve bilgi Diyarbakır Su ve Kanalizasyon İdaresi'nden temin edilmiştir. Birim fiyata KDV dâhil değildir.

Mali müşavir ücreti belirlenirken "2012 Yılı Serbest Muhasebecilik, Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik, Yeminli Mali Müşavirlik Asgari Ücret Tarifesi" baz alınmıştır.

Hukuk müşaviri ücreti belirlenirken Diyarbakır Barosu Başkanlığı'nın 2012 Yılı Asgari Ücret Çizelgesi'nde yer alan tarife baz alınmıştır.

Kirtasiye Giderleri aylık ortalama 250 TL olarak varsayılmıştır.

Sigorta gideri olarak araçlara ait kasko gideri ve tesisin (Makineler, bina ve diğer ekipmanlar dahil) yangın, hırsızlık, sel, deprem vb. risklere yönelik sigorta gideri baz alınmıştır. Gider hesaplanırken sabit yatırım kalemleri tablosunda yer alan her taşıt için yıllık 1.000 TL kasko maliyeti olacağı varsayılmıştır. İşyeri sigortası hesaplanırken ise yine sabit yatırım kalemleri tablosunda yer alan bina inşaat giderleri, makine-ekipman giderleri ve demirbaş giderleri toplamının binde 5'i baz alınmıştır.

Bakım-onarım gideri işyeri binasının, makine ekipmanların ve taşıtların bakım – onarım giderlerini kapsamaktadır. Gider hesaplanırken sabit yatırım kalemleri tablosunda yer alan bina inşaat gideri, makine ekipman gideri ve taşıt gideri toplamının binde 5'i baz alınmıştır.

Genel giderler hesaplanırken diğer tüm giderlerin %1'i oranında bir genel gider olacağı varsayılmıştır.

Beklenmeyen giderler hesaplanırken diğer tüm giderlerin %10'u oranında bir beklenmeyen gider oluşabileceği varsayılmıştır.

Yatırımın üçüncü yılı itibari ile giderlerin her yıl bir önceki yıla kıyasla %5 oranında artacağı öngörülmüştür.

7.3. TOPLAM YATIRIM İHTİYACI

Toplam Yatırım İhtiyacı	Tutar
Sabit Yatırım Tutarı	7.633.099
İşletme Sermayesi	79.608
Sabit Yatırım ve İşletme Sermayesi KDV	713.083
Toplam Yatırım İhtiyacı	8.425.791

7.4. FİNANSAL KAYNAK PLANLAMASI

TOPLAM YATIRIM İHTİYACI	1. Yıl	Açıklama
Sabit Yatırım Tutarı	7.633.099	İşletmenin ilk yatırım dönemindeki sabit tutardır.
İşletme Sermayesi	79.608	İşletmenin bir aylık ortalama işletme giderleridir.
Ödenecek KDV	713.083	Sabit yatırım tutarı ve işletme sermayesinin KDV tutarıdır.
Toplam Yatırım Tutarı	8.425.791	
FİNANSMAN KAYNAKLARI	1. Yıl	Açıklama
Öz Kaynak	6.319.343	Yatırımcının karşılayacağı öz kaynak tutarıdır.
Krediler	2.106.448	Yatırımcının banka kredisi alacağı öngörülen tutardır.
Toplam Finansman Tutarı	8.425.791	

Yatırım tutarının %75'inin öz kaynaklar, %25'inin ise kredi ile karşılanacağı varsayılmıştır.

7.5. GELİR-GİDER HESABI

Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kapasite Kullanım Oranı	0%	60%	65%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Satış Gelirleri Toplamı	0	1.846.800	2.000.700	2.308.500	2.885.625	3.607.031	4.508.789	5.635.986	7.044.983	8.806.229
Diğer Gelirler Toplamı	0	923.400	1.000.350	1.154.250	1.442.813	1.803.516	2.254.395	2.817.993	3.522.491	4.403.114
Tüm Gelirler Toplamı	0	2.770.200	3.001.050	3.462.750	4.328.438	5.410.547	6.763.184	8.453.979	10.567.474	13.209.343
Giderler Toplamı	79.608	1.199.547	1.299.509	1.499.434	1.499.434	1.499.434	1.499.434	1.499.434	1.499.434	1.499.434
Gelir-Gider Farkı	-79.608	1.570.653	1.701.541	1.963.316	2.829.004	3.911.113	5.263.750	6.954.546	9.068.041	11.709.909

Diyarbakır'da kurulması öngörülen dört yıldızlı otelde hamam, restoran, havuz, mini bar gibi konaklama harici sunulan hizmetler Diğer Gelirler başlığı altında dahil edilmiştir. Bu gelirlerin Satış Gelirleri toplamının %3'ünü oluşturacağı öngörülmüştür.

7.6. NAKİT AKIM HESABI

Nakit Girişleri / Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Dönem Başı Nakit Mevcudu	0	0	1.651.014	3.356.452	4.241.156	5.818.409	8.261.350	12.492.705	18.076.698	25.351.488
Kredi Tutarı	2.106.448	0	0	0	0	0	1	2	3	4
Öz Kaynak	6.319.343	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tüm Gelirler Toplamı	0	2.770.200	3.001.050	3.462.750	4.328.438	5.410.547	6.763.184	8.453.979	10.567.474	13.209.343
Satışların KDV Girişleri	0	498.636	540.189	623.295	779.119	973.898	1.217.373	1.521.716	1.902.145	2.377.682
Dönem İçi Nakit Girişleri Toplamı	8.425.791	3.268.836	5.192.253	7.442.497	9.348.712	12.202.854	16.241.907	22.468.403	30.546.321	40.938.517
Nakit Çıktıları / Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Sabit Yatırım Tutarı	7.633.099	0	0	0	0	0	0	0	0	0
İşletme Sermayesi	79.608	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Giderler Toplamı	0	1.179.193	1.277.459	1.473.991	1.473.991	1.473.991	1.473.991	1.473.991	1.473.991	1.473.991
Giderlerin KDV Çıkışı	713.083	116.273	125.962	145.341	145.341	145.341	145.341	145.341	145.341	145.341
Kredi Faiz Ödemeleri	0	231.709	231.709	231.709	231.709	231.709	0	0	0	0
Vergi Ödemesi (Kurumlar Vergisi ve KDV)	0	90.647	200.671	648.152	977.113	1.388.315	2.129.871	2.772.373	3.575.501	4.579.411
Kredi Anapara Ödemeleri	0	0	0	702.149	702.149	702.149	0	0	0	0
Dönem Sonu Nakit Çıktıları Toplamı	8.425.791	1.617.822	1.835.801	3.201.342	3.530.303	3.941.505	3.749.202	4.391.705	5.194.833	6.198.743
DÖNEM SONU NAKİT MEVCUDU	0	1.651.014	3.356.452	4.241.156	5.818.409	8.261.350	12.492.705	18.076.698	25.351.488	34.739.774

7.7. KARLILIK HESABI

Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Tüm Gelirler Toplamı	0	2.770.200	3.001.050	3.462.750	4.328.438	5.410.547	6.763.184	8.453.979	10.567.474	13.209.343
Giderler Toplamı	0	1.179.193	1.277.459	1.473.991	1.473.991	1.473.991	1.473.991	1.473.991	1.473.991	1.473.991
Amortismanlar	0	906.062	906.062	906.062	906.062	906.062	0	0	0	0
Faiz Ödemesi	0	231.709	231.709	231.709	231.709	231.709	0	0	0	0
Vergi Öncesi Kar (Brüt Kar/Zarar)	0	453.236	585.820	850.988	1.716.676	2.798.785	5.289.193	6.979.989	9.093.484	11.735.352
Kurumlar Vergisi	0	90.647	117.164	170.198	343.335	559.757	1.057.839	1.395.998	1.818.697	2.347.070
Vergi Sonrası Kar (Net Kar/Zarar)	0	362.589	468.656	680.791	1.373.341	2.239.028	4.231.354	5.583.991	7.274.787	9.388.282
Amortismanlar	0	906.062	906.062	906.062	906.062	906.062	0	0	0	0
İşletme Sermayesi	79.608	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sabit Yatırım	7.633.099	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Toplam Yatırım KDV Tutarı	713.083	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Net Nakit Akımlar	-8.425.791	1.268.651	1.374.718	1.586.852	2.279.402	3.145.090	4.231.354	5.583.991	7.274.787	9.388.282
Toplam Net Nakit Akımlar	-8.425.791	-7.157.140	-5.782.422	-4.195.569	-1.916.167	1.228.923	5.460.277	11.044.268	18.319.055	27.707.337

8. EKONOMİK ANALİZLER

8.1. NET BUGÜNKÜ DEĞER ANALİZİ

Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Net Nakit Akımlar	-8.425.791	1.268.651	1.374.718	1.586.852	2.279.402	3.145.090	4.231.354	5.583.991	7.274.787	9.388.282
Toplam Net Nakit Akımlar	-8.425.791	-7.157.140	-5.782.422	-4.195.569	-1.916.167	1.228.923	5.460.277	11.044.268	18.319.055	27.707.337
İndirgenmiş Net Nakit Akımlar	-8.425.791	-6.506.491	-4.778.861	-3.152.193	-1.308.768	763.065	3.082.184	5.667.456	8.545.975	11.750.616
Toplam NBD (5 Yıllık)	-24.172.103									
Toplam NBD (10 Yıllık)	5.637.192									
İndirgeme Oranı (%10)	1,00	1,10	1,21	1,33	1,46	1,61	1,77	1,95	2,14	2,36

8.2. AYRINTILI TAHMİNİ GELİR TABLOSU

GELİR TABLOSU	CARİ DÖNEM		
	2013	2014	2015
A - Brüt Satışlar	0,00	2.770.200,00	3.001.050,00
1- Yurtiçi Satışlar	0,00	2.770.200,00	3.001.050,00
2- Yurtdışı Satışlar	0,00	0,00	0,00
3- Diğer Gelirler	0,00	0,00	0,00
B - Satış İndirimleri	0,00	0,00	0,00
1- Satıştan İadeler (-)	0,00	0,00	0,00
2- Satış İskontoları (-)	0,00	0,00	0,00
3-Diğer İndirimler (-)	0,00	0,00	0,00
C - Net Satışlar	0,00	2.770.200,00	3.001.050,00
D- Satışların Maliyeti (-)	0,00	830.270,40	899.459,60
1- Satılan Mamullerin Maliyeti (-)	0,00	830.270,40	899.459,60
2- Satılan Ticari Mallar Maliyeti (-)	0,00	0,00	0,00
3- Satılan Hizmet Maliyeti (-)	0,00	0,00	0,00
4- Diğer Satışların Maliyeti (-)	0,00	0,00	0,00
Brüt Satış Karı Veya Zararı	0,00	1.939.929,60	2.101.590,40
E - Faaliyet Giderleri	79.607,85	1.254.983,86	1.284.060,71
1 - Araştırma Ve Geliştirme Giderleri (-)	0,00	0,00	0,00
2 - Pazarlama Satış Ve Dağıtım Giderleri (-)	0,00	21.950,00	23.779,17
3 - Genel Yönetim Giderleri (-)	79.607,85	1.233.033,86	1.260.281,54
Faaliyet Karı Veya Zararı	-79.607,85	684.945,74	817.529,69
F - Diğer Faal. Olağan Gelir Ve Karlar	0,00	0,00	0,00
1 - İştiraklerden Temettü Gelirleri	0,00	0,00	0,00
2 - Bağlı Ortaklıklardan Temettü Gelirleri	0,00	0,00	0,00
3 - Faiz Gelirleri	0,00	0,00	0,00
4 - Komisyon Gelirleri	0,00	0,00	0,00
5 - Kambiyo Karları	0,00	0,00	0,00
6 - Konusu Olmayan Karşılıklar	0,00	0,00	0,00
7 - Reeskont Faiz Geliri	0,00	0,00	0,00
8 - Faal. İle İlgili Diğer Olağan Gelir Ve Karlar	0,00	0,00	0,00
G - Diğer Faal. Olağan Gider Ve Zararlar (-)	0,00	0,00	0,00
1 - Karşılık Giderleri	0,00	0,00	0,00
2 - Kambiyo Zararları	0,00	0,00	0,00
3 - Reeskont Faiz Gideri	0,00	0,00	0,00
4 - Diğer Olağan Gider Ve Zararlar	0,00	0,00	0,00
H - Finansman Giderleri	0,00	231.709,24	231.709,24
1 - Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri	0,00	0,00	0,00
2 - Orta ve Uzun Vadeli Borçlanma Giderleri	0,00	231.709,24	231.709,24
Olağan Kar Veya Zarar	-79.607,85	453.236,50	585.820,45
I- Olağandışı Gelir Ve Karlar	0,00	0,00	0,00
1 - Önceki Dönem Gelir Ve Karları	0,00	0,00	0,00
2 - Diğer Olağandışı Gelir Ve Karlar	0,00	0,00	0,00
J- Olağandışı Gider Ve Zararlar	0,00	0,00	0,00

1 - Çalışmayan Kısım Gider Ve Zararları (-)	0,00	0,00	0,00
2 - Önceki Dönem Gider Ve Zararları (-)	0,00	0,00	0,00
3 - Diğer Olağan Dışı Gider Ve Zararlar (-)	0,00	0,00	0,00
Dönem Karı Veya Zararı	-79.607,85	453.236,50	585.820,45
K - Dönem Karı Vergi Ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılıkları (-)	0,00	90.647,30	117.164,09
Geçmiş Yıl Zarar Mahsubu	0,00	-79.607,85	373.628,65
Dönem Karı Veya Zararı	-79.607,85	453.236,50	585.820,45
K - Dönem Karı Vergi Ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılıkları (-)	0,00	90.647,30	117.164,09
Dönem Net Karı Veya Zararı (-)	-79.607,85	362.589,20	468.656,36

Yatırımın 4. yılında Kapasite Kullanım Oranı %75'e çıkmakta ve bu yıl itibari ile bu oranda sabitlenmektedir. Bu sayede tüm yıllarda işletme gelirleri her yıl bir önceki yıla göre %25 artış göstermektedir. Otelin yatırımın 4. yılından sonra %75'lik doluluk oranına ulaşması bu yıllarda ideal doluluk oranına erişildiğini göstermektedir.

8.3. BİLANÇO

TAHMİNİ BİLANÇO							
AKTİFLER	2013	2014	2015	PASİFLER	2013	2014	2015
Dönen Varlıklar				Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar			
A. Hazır Değerler	0,00	1.580.245,20	3.511.174,91	A. Mali Borçlar	-231.709,24	-231.709,24	-231.709,24
Kasa	0,00	0,00	0,00	Banka Kredileri		0,00	0,00
Alınan Çekler	0,00	0,00	0,00	Uzun Vadeli Kredilerin Anapara Ve Faizleri	-231.709,24	-231.709,24	-231.709,24
Bankalar	0,00	1.580.245,20	3.511.174,91	Tahvil Anapara Borç Taksit Ve Faizleri	0,00	0,00	0,00
Verilen Çekler Ve Ödeme Emirleri (-)	0,00	0,00	0,00	Çıkarılmış Bono Ve Tahviller	0,00	0,00	0,00
Diğer Hazır Değerler	0,00	0,00	0,00	Çıkarılmış Diğer Menkul Kıymetler	0,00	0,00	0,00
B. Menkul Kıymetler	0,00	0,00	0,00	Menkul Kıymetler İhraç Farkı (-)	0,00	0,00	0,00
C. Ticari Alacaklar	0,00	0,00	0,00	Diğer Mali Borçlar	0,00	0,00	0,00
Alıcılar	0,00	0,00	0,00	B. Ticari Borçlar	0,00	0,00	0,00
Alacak Senetleri	0,00	0,00	0,00	Satıcılar	0,00	0,00	0,00
Alacak Senetleri Reeskontu (-)	0,00	0,00	0,00	Borç Senetleri	0,00	0,00	0,00
Verilen Depozito Ve Teminatlar	0,00	0,00	0,00	Borç Senetleri Reeskontu (-)	0,00	0,00	0,00
Şüpheli Ticari Alacaklar	0,00	0,00	0,00	Alınan Depozito Ve Teminatlar	0,00	0,00	0,00
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	0,00	0,00	0,00	Diğer Ticari Borçlar	0,00	0,00	0,00
D. Diğer Alacaklar	0,00	0,00	0,00	C. Diğer Borçlar	0,00	0,00	0,00
İştiraklerden Alacaklar	0,00	0,00	0,00	Ortaklara Borçlar	0,00	0,00	0,00
Bağlı Ortaklıklardan Alacaklar	0,00	0,00	0,00	Personele Borçlar	0,00	0,00	0,00
Diğer Çeşitli Alacaklar	0,00	0,00	0,00	Diğer Çeşitli Borçlar	0,00	0,00	0,00
E. Stoklar	0,00	20.354,40	22.050,60	D. Alınan Avanslar	0,00	0,00	0,00
İlk Madde Ve Malzeme	0,00	20.354,40	22.050,60	E. Ödenecek Vergi Ve Diğer Yükümlülükler	0,00	90.647,30	200.670,90
Yarı Mamuller - Üretim	0,00	0,00	0,00	Ödenecek Vergi Ve Fonlar	0,00	90.647,30	200.670,90
Ticari Mallar	0,00	0,00	0,00	Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	0,00	0,00	0,00

Bu çalışma, Progem tarafından DOĞÜNSİFED adına "Diyarbakır Yatırım Fizibilite Projesi" kapsamında hazırlanmıştır. © 2011-2012

Diğer Stoklar	0,00	0,00	0,00	Vadesi Geçmiş Ertilenmiş Veya Taksitlendirilmiş Vergi Ve Diğer Yükümlülükler	0,00	0,00	0,00
Diğer Stoklar Enflasyon Farkı	0,00	0,00	0,00	F. Borç Ve Gider Karşılıkları	0,00	0,00	0,00
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	0,00	0,00	0,00	Dönem Karı Vergi Ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılıkları	0,00	0,00	0,00
Verilen Sipariş Avansları	0,00	0,00	0,00	Dönem Karının Peşin Ödenen Vergi Ve Diğer Yükümlülükleri(-)	0,00	0,00	0,00
F. Gelecek Aylara Ait Giderler Ve Gelir Tahakkukları	0,00	0,00	0,00	Kıdem Tazminatı Karşılığı	0,00	0,00	0,00
Gelecek Aylara Ait Giderler	0,00	0,00	0,00	G. Gelecek Aylara Ait Gelirler Ve Gider Tahakkukları	0,00	0,00	0,00
Gelecek Aylara Ait Giderler Enflasyon Farkı	0,00	0,00	0,00	Gelecek Aylara Ait Gelirler	0,00	0,00	0,00
Gelir Tahakkukları	0,00	0,00	0,00	Gider Tahakkukları	0,00	0,00	0,00
G. Diğer Dönen Varlıklar	713.083,48	330.720,14	0,00	Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar Toplamı	-231.709,24	-141.061,94	-31.038,34
İndirilecek KDV	713.083,48	330.720,14	0,00	Orta ve Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar			
İş Avansları	0,00	0,00	0,00	A. Mali Borçlar	2.338.156,91	2.338.156,91	2.338.156,91
Personel Avansları	0,00	0,00	0,00	Banka Kredileri	3.264.993,88	3.033.284,64	2.801.575,40
Sayım Ve Tesellüm Noksanları	0,00	0,00	0,00	Ertilenmiş Borç Maliyetleri (-)	926.836,97	695.127,73	463.418,49
Peşin Ödenen Vergi Ve Fonlar	0,00	0,00	0,00	B. Ticari Borçlar	0,00	0,00	0,00
Diğer Dönen Varlıklar Karşılığı (-)	0,00	0,00	0,00	C. Diğer Borçlar	0,00	0,00	0,00
Dönen Varlıklar Toplamı	713.083,48	1.931.319,74	3.533.225,51	Ortaklara Borçlar	0,00	0,00	0,00
Duran Varlıklar				D. Alınan Avanslar	0,00	0,00	0,00
A. Ticari Mallar	0,00	0,00	0,00	E. Borç Ve Gider Karşılıkları	0,00	0,00	0,00
B. Diğer Alacaklar	0,00	0,00	0,00	F. Gelecek Yıllara Ait Gelirler Ve Gider Tahakkukları	0,00	0,00	0,00
C. Mali Duran Varlıklar	0,00	0,00	0,00	Orta ve Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	2.338.156,91	2.338.156,91	2.338.156,91
İştirakler	0,00	0,00	0,00	Öz Kaynaklar			
İştiraklere Sermaye Taahhütleri (-)	0,00	0,00	0,00	A. Ödenmiş Sermaye	6.319.343,00	6.319.343,00	6.319.343,00

Bu çalışma, Progem tarafından DOGÜNSİFED adına "Diyarbakır Yatırım Fizibilite Projesi" kapsamında hazırlanmıştır. © 2011-2012

İştirakler Sermaye Payları Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	0,00	0,00	0,00	Sermaye	6.319.343,00	6.319.343,00	6.319.343,00
D. Maddi Duran Varlıklar	6.825.142,00	6.312.380,99	5.567.910,75	Sermaye Olumlu Farkları	0,00	0,00	0,00
Arazi Ve Arsalar	0,00	0,00	0,00	Ödenmemiş Sermaye	0,00	0,00	0,00
Yer Altı Ve Yer Üstü Düzenleri	0,00	0,00	0,00	B. Sermaye Yedekleri	0,00	0,00	0,00
Binalar	0,00	3.705.000,00	3.705.000,00	Hisse Senetleri İhraç Primleri	0,00	0,00	0,00
Tesis, Makine Ve Cihazlar	2.930.142,00	3.161.851,24	3.161.851,24	Hisse Senetleri İptal Kararı	0,00	0,00	0,00
Taşıtlar	150.000,00	150.000,00	150.000,00	Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları	0,00	0,00	0,00
Demirbaşlar	40.000,00	40.000,00	40.000,00	Diğer Sermaye Yedekleri	0,00	0,00	0,00
Diğer Maddi Duran Varlıklar	0,00	0,00	0,00	C. Kar Yedekleri	0,00	0,00	0,00
Birikmiş Amortismanlar (-)	0,00	744.470,25	1.488.940,50	Yasal Yedekler	0,00	0,00	0,00
Yapılmakta Olan Yatırımlar	3.705.000,00	0,00	0,00	Statü Yedekleri	0,00	0,00	0,00
E. Maddi Olmayan Duran Varlıklar	807.957,34	646.365,87	484.774,40	Olağanüstü Yedekler	0,00	0,00	0,00
Kuruluş Ve Örgütlenme Gideri	807.957,34	807.957,34	807.957,34	Diğer Kar Yedekleri	0,00	0,00	0,00
Özel Maliyetler	0,00	0,00	0,00	Özel Fonlar	0,00	0,00	0,00
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	0,00	0,00	0,00	D. Geçmiş Yıllar Karları	0,00	0,00	0,00
Birikmiş Amortismanlar (-)	0,00	161.591,47	323.182,94	E. Geçmiş Yıllar Zararları	0,00	-79.607,85	373.628,65
F. Özel Tükenmeye Tabi Varlıklar	0,00	0,00	0,00	Geçmiş Yıl Zararları Enflasyon Farkı	0,00	0,00	0,00
G. Gelecek Yıllara Ait Giderler	0,00	0,00	0,00	F. Dönem Net Zararı	-79.607,85	453.236,50	585.820,45
H. Diğer Duran Varlıklar	0,00	0,00	0,00	G. Dönem Net Karı	0,00	0,00	0,00
Duran Varlıklar Toplamı	7.633.099,34	6.958.746,87	6.052.685,15	Öz Kaynaklar Toplamı	6.239.735,15	6.692.971,65	7.278.792,10
Aktif Toplamı	8.346.182,82	8.890.066,61	9.585.910,66	Pasif Toplamı	8.346.182,82	8.890.066,61	9.585.910,66

8.4. FİNANSAL ORANLAR VE SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ

8.4.1. Fizibilite Sonuçları

Fizibilite Sonuçları		2. Yıl
1	Yatırımın Karlılığı	4,30%
2	Sermayenin Karlılığı (Yüzde)	0,00%
3	Net Katma Değer (TL)	9.020.089
4	Kişi Başına Yatırım Tutarı (TL)	300.921
5	Yatırım Geri Dönüş Süresi (Yıl)	5,36
6	Beş Yıllık Net Bugünkü Değer (TL)	-24.172.103

Fizibilitenin finansal sonuçları incelendiğinde yatırımın yalnızca ikinci yılı (İşletme faaliyetlerinin ilk yılı) ele alınmasından ötürü yatırımın karlılığı, sermayenin getiri düzeyi, beş yıllık net bugünkü değer gibi sonuçlar göreceli olarak ideal düzeyin altındadır. Toplam net nakit akımlar ilk beş yıl boyunca negatif iken ancak 6. yılda pozitif düzeye varmaktadır.

Bu durumun nedenleri incelendiğinde aşağıdaki sonuçlar öne çıkmaktadır:

- Diyarbakır ilinde yapılacak olan 4 yıldızlı bir otel yatırımının toplam yatırım maliyetinin orta düzeyde olması, buna bağlı olarak yatırımın geri dönüş süresinin de orta vadede olmasıdır.
- Yatırım kapsamında otelin doluluk oranları ilk yıl (Yatırım yılı) sıfır iken, ikinci yıl %60, üçüncü yıl %65 olup dördüncü yıldan itibaren her yıl %75'tir. Bu durum yatırımın işletme gelirleri itibariyle ideal doluluk oranına dördüncü yıldan itibaren varacağını ortaya koymaktadır.
- Yatırımın finansmanında % 25 oranında kredi kullanılması ve bu kredinin toplam geri ödeme süresinin 5 yıl olmasına bağlı olarak bu zaman diliminde faiz ve anapara ödemeleri bulunmaktadır. Bu da yatırımın ilk yıllardaki karlılığının düşmesine ve geri dönüş süresinin uzamasına neden olmaktadır.
- Yatırım kapsamında satın alınan makine, taşıt, demirbaş gibi sabit yatırımların 5 yıl boyunca amortismanına tabi olması yatırımın geri dönüşünü uzatan bir başka etmen olarak görülebilir.

8.4.2. Oran Analizi Sonuçları

8.4.2.1. Likidite Analizi (Cari Oran, Dönen Varlıkların Etkinliği)

Likidite Analizi		2. Yıl	3. Yıl	Formül Açıklaması
1	Cari Oran	13,69	113,83	Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar (İdeal oran 2'dir).
2	Dönen Varlıkların Aktif Varlıklara Oranı	0,22	0,37	Dönen Varlıklar/Aktif Varlıklar Toplamı

Dönen varlıkların toplam aktif varlıklar içerisindeki payının ilk yılda %22 olması ve yatırım kapsamında dönen varlıklarla kısa vadeli yabancı kaynakların finanse edilebilmesi likidite analizi açısından ideal bir sonuçtur. Bu durum yatırımcının gelecek yıllarda yatırım hacminin büyümesine ve bu doğrultuda alternatif finansal kaynaklar yaratılmasına olumlu katkılar sağlayacaktır.

8.4.2.2. Finansal Yapı Analizi

Finansal Yapı Analizi		2. Yıl	3. Yıl	Formül Açıklaması
1	Kaldıraç Oranı	24,71%	24,07%	(Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar + Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar)/Aktif Varlıklar Toplamı
2	Öz Kaynakların Aktif Varlıklara Oranı	75,29%	75,93%	Öz Kaynaklar/Aktif Toplamı
3	Öz Kaynakların Yabancı Kaynaklara Oranı	304,63%	315,49%	Öz Kaynaklar/(Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar + Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar)
4	Kısa Vadeli Kaynakların Pasifler Toplamına Oranı	1,59%	-0,32%	Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar/Pasif Kaynaklar Toplamı
5	Maddi Duran Varlıkların Öz Kaynaklara Oranı	58,96%	64,44%	Maddi Duran Varlıklar (Net)/Öz Kaynaklar
6	Maddi Duran Varlıkların Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklara Oranı	168,78%	200,62%	Maddi Duran Varlıklar (Net)/Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar
7	Duran Varlıkların Yabancı Kaynaklara Oranı	179,62%	203,32%	Duran Varlıklar/(Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar + Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar)
8	Duran Varlıkların Öz Kaynakla İlişkisi	103,97%	83,16%	Duran Varlıklar/ Öz Kaynaklar
9	Duran Varlıkların Devamlı Sermaye Oranı	77,05%	62,94%	Duran Varlıklar/(Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar + Öz Kaynaklar)
10	Kısa Vadeli Yabancı Kaynakların Toplam Yabancı Kaynaklara Oranı	5,69%	-1,35%	Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar/(Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar + Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar)
11	Maddi Duran Varlıkların Aktif Toplamına Oranı	71,00%	58,08%	Maddi Duran Varlıklar (Net)/Aktif Toplamı

Tüm yatırımlar için beklenen ve istenen durum yatırım maliyetlerinin mümkün olduğu ölçüde öz kaynakla finanse edilmesidir. Bu durum yatırımın ayakta kalma imkanını artırırken güçlü bir mali yapıyı da beraberinde getirmektedir. Diyarbakır ilinde 4 yıldızlı bir otel yatırımının %75 öz kaynakla finanse edilip %25 kredi kullanılması, yatırımın bilanço değerleri incelendiğinde finansal yapısını güçlü kıldığını ortaya koymaktadır. Yatırımın öz kaynak tutarı ile duran varlık tutarının ilk yıl birbirine denk (%103,97), sonraki yıllarda ise artan kara bağlı olarak öz kaynak lehine değişim göstermesi (%83,16), yatırımın tutarlı, uzun ömürlü ve kalıcı olduğunun sonucudur.

8.4.2.3. Faaliyet Analizi

Faaliyet Analizi		2. Yıl	3. Yıl	Formül Açıklaması
1	Çalışma Sermayesi Devir Hızı	143,44%	84,94%	Net Satışlar/Dönen Varlıklar
2	Net Çalışma Sermayesi Devir Hızı	154,74%	85,69%	Net Satışlar/(Dönen Varlıklar-Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar Toplamı)
3	Maddi Duran Varlıklar Devir Hızı	39,81%	49,58%	Net Satışlar/Duran Varlıklar
4	Öz Kaynak Devir Hızı	41,39%	41,23%	Net Satışlar/Öz Kaynaklar
5	Aktif Devir Hızı	31,16%	31,31%	Net Satışlar/Aktif Varlıklar Toplamı
6	Ekonomik Rantabilite	3,63%	3,64%	(Vergiden Önceki Kar + Finansman Giderleri)/Pasif Kaynaklar Toplamı
7	Maliyetlerin Satışlara Oranı	29,97%	29,97%	Satışların Maliyeti/Net Satışlar
8	Faaliyet Giderlerinin Satışlara Oranı	45,30%	42,79%	Faaliyet Giderleri/Net Satışlar
9	Faiz Giderlerinin Satışlara Oranı	8,36%	7,72%	Finansman Giderleri/Net Satışlar

İşletmelerin elde ettikleri satış gelirlerinin faaliyet giderleri ile kıyaslanması, yatırımın olağan gelir ve kar düzeyinin analiz edilmesi açısından önemli sonuçlar vermektedir. Bu yatırım kapsamındaki faaliyet giderlerinin satış gelirlerine oranının %45 düzeyinde olması, yatırımın işletme döneminde herhangi bir dış kaynağa başvurmaksızın olağan faaliyetleriyle ayakta kalabileceğini ifade etmektedir. Yatırımın bilanço aktif toplamının %30'luk kısmının işletme faaliyet gelirlerinden oluşması, yatırımın verimliliği ve etkinliği açısından olumlu sonuçlar yansıtmaktadır.

8.4.2.4. Karlılık Analizi

Karlılık Analizi		2. Yıl	3. Yıl	Formül Açıklaması
1	Karlılık Oranı	16,36%	19,52%	Net Kar/Net Satışlar
2	Vergi Öncesi Karın Sermayeye Oranı	6,77%	8,05%	Vergi Öncesi Kar/Öz Kaynaklar
3	Net Karın Toplam Varlıklara Oranı	5,10%	6,11%	Net Kar/Aktif Varlıklar Toplamı
4	Faaliyet Karının Gerçek Kullanılan Varlıklara Oranı	7,70%	8,53%	Faaliyet Karı/(Aktif Varlıklar Toplamı-Mali Duran Varlık)

Diyarbakır ilinde kurulabilecek 4 yıldızlı bir otel bünyesinde sunulabilecek tüm ürün ve hizmetlerde birim ürün başına kar elde edilmesi (Bakınız: Maliyet-Karlılık tablosu), yukarıdaki karlılık analizi tablosunda yer alan tüm değerlerin yıldan yıla düzenli olarak artış göstermesi, kurulacak olan işletmenin büyüme yapısını ifade etmektedir. Orta büyüklükte toplam yatırım maliyetine sahip olan bu yatırımda net kar ile toplam varlık arasındaki ilişkinin ikinci yıldan (%5,10) üçüncü yıla (%6,11) artması, yukarıdaki varsayımlar altında yatırımın karlılık düzeyinin beklenen ve istenen düzeyde olduğunu ifade etmektedir.

9. VARSAYIMLAR

Kalem	Birim	Tutar (TL)	Kaynak
Elektrik	kWh	0,24	Dicle Elektrik Dağıtım AŞ Sanayi İşyerleri İçin Uygulanan Tarife, Ekim 2011
Su	M ³	4,72	Diyarbakır Su ve Kanalizasyon İdaresi İşyeri Tarifesi, Ocak 2012
Doğalgaz	M ³	0,70	Diyar Gaz Tarifesi, 2012 Şubat
Bina Yapımı	M ²	1.235,00	Çevre ve Şehircilik (Bayındırlık) Bakanlığı Birim Fiyatı, 2011
Mali Müşavirlik Hizmeti	Ay	402,00	Serbest Muhasebecilik, Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik, Yeminli Mali Müşavirlik Asgari Ücret Tarifesi, 2012 Yılı
Hukuk Müşavirliği Hizmeti	Ay	2.420,00	Diyarbakır Barosu Başkanlığı Asgari Ücret Çizelgesi, 2012 Yılı Tarifesi
Kapalı Alan Oranı	%	35,00	Diyarbakır Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı

10.YENİ TEŞVİK SİSTEMİNİN DİYARBAKIR'A GETİRDİĞİ AVANTAJLAR

Yeni Teşvik Sistemi kapsamında uygulanacak olan Faiz Desteği oranları bölgesel bazda aşağıdaki tablodaki gibidir.

Faiz Desteği Oranları

Bölgeler	Destek Oranı		Azami Destek Tutarı (Bin-)
	- Cinsi Kredi	Döviz Cinsi Kredi	
I	-	-	-
II	-	-	-
III	3 Puan	1 Puan	500
IV	4 Puan	1 Puan	600
V	5 Puan	2 Puan	700
Diyarbakır (6. Bölge)	7 Puan	2 Puan	900

6. Bölgede yer alan Diyarbakır ilinde yapılacak asgari sabit yatırım tutarı üzerindeki yatırımlarda kullanılacak olan yatırım kredilerinde TL bazında **7 puan**, döviz kredileri bazında **2 puan** faiz indirimi uygulanacaktır. Azami Faiz Desteği de **900.000,00 TL**'ye çıkarılmıştır.

10.4. YATIRIM YERİ TAHSİSİ

Bakanlıkça teşvik belgesi düzenlenmiş büyük ölçekli yatırımlar ile bölgesel desteklerden yararlanacak yatırımlar için Maliye Bakanlığınca belirlenen esas ve usuller çerçevesinde yatırım yeri tahsis edilebilecektir.

Karşılaştırmalı Bölgesel Teşvik Uygulaması

DESTEK UNSURLARI		I	II	III	IV	V	Diyarbakır (6. Bölge)
KDV İstisnası		✓	✓	✓	✓	✓	✓
Gümrük Vergisi Muafiyeti		✓	✓	✓	✓	✓	✓
Vergi İndirimi Yatırıma Katkı Oranı (%)	OSB Dışı	15	20	25	30	40	50
	OSB İçi	20	25	30	40	50	55
Sigorta Primi İşveren His. Desteği (Destek Süresi)	OSB Dışı	2 yıl	3 yıl	5 yıl	6 yıl	7 yıl	10 yıl
	OSB İçi	3 yıl	5 yıl	6 yıl	7 yıl	10 yıl	12 yıl
Yatırım Yeri Tahsisi		✓	✓	✓	✓	✓	✓
Faiz Desteği		YOK	YOK	✓	✓	✓	✓
Gelir Vergisi Stopajı Desteği		YOK	YOK	YOK	YOK	YOK	10 yıl
Sigorta Primi İşçi Hissesi Desteği (Destek Süresi)		YOK	YOK	YOK	YOK	YOK	10 yıl

Görüldüğü üzere Diyarbakır’da yapacağımız yatırımlarınızın size geri dönüşü çok daha hızlı olacaktır. Tüm bu fırsatlardan yararlanmak ve yatırım süreçlerinizin tümünde işlerinizi kolaylaştırmak için sizleri **Karacadağ Kalkınma Ajansı Diyarbakır Yatırım Destek Ofislerimize** bekliyoruz.

10.5. VERGİ İNDİRİMİ

Asgari sabit yatırım tutarı üzerindeki yatırımlara uygulanacak yatırıma katkı oranları ve vergi indirim oranları aşağıdaki gibi uygulanacaktır.

Bölgeler	Bölgesel Teşvik Uygulamaları		Büyük Ölçekli Yatırımların Teşviki		İşletme/Yatırım Döneminde Uygulanacak Yatırıma Katkı Oranı	
	Yatırıma Katkı Oranı (%)	Vergi İndirim Oranı (%)	Yatırıma Katkı Oranı (%)	Vergi İndirim Oranı (%)	Yatırıma Katkı Oranı (%)	Vergi İndirim Oranı (%)
1. Bölge	15	50	25	50	0	100
Diyarbakır (6. Bölge)	50	90	60	90	80	20

Yeni teşvik sistemi ile ayrıca yatırım döneminde yatırıma katkı uygulaması başlatılmış olup yatırımcılar yatırıma katkı tutarının %80’ine kadar olan kısmını diğer faaliyetlerinden elde ettikleri ticari kazançlarına uygulama imkânı getirilmiştir. Diğer %20’sinde 6. Bölgede yer alan illerimize yapmış olduğu yatırım sonrası işletme döneminde elde edeceği kazancına uygulanacak olan kurumlar vergisinden düşeceklerdir. Ayrıca Yatırımın OSB’de yapılması durumunda bölgesel teşvik uygulamasında yer alan yatırıma katkı oranı %55 olarak uygulanacaktır.

10.6. GÜMRÜK VERGİSİ MUAFİYETİ VE KDV İSTİSNASI

Diyarbakır, Yeni Teşvik Sistemi'ne göre 6. Bölgede yer almakta olup, Desteklenen sektörlerin genişliği, iş gücü maliyetlerinin azaltılması ve finansman imkânlarının genişletilmesi ile yatırımlarda en avantajlı il arasındadır. Asgari Sabit Yatırım Tutarı (500.000,00 TL) üzerindeki tüm sektörler Diyarbakır ilinin de içinde yer aldığı 6. Bölgede, bölgesel destek kapsamında değerlendirilmektedir. Bu kapsamda değerlendirilen yatırımlara uygulanan destek unsurları ve destek oranları şunlardır:

10.6.1. GÜMRÜK VERGİ MUAFİYETİ

Asgari sabit yatırım tutarının üstündeki tüm Teşvik Belgesi kapsamında yatırım malları, İthalat Rejimi Kararı gereğince ödenmesi gereken Gümrük Vergisi'nden muaf tutulacaktır.

10.6.2. KDV İSTİSNASI

Asgari sabit yatırım tutarının üstündeki Teşvik Belgesine haiz yatırımcılara teşvik belgesi kapsamında yapılacak makine ve teçhizat ithalat ve yerli teslimleri katma değer vergisinden istisna edilecektir.

10.7. SİGORTA PRİMİ İŞVEREN HİSSESİ DESTEĞİ

Yeni Teşvik sistemi ile uygulanacak olan Sigorta Primi İşveren Desteği uygulama dönemi ve uygulama oranları aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

Bölgeler	31.12.2013'e kadar	01.01.2014 itibariyle	Destek Tavanı (Sabit Yatırıma Oranı - %)	
			Bölgesel Teşvik Uygulamaları	Büyük Ölçekli Yatırımların Teşviki
I	2 yıl	-	10	3
II	3 yıl	-	15	5
III	5 yıl	3 yıl	20	8
IV	6 yıl	5 yıl	25	10
V	7 yıl	6 yıl	35	11
Diyarbakır (6. Bölge)	10 yıl	7 yıl	50	15

Buna ek olarak 6. Bölgede yer alan Diyarbakır da yapılacak sabit yatırım tutarı üzerindeki yatırımlarla sağlanan yeni istihdamlar için asgari ücret üzerinden hesaplanacak **GELİR VERGİSİ STOPAJI** ve **SİGORTA PRİMİ İŞÇİ HİSSESİ 10 YIL SÜREYLE** terkin edilecektir. Sadece 6. Bölgede yapılacak yatırımlar için Sigorta Primi İşçi ve İşveren Hissesi Destekleri ile Gelir Vergisi Stopajı desteğinin birlikte uygulanması sonucunda elde edilecek maddi karşılığın, brüt asgari ücretin yaklaşık **%38'**ine karşılık geldiğini görüyoruz. Bu çerçevede Diyarbakır'ın içerisinde yer aldığı 6. Bölge, işgücü maliyeti açısından ülkemizin en avantajlı ili haline gelmiştir.