



T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Bayburt İli Bungalov Otel Yatırımı Ön Fizibilite Raporu





T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Bayburt İli Bungalov Otel Yatırımı

Ön Fizibilite Raporu



2021
HAZİRAN

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, Yeşil Yol güzergâhında olan Aydıntepe Yaylasının turizme kazandırılması amacıyla Bayburt ilinde bungalov butik otel kurulmasının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Kuzey Doğu Anadolu Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanmıştır.

HAKLAR BEYANI

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

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

İÇİNDEKİLER

1. YATIRIMIN KÜNYESİ	3
2. EKONOMİK ANALİZ	5
2.1. Sektörün Tanımı	5
2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler	5
2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi	6
2.2.2. Diğer Destekler	7
2.2.3. Turizm İşletme Belgeli Tesislere Sağlanan Diğer Avantajlar	8
2.3. Sektörün Profili	9
2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep	15
2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini	17
2.6. Girdi Piyasası.....	18
2.7. Pazar ve Satış Analizi.....	21
3. TEKNİK ANALİZ	22
3.1. Kuruluş Yeri Seçimi	22
3.2. Üretim Teknolojisi	23
3.3. İnsan Kaynakları	25
4. FİNANSAL ANALİZ	28
4.1. Sabit Yatırım Tutarı.....	28
4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi.....	29
5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ	29

TABLolar

Tablo 1: Bayburt İlinde Bulunan Tesislerin Konaklama İstatistikleri	15
Tablo 2: Türkiye Geneli Ekoturizm Tesis Kapasitesi	16
Tablo 3: Ekoturizm Tesisleri Doluluk Oranları	17
Tablo 4: Türkiye'ye Yurt Dışından Ziyaretçi Giriş Miktarına Yönelik Hedeflerin Olabilirlik Düzeyleri	17
Tablo 6: Tam Kapasite Gider Tablosu.....	20
Tablo 7: Bayburt İlinde Bulunan Tesis İstatistikleri.....	21
Tablo 8: Tam Kapasite Gelir Tablosu	21
Tablo 5: Kurulacak Tesisin Doluluk Oranı Tahmini	22
Tablo 9: Makine ve Teçhizat Listesi	24
Tablo 10: Çalışma Çağındaki Nüfusun (15-64) Eğitim Durumu	25
Tablo 11:Çalışma Çağındaki Nüfusun (15-64) Sayısı	26
Tablo 12:Bayburtta Genç Nüfus Sayısı (15-24)	26
Tablo 13: Turizm Sektöründe Personel Ücretlerinin Karşılaştırılması (\$)	26
Tablo 14 :Personel Detayları ve Tam Kapasite Kullanımında Aylık ve Yıllık Personel Giderleri	27
Tablo 15: Sabit Yatırım Tablosu	28

GRAFİKLER

Grafik 1: Teşvik Belgesi Alma Aşamaları	7
Grafik 2: Uluslararası İhracat Kalemleri Sıralamaları (Trilyon \$).....	9
Grafik 3: Dünya'da Turistlerin En Çok Ziyaret Ettiği Ülkeler (Milyon Kişi)	10
Grafik 4: En Çok Turizm Geliri Elde Eden Ülkeler (Milyar \$).....	10
Grafik 5: Uluslararası Turizm Faaliyetlerinin Sıralaması	11
Grafik 6:Türkiye'de Bulun an Turistik Tesis Ve İşletme Sayılarının İllere Göre Dağılımı	12
Grafik 7: Yıllara Göre Türkiye'yi Ziyaret Eden Yerli, Yabancı ve Toplam Turist Sayısı (Milyon Kişi)....	12
Grafik 8: Türkiye Turizm Gelirleri (1000\$)	13
Grafik 9: Turizm Gelirlerinin GSYİH İçerisindeki Payı (%)	13
Grafik 10: Türkiye'de En Çok Tercih Edilen 99 Bungalov Otelin Dağılımı	14
Grafik 11: Türkiye'ye En Çok Turistin Geldiği Ülkeler	15
Grafik 12: Türkiye Geneli Ekoturizm Tesisleri Konaklama İstatistikleri	16
Grafik 13: Dünya Turizm Örgütü 2021 Senaryoları	18
Grafik 14: 2021 Yılı Bayburt Nüfusunun Cinsiyet Dağılımı	25

RESİMLER

Resim 1: Yatırımın Yapılması Planlanan Arazi	23
--	----

BAYBURT İLİ BUNGALOV BUTİK OTEL YATIRIMI ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

1. YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	Bungalov Butik Otel Yapımı	
Üretilecek Ürün/Hizmet	Bungalov tipi konaklama tesisi	
Yatırım Yeri (İl - İlçe)	Bayburt-Aydıntepe	
Tesisin Teknik Kapasitesi	20 Adet 45 yatak kapasiteli bungalov yapı, 10 adet karavan park alanı, 1 restoran	
Sabit Yatırım Tutarı	439.559 \$	
Yatırım Süresi	12 Ay	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	%45	
İstihdam Kapasitesi	20 Kişi	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	6,5 Yıl	
İlgili NACE Kodu (Rev. 3)	5510.1.01.98 – Butik Oteller	
İlgili GTİP Numarası	-	
Yatırımın Hedef Ülkesi	Tüm Ülkeler	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Doğrudan Etki	Dolaylı Etki
	Amaç 8: İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme	Amaç 11: Sürdürülebilir Şehir Ve Topluluklar
Diğer İlgili Hususlar		

Subject of the Project	Bungalow Boutique Hotel Construction	
Information about the Product/Service	Tourism	
Investment Location (Province-District)	Bayburt-Aydıntepe	
Technical Capacity of the Facility	20 bungalows with a capacity of 45 beds, 10 caravan parking spot, 1 restaurant	
Fixed Investment Cost	439.559 \$	
Investment Period	12 months	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	45%	
Employment Capacity	20 people	
Payback Period of Investment	6,5 years	
NACE Code of the Product/Service (Rev.3)	5510.1.01.98 – Boutique Hotels	
Harmonized Code (HS) of the Product/Service	-	
Target Country of Investment	All Countries	
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals	Direct Effect	Indirect Effect
	Goal 8: Decent Work And Economic Growth	Goal11: Sustainable Cities And Communities
Other Related Issues		

2. EKONOMİK ANALİZ

2.1. Sektörün Tanımı

Turizm, insanların kişisel veya ticari/mesleki amaçlarla ülkelere veya olağan ortamların dışındaki yerlere taşınmasını gerektiren sosyal, kültürel veya ekonomik bir olgudur (UNWTO, 2021).

Günümüzde turizm, birçok çeşitli alt kolu barındıran çok daha kompleks bir sektör haline gelmiştir. Çeşitli talepler neticesinde birçok yeni turizm faaliyeti oluşmuştur. Bu durumla beraber turizm artık belli aylara ve mekânlara bağlı bir sektör olmaktan çıkıp tüm yıla yayılan ve ülke genelinde farklı ekonomik faaliyetleri de içine alan bir sektör haline dönüşmüştür.

Bu bağlamda turizm, yarattığı girdi bakımında konaklama sektörü ile sınırlı olan bir sektör değildir. Çok çeşitli alt dallara istihdam ve üretim sağlaması bakımından diğer sektörlerle etkisi çok büyük olan bir ana sektör konumundadır.

Turizm sektörü sosyoekonomik ve kültürel gelişmeyi hızlandırması, hizmet sektörünün yan kollarında üretim ile ülke genelinde istihdamı artırması, yabancı sermaye girişi ve döviz girdisi sağlamasıyla iktisadi kalkınmada önemli bir unsurdur.

Türkiye için vazgeçilemez sektörlerden biri haline gelmiş olan turizm sektörü, 1980'lerin başlarından itibaren turistik tesis yatırımlarının hızlanması ile beraber Türkiye'de büyük bir ivmeyle yükselişe geçmiştir. Ancak turizm tesislerinin yayılışı kitle turizmine hizmet edecek şekilde oluşmuştur. Bu nedenle turizm sektörü daha çok kıyı kesimlerde büyük bir gelişme göstermiştir. Bu dağılım Türkiye'nin turizm potansiyelinin tam olarak kullanılmamasına neden olmaktadır.

Turizm sektöründe turist talepleri ve beklentileri birbirinden ciddi şekilde farklılıklar göstermektedir. Bu nedenle turizm sektörü farklı faaliyet imkanlarının yanında bir çok farklı mimari estetiğe sahip yapılar oluşturmuştur. Bu yapılardan son zamanda çok büyük talep görenlerinden birisi ise tek veya bir buçuk katlı olarak tasarlanan genellikle odundan veya taştan inşa edilen bungalov tarzı yapılarıdır. Bungalovlar (NACE kodu: 5510.3.02 Dağ Evleri), kıyıya ya da kıra kolaylıkla inşa edilmesi ve doğa ile daha iç içe olan bir konaklama imkanı sunması sebebiyle turistlerin yeni odaklarından biri olmaya başlamıştır.

Bungalov tipi yapılar aslında yeni ortaya çıkmış bir yapı türü değildir. Bungalov kelime manası olarak "Bengali Tarzı" anlamına gelen Hintçe "Bangala" kelimesinden türetilmiştir ve ilk örneklerine İngiliz kontrolündeki Hindistanda rastlanmaktadır (Britannica, 2011). 1920'lerin sonlarına doğru ise Amerika'da kullanımını yaygınlaştırmıştır.

2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

Kuzey Doğu Anadolu Kalkınma Ajansı'nın görev yaptığı TRA1 düzey 2 bölgesi Erzurum, Erzincan ve Bayburt illerini kapsamaktadır. Bölge el değmemiş doğası ile tarım, hayvancılık ve arıcılık faaliyetlerinde büyük bir potansiyele sahiptir. Ek olarak bölge bulunduğu konumun sağlık ve turizm alanında yükselen değeri konumundadır. Birçok doğal ve tarihi güzelliklere ev sahipliği yapan bölge alternatif turizm açısından sahip olduğu potansiyeli son yıllarda gün yüzüne çıkarmıştır. Yatırımlar, Bakanlar Kurulu Kararı ve bu Karar'ın uygulanmasına ilişkin tebliğ hükümleri çerçevesinde desteklenmektedir. TRA1 Düzey 2 illerinden Erzincan 4. Bölge Erzurum ve Bayburt 5. Bölgede yer almaktadır.

Yatırım yeri olarak Bayburt ili Aydıntepe İlçesi seçilmiştir. Bayburt ili 15.06.2012 tarih ve 2012/3305 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren yatırım teşvik sistemi teşvik uygulamaları açısından 5. Bölgede yer almaktadır. Yatırım, 5. Bölgeye sağlanan teşviklerinden faydalanabilmektedir. Bu doğrultuda yapılması planlanan yatırım aşağıda belirtilen desteklerden yararlanabilecektir.

2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi

Genel Yatırım Teşvik Uygulamaları kapsamında ilgili yatırım, aşağıdaki destek unsurlarından yararlanabilmektedir.

Katma Değer Vergisi İstisnası

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

Gümrük Vergisi Muafiyeti

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

Yatırım Yeri Tahsisi

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

SGK İşveren Hissesi Desteği

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

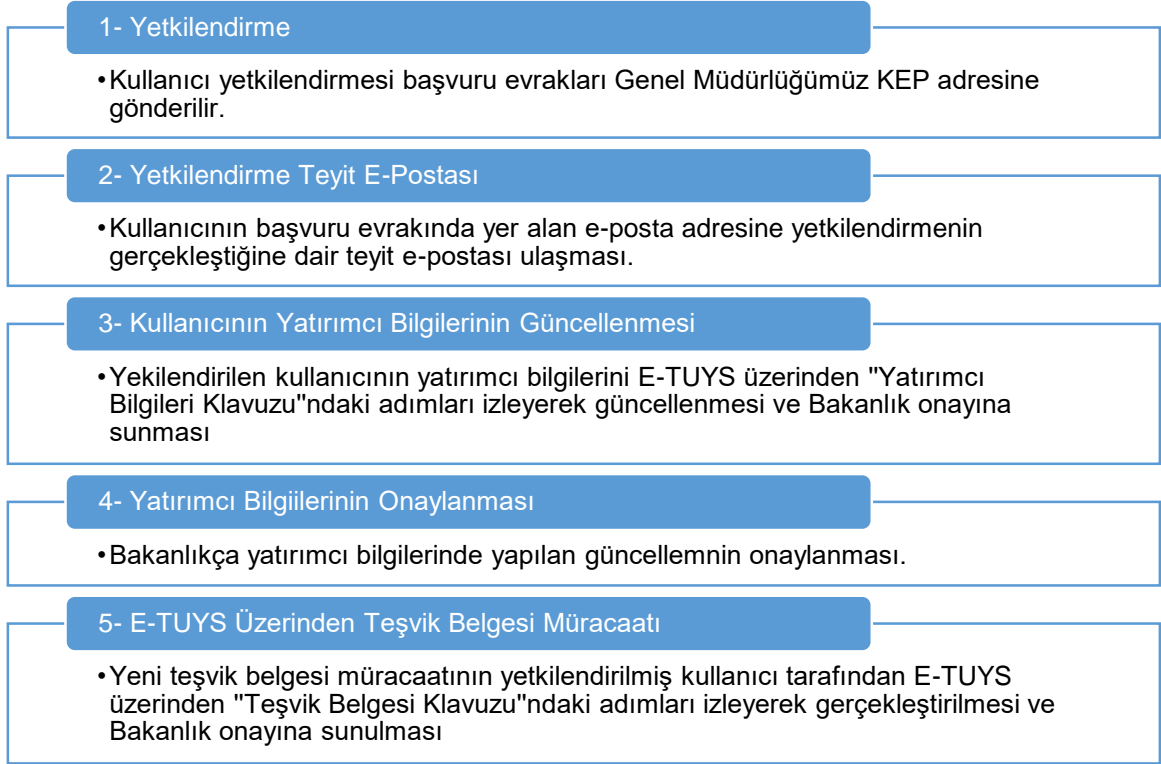
Vergi İndirim Desteği

Gelir veya kurumlar vergisinin, yatırım için öngörülen katkı tutarına ulaşıncaya kadar, indirimli olarak uygulanmasıdır. Vergi indirim oranı %80, yatırıma katkı oranı ise %40 olarak belirlenmiştir.

Faiz Desteği

Faiz veya kâr payı desteği, teşvik belgesi kapsamında kullanılan en az bir yıl vadeli yatırım kredileri için sağlanan bir finansman desteği olup teşvik belgesinde kayıtlı sabit yatırım tutarının %70'ine kadar kullanılan krediye ilişkin ödenecek faizin veya kâr payının belli bir kısmının Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından karşılanmasıdır. Destek oranı iç kredi için 5 puan olurken döviz veya dövize endeksli krediler için 2 puandır. Bu destek 1 Milyon 400 Bin TL üst limit ile sınırlıdır.

Yukarıda belirtilen destek unsurlarından faydalanabilmek için öncelikle teşvik belgesi alınması gerekmektedir. 2 Temmuz 2018 tarihinden itibaren yeni yatırım teşvik belgesi düzenlenmesine ilişkin tüm müracaatlar ile yabancı yatırımcıların Türkiye'de kurdukları şirket ve şubeler tarafından Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'na yapılan bildirimler Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü tarafından yönetilen E-TUYS adlı web tabanlı uygulama aracılığıyla gerçekleştirilmektedir. Yalnızca nitelikli elektronik sertifika sahibi olan ve yetkilendirme başvurusu talebi Bakanlıkça onaylanmış kişiler E-TUYS aracılığıyla yatırım teşvik işlemlerini yürütmek üzere sisteme erişebilmektedir. Bu nedenle, yatırımcıların ilk etapta yetkilendirme işlemini gerçekleştirmek üzere Bakanlığa müracaat etmeleri gerekmektedir. Yetkilendirme talepleri bakanlığa posta yolu ile yapılmakta olup gerekli belge örneklerine <https://www.sanayi.gov.tr/destek-ve-tesvikler/yatirim-tesvik-sistemleri> adresinden ulaşılabilir. Yetkilendirme talebinin Genel Müdürlükçe sonuçlandırılmasının akabinde E-TUYS üzerinden işlem yapmaya yetkili kişiler tarafından sisteme giriş yapıp işlemler başlatılabilir.

Grafik 1: Teşvik Belgesi Alma Aşamaları

Kaynak: T.C Sanayi Ve Teknoloji Bakanlığı, 2021

2.2.2. Diğer Destekler

Türkiye’de turizm sektörüne yönelik olarak çeşitli teşvik ve destekler bulunmaktadır. En başta 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu gelmektedir. Bu kanuna göre aşağıdaki maddelerde destek ve teşvikler verilmektedir.

Taşınmaz Malların Turizm Amaçlı Kullanımı Amacıyla Yapılan Tahsisler

Turizmi Teşvik Kanunu’nun 8’inci maddesine göre, hazine ve orman arazilerinin turistik tesis yatırımlarına taşınmaz mal tahsisi sağlanmaktadır.

Bu konuda 21.07.2006 tarihli ve 26235 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik” ile 22.07.2007 tarihli ve 26470 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Orman Arazilerinin Tahsisi Hakkında Yönetmelik” uyarınca işlem tesis edilmektedir ve 49 yıla kadar tahsis işlemi yapılmaktadır.

Yurtdışı Turizm Fuarlarına Katılım Desteği

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

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

05.05.2016 tarih ve 29703 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen döviz rakamı 750.000 USD’dir.

Elektrik, Havagazı ve Su Ücretleri İndirimi

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

Yer Tahsis Desteği

Turizm Teşvik Kanunu'nun 15. maddesi, "Ormanlarda yer alacak turizm yatırımı belgeli tesislerin, 6831 sayılı Orman Kanunu'nun Ek-3. 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.

İletişim İmkânları Desteği

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. Yine 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.

Yabancı Personel ve Zanaatkâr Çalıştırılması

Turizmi Teşvik Kanunu'nun 18. maddesine göre; "Belgeli işletmelerde, Bakanlık ve İçişleri Bakanlığının görüşü alınarak Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığınca verilen izinle yabancı uzman personel ve sanatkârlar çalıştırılabilir..." hükmüne dayanarak yabancı personel ve sanatkâr istihdam eden işletmelere destek sağlanmaktadır.

Alkollü İçki Satışı

Turizmi Teşvik Kanunu'nun 19. maddesine göre; Turizm Belgeli işletmeler, Bakanlığın iznine bağlı olarak, 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu'nun 178. maddesi ile 222 sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanununun 61. maddesindeki alkollü içki satışı ve ruhsatlarına ilişkin hükümlerin dışındadır. 2559 sayılı Polis Vazife ve Salahiyet Kanunu'nun 12. maddesi kapsamına giren Bakanlıkça belge verilen işletmelere, yanlarında veli veya vasileri olmak şartıyla 18 yaşından küçükler de girebilir.

2.2.3. Turizm İşletme Belgeli Tesislere Sağlanan Diğer Avantajlar

Emlak Vergisi Muafiyeti

Turizm İşletmeleri 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun "Geçici muafıklar" başlıklı 5. maddesinin (b) fıkrasında "Turizm Endüstrisini Teşvik Kanunu hükümleri dairesinde turizm işletme belgesi almış olan gelir veya kurumlar vergisi mükelleflerinin adı geçen Kanun'da yazılı maksatlara tahsis ettikleri ve işletmelerine dâhil binaları, inşalarının sona erdiği veya mevcut binaların bu maksada tahsisi halinde turizm işletme belgesinin alındığı yılı takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır." hükümlerine göre işletmeler emlak vergisinden muaf tutulmaktadır.

Bina İnşaat Harcı İstisnası

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun "Bina İnşaat Harcı" başlıklı mükerrer yedinci bölümünün "İstisnalar" başlıklı Ek 2. maddesinin (d) fıkrasında yer alan hükme göre "Yatırım teşvik belgesi kapsamında inşa edilen binalar, Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Mülga Devlet Planlama Teşkilatınca teşviki karara bağlanmış otel, motel ve benzeri turistik tesisler" bina inşaat harcı istisnaları arasında yer almıştır.

TURK EXIMBANK Kredileri

Türkiye İhracat Kredi Bankası A.Ş. (Türk EXIMBANK) tarafından Bakanlar Kurulu Kararı ile ihracatçı sayılan Bakanlıktan belgeli, aslı fonksiyonu konaklama hizmeti vermek olan turizm işletmelerine kredi vadesi içerisinde gerçekleştirecekleri turizm hizmetlerinin finansmanına yönelik olarak, yurt dışından getirmeyi taahhüt ettikleri turizm hizmeti bedelleri ve döviz gelirleri karşılığında Turizm Kredisi kullanılmaktadır. Turizm Kredisi programı kapsamında 25 Milyon ABD dolarına kadar kredi verilebilmektedir. Kredilere uygulanacak faiz/kâr payı oranları; kredi vadesi, kredi tutarı ve para birimine göre belirlenmektedir

Döviz Kazandırıcı Hizmet ve Faaliyetlerde Vergi, Resim, Harç İstisnası

İhracatı artırmak, ihraç ürünlerine uluslararası piyasalarda rekabet gücü kazandırmak ve ihraç pazarlarını geliştirmek amacıyla ihracat, ihracat sayılan satış ve teslimler ile döviz kazandırıcı hizmet ve faaliyetlerde vergi, resim ve harç istisnasına ilişkin tedbirlerin düzenlenmesi ve yürütülmesine ilişkin sistemdir.

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

Bakanlık Standı Dışında Yurtdışı Fuar ve Tanıtım Desteği

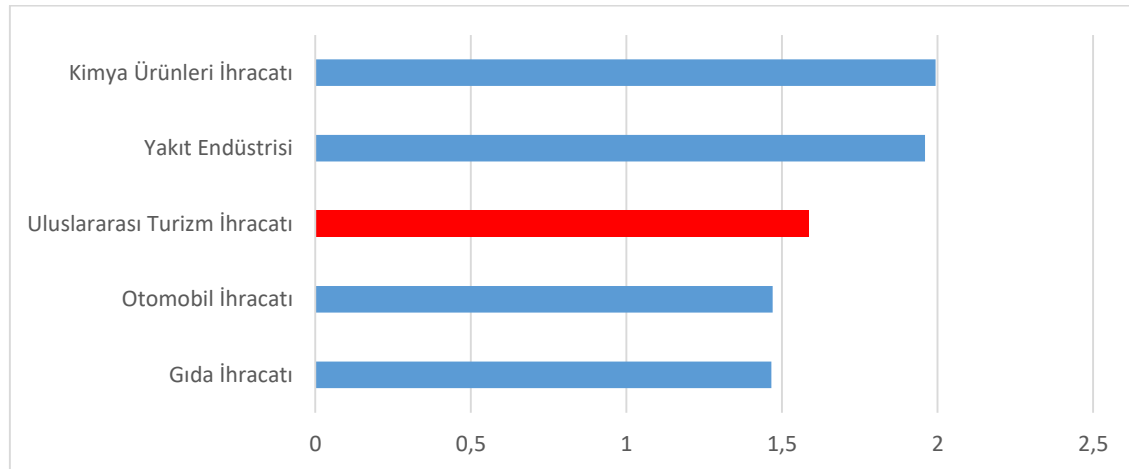
Yurtdışı Fuar ve Tanıtım Desteği Hakkında Genelge'nin 4. Maddesinde "Bakanlık tarafından iştirak edilen veya desteklenen yurtdışı turizm fuarlarına Bakanlık standı dışında katılan ilgili sektör meslek birliğinin/derneğinin öncülüğünde grup olarak bölge tanıtımı yapacak işletmelerin; Yer kirası ile stant inşası ve dekorasyonuna ilişkin toplam giderlerinin Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde %50'si ödenir". Ödenecek miktar fuar başına 20.000 USD' yi geçemez.

2.3. Sektörün Profili

Turizm sektörü ulaşım ve iletişim imkânlarının gelişmesi ile kolaylaşan imkânlar sayesinde hızlı bir yükselişe geçmiştir. Bu yükselişle beraber turizm sektörü ciddi bir talep ve arz artışı ile karşılaşmıştır.

Dünya Turizm Örgütü (2021) verilerine göre 2019 yılında uluslararası turist sayısı 1,5 milyar kişiye ulaşmıştır ve bir önceki yıla göre istikrarlı olarak %4'lük bir büyüme gerçekleşmiştir. Yine aynı örgütün raporları ışığında turizm harcamaları 1,5 trilyon dolar olurken, turizm ürettiği ihracat ile dünya genelindeki en büyük 3. Sektör konumunu almıştır.

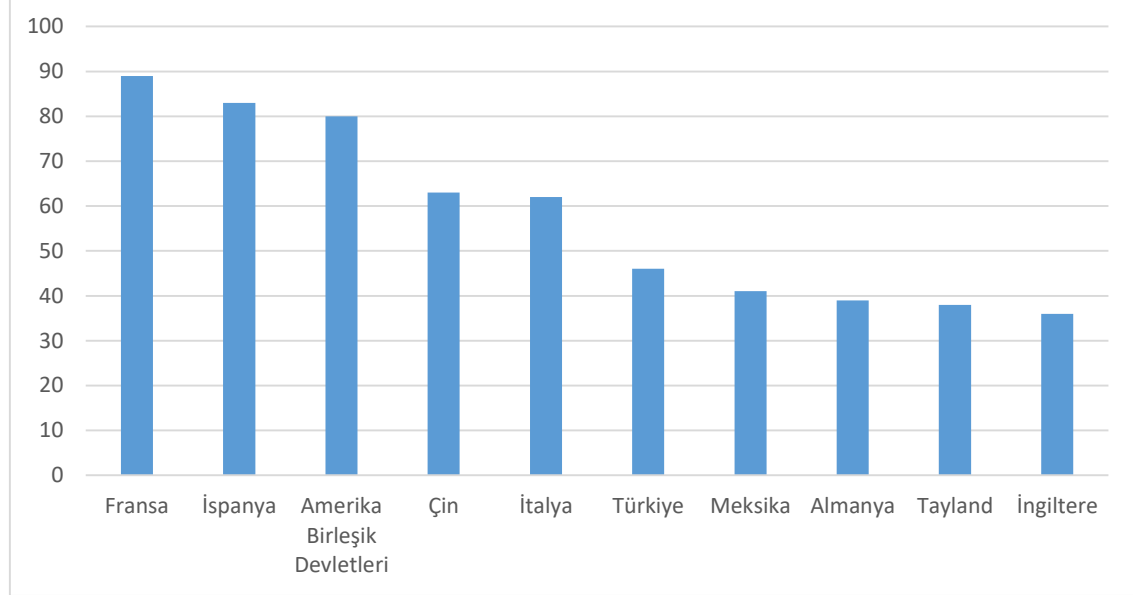
Grafik 2: Uluslararası İhracat Kalemleri Sıralamaları (Trilyon \$)



Kaynak: UNWTO, 2020

Ciddi bir gelir kaynağı olan turizm sektöründe ülkeler kendi bütçeleri ve imkânlarını kullanarak farklı yol haritaları çizmektedir. Bu farklı yol haritaları neticesinde bazı ülkeler belli turizm faaliyetlerinde uzman konuma gelmiştir. Bu faaliyetler neticesinde ülkelere gelen turist sayıları ve elde edilen turizm gelirleri birbirinden ciddi farklılıklar göstermektedir. Öyle ki Türkiye gelen turist sayısı bakımından dünya genelinde 6.sırayı alırken, turist gelirleri bakımından ilk 10 da kendine yer bulamamaktadır. Bu durum, Türkiye turizminin deniz-kum-güneş turizmi diye adlandırılan yaz turizmine dayalı olması ve gelen turistlerin buldukları bölgelerden çok fazla uzaklaşmadan genel harcamalarını konaklama mekânı çevresinde yapmasından kaynaklanmaktadır.

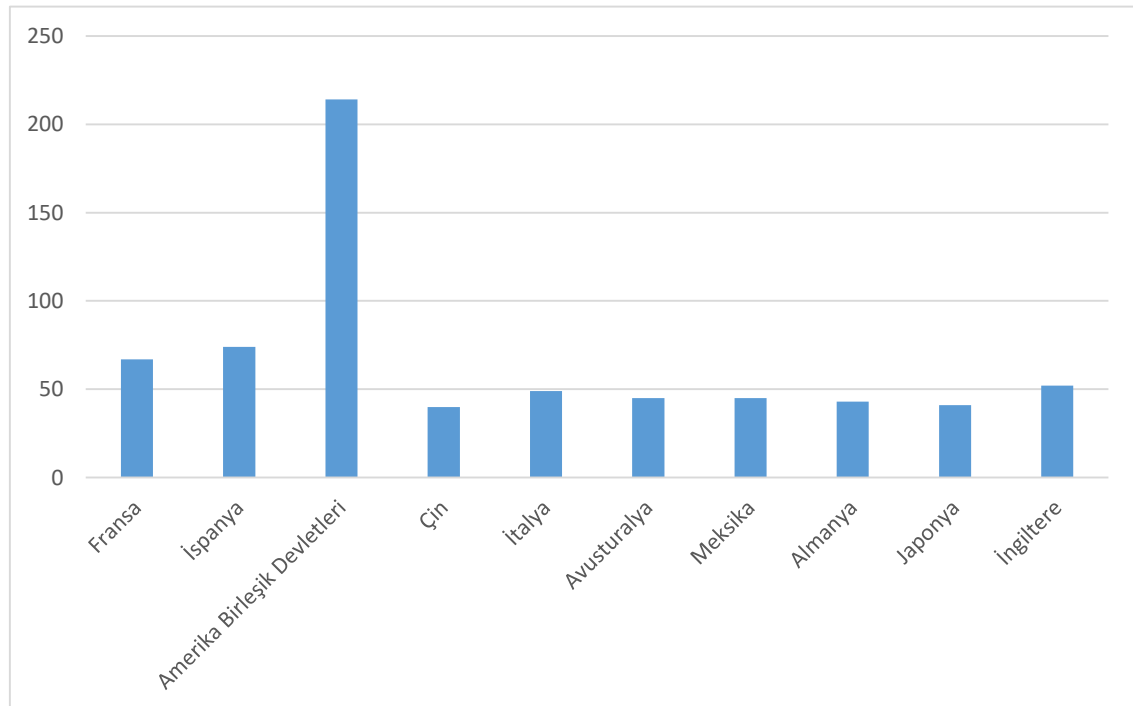
Grafik 3: Dünya'da Turistlerin En Çok Ziyaret Ettiği Ülkeler (Milyon Kişi)



Kaynak: UNWTO, 2020

Dünya genelinde de durum çok farklı değildir. Dünya Turizm Örgütü (UNWTO, 2020) raporuna göre en çok turist alan ülke olarak Fransa açık ara önde iken ağırladığı turistlerden en çok gelir elde eden ülke Amerika Birleşik Devletleri'dir.

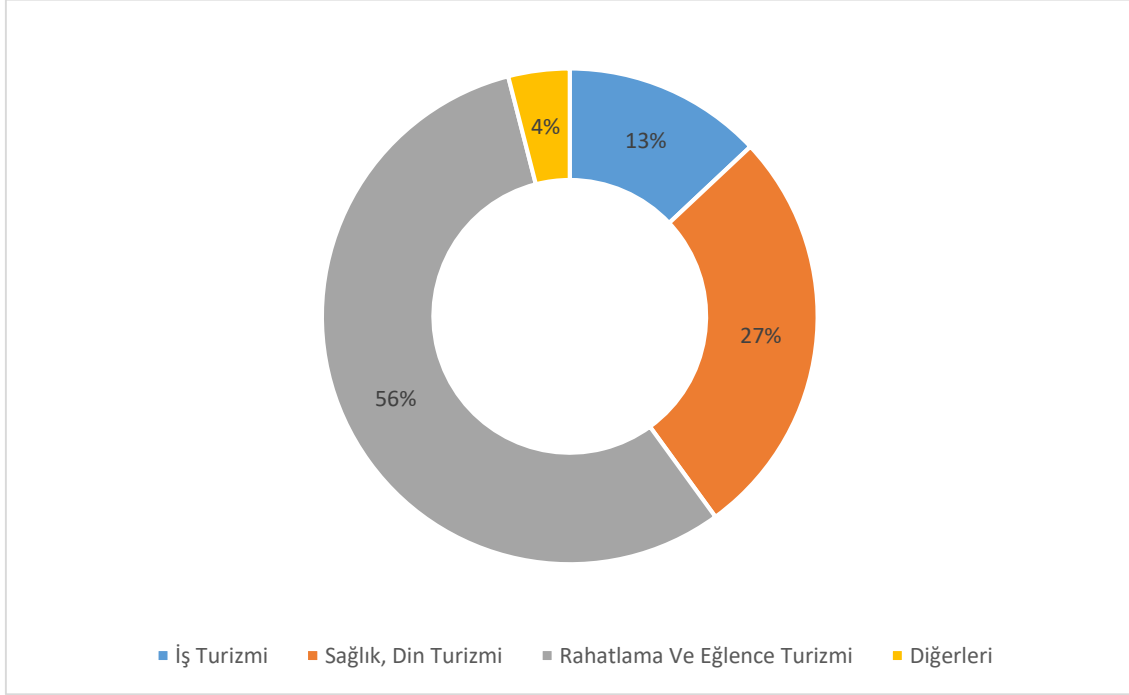
Grafik 4: En Çok Turizm Geliri Elde Eden Ülkeler (Milyar \$)



Kaynak: UNWTO, 2020

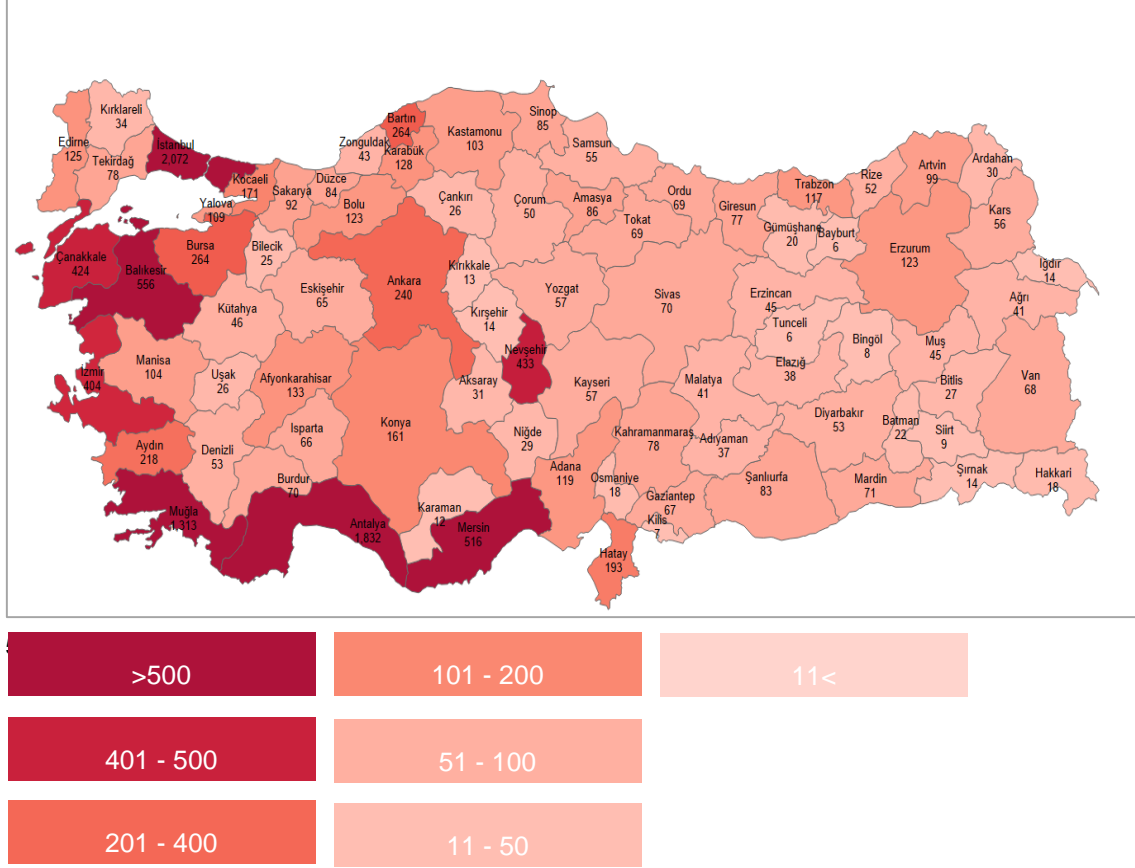
Turizm çok yönlü bir olgu olduğu için farklı amaçlarla turistik faaliyetler gerçekleştirilmektedir. Dünyada en genel itibari ile turistik faaliyetler iş, sağlık, rahatlama ve eğlence turizm olarak ana gruplara ayrılmış durumdadır.

Grafik 5: Uluslararası Turizm Faaliyetlerinin Sıralaması



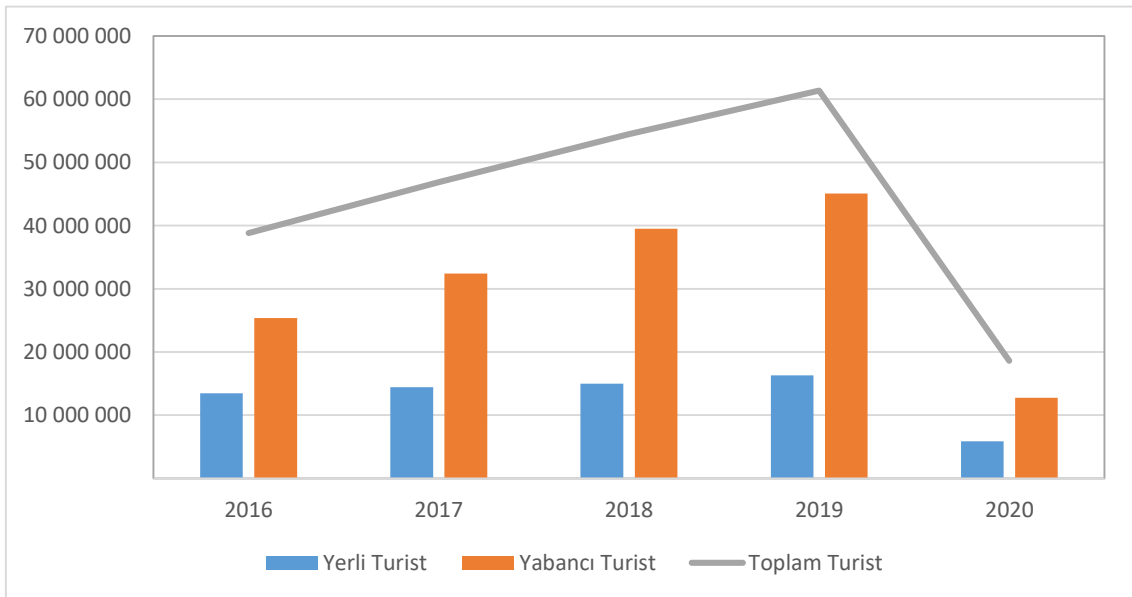
Kaynak: UNWTO, 2020

Türkiye nezdinde ise turizm; bulunduğu konum, doğal güzellikleri ve tarihi miraslarıyla çok büyük potansiyel vaat etmektedir. Özellikle 1980'lerden sonra Türkiye bu potansiyelin farkına varmaya başlamış ve turizm sektörü yatırımlarında hızlı bir yükseliş yaşanmaya başlamıştır. Bu yükseliş genel itibari ile kitle turizm merkezlerinin yatırımların çoğunluğunu almasına neden olmuştur. Türkiye'de bakanlık ve belediye belgeli toplam 12800 turizm işletmesi bulunmaktadır. Bu işletmelerin büyük çoğunluğu Marmara ve Akdeniz Bölgesinde yer almaktadır.

Grafik 6:Türkiye'de Bulun an Turistik Tesis Ve İşletme Sayılarının illere Göre Dağılımı

Kaynak: TURSAB, 2021

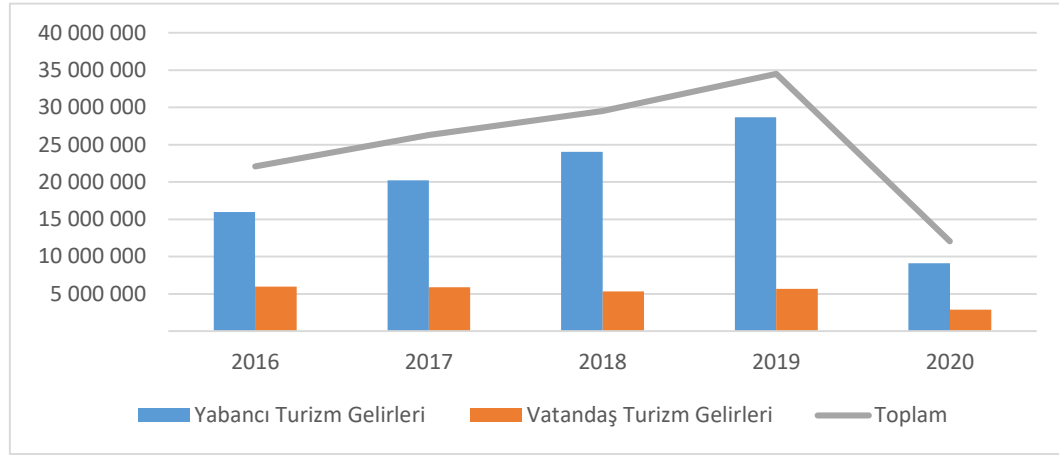
Türkiye bulunduğu konum, iklim, tabiat ve kültürel varlık çeşitliliğine ek olarak gelişmiş sağlık altyapısı nedeniyle turizm potansiyeli her geçen gün artan bir ülkedir. T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı (2019) verilerine göre 2019 yılında Türkiye, yerli ve yabancı olmak üzere toplamda 60 milyonun üzerinde turiste ev sahipliği yapmıştır. 2020 yılı turizmde ise tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 pandemisi nedeniyle ciddi bir düşüş yaşanmış, toplam turist sayısı 15 Milyon civarına gerilemiştir.

Grafik 7: Yıllara Göre Türkiye'yi Ziyaret Eden Yerli, Yabancı ve Toplam Turist Sayısı (Milyon Kişi)

Kaynak: T.C. Kültür Ve Turizm Bakanlığı, 2021

Türkiye, 2019 yılında ağırladığı turistlerden toplamda 34 milyar USD gelir elde etmiştir. 2020 yılında bu gelir 12 milyar USD'ye gerilemiştir. 2020 yılı turist başına ortalama harcama 666\$ olarak gerçekleşmiştir (TÜİK, 2021).

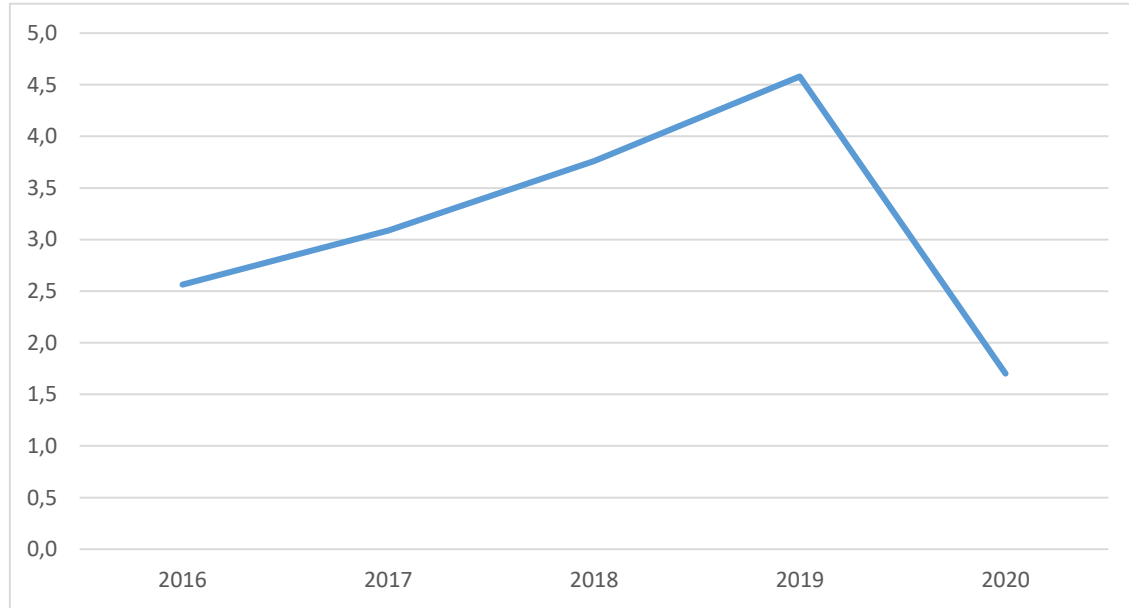
Grafik 8: Türkiye Turizm Gelirleri (1000\$)



Kaynak: T.C. Kültür Ve Turizm Bakanlığı, 2021

Turizm çok yönlü bir sektör olduğu için bu gelirin birçok sektör arasında paylaşılması turizm konusunda gözde olan bölgelerin kalkınmasında büyük katkı sağlamaktadır. Bununla beraber turizmin Türkiye için önemi GSYH (Gayri Safi Yurt İçi Hasıla) içerisindeki 2019 payının %4,6 olmasıyla daha belirgin olmaktadır.

Grafik 9: Turizm Gelirlerinin GSYİH İçerisindeki Payı (%)



Kaynak: T.C. Kültür Ve Turizm Bakanlığı, 2021

Dünyada son yıllarda çok büyük bir yükseliş gösteren turizm dalı ise ekoturizmdir. Ekoturizm çevreyi ve yerel halkın refahını korumayı amaçlayan sürdürülebilir kalkınmada aracı olarak kullanılabilir bir turizm dalıdır. Her yıl çevre ve doğa konusunda detaylı raporlar hazırlayan Birleşmiş Milletler Çevre Programı, Ekoturizm Raporu'nda ekoturizmin gelecek 25 yılda dünya genelinde tercih edilen en büyük turizm dalı olacağına dair beklentilerini açıklamıştır (2002). Aynı zamanda ekoturizm, altında birçok farklı turistik aktiviteyi barındırmaktadır. Her türlü doğal zenginliğin bulunduğu Türkiye'de ekoturizm başlığı altında; yayla turizmi, bisiklet turları, ornitoloji (kuş gözleme) turizmi, foto safari, akarsu sporları (kano-rafting) agro-turizm (çiftlik turizmi), botanik (bitki inceleme) turizmi, atlı doğa yürüyüşü, kamp-karavan turizmi, mağara turizmi, dağ turizmi ve doğa yürüyüşü gibi faaliyetler yapılmaktadır (Kaya, Yazıcı, Balık, & Aslan, 2018).

Ekoturizm faaliyetleri için genellikle tercih edilen konaklama mekânları ise bungalov tarzı mimari ile inşa edilmektedir. Çünkü bungalov tarzı yapılar doğa içinde kaybolmaya daha elverişli ve sürdürülebilir çevre için zararsız şekilde inşa edilebilmektedir. Bunun yanında ekoturizm tercih alanları genel itibari ile ulaşımı güç yerler olduğu için inşa konusunda da bungalov mimarisi çok büyük avantajlar sağlamaktadır.

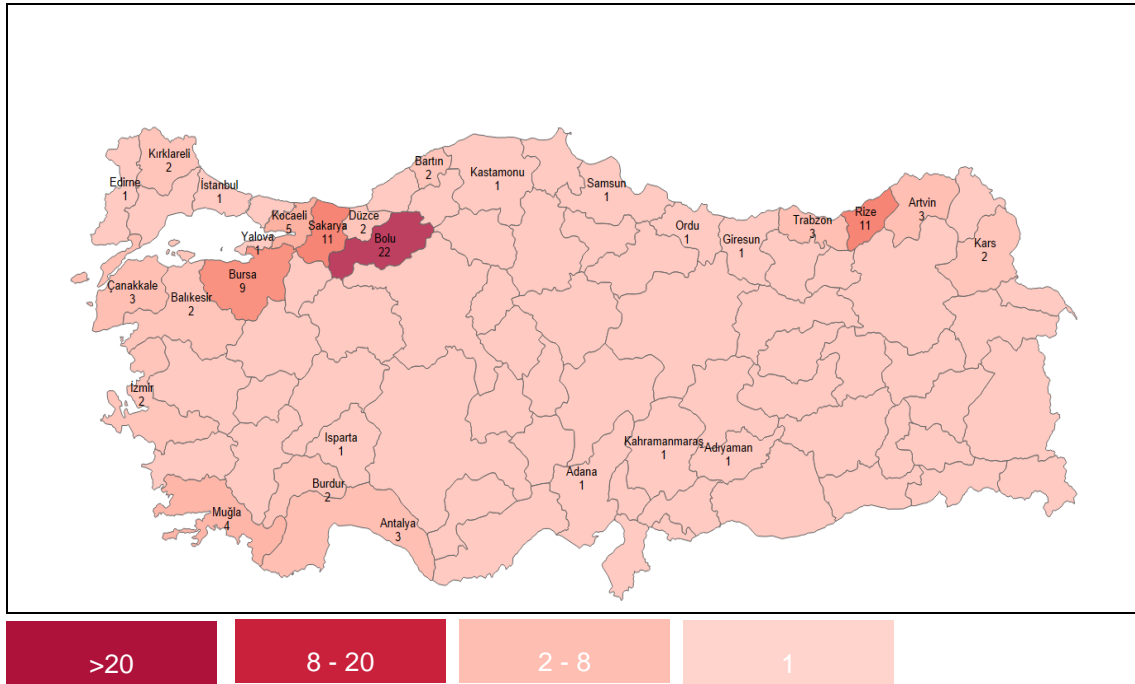
Modern yaşamın olumsuz etkilerinden kurtulmak isteyen kişiler ekoturizme çok büyük ilgi göstermektedir. Bu bağlamda ekoturizm çok daha geçmiş bir tarihte Avrupa'nın çeşitli ülkelerinde uygulama alanı bulmuştur. Özellikle Almanya ve Avusturya önde olmak üzere birçok Avrupa Ülkesi geçmişte kullanılmış çiftlik alanlarını, yel değirmenlerini ve taş evleri turistik amaçlarla kullanmaya başlamıştır. Bu dönüşüm süresince Avrupa Birliği yatırımcılarına birçok destek ve finansman imkânı sunmuştur.

Kırsal kalkınma için büyük bir önem arz eden bu turizm türü Dünya Turizm Örgütü'nün de dikkatle takip ettiği konulardan biridir. Öyle ki kırsal turizme dikkat çekmek amacıyla 2020 yılını "Turizm ve Kırsal Kalkınma Yılı" (UNWTO, 2020) ilan etmiştir.

Türkiye'de ise ekoturizm büyük kentlerin çevresindeki doğal güzelliklerin bulunduğu bölgelerde gelişme göstermeye başlamıştır. Bununla beraber ekoturizm imkânları tüm ülke geneline yayılma eğilimi göstermektedir.

Bu yayılım bungalov mimarisi şeklinde hizmet sunan tesislerin yayılımını ve tercih edilme oranlarını da etkilemiştir. Bu nedenle Türkiye'de en çok tercih edilen 99 bungalov otel incelendiği zaman bu otellerin büyük bir çoğunluğunun Marmara Bölgesi'nde bulunduğu görülmektedir.

Grafik 10: Türkiye'de En Çok Tercih Edilen 99 Bungalov Otelin Dağılımı



Kaynak: Taşçı, 2021

Konaklama sektörünün çok hızlı bir şekilde geliştiği Türkiye'de yatırımın planlandığı Bayburt ilinde 2 turizm belgeli, 4 tane ise belediye belgeli tesis bulunmaktadır. Tesislerin tamamı Bayburt ili Merkez İlçesinde bulunmakta olup il'de faal olarak çalışan bungalov tarzı bir konaklama tesisi bulunmamaktadır.

Tablo 1: Bayburt İlinde Bulunan Tesislerin Konaklama İstatistikleri

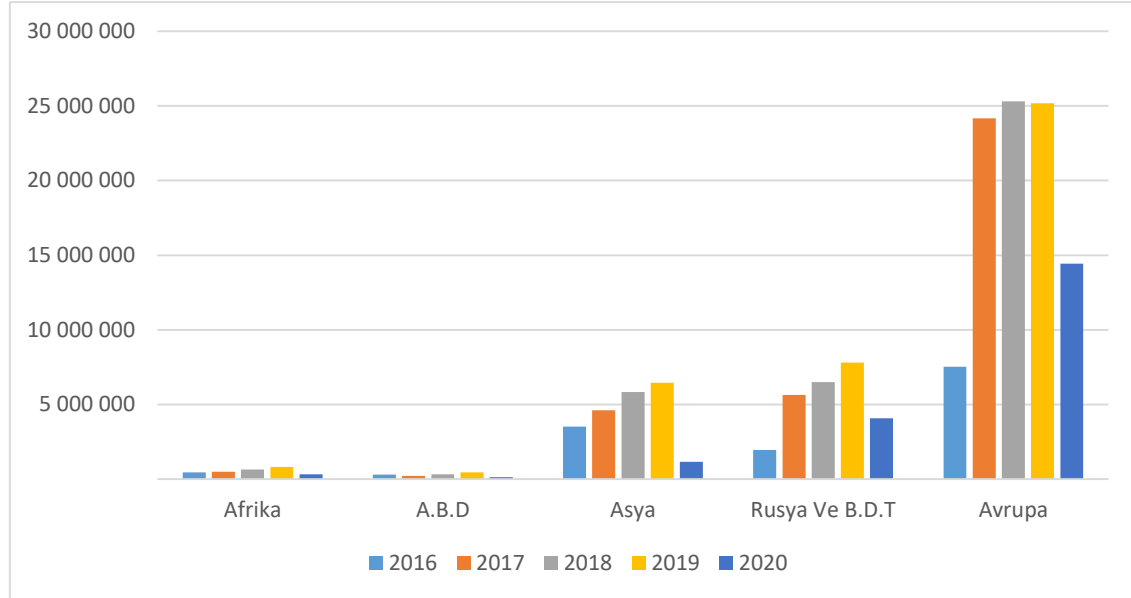
	Tese Giriş Sayısı			Geceleme Sayısı			Doluluk Oranları (%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
2020	30	19644	19674	34	24531	24565	0,05	41,41	41,47
2019	189	20309	20498	218	29478	29696	0,49	55	55,5
2018	88	17530	17618	253	45154	45407	0,25	46	46,25
2017	246	22201	22447	852	40413	41265	1	55	56
2016	256	38476	38732	832	44126	44958	2	61	63

Kaynak: T.C Kùltür Ve Turizm Bakanlığı, 2021

Bayburt'ta son beş yıldaki ortalama doluluk oranı %52,4 olarak gerçekteşmiştir.

2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep

Türkiye'yi ziyaret eden turistlerin büyük çoğunluğu Avrupa'dan gelmektedir. T.C Kùltür ve Turizm Bakanlığı 2020 konaklama istatistiklerine göre Belediye ve Turizm İşletme Belgeli tesislerde konaklayan turistlerin %71 i Avrupa'dan gelmektedir. Geri kalan dilimin büyük çoğunluğu Asya ve Ortadođu pazarı arasında paylaşılmaktadır. Bu durum turizm sektörü açışından daha değerlendirilmemiş büyük bir pazar potansiyeli olduğunu göstermektedir.

Grafik 11: Türkiye'ye En Çok Turistin Geldiği Ülkeler

Kaynak: T.C Kùltür Ve Turizm Bakanlığı, 2021

Geliş nedenlerine bakıldığında turistlerin yarısından fazlası eğlence ve dinlenme amaçlı bir tatil için Türkiye'yi tercih etmiştir. Türkiye'nin plajlarıyla ünlü bir yaz turizm merkezi olduğu tüm dünya tarafından bilinmektedir. Ancak Türkiye İstatistik Kurumu, "plaj ve kültürel turizm" verilerini aynı başlık altında topladığı için tam bir ayırım yapabilmek mümkün değildir.

T.C Kùltür ve Turizm Bakanlığı, 2017 yılı itibari ile turizm işletmeleri türlerinde yeni bir düzenlemeye gitmiştir. Yeni düzenlemeye göre yayla evi, çiftlik evi dağ evi ve kamping alanları turizm işletme türleri kategorizasyonuna eklenmiştir. Bungalov tipi yapılar bu 4 tür içerisinde bulunabilmektedir. Genel itibari ile Orta Dođudan gelen turistler ve yerel turistler tarafından ciddi şekilde talep görmektedir.

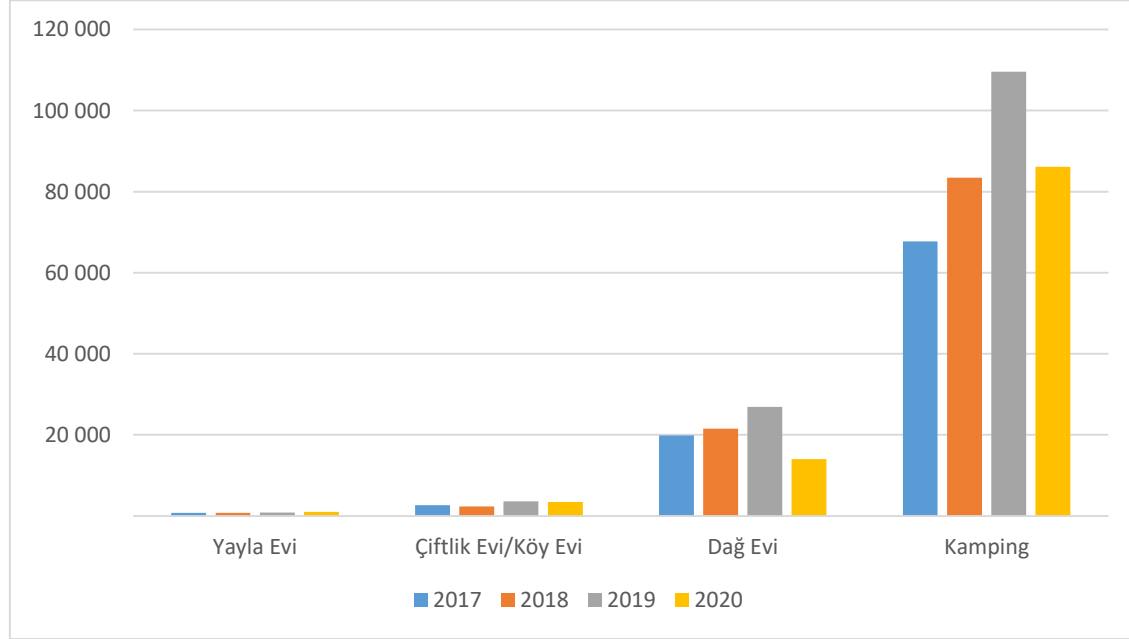
Tablo 2: Türkiye Geneli Ekoturizm Tesis Kapasitesi

TÜRÜ	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
Kamping	79	3197	8124
Dağ evi	8	193	536
Çiftlik/Köy Evi	13	153	307
Yayla Evi	2	30	90

Kaynak: T.C Kültür Ve Turizm Bakanlığı, 2021

Bu tesislerden sadece 36 tanesi turizm işletme veya yatırım belgelidir. Kamping alanlarından 66 tanesi belediye belgelidir.

Tercih edilen en yoğun konaklama türü açık ara kamping alanıdır. 2020 yılında 86.106 kişi konaklama amacıyla kamping alanları tercih etmiştir (T.C Kültür Ve Turizm Bakanlığı, 2021).

Grafik 12: Türkiye Geneli Ekoturizm Tesisleri Konaklama İstatistikleri

Kaynak: T.C Kültür Ve Turizm Bakanlığı, 2021

2020 yılında Türkiye toplamda 12,7 milyon turiste ev sahipliği yapmıştır. Tesis doluluk oranı ise %23 civarında gerçekleşmiştir. Türkiye’de pandemi sebebiyle %65 oranında küçülme kaydeden turizm sektöründe kırsal turizm doluluk oranları da bundan etkilenmiştir. Kamping alanları %60,6 doluluk oranı ile geçmiş yıllara göre büyük bir düşüş yaşamamıştır.

Tablo 3: Ekoturizm Tesisleri Doluluk Oranları

	Yabancı Turist (%)	Yerli Turist (%)	Toplam Turist (%)
Kamping	7,51	53,09	60,60
Dağ Evi	2,76	11,34	14,09
Çiftlik Evi/ Köy Evi	0,30	9,19	9,50
Yayla Evi	0,34	11,04	11,58

Kaynak: (T.C Kültür Ve Turizm Bakanlığı, 2021)

2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini

2020 yılında yaşanan Covid-19 pandemisi ile 2016 yılından bu yana istikrarlı olarak yükselen turizm gelirleri büyük bir gerileme yaşamıştır ve sektörde %85 oranında küçülme kaydedilmiştir (UNWTO, 2021). Sektörde yaşanan küçülmeye rağmen On birinci Kalkınma Planı çerçevesinde Özel İhtisas Komisyonu tarafından hazırlanan Turizm Raporu'nda belirtilen (2018), 50 Milyon yabancı turist hedefi pandemi sonrası dönem için güncelliğini korumaktadır. Bu görüşün dışında raporun elverişliliğinin incelendiği akademik çalışmalarda 50 milyon hedefinin fazla kötümser olduğu düşünülmektedir. 80 milyon yabancı turist hedefinin ulaşılabilir olduğu birçok çeşitli çalışmada ortaya konmuştur.

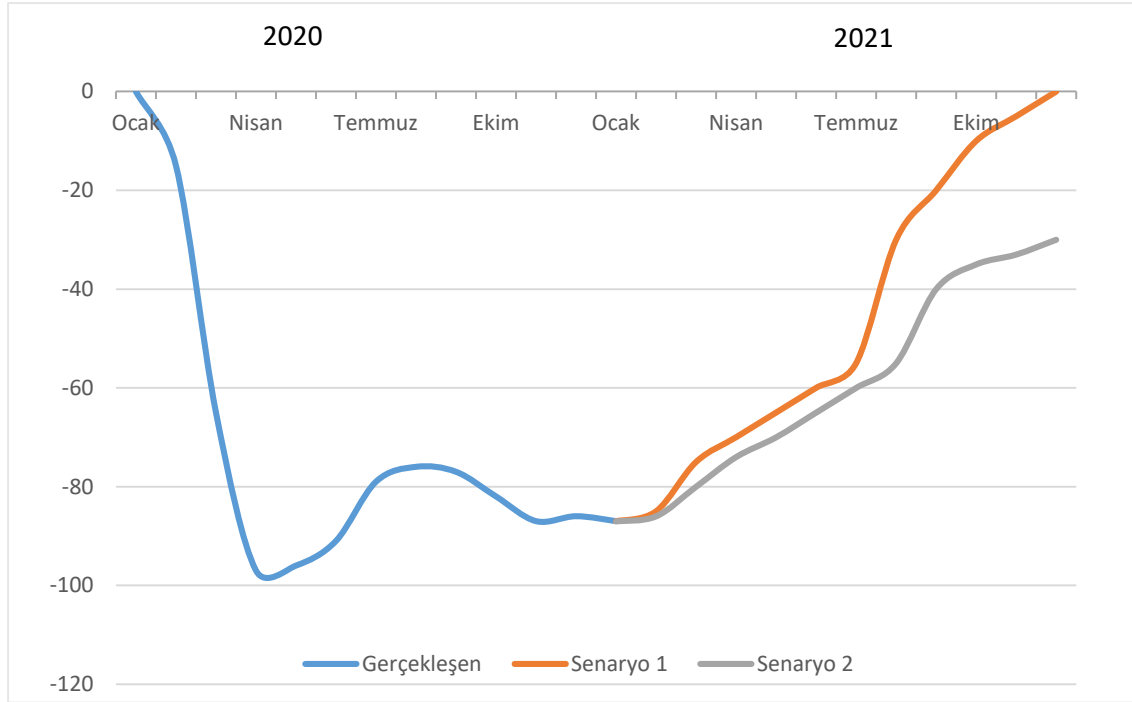
Türkiye, turizm özelindeki potansiyelini tam anlamıyla gün yüzüne çıkarabilmiş değildir. Turizmde pandemi sebebiyle yaşanan büyük sarsıntıya rağmen 2021'yılı yaz aylarında artan aşılama çalışmaları ve ülkeler arası karşılıklı anlaşmalar neticesinde Türkiye turizmde hızlı bir toparlanma yakalamaya başlamıştır.

Tablo 4: Türkiye'ye Yurt Dışından Ziyaretçi Giriş Miktarına Yönelik Hedeflerin Olabilirlik Düzeyleri

YIL	Özel İhtisas Komisyonu Hedefi (Milyon Kişi)	Kültür Ve Turizm Bakanlığı Hedefi (Milyon Kişi)	TURSAB Hedefi (Milyon Kişi)	TYD Turizm Hedefi (Milyon Kişi)	Türkiye İçin Beklenen Yabancı Ziyaretçi Girişi (Milyon Kişi)		
					Öngörü Analiz Sonuçları		
					Kötümser	Olağan	İyimser
2023	42.5	63	50	60	60,5	80.5	110

Kaynak: MENGÜ, 2012

Tüm dünyada turizm sektöründe yaşanan bu ciddi düşüşün hızlı bir toparlanmayı beraberinde getirmesi beklenmektedir. Bu durumla alakalı olarak Dünya Turizm Örgütü iki senaryodan oluşan bir rapor yayınlamıştır. (UNWTO, 2021).

Grafik 13: Dünya Turizm Örgütü 2021 Senaryoları

Kaynak: UNWTO, 2021

Rapora göre 2020 yılında salgın nedeniyle yaşanan düşüşün 2021 yılında belirlenen ilk senaryoya göre tamamı, ikinci senaryoya göre ise %70 değerinde bir payının toparlanması beklenmektedir. Aynı şekilde kurumun düşüncesi ilk senaryonun gerçekleşme ihtimalinin daha yüksek olduğu ve 2021 de yaşanması beklenen ciddi yükselişin sonraki yıllara da arttırıcı etki yaratacağıdır.

Salgın neticesinde turizm sektörü hem yatırım anlamında hem de turistlerin tercihlerindeki değişiklikler ışığında yenilediği bir dönemin içerisine girmiştir. Uluslararası olarak en büyük çevrimiçi bilet satış platformu olan Tiqets'in hazırladığı rapora göre özellikle Avrupalı turistler yeni dönemde daha sakin, kalabalıktan uzak doğa ile iç içe olabildikleri yerleri tercih etme eğilimine girmiş durumdadır (Tiqets, 2021). Bununla beraber turizm sektörünün en büyük iki çevrimiçi hizmet platformu olan Booking ve Tripadvisor gibi platformlar başta olmak üzere 70'den fazla platformu incelemeye alarak yapılan araştırmaya göre turistler, otel ve gezi mekânı araştırmalarına Covid-19 öncesi dönemden 4 kat daha fazla zaman ayırmakta ve planladıkları harcama miktarlarını 2 kat daha fazla arttırmış durumdadır (Condor Ferries, 2021). Dolayısıyla turizm için harcama limitlerini yükselten ancak bununla beraber daha seçici bir yaklaşım çizen yeni bir turist profili oluşmaktadır. Bu durum yeni imkânlar ve fırsatlara kapı aralamaktadır.

Ön fizibilite konusu tesis 45 yatak kapasiteli olarak tasarlanmıştır. Bununla beraber 100 kişiye hizmet verebilecek bir restoran ve toplamda 15 karavan kapasiteli bir parka sahip olması düşünülmüştür. Kurulumda ilk yıl inşaat işleri ile geçeceği için doluluk oranı %0 olacaktır. Bayburt'un bulunduğu konumda ortalama oda fiyatları yoğun talep nedeniyle yükselme göstermektedir. Bununla beraber alternatif bir alan oluşturacağı için sektör ortalamasına yakın 32 USD (300 TL) civarında bir oda fiyatı öngörülmektedir. 5 yıllık kapasite kullanımı aynı hizmeti veren çeşitli işletme görüşleri ile oluşturulmuştur. Beklenti olarak doluluk oranının şehir ortalamasının üzerinde seyredeceği öngörülmektedir.

2.6. Girdi Piyasası

Yatırımın konum olarak Bayburt – Aydıntepe İlçesine yapılması planlanmaktadır. Bayburt iklim olarak Doğu Karadeniz ve karasal iklimin geçiş kuşağında yer almakta olup, karasal iklim özellikleri ağır basmaktadır.

Çoruh Nehri'ne komşu olan Bayburt, arazi yapısı bakımından %35,3 tarım arazisi, %57,87 çayır-mera, %3,91 Orman-Funda ve çalılık, %2,92 oranında ise diğer araziler olarak ayrılmaktadır (T.C Bayburt Valiliği, 2021).

Yer Seçimi ve Tesis Türü Sınıfının Belirlenmesi Kriterleri: 01.06.2019 tarihli ve 30791 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'e göre bungalovlar, kamping alanları niteliğindedir. Buna göre sahip olması gereken özellikler aşağıda belirtilmiştir:

Kampingler; deniz, göl, dağ gibi doğal güzelliği olan yerlerde kurulan ve genellikle müşterilerin kendi imkânlarıyla geceleme, yeme-içme, dinlenme, eğlence ve spor ihtiyaçlarını karşıladıkları en az on ünitelik tesislerdir. Kampinglerde aşağıdaki nitelikler aranır:

- Kamping alanı; kamping iç ve dış güvenliklerini sağlayan çit, duvar, yeşillik gibi düzenlemeler ile çevreden tecrit edilerek aydınlatılır. Kampingde yer alan her türlü yapı, doğayla uyumlu hafif yapı malzemesinden ve tek katlı olarak inşa edilir. Kamping alanı drene edilerek ağaçlandırılır. Boş alanlar çimlendirilir. Geceleme birimlerini rahatsız etmeyecek şekilde okuma, dinlenme, spor, eğlence, yeme-içme gibi amaçlar için gerekli düzenlemeler yapılır. Araç yolları, arazi ve iklim şartlarına uygun olarak toz kaldırmayacak şekilde düzenlenir.
- Kampinglerde; kampçı ünitesi başına hesaplanacak alan seksen metrekaredir. Kampçı ünitesi; çadır, çadır-araba, karavan, motokaravan veya bungalovdan oluşabilir. Bungalovlar dahil her ünite üçer kişiliktir. Bungalov ünite sayısı, toplam kampçı ünitesi sayısının yüzde yirmisini aşamaz ve bu ünitelerde mutfak düzenlemesi yapılamaz. Bungalov üniteleri taban alanı yirmi metrekareyi geçemez.
- Girişte otopark, resepsiyon, emanet ve telefon hizmeti verilen düzenlemeler yapılır.

Müşterek kullanım tesisleri ile konaklamaya ayrılan alanın zemini kullanım amacına uygun biçimde düzenlenir. Bu tesislerde;

- Her on kampçı ünitesi için en az bir kadın ve bir erkek tuvaleti, duş ve lavabo ile lavaboların yanında priz,
- Her on kampçı ünitesi için en az bir adet çamaşır yıkama makinesi ve ütöleme yeri,
- Her beş kampçı ünitesi için birer adet yemek hazırlama, pişirme, bulaşık yıkama mahalli ile kilitli soğutucu dolaplar bulunan üstü kapalı bir mahal, bulunur.

Kampçılara aşağıdaki hizmetler sağlanır:

- Satış ünitesi.
- Karavanların tuvalet ve atık su tanklarının boşaltılacağı uygun mahaller.
Kampçı ünitelerine elektrik hizmeti.
- Kampçılara sıcak-soğuk kullanma suyu ve sağlıklı içme suyu hizmeti.
- Kampinglerde, yerli ve yabancılara ait karavan veya motokaravanların bakım, onarım ve kışlaması için gerekli düzenlemeler yapılabilir.

Konaklama amaçlı mesire yerleri; orman rejimine tabi olan, konaklamalı mesire yeri olarak tahsisli kamu taşınmazı üzerinde yer alan ve aşağıdaki bentlerde belirtilen istisnalar haricinde birinci fıkrada belirtilen diğer nitelikleri sağlayan tesislerdir:

- Konaklama ünitelerinin tamamı bungalov şeklinde düzenlenebilir, ancak bu durumda bungalov ünitelerinin sayısı otuzu geçemez.

- Konaklama ünitelerinin, bungalovların yanı sıra çadır, çadır-araba, karavan veya motokaravandan oluşması durumunda, bungalov ünite sayısı, en fazla otuz olmak kaydıyla toplam kampçı ünitesi sayısının yüzde yirmisini geçemez.
- Konaklama ünitelerinin tamamının bungalovlardan oluşması ve tesis bünyesinde 14 üncü maddenin beşinci fıkrasının (f), (ğ) ya da (bb) bentlerinde belirtilen yeme-içme ünitesi veya ünitelerinin düzenlenmesi halinde, birinci fıkranın (ç) bendinin (3) numaralı alt bendinde sayılan mahaller aranmaz.

Bu kriterler göz önünde bulundurularak, yönetimin sağlanacağı ve resepsiyonun bulunacağı yapılacağı 100 m² yönetim binası ve 200 m²lik mutfak dâhil restoran bulunması düşünülmüştür. Restoran hem otel misafirlerine hem de dışarıdan gelen müşterilere hizmet edecek şekilde faaliyet gösterecektir. Konaklama için ise her biri 24 m² iç alana sahip 15 tane bungalov ve 5 adet 54m² iç alana sahip 3 yataklı 1,5 katlı bungalov olmak üzere toplamda 45 yatak kapasiteli ve her bir bungalovda tuvalet, duş, lavabo ve olacak şekilde ön fizibilite yapılması öngörülmüştür. Bununla beraber toplamda 10 karavan kapasiteli, karavanların genel ihtiyaçlarını karşılayabilecek bir karavan parkı olması düşünülmüştür. Yeşil Yol güzergâhında yer alması planlanan tesis tur otobüslerinin geçiş noktasında bulunacaktır. Dolayısıyla 45 yatak kapasite sayesinde tur düzenleyen firmaların konaklama yeri olarak tercih edebileceği bir mekan oluşturacaktır.

Kurulması planlanan tesisin tam kapasite bir yıllık gider toplam 249.765 USD olarak hesaplanmıştır. Giderler hesaplanırken sektördeki tesisler temel alınmıştır. Tam kapasite gider tablosunu oluşturmak kurulması planlanan tesisin geri dönüş süresini ve kuruluş aşamasında ihtiyaç duyulacak işletme sermayesinin hesaplanması açısından önem arz etmektedir.

Tablo 5: Tam Kapasite Gider Tablosu

İşletme Giderleri (USD)		
Personel Giderleri	143.428,02	Personel listesi tablosunda belirtilen, 20 personelin 1 yıllık toplam ücreti üzerinden hesaplanmıştır.
Enerji	37.409	Aynı kapasiteye sahip tesislerin enerji giderleri temel alınmıştır.
Basit Tamiratlar	4.060,84	Yıl içerisinde tesisin bakımı için harcanması muhtemel olan gider kalemi, sektör ortalaması temel alınarak hesaplanmıştır.
Toplam İşletme Giderleri	184.897	
Sabit Giderler		
Yıllık Kira Gideri	64.868	Belirlenen arazi gideri temel alınarak hesaplanmıştır.

2.7. Pazar ve Satış Analizi

Bayburt ilinde Merkez İlçesi dışında herhangi bir konaklama tesisi bulunmamaktadır.

Tablo 6: Bayburt İlinde Bulunan Tesis İstatistikleri

Belediye Belgeli İşletme			Turizm Yatırım Belgeli İşletme			Turizm İşletme Belgeli İşletme		
Tesis	Oda	Yatak	Tesis	Oda	Yatak	Tesis	Oda	Yatak
4	73	122	2	200	384	2	138	271

Kaynak: T.C Kültür Ve Turizm Bakanlığı, 2021

Yabancı turist sayısının Bayburt İli için oldukça azdır. Sebebi ise yabancı turistlerin genel itibari ile kitle turizm merkezleri olan kıyı bölgelerini tercih etmeleridir. Bayburt ili turizm imkânlarını ortaya çıkarabilmiş bir il değildir. Ancak el değmemiş doğası ile Doğu Karadeniz'in en yüksek yaylarından bazılarına ev sahipliği yapmaktadır. Aynı zamanda Bayburt İli bir biyocoğrafi sınırı olan Anadolu Dioganilinin başlangıç yeridir. Türkiye'de bulunan 1200 endemik bitki türünün çoğu bu sınır hattının çevresinde bulunmaktadır (Avcı, 2014). Dolayısıyla Bayburt keşfedilmiş birçok endemik bitki türüne ev sahipliği yapmaktadır.

Tarih ve doğal güzelliklerini henüz turistlerin ziyaretine açmamış olan Bayburt turizm alanında ciddi bir alternatif teşkil etmektedir. Özellikle salgın sonrası dönemde sakin bir tatil imkânı arayan turistler için tercih imkânı olabilecek bir konumdur.

Salgına karşı alınan tedbirler kapsamının tüm dünya uzun süren bir karantina dönemi geçirmek zorunda kalmıştır. Uzman görüşleri pandemi sonrası turistik merkezlerde yüksek bir talep beklemektedir. Dolayısıyla Bayburt'un komşu olduğu ve ekoturizm açısından hâlihazırda çok yüksek talebe sahip olan Trabzon, Artvin, Rize gibi şehirler çok daha yüksek bir talep yoğunluğu ile karşılaşacaklardır. Bayburt ise bu talep yoğunluğundan kaçmak isteyen veya daha farklı bir doğada tatil imkânı arayan turistler için alternatif sunması bakımından rekabetçi bir konumdur.

Tesisin kurulması planlanan Aydıntepe İlçesi Türkiye'deki adıyla ün yapmış Uzungöl, Limonsuyu ve Sultan Murat Yaylası gibi ekoturizm alanlarına komşu konumdur. Bu bölgeler her yıl binlerce yabancı ve yerli turiste ev sahipliği yapmaktadır. Tesiste kurulması planlanan restoran sayesinde konaklama amacı olmasa bile gününbirlik ziyaretçilere servis yapılabilmesi bu bölgeleri ziyaret eden turistleri bölgeye çekmek açısından potansiyel yaratacaktır.

Tablo 7: Tam Kapasite Gelir Tablosu

Oda Gelirleri	
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı	%100
Ortalama Oda Fiyatı	34,21 \$
Toplam Oda Sayısı	20
Toplam Konaklama Gelirleri	204.000 \$
Karavan Parkı Gelirleri	
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı	%100

Ortalama Park Fiyatı	6,18 \$
Toplam Park Yeri Sayısı	10
Toplam Karavan Parkı Gelirleri	22.248 \$
Restoran Gelirleri	
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı	%100
Ortalama Restoren Ücreti	4,57 \$
Toplam Sandalye Sayısı	80
Toplam Restoran Gelirleri	131.616 \$

Tam kapasite doluluk oranına sahipken tesisin tüm gelir kalemleri ile beraber 357.864 \$'lık gelir elde etmesi beklenmektedir. Hesaplama yapılırken tesisin 12 ay hizmet vermesi planlanmıştır.

Ön fizibilite konusu tesisin kurulumunda ilk yıl inşaat işleri ile geçeceği için doluluk oranı %0 olacaktır. Bayburt'un bulunduğu konumda ortalama oda fiyatları yoğun talep nedeniyle yükselme göstermektedir. Bununla beraber alternatif bir alan oluşturacağı için sektör ortalamasına yakın 32 USD (300 TL) civarında bir oda fiyatı öngörülmektedir. 5 yıllık kapasite kullanımı aynı hizmeti veren çeşitli işletme görüşleri ile oluşturulmuştur. Beklenti olarak doluluk oranının şehir ortalamasının üzerinde seyredeceği öngörülmektedir.

Tablo 8: Kurulacak Tesisin Doluluk Oranı Tahmini

Yıllar	1	2	3	4	5
Oranlar	%0	%30	%40	%50	%60

3. TEKNİK ANALİZ

3.1. Kuruluş Yeri Seçimi

Bayburt Türkiye'de en yüksek göç veren illerden biridir. Bu durum ilin kalkınmasına ciddi bir engel yaratmaktadır. Dolayısıyla turistik potansiyelinin açığa çıkarılması hem ilin tanıtımı ham de kalkınması açısından önem arz etmektedir.

Aydıntepe İlçesi DOKAP tarafından yürütülen Doğu Karadeniz Turizm Master Planı (2016) çerçevesinde hazırlanan ve Doğu Karadeniz Yayıllarını ulaşım açısından birbirine bağlamayı amaçlayan Yeşil Yol Projesi güzergâhında yer almaktadır. Hali hazırda büyük bir bölümü tamamlanan proje üzerinde çok çeşitli yatırımlar bulunmaktadır. Proje özellikle salgın döneminde turistlerin yaylara geçiş için ciddi şekilde kullandığı bir güzergâh haline gelmiştir. 8 milyon turist projenin tamamlanan kısımlarındaki yolları kullanarak Karadeniz Yayıllarına ulaşım sağlamış ve turistik faaliyetlerde bulunmuştur.

Yeşil Yol güzergâhında yer alması ile turist kabilelerinin güzergâhı içerisine girmesi bölgenin uğrak bir mekân haline dönüşme ihtimalini arttırmaktadır. Başka bir bakış açısıyla Bayburt son yıllarda

ulaşım imkânlarının ciddi şekilde geliştiği bir bölgedir. Ulaşımda ve İletişimde Bayburt (2003) başlığı ile Cumhurbaşkanlığı emriyle Ulaştırma ve Alt Yapı Bakanlığı tarafından yürütölen projede Bayburt iline birçok yeni karayolu yatırımı yapılmıştır ve yapılmaya devam etmektedir. Bu yatırımlar içerisinde Kop Dağı Tüneli, Vauk Tüneli, Salmankaş Tüneli ile Bayburt Doğu Anadolu Bölgesi ve Doğu Karadeniz Bölgesi arasında adeta bir köprü görevini üstlenmektedir.

Bununla beraber en önemli ulaşım imkânlarından birisi yine aynı proje kapsamında Bayburt-Gümüşhane Havalimanı yatırımıdır. Bu yatırım ile iki ilin arasında Bayburt'a 47 km uzaklıkta bir havalimanının yapımına devam etmektedir.

Tesisin kurulması planlanan Aydıntepe İlçesi Mal Müdürlüğü ile yapılan görüşmeler neticesinde tesis için birçok uygun alan bulunduğu gözlemlenmiştir. Bununla beraber bu alanlar arasından gerek yol güzergâhında olması gerekse ilçeye ulaşımının kolay olması açışından Ahmet Yesevi Mahallesi'nde bulunan 109 ada ve 1 parsel numaralı arazi tercih edilmiştir. Arazi toplam 6.192 m² büyüklüğündedir. Arazi Bayburt Merkez'ine 25 km, Aydıntepe İlçe Merkezi'ne ise 3 km uzaklıktadır. Aynı zamanda Limonsuyu Yaylası'na 23 km, Uzungöl'e 79 km uzaklıkta bulunmaktadır. Yeşil Yol güzergâhında bulunması sebebiyle yolları kaliteli asfalt ile yeni yapılmıştır. Yeni yollar ve yakınlık göz önüne alındığından turistik merkezlerden ulaşımı oldukça kolaydır.

Resim 1: Yatırımın Yapılması Planlanan Arazi



Kaynak: Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, 2021

Arazi, Mal Müdürlüğü kayıtlarında tanımsız olarak geçmektedir. Böyle arazilerin belediye rayiç bedeli üzerinden tahsisi mümkün olmaktadır. Aynı zamanda arazinin doğusu, kuzeyi ve batısında araziye komşu aynı nitelikte alanlar bulunmaktadır. Tesiste ilerleyen dönemde büyüme veya farklı aktiviteler için alan ihtiyacı oluşması durumunda kolaylıkla alan bulunabilecektir.

Konumun bir farklı özelliği ise çevresinde alternatif spor yapmaya imkân tanıyan bir alan barındırmasıdır. Bu sayede tesiste dağcılık, dağ yürüyüşü, bisiklet gibi sporlar yapılması için uygundur.

3.2. Üretim Teknolojisi

Bungalov üniteleri, karavan parkı, yönetim binası ve restoran alanı için kullanımı öngörölen makine ve teçhizat listesi verilmiştir. Piyasada en çok tercih edilen ilk 10 ürünün ortalama fiyatları alınarak makine ve teçhizat tablosu oluşturulmuştur. Tabloda bulunan tüm ürünler toplam 30.146,27 USD tutmaktadır.

Tablo 9: Makine ve Teçhizat Listesi

Sıra No.	Birim	Adet
Çift Kişilik Yatak	Adet	20
Çift Kişilik Yatak Başlığı	Adet	20
Çift Kişilik Yatak Olabilen Kanepeler	Adet	5
Komodiler	Adet	40
Aynalı Makyaj Masası	Adet	20
Televizyon	Adet	20
Ev Tipi Su Isıtıcısı	Adet	20
Gardırop	Adet	20
Bavul Sehpası	Adet	20
Mini Bar	Adet	20
Yemek Masası	Adet	20
Yemek Sandalyesi	Adet	80
Küçük Oda Tipi Klima	Adet	20
Lobi Koltuk Takımı	Adet	1
Lobi Deski	Adet	1
Modüler Yemek Servis Hattı	Adet	1
Çalışan Bilgisayarları	Adet	4
Modem	Adet	1
Repeater	Adet	20
Fotokopi ve Tarayıcı Özellikli Yazıcı	Adet	2
Bulaşık Makinesi	Adet	2
Dik Tip Buzdolabı	Adet	2
Filtreli Duvar Tipi Davlumbaz	Adet	1
Kovenksiyonlu Fırın	Adet	1
Sanayi Tipi 3'lü Ocak	Adet	1
Açık Çalışma Tezgâhı	Adet	2
Evyeli Çalışma Tezgâhı	Adet	1
Dik Tip Derin Dondurucu	Adet	1
Kule Tipi Klima	Adet	2

Makine ve teçhizat kalemlerinin içine alınmayan iklimlendirme, jeneratör vb. maliyetler inşaat maliyetlerine eklenmiştir.

Tesis iklimlendirmesi ve sıcak su ihtiyacının karşılanması için ısı pompası sistemi kurulması uygun görülmüştür. Toprak veya hava ile çalışan sistemler arazide kurulum için uygundur. Isı pompası yeşil bir enerji türüdür. Bu sayede tesis sürdürülebilirlik açısından avantajlı bir konumda olacaktır. Aynı zamanda %50'ye kadar enerji tasarrufu yapabilecektir.

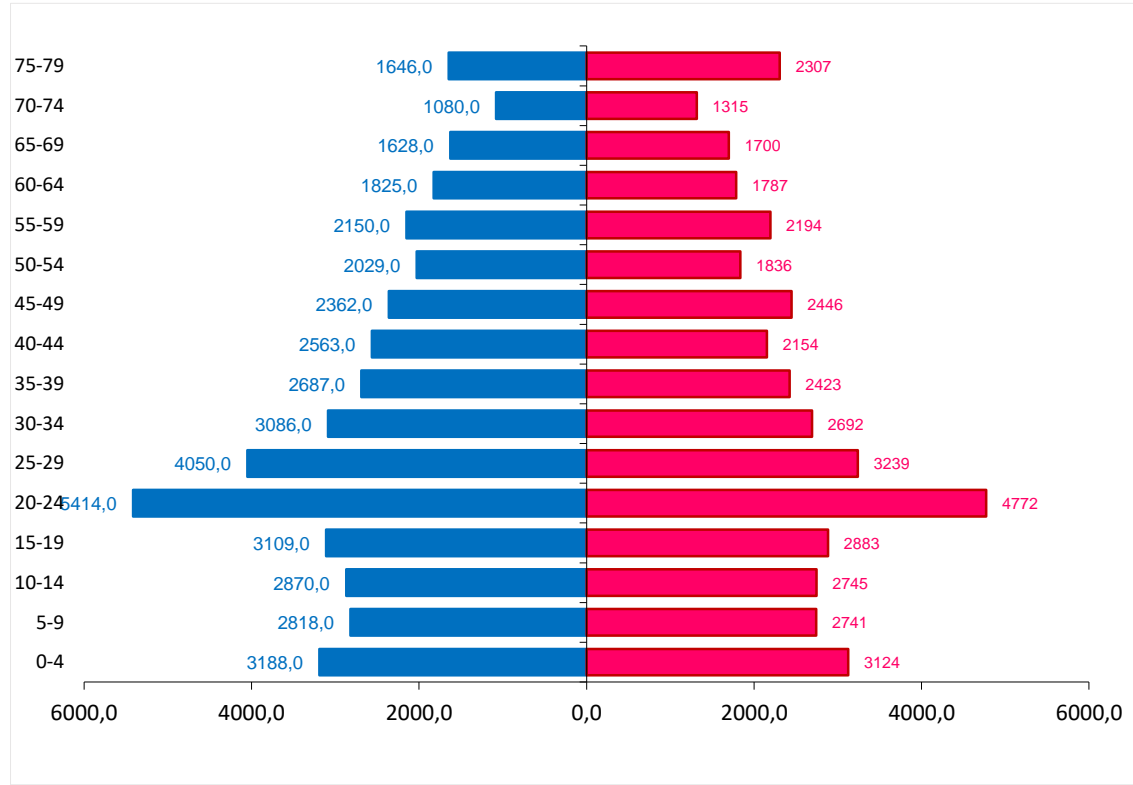
Sürdürülebilirliği yüksek, emisyon oranları ve su tüketimi düşük olan oteller yeşil otel olarak anılmaktadır. Yeşil otel kavramı günümüzde çok önemli bulunmaktadır. Bu amaçla T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından başlatılan "Çevreye Duyarlılık Kampanyası (Yeşil Yıldız)" (2008), ile

çevreye duyarlı otellere yeşil yıldız verilmektedir. Bu şekilde bir iklimlendirme sahip olan bir tesis yeşil yıldız alabilir konumda olacaktır.

3.3. İnsan Kaynakları

Bayburt Türkiye’de en çok göç veren illerden biridir. Buna rağmen 20-24 yaş arası nüfus yoğunluğu Türkiye genelinde olduğu gibi diğer yaş gruplarından yüksek çıkmaktadır. Kadın nüfusu erkek nüfusundan %2 oranında düşüktür.

Grafik 14: 2021 Yılı Bayburt Nüfusunun Cinsiyet Dağılımı



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu, 2021

İldeki çalışma çağındaki nüfusun büyük çoğunluğu lise ve dengi okullardan mezundur. Buna rağmen son 5 yıllık veriler arasında en büyük yükselişi gösteren eğitim grubu yüksekokul ve fakülte mezunlarının oluşturduğu gruptur.

Tablo 10: Çalışma Çağındaki Nüfusun (15-64) Eğitim Durumu

Yıllar	Okuma Yazma Bilmeyen	Okuma Yazma Bilen Fakat Diplomasız	İlkokul Mezunu	İlköğretim Mezunu	Orta Okul Ve Dengi Meslek Okul Mezunu	Lise Ve Dengi Meslek Okul Mezunu	Yüksek Okul veya Fakülte Mezunu	Yüksek Lisans	Doktora Mezunu	Bilinmeyen
2016	3928	3394	16744	10331	8573	18484	7992	429	127	750
2017	3485	2923	13739	9182	7519	17540	7559	616	205	698
2018	3428	2901	13753	9534	8305	17311	7914	644	222	222
2019	3109	2639	12596	6232	12371	19790	8986	787	277	277
2020	2882	2507	12230	5946	12203	17234	10052	804	291	793

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu, 2021

Tablo 11:Çalışma Çağındaki Nüfusun (15-64) Sayısı

Yıllar	Çalışma Çağındaki Nüfus (15-64)	Toplam Nüfus	Çalışma Çağındaki Nüfusun Toplam Nüfusa Oranı
2016	62030	90154	%68,80
2017	55388	80417	%68,88
2018	55937	82274	%67,99
2019	58638	84843	%69,11
2020	55701	81910	%68,00

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu, 2021

Tablo 12:Bayburтта Genç Nüfus Sayısı (15-24)

Yıllar	Genç Nüfus (15-24)	Çalışma Çağındaki Nüfus (15-64)	Genç Nüfusun Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı
2016	20231	62030	%32,61
2017	18953	55388	%34,22
2018	17528	55937	%31,34
2019	19197	55638	%32,74
2020	16178	55701	%29,04

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu, 2021

Tablolardaki veriler incelendiğinde Bayburt'ta yatırımın gerektirdiği istihdamı sağlama kapasitesine sahip bir çalışma çağı nüfus yoğunluğu bulunmaktadır. Yatırım mekânı Bayburt Merkez İlçesine ulaşım olarak kolay bir mesafede olduğu için istihdam erişiminde sıkıntı olmayacaktır.

Dünyada en çok turist ağırlayan 5 ülke sırasıyla; Fransa, ABD, İspanya, Çin ve İtalya'dır. Bu ülkelerde turizm sektöründe çalışan kişilerin en yüksek, en düşük ve ortalama yıllık kazançları Türkiye'deki aynı sektör için karşılaştırılmıştır.

Karşılaştırma sonucu açık ara en düşük yıllık ücretin ödendiği ülke Türkiye'dir. Bunun nedeni ise döviz kuru farkından kaynaklanmaktadır.

Tablo 13: Turizm Sektöründe Personel Ücretlerinin Karşılaştırılması (\$)

	En Düşük Yıllık Ücret	En Yüksek Yıllık Ücret	Ortalama Yıllık Ücret
Fransa	15.211	112.202	40.159
ABD	24.465	87.852	40.676
İspanya	12.120	58.560	27.454
Çin	13.903	102.262	36.589
İtalya	13.435	99.157	35.486
Türkiye	5.146	8.475	6.885

Kaynak: Salary.com, 2020

Tesisin sahip olacağı hizmetleri yılın tüm zamanı sunabileceği düşünülmüş ve çalışanların tüm yıl üzerinden ücretleri ve tesis sahibine bunun yaratacağı gider hem USD hem de TL bazında Tablo 13'te gösterilmiştir.

Tablo 14 :Personel Detayları ve Tam Kapasite Kullanımında Aylık ve Yıllık Personel Giderleri

Unvan	Çalışan Sayısı	Aylık Brüt Ücret (TL/Kişi)	İşverene Aylık Maliyeti (TL)	Çalışılan Ay Sayısı	İşverene Yıllık Maliyet (TL)	İşverene Yıllık Maliyet (USD)
Genel Müdür	1	7.575,78	8.901,54	12	115.182,24	13.235,23
Muhasebe Müdürü	1	5.497,20	6.459,21	12	80.996,83	9307,83
Aşçıbaşı	1	5.455,23	6.409,90	12	80.306,60	9227,78
Güvenlik Elemanı	2	3.952,90	9289,1	12	114.320,60	13.136,22
Muhasebe Elemanı	1	3.577,50	4.644,55	12	57.160,32	6568,11
Mutfak Çalışanları	3	3.577,50	13.933,65	12	171.480,96	19.704,32
Servis Elemanları	4	3.577,50	18578,2	12	228.641,28	26272,45
Ön Büro Çalışanı	2	3.577,50	9289,1	12	114.320,64	13.136,22
Çamaşırhane Personeli	1	3.577,50	4.644,55	12	57.160,32	6568,11
Oda Hizmetlileri	2	3.577,50	4.644,55	12	114.320,64	13.136,22
Teknik Bölüm Personeli	2	3.577,50	4.644,55	12	114.320,64	13.136,22
Toplam	20	47523,61	91447,9		1.248.211	143.428,02

Kurulması planlanan tesiste başlangıç olarak 20 kişiye istihdam sağlanması planlanmıştır. Ancak tesis gerek yapmayı planlandığı aktiviteler için hizmet alım yoluyla gerekse de bölgeye çekeceği turistlerin yaratacağı taleple dolaylı olarak farklı sektörlerde istihdam yaratılmasını sağlayabilecektir.

4. FİNANSAL ANALİZ

4.1. Sabit Yatırım Tutarı

Bu tip bir konaklama tesisinin ilk yatırım maliyetleri açıklamalarıyla beraber sabit yatırım tablosunda belirlenmiştir. Tablo hazırlanırken tesisin sahip olması gereken temel bileşenler göz önüne alınmış ve finansal analiz bu doğrultuda yapılmıştır.

Tablo 15: Sabit Yatırım Tablosu

Gider Türü	Tutar (USD)	Açıklama
Etüt-Proje Gideri	5.493	Yatırım dönemi ve işletmeye alma sırasında gerekli olan kontrolörlük ve müşavirlik gibi hizmetlere yapılacak olan harcamalar etüt ve proje giderleri altında toplanmıştır
Arazi Gideri	64.868	Arazi bedeli uygulanan m ² belediye rayiç bedeli üzerinden hesaplanarak bulunmuştur.
İnşaat İşleri Gider	262.665	İnşaat işleri giderleri için
Makine- Ekipman Ve Tefrişatlar	25.089,50	
Taşıt Alım Giderleri	23.196	Tanıtım ve reklam amaçlı bir adet ticari araç öngörülmüştür.
Demirbaş Gideri	752,67	Makine-Ekipman ve Tefrişat giderlerinin %3'ü alınarak hesaplanmıştır.
Kuruluş İşlemleri Ve Harç Masrafları	317,79	Kuruluş işlemleri ve harç masrafı için giderler limited şirket için öngörülmüştür.
Genel Giderler	1.196	Toplam giderlerin %1 i olarak öngörülmüştür.
Beklenmeyen Giderler	5.983	Toplam giderlerin %5 i olarak öngörülmüştür.
İşletme Giderleri	25.000	Çalışma devri katsayısı yöntemi ile bulunmuştur.
Genel Toplam	439.559	

Tesis işletmeye geçtikten sonraki ilk aylarda nakit akışının sağlanabilmesi için ekstra olarak işletme sermayesine ihtiyaç duyulacaktır. İşletme Sermayesi Yatırımı "Çalışma Devri Katsayısı Yöntemi" ile hesaplanmıştır. Bu yatırım, tam kapasitede işletme giderlerinin, yıllık çalışma süresi olarak öngörülen 300 günün, çalışma devresi olan 30 güne bölünüp, çıkan sonuca bölünmesi ile hesaplanmıştır. Çıkan sonuca göre 25.000 \$ işletme gideri öngörülmüştür.

4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Yatırım konusu hizmeti veren firmalar ve uzman görüşleri neticesinde benzer bir yatırımın geri dönüş süresinin 5 ile 12 yıl arasında değiştiği tespit edilmiştir. Bu tür tesis yatırımın geri dönüş süresini belirleyen en önemli faktörler konum, doluluk oranıdır. Bu tür faktörler göz önüne alınarak sabit yatırım tutarı, tesis doluluk oranı, tam kapasite gelirleri ve öngörülen gider tablosu neticesinde yatırımın geri dönüş süresinin 6,5 yıl olarak hesaplanmıştır.

Geri dönüş süresini arsa maliyetlerindeki değişimler veya dış borçlanma gibi etmenler olumsuz etkileyerek bu sürenin uzamasına neden olabilecektir.

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

5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ

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

20 bungalov ve 10 karavan parkı ve restoran şeklinde düşünülen yatırımının gerçekleştirilmesi sürecinde yatırımın Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) belgesi gerektirmediğini, oda kapasitesi açısından Seçme Eleme Kriterlerine Tabi Projeler listesinde yer almadığını gösteren bir yazının Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden alınması gerekli olacaktır.

Tesis Bayburt'un el değmemiş doğasının tanıtılması açısından öncü bir nitelik taşıyacaktır. Bununla beraber turist sayısının artışı bölgede ekonomik yönden olumlu şekilde etkileyecek ve yerel halkın hoşgörüsü ve misafirperverliğine katkı sağlayacaktır. Bu şekildeki yatırımlar şehrin ve bölgenin zenginleşmesine ve ciddi şekilde yaşanan göçün önüne geçilmesini sağlayacaktır.

Ek-1: Fizibilite Çalışması için Gerekli Olabilecek Analizler

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

- Ekonomik Kapasite Kullanım Oranı (KKO)

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

Ekonomik KKO= Öngörülen Yıllık Üretim Miktarı /Teknik Kapasite

- Üretim Akım Şeması

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

- İş Akış Şeması

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

- Toplam Yatırım Tutarı

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

- Tesis İşletme Gelir-Gider Hesabı

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

- İşletme Sermayesi

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

- Finansman Kaynakları

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

- Yatırımın Kârlılığı

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

Yatırımın Kârlılığı= Net Kâr / Toplam Yatırım Tutarı

- Nakit Akım Tablosu

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

- Geri Ödeme Dönemi Yöntemi

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

- Net Bugünkü Değer Analizi

Projenin uygulanabilir olması için, yıllar itibariyle nakit akışlarının belirli bir indirgeme oranı ile bugünkü değerinin bulunarak, bulunan tutardan yatırım giderinin çıkarılmasıyla oluşan rakamın sıfıra eşit veya büyük olması gerekmektedir. Analiz yapılırken kullanılacak formül aşağıda yer almaktadır.

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

NA_t : t. Dönemdeki Nakit Akışı

k: Faiz Oranı

n: Yatırımın Kapsadığı Dönem Sayısı

- Cari Oran

Cari Oran, yatırımın kısa vadeli borç ödeyebilme gücünü ölçer. Cari oranın 1,5-2 civarında olması yeterli kabul edilmektedir. Formülü aşağıda yer almaktadır.

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

Likidite Oranı, yatırımın bir yıl içinde stoklarını satamaması durumunda bir yıl içinde nakde dönüşebilecek diğer varlıklarıyla kısa vadeli borçlarını karşılayabilme gücünü gösterir. Likidite Oranının 1 olması yeterli kabul edilmektedir. Formülü aşağıda yer almaktadır.

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

Söz konusu iki oran, yukarıdaki formüller kullanılmak suretiyle bu bölümde hesaplanabilir.

- Başabaş Noktası

Başabaş noktası, bir firmanın hiçbir kar elde etmeden, zararlarını karşılayabildiği noktayı/seviyeyi belirtir. Diğer bir açıdan ise bir firmanın, giderlerini karşılayabildiği nokta da denilebilir. Başabaş noktası birim fiyat, birim değişken gider ve sabit giderler ile hesaplanır. Ayrıca sadece sabit giderler ve katkı payı ile de hesaplanabilir.

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

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

KAYNAKÇA

- Avcı, D. M. (2014). *Türkiye'nin FLora Bölgeleri Ve Anadolu Diagonaline Coğrafi Bir Yaklaşım*. Ankara: Türk Coğrafya Kurumu.
- Britannica, T. E. (2011, Kasım 2). Bungalow. Encyclopedia Britannica.
- Condor Ferries. (2021, Mayıs 28). *Online Travel Booking Statistics*. www.condorferries.co.uk: <https://www.condorferries.co.uk/online-travel-booking-statistics#:~:text=Booking.com%20had%20697%20million,reviews%20and%20researching%20a%20destination>. adresinden alındı
- DOKAP Bölge Kalkınma İdaresi. (2016). *Doğu Karadeniz Turizm Master Planı*. 2016: T.C Sanayi Ve Teknoloji Bakanlığı.
- Kaya, F. Ü., Yazıcı, K., Balık, G., & Aslan, B. G. (2018). Dünyada ve Türkiye'de Ekoturizm, Sosyal-Kültürel ve Ekonomik Katkıları . *Ulusa Çevre Bilimleri Araştırma Dergisi*, 69-72.
- MENGÜ, D. C. (2012). *Türkiye'nin Turizm Hedefi 80 Milyon Olmalı*. İstanbul: TÜROB.
- Özel İhtisas Komisyonu. (2018). *Turizm Özel İhtisas Komisyonu Raporu*. Ankara: Kalkınma Bakanlığı.
- Salary.com. (2020, Haziran 02). <https://www.salary.com/> adresinden alındı
- T.C Bayburt Valiliği. (2021, Haziran 1). *Coğrafi Yapı*. bayburt.gov.tr: <http://www.bayburt.gov.tr/cografi-yapi#:~:text=%C4%B0klim%3A%20Bayburt'ta%20do%C4%9Fu%20Karadeniz,ise%20so%C4%9Fuk%20ve%20ya%C4%9F%C4%B1%C5%9F%C4%B1%20ge%C3%A7mektedir>. adresinden alındı
- T.C Kültür Ve Turizm Bakanlığı. (2021, Mayıs 31). *Tesis İstatistikleri*. yigm.ktb.gov.tr: <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201131/tesis-istatistikleri.html> adresinden alındı
- T.C Kültür Ve Turizm Bakanlığı. (2021, Mayıs 31). *Turizm İstatistikleri*. yigm.ktb.gov.tr: <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-9851/turizm-istatistikleri.html> adresinden alındı
- T.C Sanayi Ve Teknoloji Bakanlığı. (2021, Haziran 6). *Yatırım Teşvik Sistemleri*. sanayi.gov.tr: <https://www.sanayi.gov.tr/destek-ve-tesvikler/yatirim-tesvik-sistemleri> adresinden alındı
- T.C. Kültür Ve Turizm Bakanlığı. (2021, Mayıs 30). *Turizm Gelirleri Ve Giderleri*. yigm.ktb.gov.tr: <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201116/turizm-gelirleri-ve-giderleri.html> adresinden alındı
- T.C. Ulaştırma Ve Altyapı Bakanlığı. (2003). *Ulaşımında Ve İletişimde*. Ankara: T.C. Ulaştırma Ve Altyapı Bakanlığı.
- Taşçı, E. (2021, Mayıs 30). *Türkiye'deki En İyi 99 Dağ Evi ve Bungalovlar*. blog.biletbayi.com: <https://blog.biletbayi.com/turkiyedeki-dag-evleri.html/> adresinden alındı
- Tiqets. (2021, 05 28). *Venues*. Tiqets.com: https://www.tiqets.com/venues/resource-european-travel-report/?utm_source=marketo&utm_medium=email&utm_campaign=tfvnewsletter&mkt_tok=eyJpIjoiTXprMk9EZzROalEzTkZMYlslInQiOil2VXJKRWRrR1VyKzF1VzAzd0VMWERTYmY2b1ZPYjVXQ1puMDRuWXJhcUxVekhjk1kxcUVUVGRaR3BPSVMYR adresinden alındı
- TÜİK. (2021, Nisan 30). TÜİK Çıkış Yapan Ziyaretçiler Anketi. Ankara, Türkiye. data.tuik.gov.tr: <https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=Egitim,-Kultur,-Spor-ve-Turizm-105> adresinden alındı
- Türkiye İstatistik Kurumu. (2021). *Adrese Dayalı Nüfus Kayıt İstatistikleri*. Ankara: TÜİK.

TURSAB. (2021, Mayıs 30). *Turistik Tesis Ve İşletmeler*. tursab.org.t:

<https://www.tursab.org.tr/istatistikler/turistik-tesis-isletmeler> adresinden alındı

UNWTO. (2019). *International Tourism Highlights*. Madrid: UNWTO.

UNWTO. (2021, Mart 31). *Barometer*. unwto.org:

<https://www.unwto.org/taxonomy/term/347#:~:text=Based%20on%20current%20trends%2C%20UNWTO,the%20same%20period%20of%202019.&text=The%20first%20scenario%20points%20to,the%20historic%20lows%20of%202020>. adresinden alındı

UNWTO. (2021, Mayıs 21). *Glossary Of Tourism Terms*. The World Tourism Organization:

<https://www.unwto.org/about-us> adresinden alındı

UNWTO. (2021, Mayıs 30). *International Tourism Growth Continues To Outpace The Global Economy*. unwto.org: [https://www.unwto.org/international-tourism-growth-continues-to-outpace-the-](https://www.unwto.org/international-tourism-growth-continues-to-outpace-the-economy#:~:text=1.5%20billion%20international%20tourist%20arrivals,in%20view%20of%20current%20uncertainties)

[economy#:~:text=1.5%20billion%20international%20tourist%20arrivals,in%20view%20of%20current%20uncertainties](https://www.unwto.org/international-tourism-growth-continues-to-outpace-the-economy#:~:text=1.5%20billion%20international%20tourist%20arrivals,in%20view%20of%20current%20uncertainties). adresinden alındı

UNWTO. (2021, Mayıs 26). *Tourism And Rural Development*. unwto.org: <https://www.unwto.org/world-tourism-day-2020/tourism-and-rural-development-technical-note> adresinden alındı

Wood, M. E. (2002). *Ecotourism: Principles, Practices & Policies For Sustainability*. Paris: UNEP.



Cumhuriyet Mahallesi No:3 Yakutiye/ ERZURUM
Tel: 0 (442)2356111 – Faks: 0 (442) 235 61 14
E-posta: info@kudaka.gov.tr | www.kudaka.gov.tr

Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılmaz.