



T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Bursa Eskişehir Bilecik Kalkınma Ajansı

Bursa İli 5 Yıldızlı Otel Yatırımı Ön Fizibilite Raporu





T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Bursa İli

5 Yıldızlı Otel Yatırımı

Ön Fizibilite Raporu



2021
ŞUBAT

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, potansiyel yatırımcıları bilgilendirmek ve bölgeye yatırım yapmalarını teşvik etmek amacıyla, Bursa ilinde beş yıldızlı otel kurulmasının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Bursa Eskişehir Bilecik 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 Bursa Eskişehir Bilecik Kalkınma Ajansı sorumlu tutulamaz.

Bu raporun tüm hakları Bursa Eskişehir Bilecik Kalkınma Ajansı'na aittir. Raporda yer alan görseller ile bilgiler telif hakkına tabi olabileceğinden, her ne koşulda olursa olsun, bu rapor hizmet gördüğü çerçevenin dışında kullanılamaz. Bu nedenle; Bursa Eskişehir Bilecik Kalkınma Ajansı'nın yazılı onayı olmadan raporun içeriği kısmen veya tamamen kopyalanamaz, elektronik, mekanik veya benzeri bir araçla herhangi bir şekilde basılamaz, çoğaltılamaz, fotokopi veya teksir edilemez, dağıtılamaz, kaynak gösterilmeden iktibas edilemez.

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	1
TABLolar	2
1. YATIRIMIN KÜNYESİ	3
2. EKONOMİK ANALİZ	5
2.1. Sektörün Tanımı.....	5
2.1.1. Türkiye’de Turizm.....	5
2.1.2. Bursa’da Turizm	5
2.1.3. Turizmde Konaklama	6
2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler	6
2.2.1. Diğer Destekler	8
2.3. Sektörün Profili.....	8
2.4. Yurtiçi ve Yurtdışı Talep	11
2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini.....	16
2.6. Girdi Piyasası	18
2.7. Pazar ve Satış Analizi	18
3. TEKNİK ANALİZ	19
3.1. Kuruluş Yeri Seçimi	19
3.2. Üretim Teknolojisi.....	21
3.3. İnsan Kaynakları	30
4. FİNANSAL ANALİZ	34
4.1. Sabit Yatırım Tutarı	34
4.2. Gelirler	35
4.3. Yatırımın Geri Dönüş Süresi.....	35
5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ	36

TABLolar

Tablo 1. Yıllara Göre Ülkemize Gelen Ziyaretçiler	9
Tablo 2. 2019 Yılı Ortalama Turizm Harcaması ve 2019 Yılı Kişi Başı Ortalama Gecelik Gelir	10
Tablo 3. 2019 Yılı'nın Harcama Kalemlerine Göre Dağılımı	11
Tablo 4. Dünya Turizmde Yıllara Göre Türkiye'nin Sıralaması.....	12
Tablo 5. Ükelere Göre Turist Sayısı Avrupa Sıralaması (Milyon Kişi).....	12
Tablo 6. Ükelere Göre Turizm Gelirleri Avrupa Sıralaması (Milyon Dolar).....	13
Tablo 7. Bursa İli Konaklama İstatistikleri (2019-2020)	15
Tablo 8. Bursa İli Tesise Gelen ve Geceleyen Turist Sayıları (2019-2020)	15
Tablo 9. Bursa İli Turizm İşletmesi Belgeli Konaklama Tesislerinin Türlerine Göre Oda ve Yatak Sayısı	15
Tablo 10. Yatak kapasitesinin dağılımı	17
Tablo 11. Kapasite Kullanım Oranı	17
Tablo 12. Bursa İli Belediye Belgeli İşletmelerin 2019 İstatistikleri	18
Tablo 13: Bursa İlindeki Mevcut 5 Yıldızlı Otellerin Konumları	20
Tablo 14. Bursa'da 15 yaş üstü nüfusun eğitim durumu, 2015-2019.....	31
Tablo 15. Eğitim Düzeyine Göre Nüfus Oranları (%)	31
Tablo 16. Bursa'daki Üniversitelerden Mezun Olan Öğrenci Sayıları	32
Tablo 17. Bursa'da Çalışma Çağındaki Nüfus, 2015-2019.....	33
Tablo 18. Bursa'da Genç Nüfus, 2015-2019.....	33
Tablo 19. Tahmini Çalışan Sayısı ve Ortalama Maaşları	34

Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

BURSA İLİ BEŞ YILDIZLI OTEL ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

1. YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	Bursa İli Beş Yıldızlı Otel	
Üretilen Ürün/Hizmet	Yatırım kapsamında Bursa'da beş yıldızlı otel kurulması planlanmıştır.	
Yatırım Yeri (İl - İlçe)	Bursa-Osmangazi	
Tesisin Teknik Kapasitesi	Tesisde tam kapasitede 130 oda ve 386 yatak hizmete sunulacaktır.	
Sabit Yatırım Tutarı	3.907.700 \$	
Yatırım Süresi	12 ay	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	Kapasite kullanım oranı % 44,31 dir.	
İstihdam Kapasitesi	İstihdam edilen personel sayısı işletmeye geçildiğinde 67 kişidir.	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	Yatırımın geri dönüş süresi 11,74 yıldır.	
İlgili NACE Kodu (Rev. 3)	55.10 Oteller ve benzer konaklama yerleri	
İlgili GTİP Numarası	-	
Yatırımın Hedef Ülkesi	Tüm ülkeler	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Doğrudan Etki	Dolaylı Etki
	Amaç 8: İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme Amaç 11: Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar	Amaç 3: Sağlık ve Kaliteli Yaşam
Diğer İlgili Hususlar	-	

Subject of the Project	5-star hotel in Bursa.	
Information about the Product/Service	It is planned to establish a 5-star hotel in Bursa within the scope of the investment.	
Investment Location (Province-District)	Bursa-Osmangazi	
Technical Capacity of the Facility	The establishment will have 130 rooms and 386 beds in full capacity.	
Fixed Investment Cost (USD)	3.907.700 \$	
Investment Period	The investment period is 12 months.	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	The occupancy rate for the sector is at 44,31 %.	
Employment Capacity	The number of staff employed is 67 when the hotel opens for business.	
Payback Period of Investment	The return on investment is 11,74 years.	
NACE Code of the Product/Service (Rev.3)	55.10 Hotels and similar accommodations	
Harmonized Code (HS) of the Product/Service	-	
Target Country of Investment	All Countries	
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals	Direct Effect	Indirect Effect
	Goal 8: Decent Work and Economic Growth Goal 11: Sustainable Cities and Communities	Goal 3: Good health and well-being for people
Other Related Issues	-	

2. EKONOMİK ANALİZ

2.1. Sektörün Tanımı

Turizm, Latince “Tornus” kelimesinden gelmektedir. Anlamı “dönme hareketi” dir. İngilizce “tour”(tur) ve “touring” (turing) de bu kelimedenden türemiştir. “Tour” dairesel bir hareketi; bazı yörelere yapılan ziyaretleri, iş veya eğlence amacıyla yapılan yer değiştirmeyi ifade eder.

Turizmin değişik tanımları yapılmaktadır. Dünya Turizm Örgütü (WTO) turizmi şöyle tanımlamaktadır:

“Turizm; sürekli kalışa dönüşmemek ve gelir getirici hiçbir uğraşta bulunmamak şartı ile bireylerin geçici süre konaklamalarından doğan olay ve ilişkilerin tümüdür.”

Tanımda sözü edilen konaklamalar, kazanç sağlama amacına yönelik değildir. Konaklama geçici bir süre içindir, geziyi yapan ve konaklayan kişi bir süre sonra yaşadığı yere döner. Öğrenim amacıyla uzun süreli konaklamalar, iş arama amacıyla yapılan geziler turizmin kapsamına girmez.

Turist, turizm olayını yaşayıp gerçekleştiren kişidir.

Turizmin doğmasına neden olan olaylar şunlardır:

1. İnsanların eğlenme ve dinlenme istekleri,
2. Sağlık veya hava değişimi için yer değiştirmeler,
3. Spor, sanat ve kültürel etkinlikler,
4. İnceleme ve araştırma için yapılan geziler,
5. Kutsal sayılan yerleri ziyaretler,
6. Kongre veya toplantılar,
7. İş için yapılan geziler.

Turistlerin her türlü gereksinimlerini karşılamak üzere yapılmış işletmelerin tümüne ağırlama endüstrisi adı verilir.

2.1.1. Türkiye’de Turizm

Anadolu’da seyahatlerin tarihi Hitit dönemine kadar uzanmaktadır. Daha sonraları dünyadaki gelişmelere paralel olarak Yunan, Roma ve Bizans dönemlerinde gelişmesini sürdürmüştür. Türklerin Anadolu’ya gelmesiyle, Roma ve Bizans döneminde oluşturulan han sistemleri, yine han ve kervansaray adı altında Selçuklular ve Osmanlılar döneminde de sürmüştür. Türkiye’de ilk otel 1892 yılında İstanbul’da açılan “Pera Palas”tır. İlk turizm organizasyonu 1923 yılında kurulan TOURING(Türkiye Turing ve Otomobil Kurumu)’dur. İlk devlet birimi de 1934 yılında açılan “Turizm Bürosu”dur. 1939 yılında ilk Turizm Müdürlüğü kurulmuştur. 1955’de kurulan Turizm Bankası, yatırımlar yaparak ve kredi vererek turizmin kalkınmasına yardımcı olmuştur.

Son yıllarda Türk turizmi, büyük yatırımlarla önemli bir ilerleme gerçekleştirmiştir ve turizm gelirlerinin ihracat içindeki payı her geçen yıl artmaktadır.

2.1.2. Bursa’da Turizm

Sahip olduğu köklü kültürel mirasını günümüze kadar korumuş olan Osmanlı’nın ilk başkenti Bursa, İznik, Uluabat gölü, Uludağ gibi değerleriyle turizm açısından da çok avantajlı bir şehirdir.

Coğrafi konumunun ulaşım ağı üzerinde olması, pek çok önemli yolların üzerinde bulunması Bursa'nın her dönemde ticari bir merkez olmasını sağlamıştır. İpekböceği üretimi ile bir dönem dünyanın en çok aranan atlas ve ipekli kumaşlarının üretildiği Bursa günümüzde, tarihten gelen yapılarını büyük ölçüde korumuştur. Osmanlı mirası olan camiiler, hanlar, hamamlar, köprüler, Osmanlı ile yaşıt çınarları, Bursa'da görsel bir uyum içinde görkemli bir tarihi yaşatmaktadır.

Engin tarihiyle Bursa, Bithinya, Roma ve Osmanlı döneminden kalan eserlere sahip olmasından dolayı kültür ve inanç turizmi için ülkemizin en önemli noktalarından bir tanesidir.

Şehirde yer alan ve ülkemizin en önemli kış turizm merkezlerinin başında gelen Uludağ, Bursa'nın turizm açısından sahip olduğu en büyük değerlerinden bir tanesidir. Uludağ, sadece kışın değil yazın da doğa yürüyüşleri ve sporları için sıkca ziyaret edilen bir bölgedir.

Zengin termal kaynaklarıyla Bursa, ülkemizin ve hatta dünyanın tanıdığı ve yerli yabancı birçok turistin hamam ve kaplıcalar için ziyaret ettiği bir şehirdir. Bursa bu yönüyle sağlık turizmi için önemli bir nokta olma yolunda ilerlemektedir. Tüm bu özelliklerinin yanında müthiş bir doğal güzelliğe sahip olan Bursa'da İznik ve Uluabat Gölleri, Oylat Kaplıcaları, Saitabat ve Suuçtu Şelaleleri görülebilecek doğal güzelliklerden sadece birkaçıdır.

2.1.3. Turizmde Konaklama

Günümüzde insanların seyahatleri boyunca geçici konaklama, kısmen veya tamamen yeme içme ihtiyaçlarını karşılayan bunu bir ücret karşılığında gerçekleştiren ve bu işi meslek olarak kabul etmiş ticari işletmelerdir.

Turizm sektöründe yapıları, buldukları yer ve statüleri açısından konaklama işletmelerinin farklı adlarla sınıflandırıldıkları görülmektedir. Otel, motel, pansiyon, bungalov, tatil köyü, hostel, yüzer otel gibi konaklama işletmeleri bu sınıflamaya örnek verebileceğimiz bazı işletmelerdir.

Konaklama işletmelerinin yapısı, büyüklüğü ve hukuki sınıfı açısından bölümleri farklılık göstermektedir.

Konaklama sektörü, Avrupa Birliği'nde Ekonomik Faaliyetlerin İstatistiki Sınıflaması anlamına gelen **NACE kodu: '55.10- Oteller ve benzeri konaklama yerleri'** olarak sınıflandırılmıştır.

2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

2012/3305 sayılı "Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar" ile 2012/1 Sayılı Uygulama Tebliği doğrultusunda uygulanan yatırım teşvik sistemi, 4 uygulamadan oluşmaktadır:

1. Genel Teşvik Uygulamaları
2. Bölgesel Teşvik Uygulamaları
3. Öncelikli Yatırımların Teşviki
4. Stratejik Yatırımların Teşviki

5 yıldızlı otel yatırımı, bölgesel teşvik uygulamalarından faydalanacak bir yatırım konusudur. Bursa, 1. kademe (en gelişmiş) illeri arasında yer almaktadır. Bursa'da gerçekleştirilecek 5 yıldızlı otel yatırımı için yatırım teşvik sistemi bölgesel teşvik uygulamaları dahilinde faydalanılabilecek destek unsurları şunlardır:

- **KDV İstinası:** Belge kapsamında onaylanmış Yerli ve İthal Makine ve Teçhizat Listesinde yer alan kalemler KDV'siz satın alınabilmektedir.

- **Gümrük Vergisi Muafiyeti:** Belge kapsamında onaylanmış İthal Makine ve Teçhizat Listesinde yer alan kalemlerin İthalatından doğan Gümrük Vergisine muafiyet uygulanır.
- **Vergi İndirimi:** Gelir veya Kurumlar Vergisine uygulanan ve Yatırıma Katkı Tutarına ulaşıncaya kadar indirimli olarak uygulanan destek unsurudur.
Bursa'da gerçekleştirilecek yatırım için vergi indirim oranı %50, yatırıma katkı oranı %15'tir. Yani ödenecek vergi %50 indirimle ödenir, indirimlerin toplamı gerçekleştirilecek yatırımın %15'ine varana kadar vergiler indirimli ödenmeye devam edilir.
- **Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği:** Teşvik belgesi kapsamı yatırımla sağlanan ilave istihdam için ödenmesi gereken sigorta primi işveren hissesinin asgari ücrete tekabül eden kısmının Bakanlıkça karşılanmasıdır. Destek Yatırım Tamamlama Vizesi yapıldığının onayını aldığı tarihten sonra başlar.
Bursa'da gerçekleştirilecek yatırım için sigorta primi işveren hissesi desteği, 2 yıl süre veya yatırımın %10'u tamamlanana kadar devam eder.
- **Yatırım Yeri Tahsisi:** Yatırım teşvik belgesi düzenlenmiş bölgesel yatırımlar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde yatırım yeri tahsis edilebilir.

Teşvik Başvurusunda İzlenecek Yol:

2 Temmuz 2018 tarihinden itibaren yeni yatırım teşvik belgesi düzenlenmesine ilişkin tüm müracaatlar ile yabancı yatırımcıların Türkiye'de kurdukları şirket ve şubeler tarafından Bakanlığa yapılan bildirimler Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü tarafından yönetilen E-TUYS adlı web tabanlı uygulama aracılığıyla gerçekleştirilmektedir.

Başvuruda istenen belge örnekleri şunlardır:

- Başvuru Dilekçesi
- Yetkilendirme Taahhütnamesi
- Yetkilendirme Formu
- İmza Sirküleri
- Ticaret Sicil Gazetesi Örneği
- SGK Borcu Yoktur Yazısı
- ÇED Kapsam Dışı Yazısı
- Turizm Yatırım Belgesi

E-TUYS sisteminde gerçekleştirilecek işlemlere ilişkin takip edilmesi gereken adımlar:

1. Yetkilendirme: Kullanıcı yetkilendirmesi başvuru evrakları Genel Müdürlüğün KEP adresine gönderilmesi
2. Yetkilendirme Teyit E-Postası: Kullanıcının başvuru evrakında yer alan e-posta adresine yetkilendirmenin gerçekleştiğine teyit e-postasının ulaşması
3. Kullanıcının Yatırımcı Bilgilerini Güncellemesi: Yetkilendirilen kullanıcının yatırımcı bilgilerini E-TUYS üzerinden "Yatırımcı Bilgilendirme Kılavuzu"ndaki adımları izleyerek güncellemesi ve Bakanlık onayına sunması
4. Yatırımcı Bilgilerinin Onaylanması: Bakanlıkça yatırımcı bilgilerinde yapılan güncelleme onaylanması
5. E-TUYS Üzerinden Teşvik Belgesi Müracaatı: Yeni teşvik belgesi müracaatının yetkilendirilmiş kullanıcı tarafından E-TUYS üzerinden "Teşvik Belgesi Kılavuzu"ndaki adımları izleyerek gerçekleştirilmesi ve Bakanlık onayına sunulması

2.2.1. Diğer Destekler

Sektöre yönelik farklı kurumların farklı destekleri söz konusudur. Yatırım dönemi için yararlanılabilecek destekler şunlardır:

Türkiye İhracat Kredi Bankası A.Ş. - Turizm Kredisi

Kredi ile turizm işletmelerinin, özel havayollarının, seyahat acentalarının finansman ihtiyacı karşılanmaktadır. Program kapsamında 25 Milyon ABD dolarına kadar kredi verilebilmektedir. Kredi kullanımında alt limit bulunmamaktadır. Kredinin faiz oranları para birimi ve vade süresine göre değişen oranlarda Bankanın sitesinde güncel olarak yayımlanmaktadır.

Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası - Diğer Kredi Ürünleri

Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası tarafından sanayi, yenilenebilir enerji, enerji ve kaynak verimliliği, turizm yatırımları, eğitim ve sağlık yatırımları için uygun koşullarda yatırım kredisi sağlanabilmektedir.

İşletme dönemi için yararlanılabilecek destekler şunlardır:

Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü - 2634 Sayılı Turizm Teşvik Kanunu Kapsamındaki Destekler

Yurtdışı turizm fuarlarına katılım desteği, elektrik, gaz ve su ücretlerinde indirim, haberleşme kolaylıkları, alkollü içki satışına sağlanan kolaylıklar, hafta sonu ve resmi tatillerde faaliyette bulunabilme gibi farklı destekleri mevcuttur.

Ticaret Bakanlığı İhracat Genel Müdürlüğü - Pazara Giriş Belgelerinin Desteklenmesi

Şirketler tarafından çevre, kalite ve insan sağlığına yönelik teknik mevzuata uyum sağlanabilmesini teminen akredite edilmiş kurum ve/veya kuruluşlardan alınan yurt dışı pazara giriş belgelerinin belgelendirme işlemleriyle ile küresel tedarik zincirine daha etkin bir tedarikçi olarak katılımlarını sağlamak için ara malı üretim ve ihracat yetkinliklerinin artırılmasına yönelik gerçekleştirilen harcamaların belirli bir bölümünün Destekleme ve Fiyat İstikrar Fonu'ndan karşılanması amaçlanmıştır. Uygun giderler, 2 yıl süresince % 50 oranında ve toplamda 1 Milyon ABD Dolarına kadar desteklenir.

SGK - İstihdam Teşvikleri

İstihdam üzerine 18 farklı destek unsuru bulunmaktadır.

İŞKUR Destekleri

İşbaşı eğitim programları, kısa çalışma ödeneği, asgari ücret desteği gibi farklı teşvik unsurları bulunmaktadır.

2.3. Sektörün Profili

Turizm sektörü, Dünya'da olduğu gibi Türkiye'de de en hızlı büyüyen, yarattığı katma değer, istihdam ve döviz geliri itibarıyla ülke ekonomisinin gelişmesini sağlayan öncü sektör özelliği göstermektedir. Ülkelerin gelirleri içinde önemli bir yer tutan turizm, geleneksel "deniz, kum ve güneş" üçlemesine dayalı bir turistik faaliyet olmaktan çıkmakta özellikle sağlık turizmi başta olmak üzere, tarih, kültür, kongre turizmi, tarım turizmi, eko turizm gibi alternatif faaliyet alanları ön plana çıkmaktadır. Dünya ticaretinde petrolden sonra ikinci sırada yer alan turizmde, 1950'li yıllarda ortalama 25 milyon kişi olan turist sayısı 2000'li yıllarda 700 milyon kişi dolayına ulaşmıştır. Aynı yıllarda, 2.1 milyar dolar olan dünya turizm gelirleri, 28 kat artışla, 477 milyar dolara ulaşmıştır.

Dünya'da yaşanan gelişmelere paralel olarak, Türkiye'de de, yapılan tanıtım ve pazarlama faaliyetlerinin de etkisiyle, turizm büyük gelişme göstermiş ve ihracattan sonra ikinci döviz geliri kalemi konumuna gelmiştir. Sektörde tesis sayısı hızla artış göstermiş, turistik hizmetlerde ürün kalitesi ve çeşitliliği artmış, sağlanan döviz gelirleri diğer sektörlerde de bir canlılığa yol açmıştır. 1980 yılında Türkiye'ye gelen yabancı turist sayısı 1.2 milyon kişi iken, 2000 yılında 8.5 kat artışla 10.4 milyon kişiye ulaşmış, 2019 da gelen turist sayısı yaklaşık 45 milyon kişiye ulaşmıştır.

Tablo 1. Yıllara Göre Ülkemize Gelen Ziyaretçiler

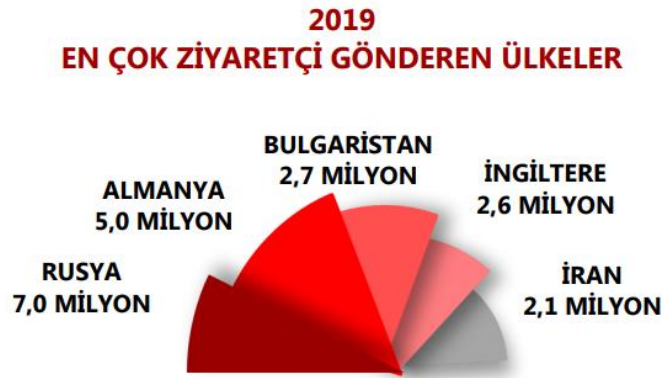
Yıllar	Yabancı Ziyaretçi (A)	Değişim Oranı (%)	Yurtdışı İkametli Vatandaş Ziyaretçiler (B)	Değişim Oranı (%)	Toplam Ziyaretçi (A+B)	Değişim Oranı (%)
2017	3 2410 034	27,84	5 559 790	0,10	37 969 824	22,85
2018	39 488 401	21,84	6 624 191	19,14	46 112 592	21,45
2019	45 058 286	14,11	6 688 913	0,98	51 747 199	12,22

Kaynak: TÜİK, İçişleri Bakanlığı Emniyet Genel Müdürlüğü, Kültür ve Turizm Bakanlığı

2019 verilerine göre, Türkiye'ye en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında Rusya Federasyonu, bir önceki yıla göre % 17,65 artış ve 7 milyon 17 bin 657 ziyaretçi sayısı ile birinci sırada yer almıştır..

Sıralamada; Almanya % 11,42 artış ve 5 milyon 27 bin 472 ziyaretçi ile ikinci, Bulgaristan % 13,68 artış ve 2 milyon 713 bin 464 ziyaretçi ile üçüncü olmuştur. Bulgaristan'ı sırasıyla İngiltere ve İran'ın izlediği verisine ulaşmıştır.

Şekil 1. 2019 Yılında Ülkemize En Çok Ziyaretçi Gönderen Ülkeler



Kaynak: TÜİK, İçişleri Bakanlığı Emniyet Genel Müdürlüğü, Kültür ve Turizm Bakanlığı

Ülkemize yurtdışından gelen turistlerin turizm adına yaptığı harcamalar göz önüne alındığında aşağıdaki tablo elde edilmiştir.

Tablo 2. 2019 Yılı Ortalama Turizm Harcaması ve 2019 Yılı Kişi Başı Ortalama Gecelik Gelir

Kişi Başı Ortalama Turizm Harcaması	666 \$	Kişi başı ortalama gecelik gelir	67,9 \$
Yabancılar	642 \$	Yabancılar	73,0 \$
Yurtdışında İkamet Eden Vatandaşlar	796 \$	Yurtdışında İkamet Eden Vatandaşlar	50,2 \$

Kaynak: TÜİK, Merkez Bankası, Kültür ve Turizm Bakanlığı

Turistlerin ülkemizde yaptığı harcamaların detaylarına indiğimizde kişisel harcamalar içinde konaklama gideri yeme-içme giderinden sonra en büyük ikinci harcama kalemi olarak karşımıza çıkmaktadır.

Tablo 3. 2019 Yılı'nın Harcama Kalemlerine Göre Dağılımı

Harcama Türü	Miktar (1 000 \$)	Pay (%)
Toplam turizm geliri (A+B)	34 520 332	100,00
Kişisel harcamalar (A)	25 355 577	73,45
Yeme-içme	6 756 719	19,57
Konaklama	3 621 359	10,49
Sağlık	1 065 105	3,09
Ulaştırma (Türkiye içi)	2 247 263	6,51
Spor, eğitim, kültür	393 778	1,14

BURSA İLİ BEŞ YILDIZLI OTEL ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

Tur hizmetleri	142 047	0,41
Uluslararası ulaştırma	4 607 257	13,35
Cep telefonu dolaşım harcamaları	85 364	0,25
Marina hizmet harcamaları	41 752	0,12
Diğer mal ve hizmetler	6 394 933	18,53
Giyecek ve ayakkabı	3 921 072	11,36
Hediyelik eşya	1 344 768	3,90
Halı, kilim vb.	120 436	0,35
Diğer harcamalar	1 008 657	2,92
Paket tur harcamaları (ülkemize kalan pay) (B)	9 164 755	26,55

Kaynak: TÜİK, Merkez Bankası, Kültür ve Turizm Bakanlığı

2.4. Yurtiçi ve Yurtdışı Talep

İkinci dünya savaşı sonrası süreçte küresel anlamda en hızlı gelişim gösteren sektörlerden biri turizm olmuştur. Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü verilerine göre 1950'li yıllarda dünya genelinde 25 milyon civarında uluslararası seyahat gerçekleştirilirken bu sayı yıllar içinde istikrarlı biçimde büyüme göstermiştir. 1990'lı yıllara gelindiğinde 500 milyonu aşan uluslararası seyahat sayısı 2011 yılında 1 milyar sınırını geride bırakmıştır. İstikrarlı gelişimini sonraki yıllarda da sürdüren dünya turizm endüstrisindeki büyüme hızı, pandemi öncesi dönemde ortalama yüzde 4'ler seviyesinde gerçekleşmekteydi. UNWTO verilerine göre 2019 yılında dünya turizmi yüzde 3,8 oranında büyürken, gerçekleştirilen uluslararası seyahat sayısı 1 milyar 461 milyona uluslararası turizm kaynaklı gelirler ise 1.5 trilyon dolar seviyesine yükselmiştir. Dünya Seyahat ve Turizm Konseyi (WTTC) tarafından açıklanan verilere göre ise turizm sektörünün dünya ekonomisine toplam katkısı 8,9 trilyon Dolar seviyesinde bulunmaktadır. WTTC değerlendirmesine göre turizm sektörünün dünya genelindeki

istihdamın yüzde 10'unu oluŐturmakta ve 330 milyon kişiye iş olanağı sağlamaktadır. Tüm bu veriler turizm sektörünün tarihte ulaştığı en yüksek seviyeleri iŐaret etmektedir.

Dünya turizm sektörü sürekli yükselen bir sektör olarak göze çarparken, Türkiye son beş yıldı turist sayısı sıralamasında her zaman ilk onda kendine yer bulmuŐtur.

Tablo 4. Dünya Turizmde Yıllara Göre Türkiye'nin Sıralaması

Yıllar	Turist Sayısı Sıralaması	Turizm Gelir Sıralaması
2015	6.	12.
2016	10.	17.
2017	8.	15.
2018	6.	15.
2019	6.	13.

Kaynak: Dünya Turizm rgt

leği biraz küçültüp lkere göre turist sayısı sıralamasında Avrupaya baktığımızda; Türkiye 2019 yılında 4. Sırada yer almıştır.

Tablo 5. lkelere Göre Turist Sayısı Avrupa Sıralaması (Milyon Kişi)

SIRA	ÜLKELER	2019	2018	2017
1	Fransa	--	89.4	86.9
2	İspanya	83.7	82.8	81.9
3	İtalya	64.5	61.6	58.3
4	TÜRKİYE	51.2	45.8	37.6

BURSA İLİ BEŞ YILDIZLI OTEL ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

5	Almanya	39.6	38.9	37.5
----------	----------------	-------------	-------------	-------------

Kaynak: Dünya Turizm Örgütü Ekim 2020 Barometresi

Avrupa turizminde turist sayısı sıralamasında il beş ülke arasında yer alan Türkiye'nin Avrupada ülkere göre turizm gelirleri sıralamasında da üst sıralarda olduğu gözükmektedir.

Tablo 6. Ülkelere Göre Turizm Gelirleri Avrupa Sıralaması (Milyon Dolar)

SIRA	ÜLKELER	2019	2018	2017
1	İspanya	79.7	81.7	75.3
2	Fransa	63.8	66.0	58.9
3	İngiltere	49.9	51.9	47.5
4	İtalya	49.6	49.3	44.2
5	Almanya	41.6	43.0	39.9
6	TÜRKİYE	29.8	25,2	22.5

Kaynak: Dünya Turizm Örgütü Ekim 2020 Barometresi

2019 yılında Ülkemize ziyaretçi gönderen ülkelerin sıralaması 'sektörün profili' bölümünde Şekil 1. de verilmiştir. Aynı tabloya Ocak-Mart 2020 zaman aralığında baktığımızda ülkemizi ziyaret eden insanların toplam sayısı pandemiden dolayı geçen yılın aynı dönemine göre %20,52 oranında azalarak 5,5 milyona gerilemiş ve sıralanan ülkeler değişim göstermiştir.

Şekil 2. 2020 Yılında Ülkemize En Çok Ziyaretçi Gönderen Ülkeler



Ocak-Mart 2020 döneminde ülkemizi ziyaret eden insanların toplam sayısı pandemiden dolayı gerilese de Bursa ili Ocak-Mart 2020 döneminde yabancıların en çok geceleme yaptığı iller sıralamasında, yerli ziyaretçilerin geceleme sıralamasında ve toplam ziyaretçi sıralamasında Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın verilerine göre ülkemizde dördüncü sırada yer almıştır..

Yabancıların En Çok Geceleme Yaptığı İller:

- 1– İstanbul 3,9 Milyon
- 2– Antalya 3,5 Milyon
- 3– Nevşehir 192,6 Bin
- 4– Bursa 155,7 Bin**
- 5– Ankara 147,9 Bin

Yerli Ziyaretçilerin En Çok Geceleme Yaptığı İller:

- 1– İstanbul 2,0 Milyon
- 2– Antalya 1,8 Milyon
- 3– Ankara 858,0 Bin
- 4– Bursa 725,9 Bin**
- 5– İzmir 597,8 Bin

Toplam Ziyaretçilerin (Yerli + Yabancı) En Çok Geceleme Yaptığı İller:

- 1– İstanbul 6,0 Milyon
- 2– Antalya 5,3 Milyon
- 3– Ankara 1,0 Milyon
- 4– Bursa 881,6 Bin**
- 5– İzmir 726,2 Bin

Tablo 7. Bursa İli Konaklama İstatistikleri (2019-2020)

Dönem	Tesise Geliş Sayısı			Geceleme			Yatak Doluluk Oranı	Ortalama Kalış Süresi
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam		
2019 Ağustos Sonu	838.423	281.375	1.119.798	1.484.279	606.701	2.090.980	44,31	1,83
2020 Ağustos Sonu	543.400	85.227	628.627	967.266	178.213	1.145.479	28,78	1,83

Kaynak: Bursa İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

Tablo 8. Bursa İli Tesise Gelen ve Geceleyen Turist Sayıları (2019-2020)

	Tesise Geliş Sayısı	Geceleme Sayısı
Yerli Turist	543.400	967.266
Yabancı Turist	85.277	178.213
Genel Toplam	628.627	1.145.479

Kaynak: Bursa İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

Ülkemizde bakanlık ve belediye belgeli konaklama tesislerinde 2019 yılında tesise geliş sayısı bir önceki yıla göre % 12,38 oranında artış göstererek 80,87 milyon'a, geceleme sayısı ise bir önceki yıla göre % 10,8 oranında artarak 211,29 milyon'a ulaşmıştır. 2019 yılında ortalama kalış süresi 2,61 gün, doluluk oranı ise % 53,48 olarak gerçekleşmiştir.

2019 yılında geceleme yapılan otellerin sınıflarına bakıldığında; %38.26 ile 5 yıldızlı oteller birinci sırada yer alırken, ikinci sırada % 17.88 ile belediye belgeli oteller, üçüncü sırada ise % 17.50 ile Bakanlık tarafından belgelendirilen 4 yıldızlı oteller almıştır. 3 yıldızlı oteller dördüncü, 1. Sınıf Tatil Köyleri beşinci sırada tercih edilen konaklama tesisleri olmuştur. Aşağıdaki tabloda Bursa İlinde işletme belgeli konaklama tesislerine ait veriler paylaşılmıştır.

Tablo 9. Bursa İli Turizm İşletmesi Belgeli Konaklama Tesislerinin Türlerine Göre Oda ve Yatak Sayısı

Otel Türü	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
5 Yıldızlı	10	1.708	3.450

4 Yıldızlı	22	2.294	4.705
3 Yıldızlı	29	1.769	3.575
2 Yıldızlı	7	192	387
Özel Konaklama Tesisi	9	158	318
Apart	2	49	142
PANSİYON	3	39	78
TOPLAM	82	6.209	12.655

Kaynak: Bursa İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini

Konumu: Yatırım Bursa ili Osmangazi ilçesinde gerçekleştirilecektir.

İklim: Genelde ılıman bir iklime sahiptir. Ancak, iklim bölgelere göre de değişiklik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizi'nin yumuşak ve ılık iklimine karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşmaktadır.

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 120 odalı bir tesis beş yıldız statüsüne sahip olmaya hak kazanabilmektedir. Bu alanda 130 odalı beş yıldızlı bir otel yapılması konusunda bir fizibilite yapılması öngörülmüştür. Bu çalışmada inşa edilecek otelin üç katlı ve 4875 metrekare kullanım alanı olacağı varsayılmaktadır.

Tablo 10. Yatak kapasitesinin dağılımı

ODA TİPİ	Oda Sayısı	Tek Yatak Sayısı	Çift Yatak Sayısı	Toplam Yatak Sayısı
Kral Dairesi	1	3	1	4
Family Suit	24	2	1	72

BURSA İLİ BEŞ YILDIZLI OTEL ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

Deluxe	30	2	1	90
Standart	70	2	1	210
Engelli	5	1	1	10
TOPLAM	130	256	130	386

Hizmet Kapasitesi: Yıllık restoran ve toplantı kapasitesi 24.000 kişidir.

- 125 birinci ikinci sınıf restoran
- Servis Asansörü
- Müşteri Asansörü
- 125 kişilik self-servis restoran veya snack-bar
- 350 kişilik toplantı salonu
- 120 kişilik lobi-bar
- 80 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.

Tahmini kapasite kullanım oranlarına baktığımızda; ilk yıl inşaat süreci ile geçeceği için kapasite kullanımı %0 olması beklenmektedir. Sonraki yıllarda pandeminin bitmesi ve pandemi dönemindeki birikmenin etkisiyle Bursa'ya gelen ve geceleleyen turist sayının pandemi öncesi sayılarına ve oranlarına geri geleceği öngörülmüştür. Bu öngörü üzerine oluşturulmuş oranlar aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 11. Kapasite Kullanım Oranı

Kapasite Kullanım Oranı										
Yıllar/Dönem	1-1	1-2	2-1	2-2	3-1	3-2	4-1	4-2	5-1	5-2
Kapasite Kullanım Oranı	%0	%0	%44	%44	%48	%48	%50	%50	%51	%51

2.6. Girdi Piyasası

Türkiye'nin en gelişmiş sanayi şehirlerinden biri olan Bursa'da otelin işletme gider kalemlerinden olan temizlik ve gıda malzemeleri üretimi yapan birçok üretim tesisinin faaliyet gösteriyor olması ürünlerin tedariki açısından herhangi bir sıkıntı yaşanmayacağını gösterirken aynı zamanda ürün maliyetleri bakımından bir çok avantaj sunmaktadır. Ayrıca Avrupanın en büyük mobilya üretim merkezlerinden biri olan İnegöl'ün Bursa'nın ilçesi olması tefrişat maliyetlerini düşüreceği öngörülmektedir. Yapılan araştırmalar sonucu 130 odalı, 386 yatak kapasiteli ve %44 doluluk oranına sahip bir otelin yıllık 850.000 TL ye yakın temizlik ve gıda masrafı olacağı tahmin edilmektedir.

2.7. Pazar ve Satış Analizi

Türkiye'de turizm sektörü incelendiğinde hem yerli hem de 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.

2014'te Hanlar Bölgesi, Sultan Külliyesi ve Cumalıkızık'ın UNESCO Dünya Miras Listesi'ne dahil edilmesiyle dünya çapında bilinirliği artan Bursa, 2019 yılında yaklaşık 1 milyon 250 bin yerli ve 398 bin yabancı turist tarafından ziyaret edilmiştir. Kenti ziyaret eden yabancı turistlerin yaklaşık 150 bini Orta Doğu ülke vatandaşlarının olduğu gözlemlenmiştir.

Bursa İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün verilerine göre; turistik ziyaret amacıyla Bursa'yı tercih eden ilk 10 ülke arasında Kuveyt 64 bin 606 turist ile ilk sırada, Suudi Arabistan da 36 bin 211 turist ile ikinci, Çin 27 bin 762 kişiyle üçüncü, Malezya 26 bin 527 kişiyle dördüncü, Endonezya da 23 bin 682 kişiyle beşinci olmuştur. Avrupa ülkeleri arasında Bursa'ya en çok turist gönderen ülke ise Almanya'dır.

Tablo 12. Bursa İli Belediye Belgeli İşletmelerin 2019 İstatistikleri

İlçeler	Tesise Geliş Sayısı			Geceleme			Doluluk Oranı (%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
Gürsu	91	1 136	1 227	245	2 639	2 884	3,24	34,91	38,15
İnegöl	5 760	74 822	80 582	8 420	163 004	171 424	2,00	38,64	40,64
İznik	2 293	33 224	35 517	4 656	63 561	68 217	1,77	24,13	25,90
Karacabey	826	23 907	24 733	1 791	37 250	39 041	2,27	47,14	49,41

BURSA İLİ BEŞ YILDIZLI OTEL ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

Keles		167	167		647	647	0,00	7,81	7,81
Kestel	117	7 136	7 253	376	24 899	25 275	0,80	52,80	53,59
Mudanya	3 789	52 247	56 036	8 594	85 469	94 063	3,74	37,16	40,90
Mustafakemalpaşa	239	13 401	13 640	343	23 114	23 457	0,43	28,66	29,09
Nilüfer	6 674	34 948	41 622	11 241	52 705	63 946	10,91	51,13	62,04
Orhaneli	16	4 611	4 627	79	15 865	15 944	0,11	21,82	21,93
Osmangazi	83 065	345 740	428 805	167 506	615 071	782 577	9,23	33,90	43,14
Yıldırım	1 738	10 009	11 747	4 790	16 463	21 253	7,31	25,13	32,44
Orhangazi	143	6 955	7 098	349	22 061	22 410	0,52	32,95	33,47
Büyükorhan	4	1 094	1 098	8	4 319	4 327	0,08	44,71	44,79
Harmancık	37	3 204	3 241	46	6 249	6 295	0,32	43,58	43,90
Yenişehir	76	8 838	8 914	400	26 831	27 231	0,45	30,30	30,75
Toplam	106 064	671 714	777 778	211 658	1 254 719	1 466 377	5,86	34,75	40,61

3. TEKNİK ANALİZ

3.1. Kuruluş Yeri Seçimi

Osmanlı'nın ilk başkenti Bursa; Uludağ, İznik gölü gibi değerleriyle ve sahip olduğu köklü kültürel mirasını günümüze kadar korumuş olmasıyla turizm açısından oldukça avantajlı bir şehirdir.

Önemli ticari ve ulaşım yollarının üzerinde bulunması, kara, hava ve deniz yoluyla ulaşım imkanlarına sahip olması, Bursa'nın her dönemde ticari bir merkez olmasını sağlamıştır. Zamanında dünyanın en çok aranan atlas ve ipekli kumaşların üretildiği Bursa, tarihten gelen yapılarını büyük ölçüde korumuştur. Bithinya, Roma ve Osmanlı döneminden kalan eserler, hanlar, hamamlar, köprüler,

camiiiler, Osmanlı ile yaşıit çınarları ve diğer tarihi eserleriyle kùltùr ve inanç turizmi açısından ùlkemizin en önemli noktalarından biridir.

Gerek yurt içinden gerekse yurt dışından büyük ilgi gösterilen Uludağ, Bursa'nın kiş turizmi açısından sahip olduğu en büyük değerlerindedir. Uludağ, sadece kişin değil yazın da yaylaları, büyüleyici manzaraları ve doğal imkanlarıyla doğa yürüyüşleri ve sporları için tercih edilen bir bölgedir. Ayrıca termal kaynaklara sahip olan Bursa, sağlık turizmi açısından hamam ve kaplıcalar için de ziyaret edilen bir şehirdir. Evliya Çelebi'nin tabiriyle sudan ibaret olan Bursa, İznik ve Uluabat Gölleri, Oylat Kaplıcaları, Saitabat ve Suuçtu Şelaleleri ile doğal güzelliğini daha da çeşitlendirmiştir. Tüm bu özellikleri sayesinde Bursa'da farklı türlerde turizm, yoğun biçimde gözlemlenmektedir.

Bir işletme açısından stratejik kararlardan olan kuruluş yeri seçimi, Bursa'da ilin turizm değerlerine göre belirlenebilmektedir. Mevcut durumda Kasım 2020 itibarı ile Bursa'da 10 adet 5 yıldızlı otel bulunmakta olup aşağıdaki tablodan da görüleceği üzere otellerin büyük çoğunluğu Bursa'nın merkezindeki Osmangazi ilçesinde konumlanmışlardır.

Tablo 13. Bursa İlindeki Mevcut 5 Yıldızlı Otellerin Konumları

#	Tesisin Adı	Konumu
1	Almira Hotel Thermal SPA & Convention	Osmangazi
2	Marigold Termal Otel & SPA	Osmangazi
3	BB Çelik Palas Bursa	Osmangazi
4	Hilton Bursa Convention Center SPA	Osmangazi
5	Crowne Plaza Bursa Convention & Thermal SPA	Nilüfer
6	Sheraton Bursa Hotel	Nilüfer
7	Kervansaray Termal	Osmangazi
8	Hotel Baia Bursa	Osmangazi
9	Mercure Hotels Bursa The Plaza Thermal & SPA	Osmangazi
10	Holiday Inn Bursa	Nilüfer

Kuruluş yeri seçiminde girdi, hizmetin üretilmesi ve tüketiciye ulaşma kriterleri açısından yine Bursa merkezindeki Osmangazi ilçesinin hedef yatırım yeri olarak seçilmesi uygun olacaktır. Söz konusu ilçe; ulaşım, işgücü sağlama ve tutma, güvenlik, tedarik, rekabet, doğal güzellikler, tarihi değerler, çevrenin sosyal yapısı, altyapı ve üstyapı ile yerelin turizm sezon uzunluğu açısından diğer ilçelere göre avantajlı durumdadır.

Ayrıca yatırım, tarihi ve kültürel değerlerin yoğunlaştığı Osmangazi ilçesinde gerçekleştirilebileceği gibi Osmangazi ilçesinin komşusu ve hem tarihi ve kültürel değerlere yakınlığı hem de gelişmeye müsaitliği açısından Nilüfer ilçesinde de gerçekleştirilebilir. Her iki ilçede de gerek özel (şahıs) gerekse kamuya ait araziler mevcuttur.

3.2. Üretim Teknolojisi

Turizm, insanların sürekli ikamet ettiği yer dışına yaptıkları seyahat ve gittikleri yerlerde geçici konaklamalarından doğan ihtiyaçlarının karşılanması ile ilgili faaliyetlerdir. Bu faaliyetlerin gerçekleşmesini sağlayan önemli unsurlardan biri otellerdir. Oteller sadece konaklama değil, konaklamalı ya da konaklamasız yeme-içme, toplantı, eğlence vb. imkanlar sunmaktadır. Beş yıldızlı otel açısından sahip olunan turizm işletme belgesi doğrultusunda "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik"e tabi olunur. Söz konusu yönetmeliğin hizmet üretimi ile ilgili hususları şunlardır:

Sınıflandırma çalışmaları

Madde 10 - Tesisin fiziksel nitelikleri ile işletme ve hizmet kalitesinin sürekliliğinin değerlendirilmesi amacıyla, turizm işletmesi belgeli tesislerde talep üzerine veya Bakanlığın gerekli gördüğü hallerde sınıflandırma çalışması yapılır.

Sınıflandırma çalışmaları için tesisin tür ve sınıfının nitelikleri, kapasitesi, fiziki özellikleri, kullanılan malzemenin standardı, işletme ve hizmet kalitesi ile personelin nitelikleri ve eğitim düzeyi gibi kriterlerin yer aldığı, puanlama sistemine dayalı, Bakanlıkça hazırlanan değerlendirme formları tesiste Sınıflandırma Komisyonu'nca uygulanır.

Sınıflandırma Komisyonu; iki Bakanlık kontrolörü ile turizm belgeli tesislerin oluşturduğu derneğin ya da birliğin bir temsilcisinden veya üç Bakanlık kontrolöründen oluşur. Kıdemli olan kontrolör, Komisyona başkanlık eder.

Sınıflandırma çalışmaları sonucunda; üst sınıf için belirlenen puan barajını aşan üstün hizmet düzeyindeki işletmelere yeni sınıfın gerektirdiği asgari fiziksel niteliklere bakılmaksızın bir üst sınıfı, nitelikleri düşük olanlara ise asgari fiziksel niteliklerini taşıdıkları sınıfın bir alt sınıfı verilir.

Turizm Tesislerinin Genel Nitelikleri:

Yerleşme özellikleri ile mahallerin düzenlenmesi

Madde 13 - Tesisler; yapı ve dekorasyon olarak yöre, çevre ve doğa ile uyumlu, pazarlama ve işletmenin gereklerini sağlayabilecek şekilde bu Yönetmelikte öngörülen fonksiyonlara ve ölçülere uygun, nitelikli malzeme ile tefriş, dekore edilerek donatılmış mekanlarda gerçekleştirilir. Yapının tamamı belge kapsamında değil ise; belge kapsamı dışındaki yerlerin

müşteriyi rahatsız etmeyen bir kullanımda olması, görünüşü bozmaması ve belgeli kısımlardan ayrılması, belge kapsamındaki yerin ise ayrı bir girişinin olması gerekir.

Bir tesis bünyesinde; bu Yönetmelikte asgari nitelikleri belirlenmiş olan diğer tesis türlerinin bulunması halinde, bu türlerin bu Yönetmeliğin ilgili hükümlerine uygun olarak düzenlenmesi gerekir.

Bahçesi olan tesislerde, bahçeler özenle ve çevrenin doğal yapısıyla uyumlu olarak düzenlenir, yeterince aydınlatılır ve sürekli bakımları sağlanır.

Genel mahallerde, kadın ve erkek müşteriler için ihtiyacı karşılayacak sayıda tuvalet ve lavabo bulundurulur.

Tesisin bütün mekanlarında yeterli doğal veya mekanik havalandırma bulunur. Çiftlik evi ve köy evi hariç olmak üzere yıl boyu açık tesisler ile sadece kış aylarında açık tutulan tesisler merkezi sistemle ısıtılır. Yeterli kapasitedeki klima sistemleri de bu amaç için kullanılabilir. Yazlık işletmeler, geçici ve kısmi ihtiyaçlar için elektrikli veya benzeri uygun sistemlerle ısıtılabilir.

Tesislerde, devamlı ve yeterli basınçta sıcak ve soğuk su bulunur. Şehir şebekesi haricinde temin edilen sular için otomatik klorlama ve arıtma tesisatı yapılır.

Dış ve çevre aydınlatmaları, müşterileri rahatsız etmeyecek ve doğal yaşamın etkilenmesini önleyecek şekilde düzenlenir. Toplam kapasitesi yüz yatağın veya yüz kuverin üzerinde olan tesislerde kapasiteye uygun jeneratör bulundurulur.

Güzellik ve estetik amaçlı düzenlemeler

Madde 14 - Tesis bünyesinde, müşterilere güzellik veya estetik amaçlı hizmetler veren güzellik merkezi veya güzellik salonu bulunması durumunda işletme belgesi aşamasında ilgili idaresinden alınan uygunluk yazısı ile başvurulur.

Personelin nitelikleri

Madde 15 - Turizm tesislerinde görevli personelin hizmet standardını yükseltmek amacıyla eğitim için gerekli önlemler işveren tarafından alınır ve uygulanır.

Turizm işletmeleri personeli, çalışmaları sırasında işlerine ve görev mahallerine uygun, özel ve temiz kıyafet giyerler.

Her işletmede ilk yardım konusunda sertifikalı personel çalıştırılır.

Tanıtım, bilgilendirme ve fiyat tarifeleri

Madde 16 - Tesis tanıtımı Bakanlıktan alınan belgeye uygun olarak yapılır. Tesis tanıtımında tüketici hakları açısından doğru bilgilere yer verilir, ülke turizmini zedeleyecek ya da yanıltıcı olabilecek tanıtımlarda bulunulamaz.

Belgeli tesisler, Bakanlıkça istenen her tür bilgiyi ve belgeyi zamanında ibraz etmekle yükümlü olup belge kapasitelerindeki değişiklikleri Bakanlığa bildirmek zorundadırlar.

Onaylı fiyat tarifeleri, müşteri profiline göre belirlenecek dillerde gerektiğinde müşteriye verilmek üzere hazır bulundurulur. Konaklama tesisleri, oda ve yatak fiyatlarını müşterinin kolayca görüp okuyabileceği şekilde teşhir eder. Yeme-içme ve eğlence tesislerinde uygulanan fiyatlar liste halinde müşteriye sunulur. Bu hal, onaylı tarifelerin istendiği takdirde müşteriye verilmesi gereğini ortadan kaldırmaz. Fiyat listelerinde şikayetlerin yapılacağı mercilerin adres, telefon numaraları ve elektronik posta adresleri belirtilir.

Sağlık, temizlik ve çevre korunmasına yönelik önlemler

Madde 17 - Turizm tesislerinde, her türlü tesisatın tasarımında, kullanılan yapı malzemelerinin seçiminde, suyun temizliğinde ve klorlanmasında, yiyecek-içecek maddelerinin hazırlanmasında, depolanmasında ve saklanmasında hijyen ve sağlık kurallarına uyulur. Açık büfelerde yiyeceklerin bozulmasını engelleyecek soğutucu ve ısıtıcı gibi düzenlemeler bulunur.

Tesislerde turist sağlığını tehdit eden hastalıkların oluşmasını önleyecek gerekli önlemler alınır. Kapasitesi beş yüz yatak ve üzerinde olan konaklama tesislerinde sürekli doktor hizmeti bulunur, sürekli hemşire bulundurulur, ayrıca revir düzenlenmesi yapılır.

Tesislerin temizlik ve bakımları düzenli olarak yapılır. Meydana gelebilecek arızaların en kısa zamanda giderilmesi için gerekli önlemler alınır.

Tesislerde havuz, yatak odası banyoları gibi ünitelerde termo mineral su, mineralli su, deniz kaynaklı su, çamur, gaz gibi doğal unsurların tedavi amacı olmaksızın kullanılması durumunda, ilgili idaresinden alınan bu kullanımın sakıncalı olmadığına ilişkin yazı ile başvurulur.

Turizm tesisleri; doğal varlıklar, biyolojik çeşitlilik, sosyal, kültürel ve tarihi değerler ile yöresel değerlerin koruma, kullanma dengeleri ve turizm kaynaklarının sürdürülebilirliği gözetilerek işletilir. Tesisler, atıklarının çevreye zarar vermesini önleyecek gerekli önlemleri alır. Atık sular ilgili mevzuatta belirtilen parametre ve standartlara uygun olarak arıtılmadan hiçbir şekilde açığa, akarsulara, göllere veya denize akıtılmaz. Katı atıklar; akarsular, göller, denizler ve benzeri alıcı ortamlar ile çevrenin olumsuz yönde etkilenmesine neden olacak yerlere bırakılamaz. Katı atıklarla ilgili yönetmeliklere uygun olarak; belediye sınırları içerisinde bulunan tesisler, çöplerin belediyece toplanmasına kadar geçecek süre içinde bunların muhafazası için, belediye sınırları dışında yer alan tesisler ise çöplerin koku, pislik ve haşarat yapmayacak biçimde muhafazası ve sağlıklı yöntemlerle bertarafı için gerekli önlemleri alırlar. Yiyecek ve içecekler, bozulmalarını önleyecek biçimde, uygun ısıda muhafaza edilir. Bu amaçla düzenlenen soğuk saklama depolarında kapılar içeriden anahtarsız açılabilir ve bir alarm düzeni olacak şekilde düzenlenir.

Asli konaklama tesislerinin genel nitelikleri

Madde 18 - Asli konaklama tesislerinin genel nitelikleri aşağıdaki şekildedir:

a) Konaklama tesislerinde yatak odaları: Yatak odaları; tefriş ve dekorasyonu sağlandıktan sonra, rahat kullanım imkanı verebilecek şekilde ve banyolu olarak düzenlenir. Tek veya iki kişilik olarak düzenlenebilen odalara sadece müşterilerin talebi halinde ilave yatak konulabilir. Odalar teknik normlara uygun olarak; yatak, genel aydınlatma ve gece lambası, tuvalet masası ve aynası, bagaj yeri ve elbise dolabı, oturma yeri veya grubu, perde ve halı gibi tesisin tür ve sınıfına uygun malzemelerle tefriş ve dekore edilir. Güvenlik için müşteri yatak odası kapı arkalarında ayrıca sürgü gibi ilave kilit sistemi düzenlenir. Banyolarda duş teknesi, küvet gibi suyun yayılımını engelleyici önlemler alınır. Oteller, butik oteller ve tatil köyleri odalarının tümü suit şeklinde düzenlenebilir. Diğer asli konaklama tesislerinde ise; apart üniteler dışındaki oda sayısının yüzde yirmi beşinden fazla sayıda suit oda yapılamaz. Dört ve beş yıldızlı oteller, butik oteller ile tatil köylerindeki suit odaların tümünde, bir, iki ve üç yıldızlı otellerde ise apart üniteler dışındaki toplam oda sayısının en fazla yüzde yirmi beşi kadar sayıdaki suit odada içecek ve basit yeme ihtiyacını karşılayabilecek kapsamlı olmayan mutfak nişi düzenlenebilir. Suit odalar, bir adedi oturma bölümü olmak üzere doğal aydınlatmaları bulunan en az iki bölümden oluşur. Büyüklüğü banyo dahil kırk metrekareye kadar olan suitler üç yataklı, kırk metrekareden büyük suitler dört yataklı olarak kabul edilir. Oturma bölümlerinin yatak odası şeklinde düzenlenmesi halinde; suit odalar, aile odası olarak adlandırılır ve belge kapasitesinde belirtilir, bu durumda mutfak nişi düzenlenmesi yapılamaz. Aile odalarında banyo hariç; on metrekareye kadar olan odalar tek, daha büyük olanlar ise iki yataklı olarak düzenlenir. Bodrum katlarda yatak odası yapılamaz. Ancak, eğim dolayısıyla taban döşemesi mevcut arazi seviyesinden aşağı olmayan ve yeterli doğal ışık alan katlar bu hükmün dışındadır. Yatak odalarının pencereleri, mutfak, tuvalet gibi müşteriye rahatsız edebilecek mahallerin bulunduğu aydınlığa açılmaz. Aydınlığın dar kenarı iki metreden, alanı ise altı metrekareden az olmamak kaydı ile toplam oda kapasitesinin yüzde yirmisini aşmayacak sayıda aydınlığa bakan oda yapılabilir.

b) Personel ve mahalleri: Turizm tesislerinde eğitimli personel ile hizmet verilmesine özen gösterilir. Yetkili kurum ve kuruluşlardan alınmış sertifikaları haiz personel de eğitimli personel

kapsamında değerlendirilir. Tesislerde sağlık, güzellik ve bakım, masaj, su sporları, okçuluk, atıcılık, binicilik gibi üniteler bulunması durumunda bu birimlerde sertifikalı personel çalıştırılır. Asli konaklama tesislerinde kadın ve erkek personel için ayrı soyunma yerleri, dolapları, duş, tuvalet ve ortak oturma, dinlenme ve yemek ihtiyaçlarını karşılayan bir mahal bulunur. Tesis bünyesinde yatakhane bulunması halinde yeterli doğal havalandırma ve aydınlatma imkanı, doğal havalandırmanın yeterli olmaması durumunda ise mekanik havalandırma desteği bulunur. Yatakhanelerin düzenlenmesinde kişi başına dört metrekare alan esas alınır. Pansiyon ve müstakil apart otellerde personel ünitesi yapılması zorunlu değildir.

c) Bedensel özürllüer için düzenlemeler: Toplam kapasitesi seksen oda ve üzerinde olan oteller ile tatil köylerinde en az bir oda olmak üzere toplam oda kapasitesinin yüzde biri oranında odada, ayrıca tesis girişi, genel tuvaletler ile en az bir adet yeme- içme ünitesinde, mola noktaları, temalı parklar ile eğlence merkezlerinde ise kendi türlerinin asgari niteliklerinde belirtilen şekilde bedensel özürllüelerin kullanımına uygun düzenlemeler yapılır. Bu düzenlemeler, özel işaretlerle belirtilir.

d) Asansör düzenlemesi: Asansör kullanımı zorunlu olan tesislerde, asansörün ulaştığı kattan aşağı veya yukarı doğru müşterinin ineceği veya çıkacağı kat sayısı; bir, iki ve üç yıldızlı oteller için en fazla üç, dört yıldızlı oteller için en fazla iki, beş yıldızlı oteller için ise en fazla bir olması durumunda bu katlar için asansör aranmaksızın müşteri merdiveni kullanımı işlev ve yöre özellikleri göz önünde bulundurularak kabul edilebilir. Asansörlerde alarm tertibatı ile havalandırma düzeneği bulunur.

e) Kış sporları yapılan tesislerde gerekli düzenlemeler: Kış sporları yapılan tesislerde kayak pisti kayak sporuna hizmet verecek şekilde hazırlanır ve pistin güvenliği için gerekli önlemler alınır. Tesislerde acil durumlarda hizmet vermek üzere gerekli yardım ekibi ve donanımı bulundurulur.

Oteller

Madde 19 - Oteller, asli fonksiyonları müşterilerin konaklama ihtiyaçlarını sağlamak olan, bu hizmetin yanında, yeme-içme, spor ve eğlence ihtiyaçları için yardımcı ve tamamlayıcı birimleri de bünyelerinde bulundurabilen tesislerdir. Oteller; bir, iki, üç, dört, beş yıldızlı oteller olarak sınıflandırılırlar.

a) Bir yıldızlı oteller, aşağıda belirtilen nitelikleri taşırlar:

- 1) En az on oda,
- 2) Sadece yaz sezonu boyunca açık tutulan tesisler hariç olmak üzere girişte rüzgarlık, hava perdesi, döner kapı veya benzeri düzenleme,
- 3) Resepsiyon ve kapasiteye yeterli, rahat oturma imkanının sağlandığı lobiden oluşan kabul holü (Yeterli büyüklükte ayrı bir oturma salonu bulunması durumunda, belirtilen imkanın lobide sağlanması şartı aranmaz.),
- 4) Kahvaltı ofisi ve kahvaltı salonu, yeterli büyüklükte oturma salonu veya lokanta bulunması durumunda bu mahaller kahvaltı verme amaçlı da kullanılabilir, yazlık tesislerde bu amaçla kullanılan salonun bir kısmı açık olabilir,
- 5) Yönetim odası,
- 6) Müşterinin ineceği veya çıkacağı kat sayısının üçten fazla olması halinde otel kapasitesi ile orantılı müşteri asansörü,
- 7) 06:00-24:00 saatleri arasında büfe hizmeti,
- 8) İlk yardım malzeme ve gereçleri bulunan dolap,
- 9) Odalarda dışarı ile doğrudan bağlantılı telefon hizmeti,
- 10) Oda sayısının en az yüzde yirmi beşine hizmet verebilecek sayıda kıymetli eşya kasası,

11) Genel mahaller ve yatak odaları döşemelerini tamamen kaplayan halı, seramik, parke gibi nitelikli malzeme.

b) İki yıldızlı oteller; bir yıldızlı oteller için aranılan şartlarla birlikte aşağıda belirtilen nitelikleri taşırlar:

- 1) İklim koşullarına göre genel mahallerde klima sistemi,
- 2) Yatak katlarında kat hizmetleri için ofis veya dolap,
- 3) Odalarda saç kurutma makinesi,
- 4) Odalara içecek hizmeti.

c) Üç yıldızlı oteller; iki yıldızlı oteller için aranılan şartlarla birlikte aşağıda belirtilen nitelikleri taşırlar:

- 1) İklim koşullarına göre odalarda klima sistemi,
- 2) Yatak sayısının yüzde yirmi beşi oranında oturma imkanı olan, lobiden ayrı düzenlenmiş oturma salonu,
- 3) İlave bir yönetim odası,
- 4) Odalarda televizyon,
- 5) Odaların yüzde ellisinde mini bar ile mevcut yiyecek ve içecek türlerine uygun servis malzemesi bulundurulması,
- 6)Yüzme havuzu veya ikinci sınıf lokanta veya kafeterya veya kişi başına en az 1.2 metrekare alan düşecek şekilde en az elli kişilik çok amaçlı salon,
- 7) Çamaşır yıkama ve ütöleme hizmeti,
- 8) Rezervasyon işlemlerinin bilgisayarla yapılması,
- 9) Yirmi dört saat büfe hizmeti.

d) Dört yıldızlı oteller; üç yıldızlı oteller için aranılan şartlarla birlikte aşağıda belirtilen nitelikleri taşırlar:

- 1) Kabul holünde telefon kabinleri,
- 2) Müşterilerin ineceği veya çıkacağı kat sayısının ikiden fazla olması halinde otelin kapasitesiyle orantılı, müşteri asansörü,
- 3) Odalarda ve genel mahallerde klima,
- 4) Odalarda; yatak örtüsü, mini bar, kıymetli eşya kasası,
- 5) 06:00-24:00 saatleri arasında oda servisi,
- 6) Kuru temizleme ile terzi hizmeti,
- 7) Her katta kat ofisi düzenlemesi (Ayrık yerleşimler şeklinde düzenlenmiş tesislerde hizmetin aksamaması kaydıyla kat ofisinin her katta bulunması zorunlu değildir.),
- 8) Satış mağazası,
- 9) Çeşitli dillerde; süreli yayın, kitap gibi dokümanların yer aldığı okuma mahalli,
- 10) Kapasitesi yüz kişiden az olmamak kaydıyla, tesis yatak kapasitenin yüzde ellisine hizmet veren birinci sınıf lokanta,
- 11) Sürekli doktor hizmeti ve revir, müşterilerin bu konuda bilgilendirilmesi,
- 12) Yeterli büyüklükte bagaj odası ve bu mahalde emanet hizmeti,
- 13) Servis merdiveni veya asansörü, (ayrık yerleşimler şeklinde düzenlenmiş tesislerde servis merdiveni veya asansörü bulundurulmasına ilişkin esaslar Bakanlıkça belirlenir.)
- 14) Personel sayısının en az yüzde on beşi oranında konusunda eğitim almış personel,
- 15) İdari personelin konusunda eğitimli veya en az beş yıl deneyim sahibi olması,
- 16) Telefon, faks, internet bağlantılı bilgisayar gibi büro hizmetlerine yönelik çalışma ofisi,
- 17) Odalara; mesaj bırakabilme sistemi ya da buna yönelik hizmet verilmesi.

18) Ayrıca;

- Kişi başına en az 1.2 metrekare alan düşecek şekilde en az yüz kişilik çok amaçlı salon ve fuayesi,
 - Kapalı yüzme havuzu,
 - Açık yüzme havuzu,
 - En az yüz kişi kapasiteli kabare, tiyatro, sinema etkinliklerinin yapılabileceği kapalı salon,
 - Kişi başına en az 1.2 metrekare alan düşen, en az yüz kişilik konferans salonu, fuayesi, salon ile bağlantılı en az iki çalışma odası, sekreterlik ve simültane tercüme hizmetleri,
 - Kişi başına en az 1.2 metrekare alan düşecek şekilde en az yüz kişilik gece kulübü, diskotek veya benzeri eğlence imkanı veren ayrı bir salon,
 - En az kırk metrekare büyüklükte aletli jimnastik, aerobik veya bilardo salonu, alarm sistemi bulunan sauna, Türk hamamı, mini golf, tenis veya voleybol sahası, trampolin, bowling salonu, go-kart pisti, kayak ve deniz sporları, squash salonu veya benzeri imkanlar sağlayan ünitelerden en az üç adedi,
 - Pasta ve içki servisi verilen en az yüz kişilik salon,
 - Türk mutfağından en az beşer adet sıcak ve soğuk yemekler ile tatlı çeşitlerinin de sunulduğu alakart hizmet verilen ayrı bir lokanta,
 - Kafeterya ve snack bar,
- ünitelerinden en az üç adedi.

e) Beş yıldızlı oteller; yerleşme durumu, yapı, tesisat, donatım, dekorasyon ve hizmet standardı olarak üstün özellikler gösteren, dört yıldızlı oteller için aranılan şartlarla birlikte aşağıda belirtilen nitelikleri taşıyan en az yüz yirmi odalı otellerdir.

- 1) Müşterilerin inebileceği veya çıkacağı kat sayısının birden fazla olması halinde otelin kapasitesiyle orantılı müşteri asansörü,
 - 2) Odalarda; çalışma masası, yatak baş ucunda merkezi aydınlatma düğmesi ve priz, boy aynası,
 - 3) Odalarda; bornoz, dış temizlik kiti, tek kullanımlık terlik, dikiş kiti, ayakkabı sileceği, cilası, duş köpüğü, makyaj temizleme pamuğu, kutu kağıt mendil, şemsiye gibi en az on adet amblemli malzeme,
 - 4) Banyolarda; küvet, resepsiyonla bağlantılı telefon, büyüteçli ayna,
 - 5) Altı odadan az olmamak üzere oda kapasitesinin asgari yüzde beşi oranında tütün ürünleri içilmeyen oda düzenlemesi,
 - 6) Bu maddenin (d) bendinin 18 numaralı alt bendinde belirtilen ünitelerden, ilave olarak en az üç adedi,
 - 7) Yirmi dört saat oda servisi,
 - 8) Garaj veya üzeri kapalı otopark, bu mahallerde yirmi dört saat görevli personel,
 - 9) Odalarda; uydu veya video yayınları ile oda sayısının yüzde onu oranında internet imkanı sağlanması,
 - 10) Bay ve bayan kuaförü,
 - 11) Satış mağazaları,
 - 12) Personel sayısının en az yüzde yirmi beşi oranında konusunda eğitim almış personel,
 - 13) Alakart lokanta,
 - 14) Resepsiyondan ayrı bir mahalde müşteri ilişkileri, danışmanlık gibi hizmetlerin deneyimli personel tarafından sağlanması,
 - 15) Kat koridorlarında resepsiyonla bağlantılı telefon,
- Beş yıldızlı otel bünyesinde birden çok konferans salonu bulunması halinde; bu salonlardan en fazla üç adedi, bu maddenin (d) bendinin (18) numaralı alt bendinde belirtilen ünitelerden sayılır.

Lokantalar

Madde 26 - Lokantalar; tabldot, alakart veya özel yemek ve bu yemeklere uygun servisler ile yeme-içme ihtiyaçlarını karşılayan tesislerdir.

Lokantalar ikinci ve birinci sınıf olarak sınıflandırılırlar. İkinci sınıf lokantalar, müstakilen belgelendirilemez. Lokantaların sınıflandırılmalarında Yönetmelik'te belirlenen nitelikler kadar işletmenin dekorasyonu, hizmet standardı, yemeklerin nefaset, kalite ve sunuş özellikleri de dikkate alınır.

Lokantalarda canlı yemek müziği, çevreyi ve müşteriye rahatsız etmeksizin yapılabilir. Türk mutfağına yönelik hizmet verilmesi halinde Türk kahvesi ve çayı geleneksel usullere uygun hazırlanarak sunulur.

İkinci sınıf lokantaların yemek salonu kapasitesi en az elli kişiliktir. Birinci sınıf lokantaların toplam kapasitesi en az yüz elli kişilik olup en az elli kişilik bir ana salon düzenlenmesi kaydı ile kapasitenin kalan kısmı ayrı salonlarda düzenlenebilir. Salon kapasiteleri, müşteri yerleşiminin rahat bir şekilde sağlanması koşuluyla, müşteriye hizmet verilen alanların kişi başına 1.2 metrekareye bölünmesiyle hesaplanır. Salonlar mutfak ile doğrudan bağlantılı veya servis mutfağı bulunacak şekilde düzenlenir. Ancak aynı kattaki salonlar için fonksiyonel düzenleme sağlanması kaydıyla tek bir servis mutfağı veya mutfak bağlantısı yeterli görülebilir. Mutfak için ayrılan alan, kapasiteye yeterli hizmet verilebilmesine imkan sağlayacak şekilde düzenlenmesi kaydıyla; ikinci sınıf lokantalarda müşteriye yemek hizmeti verilen salonun yüzde yirmi beşinden daha küçük, birinci sınıf lokantalarda ise, yüzde yirmi beş alan şartı aranmaksızın, elli metrekareden küçük olamaz. Hazırlama, pişirme, servis ofisi, servis bankosu bulaşık bölümleri ve mutfak fonksiyonlarını yerine getiren diğer alanlar bu alana dahildir.

İkinci sınıf lokantalar aşağıda belirtilen asgari nitelikleri taşırlar, Aşağıda belirtilen mahaller, bünyesinde yer aldığı tesiste lokantanın işleyişine de hizmet verecek şekilde bulunuyorsa ayrıca aranmaz.

- a) Tüm hacimlerin, fonksiyon ve sınıfına uygun malzeme ile tefriş ve dekore edilerek aydınlatılması,
- b) İdare odası,
- c) Kadın ve erkek için ayrı müşteri tuvaletleri,
- d) Personel için soyunma yerleri ile lavabo, duş ve tuvaleti,
- e) Malzeme deposu,
- f) Soğuk dolap veya içerden açılabilen soğuk saklama deposu,
- g) Mutfakta;
 - 1) Kuzine,
 - 2) Tesiste verilen yiyecek türlerine uygun hazırlık yerleri,
 - 3) Servis takımları için kapasiteye yeterli bulaşık makinesi,
- h) Salon ve servis birimleri ayrı katlarda ise servis merdiveni veya monşarj.

Birinci sınıf lokantalar; ikinci sınıf lokantalar için aranılan şartlarla birlikte aşağıda belirtilen nitelikleri taşıyan tesislerdir:

- a) Giriş holü,
- b) Servis mahalleri ile bağlantılı ayrı servis girişi,
- c) Bankolu vestiyer,
- d) Müzik yayını,
- e) Havalandırma ve klima sistemi,
- f) Mutfakta;
 - 1) Fırın,
 - 2) Yemekleri ve tabakları sıcak saklama teçhizatı,

- 3) Tatlı ve pasta hazırlık yerleri,
g) Sıcak ve soğuk yemekler ile tatlı çeşitlerinden en az beşer adedinin yer aldığı mönü.

Kafeteryalar

Madde 27 - Kafeteryalar; süratli, temiz ve kaliteli yeme-içme hizmetinin garson servisi olmadan müşteriye sunulduğu, müstakilen belgelendirilemeyen en az elli kişilik tesislerdir. Kafeteryalar aşağıda belirtilen nitelikleri taşırlar:

- a) Tüm hacimlerin, fonksiyon ve sınıfına uygun malzeme ile tefriş ve dekore edilerek aydınlatılması,
- b) Kişi başına en az 1.2 metrekare alan düşecek şekilde düzenlenmiş yemek salonu,
- c) Yiyecek türlerinin teşhir de edildiği servis bankosu,
- d) İdare odası,
- e) Kadın ve erkek için ayrı müşteri tuvaletleri,
- f) Personel için soyunma yerleri ile lavabo, duş ve tuvaleti,
- g) Servis bankosu ve mutfak ayrı katlarda ise servis merdiveni veya monşarj,
- h) Malzeme deposu,
- i) Soğuk dolap veya içerden açılabilen soğuk saklama deposu,
- j) Mutfakta;
 - 1) Tesiste verilen yiyecek türlerine uygun hazırlık yerleri,
 - 2) İhtiyaca uygun pişirme donanımı.

Bu maddede belirtilen mahaller, bünyesinde yer aldığı tesiste kafeteryanın işleyişine de hizmet verecek şekilde bulunuyorsa ayrıca aranmaz.

Eğlence yerleri

Madde 28 - Eğlence yerleri; en az seksen odalı asli konaklama tesisleri, dört ve beş yıldızlı oteller, tatil merkezleri ile turizm kentleri bünyesinde faaliyet gösterebilen, müşterinin öncelikle eğlence ihtiyacını karşılamak yanında, yiyecek-içecek servisi de yapılabilen ve müstakilen belgelendirilemeyen işletmelerdir. Turizm kentleri bünyesinde yer alan eğlence yerleri kişi başına asgari 1.2 metrekare alan düşen en az yüz kişilik salona sahip olmak kaydıyla müstakilen belgelendirilebilir. Eğlence yerleri aşağıda belirtilen asgari nitelikleri taşırlar:

- a) Giriş holü,
- b) Salon kapasitesiyle orantılı sayıda kadın ve erkekler için girişleri ayrı tuvaletler,
- c) Konaklama ünitelerinin gürültüden rahatsız olmamaları için gerekli önlemler alınmış, havalandırma ve klima sistemi bulunan salon, salonda bar, canlı müzik yapılması halinde orkestra yeri ve dans pisti,
- d) Diskotek olarak işletilmeyen eğlence yerlerinde sanatçıların sahneye çıkışı için ayrı bir kapı, kadın ve erkek sanatçılar için hazırlık odaları, tuvalet, duş ve lavabolar,
- e) Diskoteklerde disk-jokey yeri,
- f) Yiyecek ve içeceklerin konulacağı depoyu, içki ve meze hazırlık yerlerini, bulaşık yıkama mahallini, çay-kahve pişirme yerini kapsayan salondan ayrı yiyecek-içecek hazırlama yeri,
- g) Salona girişin dışında acil durumlar için ikinci bir çıkış imkanı.

Bu mahallerde, yemek servisinin yapılması halinde, bu Yönetmeliğin ikinci sınıf lokantalar için öngörülen hükümlerine ve işletmenin hizmet standardının gereklerine uygun bir mutfak düzenlenir. Konaklama tesisinin lokanta mutfağı ile eğlence yeri mutfağının veya hazırlama yerinin bir arada teşhiz edilip düzenlenebilmesi için; mutfak alanının, lokanta salonu ve eğlence yeri ile fonksiyonel bağlantısının bulunması gerekmektedir.

Sağlıklı yaşam tesisleri

Madde 30 - Sağlıklı yaşam tesisleri; kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile turizm merkezlerinde bu Yönetmelikte belirlenmiş asli konaklama tesisi bünyesinde bulunan, doğal çevre içerisinde düzenlenen; tedavi, birlikte düşünme, hareket etme yoluyla ortak motivasyon ve sinerji yaratmaya veya sağlık tedavisi sonrası rehabilitasyona veya terapiye yönelik hizmetlerin verildiği, müşterilere sağlıklı yaşam hizmeti sunmayı hedefleyen, açık alanlarda doğal spor aktiviteleriyle desteklenen, gıda ve beslenme, doğal bitki banyoları, aroma terapi, güzellik ve estetik, heyecan ve eğlence, çeşitli yaş grupları için sağlık ve bakım hizmetleri gibi konu veya konularda uzmanlaşarak işletilen ve hizmetin gerektirdiği ünitelerde uzman personel çalıştırılan tesislerdir. Sağlıklı yaşam tesisleri, bünyesinde yer aldıkları konaklama tesislerinin tür ve sınıfı da belirtilerek isimlendirilir. Bu tesisler ilave olarak aşağıda belirtilen nitelikleri taşırlar:

- a) Tesis bünyesinde bulunmaması halinde ikinci sınıf lokanta,
- b) Çeşitli spor aktivitelerine imkan verecek düzenlemeler,
- c) Açık alanlarda özenli çevre düzenlemesi.

Bu tesisler turizm işletmesi belgesi taleplerinde; bünyesinde ilgili mevzuatla tanımlanmış sağlık ünitesi bulunması durumunda Sağlık Bakanlığından alınacak uygunluk yazısı ile termo mineral su, mineralli su, deniz kaynaklı su, çamur, gaz gibi doğal unsurların tedavi amaçlı kullanılmaması durumunda ise bu maddelerin içme ve yıkanma ve benzeri amaçlı kullanımlarının sakıncalı olmadığına ilişkin ilgili idare yazısı ile Bakanlığa başvururlar.

Yüzme havuzları

Madde 31 - Havuzlarda aşağıda belirtilen hususlar bulunur:

- a) Havuzun çevresinde taşma oluşu veya aynı fonksiyonu yapan benzer sistem,
- b) Havuzun zemin ve duvarlarında uygun ve nitelikli malzeme ile kaplama,
- c) Havuz suyunun devamlı temizliğini sağlayan filtrasyon ve dezenfeksiyon sistemi,
- d) Havuz çevresi ile güneşlenme alanlarında kaymayı önleyici zemin kaplaması ve düzenlemesi,
- e) Havuz suyunun boşaltıldığı ağızlarda güvenlik önlemlerinin alındığı tesisat,
- f) Havuz içinde emniyet basamaklarının yapılması, derinliğin değiştiği her kademede ölçü belirtilmesi,
- g) Çocuklar için en fazla elli santimetre derinlikte ayrı bir havuz,
- h) Havuzda can güvenliğini sağlayan sertifikalı cankurtaran,
- i) Kapalı havuzlarda ısıtma ve havalandırma sistemi,
- j) Güvenlik önlemlerinin Türkçe ve en az iki yabancı dilde belirtildiği levhalar,
- k) İlk yardım araç ve gereçleri bulunan revir ile müstakil belgelendirilen havuzlarda doktor hizmeti.

Havuzlarda aşağıda yer alan tamamlayıcı üniteler bulunur:

- a) Büfe veya büfe hizmetini de kapsayan bar,
- b) Yeterli sayıda soyunma kabini ve dolap,
- c) Kadın ve erkek için yeterli sayıda ayrı duşlar ve tuvaletler.

Müstakilen belgelendirilen havuzlar asgari iki yüz yirmi beş metrekare yüzey alanını sağlamak zorundadırlar. Konaklama tesisi bünyesinde bulunan havuzlar bu maddenin ikinci fıkrasında yer alan nitelikleri sağlamamaları durumunda; havuz, belge kapasitesinde belirtilir ancak bünyesinde yer aldığı tesisin tür ve sınıfının asgari nitelikleri arasında değerlendirilmez ve sınıflandırma çalışmalarında puanlandırılmaz. Tesis bünyesinde birden fazla kapalı veya birden fazla açık yüzme havuzu bulunması durumunda havuzların tümünde ayrı çocuk havuzu düzenlemesi zorunlu değildir. Ancak tesis bünyesinde açık ve kapalı havuzlar bulunması durumunda, en az birer adet açık ve kapalı havuzda ayrı çocuk havuzu düzenlemesi yapılır.

Spor tesisleri

Madde 32 - Spor tesisleri; kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile turizm merkezlerinde, olimpiik spor türlerinden en az bir tanesinin ana faaliyet olarak kurgulandığı, bunun yanında çeşitli spor dallarının uluslararası normlara uygun alanlarda gerçekleştirildiği, ayrıca bu aktivitelerin tamamlayıcı diğer bölümlerle desteklediği tesislerdir. Turizm işletmesi belgesi talebi aşamasında Bakanlığa ilgili idaresinden alınmış gerekli uygunluk belgeleri ile başvuran bu tesisler ayrıca aşağıda belirtilen nitelikleri taşırlar:

- a) Giriş tesisleri,
- b) Tesisin; doğal çit, yapay çit, duvar ve benzeri düzenlemelerle çevreden tecrit edilmesi,
- c) Uluslararası standartlarda ana saha,
- d) Doğal çim veya uygun malzeme ile kaplı ısınma, antrenman sahaları,
- e) Sporcular için soyunma yeri, duş ve tuvaletler,
- f) Saha bakım üniteleri ve depolar,
- g) Araç ve makineler için otopark,
- h) Dinlenme ve rekreasyon alanları,
- ı) İlk yardım ve doktor hizmeti,
- j) Personel için soyunma yeri, duş ve tuvaletler,
- k) Kulüp binasında aşağıdaki üniteler yer alır:
 - 1) Resepsiyon, giriş ve emanet bölümü,
 - 2) Yönetim odaları,
 - 3) Birinci sınıf lokanta, bulunmaması halinde ikinci sınıf lokanta ile kafeterya,
 - 4) Kadın ve erkekler için ayrı müşteri tuvaletleri,
 - 5) Satış üniteleri.

Ön fizibilitesi gerçekleştirilen otel için beş yıldızlı otellerin genel anlamda sahip oldukları ve yukarıda belirtilen özelliklere (konaklama, yeme-içme (lokanta ve kafeterya), eğlence yeri, sağlıklı yaşam tesisleri, yüzme havuzları, spor tesisleri) haiz olması planlanmıştır.

3.3. İnsan Kaynakları

Bursa, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2019 yılı verilerine göre 3 milyonu geçen nüfusuyla Türkiye'nin en büyük 4. ilidir. Doğal nüfus artışıyla birlikte il dışından göç de almaktadır. Otomotiv, tekstil ve turizm başta olmak üzere birçok sektör, ilde aktif bir şekilde faaliyet göstermektedir. Bursa'ya gelen nitelikli göçlerin yanı sıra ildeki köklü ve çok sayıda eğitim kurumlarının faaliyetleriyle Tablo 14'te de görüleceği üzere okuma yazma bilmeyen, okuma yazma bilen fakat bir okul bitirmeyen, ilkokul ve ilköğretim mezunu sayısı azalmakta; orta okul ve dengi meslek okulu mezunu, lise ve dengi meslek okulu mezunu, yüksekokul veya fakülte mezunu, yüksek lisans (5 ve 6 yıllık fakülte dahil) mezunu ve doktora mezunu sayısı artmaktadır. Bu durum göstermektedir ki Bursa'daki nitelikli işgücü daha kalifiye hale gelmektedir. Tablo 15 incelendiğinde ise Bursa; İstanbul, Ankara ve İzmir ile benzer özellikler göstermiştir.

Tablo 14. Bursa'da 15 yaş üstü nüfusun eğitim durumu, 2015-2019

	Okuma yazma bilmeyen	Okuma yazma bilen fakat bir okul bitirmeyen	İlkokul mezunu	İlköğretim mezunu	Orta okul ve dengi meslek okulu mezunu	Lise ve dengi meslek okulu mezunu	Yüksekokul veya fakülte mezunu	Yüksek lisans (5 ve 6 yıllık fakülte dahil) mezunu	Doktora mezunu	Bilinmeyen
2015	74.091	76.695	568.012	351.484	254.271	519.806	308.981	18.879	4.298	17.964
2016	70.530	72.899	545.702	325.804	302.854	548.741	330.910	19.989	4.425	15.526
2017	66.811	69.524	538.001	334.117	311.650	563.998	344.340	26.652	4.875	14.048
2018	62.471	63.822	497.343	337.757	331.734	591.122	364.581	30.069	4.948	19.622
2019	58.434	60.217	484.539	240.370	445.094	615.441	386.571	33.157	5.058	26.397

Kaynak: TÜİK, Eğitim İstatistikleri, 2020

Tablo 15. Eğitim Düzeyine Göre Nüfus Oranları (%)

Eğitim Düzeyi	Türkiye	İstanbul	Ankara	İzmir	Bursa
Okuma yazma bilmeyen	3,55	2,27	2,12	1,60	2,48
Okuma yazma bilen fakat bir okul bitirmeyen	4,62	2,84	2,10	3,68	2,56
İlkokul mezunu	21,07	18,49	16,30	22,03	20,57
İlköğretim mezunu	14,28	13,96	10,11	12,63	10,21

Ortaokul veya dengi mezunu	14,06	14,04	12,96	12,67	18,90
Lise veya dengi mezunu	23,91	25,27	28,54	25,40	26,13
Yüksekokul veya fakülte mezunu	15,77	19,15	23,00	19,04	16,41
Yüksek lisans mezunu	1,60	2,56	3,31	1,91	1,41
Doktora mezunu	0,33	0,46	0,80	0,43	0,21
Bilinmeyen	0,79	0,95	0,76	0,59	1,12

Kaynak: TÜİK, 2020

Bursa'da Bursa Uludağ Üniversitesi ve Bursa Teknik Üniversitesi olmak üzere 2 üniversite bulunmaktadır. Turizm sektörü için gerekli olan işletme, seyahat ve turizm gibi bölümlerin yanı sıra teknik bölümlere de sahiptirler. Tablo 16'da yıllar itibarı ile Bursa'daki üniversitelerden mezun olan öğrenci sayıları sunulmaktadır.

Tablo 16. Bursa'daki Üniversitelerden Mezun Olan Öğrenci Sayıları

Eğitim-Öğretim Yılı	Bursa Uludağ Üniversitesi	Bursa Teknik Üniversitesi
2019-2020	11.115*	506
2018-2019	11.602	357
2017-2018	12.377	183
2016-2017	10.767	85
2015-2016	8.210	39

*Tahmini veridir.

Üniversitelerin sağladığı beşeri sermayeye ek olarak otelcilik ve turizme yönelik bölümleri bulunan liselerde okuyan lise öğrencilerinin gelişimlerini sağlayacak uygulama otelleri de bulunmaktadır. Bursa'da bulunan uygulama otelleri şunlardır:

- Muradiye Uygulama Oteli,
- Nihat Aslanoba Uygulama Oteli,
- Şehit Abdullah Tayyip Olçok Uygulama Oteli.

Çalışma çağındaki nüfusun son beş yıl itibarıyla durumu incelendiğinde toplam nüfusa oran olarak ciddi bir değişiklik olmadığı ancak rakamsal artış olduğu gözlenmektedir. 2019 yılı itibarıyla çalışma çağındaki nüfusun toplam nüfusa oranı %55,42, çalışma çağındaki nüfusun 1.693.728 olduğu görülmektedir.

Tablo 17. Bursa'da Çalışma Çağındaki Nüfus, 2015-2019

Yıllar	Çalışma Çağı Nüfusu (15-65 Yaş)	Toplam Nüfusa Oranı (%)
2015	1.570.205	55,24
2016	1.605.154	55,32
2017	1.626.733	55,39
2018	1.658.910	55,40
2019	1.693.728	55,42

Kaynak: TÜİK, ADNKS İstatistikleri, 2020

Ülkemizde istatistiklerde kullanılan genç nüfus tanımı 15-24 yaş arasındaki nüfusu kapsamaktadır. Bu yaş aralığındaki nüfus Bursa'da bu yaş aralığında 2019 yılı itibarıyla 419.397'dir. Doğum oranlarının azalmasıyla genç nüfusun toplam nüfusa oranı azalmaktadır. 2015 yılında %14,4 olan oran bugün %13,72'dir. Benzer şekilde genç nüfusun çalışma çağındaki nüfusa oranı da azalmaktadır.

Tablo 18. Bursa'da Genç Nüfus, 2015-2019

	Genç Nüfus (15-24 Yaş)	Toplam Nüfusa Oranı (%)	Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı (%)
2015	409.416	14,40	26,07
2016	417.004	14,37	25,98
2017	412.688	14,05	25,37
2018	413.828	13,82	24,95

2019	419.397	13,72	24,76
------	---------	-------	-------

Kaynak: TÜİK, ADNKS İstatistikleri, 2020

Beş yıldızlı otelin sağlıklı ve düzenli bir şekilde faaliyet gösterebilmesinde beşeri sermayesinin payı büyüktür. Bu açıdan farklı birim ve pozisyonlarda ve farklı niteliklerde işgücü temin edilmelidir. Ön büro, yiyecek ve içecek, kat ve temizlik hizmetleri, insan kaynakları, muhasebe – satınalma, diğer idari – teknik işler ve satış – pazarlama birimlerinden oluşması planlanan organizasyon için tahmini çalışan sayısı ve ortalama maaşları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Tablo 19. Tahmini Çalışan Sayısı ve Ortalama Maaşları

Çalışan Niteliği	Tahmini Çalışan Sayısı	Ortalama Maaş
Genel Müdür	1	2676 \$
Genel Müdür Yardımcısı	2	2013 \$
Birim Müdürleri	7	1300 \$
Ön Büro Personeli	8	383 \$
Yiyecek ve İçecek Personeli	14	510 \$
Kat ve Temizlik Hizmetleri Personeli	18	402 \$
İnsan Kaynakları Personeli	2	536 \$
Muhasebe – Satınalma Personeli	3	523 \$
İdari – Teknik İşler Personeli	10	529 \$
Satış – Pazarlama Personeli	2	555 \$

4. FİNANSAL ANALİZ

4.1. Sabit Yatırım Tutarı

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca turizm tesisleri birim maliyetleri belirlenmektedir. 2020 yılı için ilan edilen turizm tesisleri birim maliyetler listesine göre beş yıldızlı otelin yatak başına birim maliyeti 196.387 TL olarak açıklanmıştır. Bu doğrultuda 130 yatak kapasiteli bir beş yıldızlı otelin yatırım maliyeti 25.530.310 TL, dolar cinsinden 3.256.417 \$ olarak hesaplanmaktadır.

Ayrıca yatırım yapılacak arazi, teşvikten faydalanılarak kamu arazisi de olabilmekle birlikte özel arazi de olabilir. Arazi maliyetine ilişkin olarak yatırım maliyetinin %20'si genel kabulünden hesapla arazi maliyeti, 651.283 \$ olarak hesaplanmıştır. Beş yıldızlı otelin toplam yatırım tutarı, 3.907.700 \$ olarak hesaplanmıştır.

4.2. Gelirler

Otelin ana gelir kaynağı odaların doluluğundan kaynaklanacak oda gelirleri ile yeme-içme gelirleridir. Otelerde oda satışının dışında toplantı, düğün organizasyonu, wellness, çamaşırhane gelirleri gibi pek çok farklı gelir alternatifi de olabilmektedir. Burada temel olarak oda gelirleri baz alınarak diğer gelirler oda geliri üzerinden orantısal yaklaşımla belirlenmiştir. Mevcut durumda COVID-19 salgını nedeniyle dünya genelinde turizm sektöründe bir daralma söz konusudur. Fakat bir süre sonra normalleşme gerçekleşeceği öngörüsü ve bu doğrultuda 2019 yılı doluluk oranı (%44,11) baz alındığında konaklama geliri tahmini olarak 10.465.098 TL olarak hesaplanmıştır. Tesisin yıllık toplam gelirinin ise yapılan araştırmalar sonucu belirlenen oranlar neticesinde 13.604.627 TL olarak hesaplanmıştır.

Otelin gelirleri, yapılan çalışmalara ve araştırmalara göre varsayımlar çerçevesinde oluşturulmuştur. Ortalama oda fiyatı, ilde bulunan oteller için yapılan araştırma neticesinde ortalama 500 TL olarak alınmıştır.

4.3. Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Yatırımın geri dönüş süresi hesaplanırken, gelir-gider tahmini verileri kullanılarak yıllar itibariyle kazançların toplamalarının yatırım tutarına eşit olduğu yıl, projenin geri dönüş süresini göstermektedir. Söz konusu faiz ödemeleri, (eğer kullanılacaksa) yatırım kredisinin geri ödeme planında yer alan faiz gideri olacaktır.

Tesisin ekonomik ömrünün 30 yıl, kurumlar vergisinin %22 olduğu ve yatırım için kredi kullanılmadığı varsayımları doğrultusunda;

$$\begin{aligned} \text{Yatırımın Geri Dönüş Süresi} &= \text{Toplam Yatırım Tutarı} / (\text{Vergi Sonrası Kar} + \text{Amortisman} + \text{Faiz}) \\ &= 30.636.372 / (1.758.975 + 851.010 + 0) \end{aligned}$$

Yatırımın Geri Dönüş Süresi = **11,74 yıl**

5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ

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

130 odalı olarak düşünölen otel yatırımının gerçekleştirilmesi sürecinde yatırımın Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) belgesi gerekmemektedir.

KAYNAKLAR

- Yatırımlarda Devlet Yardımları, <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/06/20120619-1.html>
- Dört Yıldızlı Jeotermal Otel Yatırımı Fizibilite Raporu, Ahiler Kalkınma Ajansı, 2015, Kırşehir.
- Kültür ve Turizm Bakanlığı Konaklama İstatistikleri, <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-9851/turizm-istatistikleri.html>
- Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2020 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ, <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2020/03/20200310-7.htm>
- Sivas Yıldız Dağı Otel Yatırımı Fizibilite Etüdü, Kalkınma Bankası, Temmuz 2018, Ankara.
- Termal Otel ve Sağlık Merkezi (4 Yıldızlı) Ön Fizibilite Raporu, Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı, 2016, Çamdibi Matbaası, İzmir.
- Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik <https://www.mevzuat.gov.tr>
- TÜİK Eğitim İstatistikleri, <https://data.tuik.gov.tr>
- TÜİK Nüfus İstatistikleri, <https://data.tuik.gov.tr>
- Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik, <https://teftis.ktb.gov.tr/TR-14555/kamu-tasinmazlarinin-turizm-yatirimlarina-tahsisi-hakki.html>
- Türkiye ve Dünya Turizmini Değerlendirmesi , Türkiye Seyahat Acentaları Birliği , Aralık 2020

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

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

□ Ekonomik Kapasite Kullanım Oranı (KKO)

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

Ekonomik KKO= Öngörülen Yıllık Üretim Miktarı /Teknik Kapasite

□ Üretim Akım Şeması

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

□ İş Akış Şeması

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

□ Toplam Yatırım Tutarı

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

□ Tesis İşletme Gelir-Gider Hesabı

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

□ İşletme Sermayesi

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

□ Finansman Kaynakları

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

□ Yatırımın Kârlılığı

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

Yatırımın Kârlılığı= Net Kâr / Toplam Yatırım Tutarı

□ Nakit Akım Tablosu

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

□ Geri Ödeme Dönemi Yöntemi

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

□ Net Bugünkü Değer Analizi

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

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

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.

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



Altınova Mah. İstanbul Cad. 424/4 Buttım İş Merkezi Buttım
Plaza Kat 6 16250 Osmangazi/Bursa TÜRKİYE

Tel: 0 224 211 13 27 Faks: 0 224 211 13 29

bebka.org.tr



Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılmaz