T.C. SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI

#YEREL KALKINMA HAMLESİ

KUDAKA
KUZEYDOĞU ANADOLU KALKINMA AJANSI
NORTHEAST ANATOLIA DEVELOPMENT AGENCY

KOP Dağı 3 Yıldızlı Konaklama Tesisi

Ön Fizibilite Raporu



T.C. SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI

#YEREL KALKINMA HAMLESİ

KUDAKA
KUZEYDOĞU ANADOLU KALKINMA AJANSI
NORTHEAST ANATOLIA DEVELOPMENT AGENCY

KOP Dağı 3 Yıldızlı Konaklama Tesisi

Ön Fizibilite Raporu



2025

AĞUSTOS

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, bölgede turizm ve konaklama sektörünün gelişmesine katkı sunulması amacıyla Bayburt ilinde bir KOP Dağı 3 Yıldızlı Konaklama Tesisi kurulmasının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Kuzeydoğu 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 Kuzeydoğu Anadolu Kalkınma Ajansı sorumlu tutulamaz.

Bu raporun tüm hakları Kuzeydoğu Anadolu Kalkınma Ajansı'na aittir. Raporda yer alan görseller ile bilgiler telif hakkına tabi olabileceğinden, her ne koşulda olursa olsun, bu rapor hizmet gördüğü çerçevenin dışında kullanılamaz. Bu nedenle; Kuzeydoğu 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 5
2. EKONOMİK ANALİZ 7
2.1. Sektörün Tanımı 7
2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler 8
2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi 8
2.2.2. Diğer Destekler 9
2.3. Sektörün Profili 9
2.4. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini 12
2.5. Girdi Piyasası 13
3. TEKNİK ANALİZ 14
3.1. Kuruluş Yeri Seçimi 14
3.2. İnsan Kaynakları 14
4. FİNANSAL ANALİZ 17
4.1. Sabit Yatırım Tutarı 17
4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi 18
5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ 19
KAYNAKLAR 21

TABLOLAR

Tablo 1: Türkiye Turizm Verileri 7
Tablo 2: Yerel Kalkınma Hamlesi Programı 9
Tablo 3: Küresel Konaklama Sektörü 10
Tablo 4: Türkiye'de Kış Turizm Merkezi Kapasiteleri 11
Tablo 5: Bayburt İli Merkez İlçesi Tesise Geliş ve Konaklama Tablosu 12
Tablo 6: Bayburt'ta 15 Yaş Üstü Nüfusun Eğitim Durumu 14
Tablo 7: Bayburt'ta Çalışma Çağındaki Nüfus (15-64) 15
Tablo 8: Bayburt'ta Genç Nüfus (15-24) 15
Tablo 9: Personel Dağılımı ve Sayıları 16
Tablo 10: Tahmini Çalışan Sayısı ve Ortalama Maaşları 16
Tablo 11: Tahmini Sabit Yatırım Maliyeti 17
Tablo 12: Yıllık Tesis Giderleri 18
Tablo 13: Yıllık Gelir-Gider ($) 19

KOP DAĞI 3 YILDIZLI KONAKLAMA TESİSİ ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

1. YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	KOP Dağı 3 Yıldızlı Konaklama Tesisi	
Üretilecek Ürün/Hizmet	3 Yıldızlı Standartlarında Konaklama Hizmeti	
Yatırım Yeri (İl - İlçe)	Bayburt/Merkez	
Tesisin Teknik Kapasitesi	50 Oda 100 Yatak	
Sabit Yatırım Tutarı	3.000.000 $	
Yatırım Süresi	18 Ay	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	%46,29	
İstihdam Kapasitesi	25	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	6 yıl	
İlgili NACE Kodu (Rev. 2)	55.10 – Oteller ve benzeri konaklama yerler	
İlgili GTİP Numarası	-	
Yatırımın Hedef Ülkesi	Tüm Ülkeler	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Doğrudan Etki	Dolaylı Etki
	Amaç 11: Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar	Amaç 8: İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme

Subject of the Project	KOP Mountain 3-Star Accommodation Facility	
Information about the Product/Service	3 Star Standards Accommodation Service	
Investment Location (Province-District)	Bayburt/Center	
Technical Capacity of the Facility	50 Rooms-100 Beds	
Fixed Investment Cost (USD)	3.000.000 $	
Investment Period	18 Months	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	%46,29	
Employment Capacity	25	
Payback Period of Investment	6 years	
NACE Code of the Product/Service (Rev.2)	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 11: Sustainable Cities and Communities	Goal 8: Decent Work and Economic Growth

2. EKONOMİK ANALİZ

2.1. Sektörün Tanımı

Konaklama sektörü, insanların seyahat ettikleri yerlerde geçici olarak kalabilecekleri mekanlar sunan ve turizm faaliyetleriyle doğrudan ilişkili bir hizmet alanıdır. Oteller, pansiyonlar, tatil köyleri, apart oteller, butik tesisler gibi işletmeler bu sektörün yapı taşlarını oluşturmaktadır.

Son yıllarda dünya genelinde artan seyahat hareketliliği, konaklama sektörünü hızla büyüyen ve ülkeler açısından ciddi ekonomik katkılar sağlayan bir alan haline getirmiştir. Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) raporlarına göre turist harcamalarının üçte birine yakını konaklama hizmetlerine gitmektedir. Bu durum sektörün hem istihdam yaratan hem de döviz kazandıran yönlerini öne çıkarmaktadır. Bu gelişmeler konaklama sektörünün yalnızca turizm hareketliliğinin bir çıktısı olmadığını, aynı zamanda ekonomik kalkınmanın temel bileşenlerinden biri haline geldiğini ortaya koymaktadır. Turistlerin harcama eğilimlerinin önemli bir kısmının konaklama hizmetlerine yönelmesi bu alanın hem yatırım hem de planlama açısından öncelikli konular arasında değerlendirilmesini zorunlu kılmaktadır.

Bu noktada, konaklama sektörünün ülke ekonomisine sağladığı katkı yalnızca turizm gelirleriyle sınırlı kalmamakta, aynı zamanda istihdam, döviz girdisi ve hizmet kalitesinde sürdürülebilirlik gibi birçok boyutta değerlendirilmektedir. 2024 yılı itibarıyla Türkiye'de turizm sektörünün GSYH'ye doğrudan katkısı yaklaşık %12 - %12,5 seviyesine yükselmiş olup, toplam etkisi halen %12 civarındadır. Bu da sektörün ekonomideki kritik rolünü teyit etmektedir (World Travel & Tourism Council [WTTC], 2024).

Bu genel çerçeveye paralel olarak, Türkiye'de konaklama sektörü de turizmdeki büyümeye eşlik eden önemli bir gelişim göstermektedir. TÜİK verilerine göre 2024 yılında ziyaretçilerden elde edilen turizm geliri 60 milyar 497 milyon 18 bin dolar, transfer yolculardan elde edilen turizm geliri ise 606 milyon 401 bin dolar olmuştur. Ziyaretçilerin turizm gelirinin %17'sini ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlar oluşturmaktadır.

Tablo 1: Türkiye Turizm Verileri

Yıllar	Turizm Geliri (Milyar $)	Ziyaretçi Sayısı (Milyon)	Kişi Başı Harcama ($)
2020	15.469	15.826	978
2021	30.309	29.357	1032
2022	46.453	51.369	971
2023	55.874	57.047	979
2024	60.497	62.232	972

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2025

2020-2024 dönemi, Türkiye turizm sektörü açısından yalnızca pandemi etkisinin atlatıldığı bir toparlanma süreci değil aynı zamanda yeni eğilimlerin ve stratejik dönüşümlerin başladığı bir zaman aralığı olarak dikkat çekmektedir. Bu 5 yıllık süreçte:

- Toplam ziyaretçi sayısı yaklaşık 4 kat artarak 15.8 milyondan 62.2 milyona yükselmiştir,
- Turizm geliri ise 15.5 milyar dolardan 60.5 milyar dolara çıkarak sektörün ekonomik katkısını katlamıştır.

Bu veriler ışığında konaklama ve turizm sektöründe yaşanan hızlı toparlanma ve nitelikli turizm arayışı, yeni destinasyonlara yapılacak yatırımların önemini artırmaktadır. Türkiye'de özellikle büyük şehir

dışındaki bölgelerde doğa, kültür ve tematik turizm (kış, sağlık, doğa içi konaklama vb.) türlerine olan ilgi artmakta bu doğrultuda yeni çekim alanlarına ihtiyaç duyulmaktadır.

Bu kapsamda, Bayburt ilinde yer alan KOP Dağı, hem sahip olduğu doğal güzellikler hem de kış turizmine elverişli yapısıyla bölgenin turizm çeşitliliğini arttırabilecek yüksek potansiyele sahip destinasyonlardan biridir. KOP Dağı'na yapılacak 3 yıldızlı konaklama tesisi, hem artan turizm hareketliliğine cevap verecek hem de tematik turizminin gelişmesine katkı sağlayacaktır. Özellikle kış sporları, dağ yürüyüşü ve doğa içi deneyimleri gibi öğeleri kapsayan çok yönlü bir konaklama alt yapısı, bölgenin kalkınma hedefleriyle de doğrudan örtüşmektedir.

Sektöre ilişkin NACE Kodu: "55.10 – Oteller ve benzeri konaklama yerleri" şeklindedir.

2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi

Türkiye Yüzyılı Kalkınma Hamlesi 2025/9903 sayılı Cumhurbaşkanı Karar ile yürürlüğe giren yeni teşvik sistemi kapsamında uygulanan teknoloji odaklı teşvik sistemidir. Bu sistem sayesinde yüksek teknoloji yatırımlar, bölgesel kalkınma hedefleri veya stratejik yatırımlar teşvik edilmektedir. Bu programlar sayesinde ülkemizin kalkınma hedeflerine hızlı bir şekilde ulaşması hedeflenmektedir.
Yeni teşvik sistemi, yatırımcıların ihtiyaçlarına daha etkin cevap verebilmek amacıyla tasarlanmış olup; yüksek katma değerli üretim, ihracat kapasitesinin artırılması, teknoloji odaklı yatırımlar ve istihdam artışı gibi temel hedefleri ön plana çıkarmaktadır.
Bayburt ili, güncellenen teşvik sisteminde 5. bölge kapsamına dâhil edilmiştir. Bu kapsamda yatırımcılara; kurumlar vergisi indirimi, sigorta primi işveren hissesi desteği, faiz veya kâr payı desteği, yatırım yeri tahsisi ve gümrük vergisi muafiyeti gibi önemli avantajlar sağlanmaktadır.

Destek Unsurları

KDV İstisnası: Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yurt içinden ve yurt dışından temin edilecek yatırım malı makine ve teçhizat için katma değer vergisinin ödenmemesi şeklinde uygulanır.

Gümrük Vergisi Muafiyeti: Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yurt dışından temin edilecek yatırım malı makine ve teçhizat için Yürürlükteki İthalat Rejimi Kararı gereğince uygulanması gereken gümrük vergisi oranının %0 olarak uygulanmasıdır.

Vergi İndirimi: Gelir veya kurumlar vergisinin, yatırım için öngörülen katkı tutarına Vergi İndirimi ulaşıncaya kadar indirimli olarak uygulanmasıdır.

Faiz veya Kâr Payı Desteği: Teşvik belgesinde kayıtlı sabit yatırım tutarının %70'ine kadar kullanılan krediye ilişkin ödenecek faizin veya kâr payının belirli bir kısmının karşılanmasıdır.

Yatırım Yeri Tahsisi: Yatırım Teşvik Belgesi düzenlenmiş yatırımlar için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı/Bakanlığımızca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde yatırım yeri tahsis edilebilmesidir.

Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği: Yatırım Teşvik Belgesi kapsamı yatırımla sağlanan ilave istihdam için ödenmesi gereken sigorta primi işveren hissesinin asgari ücrete tekabül eden kısmının 6. bölgede tamamının, diğer bölgelerde yarısının karşılanmasıdır.

Makine Desteği: Teşvik belgesinin yatırım süresi içinde temin edilen ve diğer masraflar hariç sadece makine ve teçhizatın birim fiyatı 2 milyon Türk Lirası ve üzerinde olan makine ve teçhizat bedelinin %25'inin Bakanlıkça ödenmesidir.

Projeye sağlanabilecek mali teşvikler ve destekler, Yerel Kalkınma Hamlesi Programı çerçevesinde tablo 2'de gösterilmektedir.

Tablo 2: Yerel Kalkınma Hamlesi Programı

DESTEKLER		YEREL KALKINMA HAMLESİ PROGRAMI
KDV İstisnası		✓
Gümrük Vergisi Muafiyeti		✓
Vergi İndirimi	**Yatırıma Katkı Oranı(%)**	50
	Vergi İndirim Oranı (%)	60
Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği		8 Yıl
Faiz veya Kâr Payı Desteği	**Destek Oranı***	%40
	Azami Destek Tutarı	240 m TL
	Azami Destek Oranı	Yatırımın %20'si
Makine Desteği	**Destek Oranı**	%25
	Azami Destek Tutarı	240 m TL
	Azami Destek Oranı	Yatırımın %15'i
Yatırım Yeri Tahsisi		✓

*Kredi kullanım tarihinde geçerli olan TCMB'nin bir hafta vadeli repo ihale faiz oranına uygulanacak oranı ifade eder.

2.2.2. Diğer Destekler

Kuzeydoğu Anadolu Kalkınma Ajansı tarafından yürütülen Turizmin Geliştirilmesi Sonuç Odaklı Programı kapsamında Teknik Destek Programı ve Proje Teklif Çağrıları ile sektöre yönelik çeşitli destekler sağlanmaktadır. Ayrıca Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu (TKDK) tarafından yürütülen IPARD III Programı kapsamında kırsal turizm yatırımları da desteklenmektedir. Bu kapsamda kırsal alanlarda konaklama tesisleri, yayla turizmi ve eko-turizm tesisleri için %50-%70 oranında hibe desteği sağlanabilmektedir.

2.3. Sektörün Profili

Konaklama sektörü, küresel ekonomi içinde hem hizmet üretimi hem de yatırım çekiciliği bakımından stratejik bir sektör olarak öne çıkmaktadır. Turizmle iç içe geçmiş yapısı sayesinde gelir yaratma, istihdam sağlama ve bölgesel kalkınmayı destekleme açısından kritik bir role sahiptir.

Dünya genelinde 2024 yılında turizm faaliyetleri pandemi öncesi seviyelerin de üzerine çıkarak rekorlara ulaşmıştır. Şöyle ki Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) verilerine göre:

- 2024 yılında dünya genelinde 1.4 milyar uluslararası turist seyahati gerçekleşmiştir.
- Turizm gelirleri 1.6 trilyon dolar seviyesini aşmıştır.
- Bu gelirin yaklaşık %30'u konaklama harcamalarından oluşmaktadır.

Küresel düzeyde konaklama sektöründe öne çıkan eğilimler; sürdürülebilirlik, dijitalleşme ve yeni segmentler(doğa içinde izole tesisler, yerel temalı butik oteller vb.) yükselişe geçmektedir.

2020-2024 arası dönem (tablo 3), incelendiğinde küresel turizm sektörünün pandemi nedeniyle yaşadığı dramatik daralma ve sonrasında gerçekleşen toparlanma net bir şekilde gözlemlenmektedir. 2020 yılında uluslararası turist sayısı 408 milyon ile son yılların en düşük seviyesine gerilemiş, turizm geliri de 600 milyar dolar seviyesinde kalmıştır.

2021 yılında sınırlı hareketlilik sağlanmış ve turist sayısı 461 milyona yükselmiş, gelirlerde 760 milyar dolar seviyesine çıkmıştır. Ancak sektör, hâlâ pandemi öncesi düzeylerin oldukça altında seyretmiştir.

2023 yılında ise küresel turizm sektörü güçlü bir sıçrama yaparak 1.3 milyar turist ağırlamış, turizm gelirleri 1.4 trilyon dolar seviyesine çıkmıştır.

2024 yılı itibarıyla küresel turizm sektöründe tam toparlanma gerçekleşmiş, uluslararası turist sayısı 1.4 milyara ulaşmış, turizm gelirleri ise 1.6 trilyon dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu veriler, son beş yıllık süreçte küresel turizmin krizden çıkıp yeniden sürdürülebilir bir büyüme patikasına girdiğini ortaya koymaktadır.

Tablo 3: Küresel Konaklama Sektörü

Yıllar	Uluslararası Turist Sayısı	Turizm Geliri (trilyon $)
2020	408 milyon	0.6
2021	461 milyon	0.76
2022	976 milyon	1.0
2023	1.3 milyar	1.4
2024	1.4 milyar	1.6

Kaynak: UNWTO, World Tourism Barometer (2023, 2024, 2025); UNWTO Tourism Highlights 2023.

Turist çekme potansiyelini tüm yıla yayarak mevsimsellik sorununu azaltmada önemli bir faktör olarak görülen kış turizminin gerçekleştirilmesine iklimi, ulaşım olanakları, coğrafi özellikleri ve diğer turizm türlerindeki tecrübesiyle müsait olan Türkiye, Avrupa'da kış turizmi bağlamında sayılı destinasyonlardan biri olmaya adaydır (Uluçeçen, 2011:104). Bu kapsamda Türkiye'de 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu uyarınca kış sporları temalı 29 adet kış turizmi merkezi bulunmaktadır. Bu merkezlerden 9 tanesi (Erzurum-Palandöken, Bursa-Uludağ, Bolu-Köroğlu, Kayseri-Erciyes, Kastamonu-Ilgaz, Kars-Sarıkamış, Kocaeli -Kartepe, Isparta-Davraz, Sivas-Yıldız) faal durumda ziyaretçi kabul etmektedir. 7 adet (Çankırı-Kadınçayırı, Ardahan-Uğurludağ, Bayburt-Kop, Gümüşhane-Zigana, Erzincan-Ergan, Denizli-Bozdağ, Samsun-Akdağ) kayak merkezi ise kısmi olarak faaliyet göstermektedir. Faal olmayan 13 kayak merkezi ise; Aksaray-Hasandağ, Mersin-Karboğazı, Gümüşhane-Çakırgöl, Antalya-Akdağ, Muğla-Erendağ, Gümüşhane-Süleymaniye, Artvin-Kafkasör, Düzce-Kardüz, Malatya-Yamadağ, Rize-Ovit, Antalya-Akseki, Bitlis-Sapgör, Konya-Aladağ şeklindedir (https://yigm.ktb.gov.tr).

Kültür ve Turizm Bakanlığının (2023) güncel verilerine göre Türkiye'de 9 adet faal, 7'si yarı faal, 13'ü proje aşamasında toplam 29 kayak merkezi bulunmaktadır. Faal destinasyonlar arasında; Erzurum-Palandöken, Bursa-Uludağ, Bolu-Kartalkaya, Kayseri-Erciyes, Kastamonu/Çankırı-Ilgaz, Kars-Sarıkamış, Kocaeli-Kartepe, Isparta-Davraz ve Sivas-Yıldız Dağı yer almaktadır. Yarı faal destinasyonlar arasında ise Çankırı-Yıldıztepe, Ardahan- Yalnızçam Uğurludağ, BayburtKop Dağı, Gümüşhane-Zigana, Erzincan-Ergan Dağı, Denizli- Bozdağ, Samsun Ladik-Akdağ bulunmaktadır. Bakanlığın verilerinin Türkiye'deki tüm kayak merkezlerini içerdiğini söylemek zordur. Bu kapsamda, araştırmacı tarafından iller bazında tarama yapılarak kış turizmi destinasyonlarının güncel sayısına ulaşılmaya çalışılmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde, Türkiye'de faal olarak hizmet veren 51 kayak merkezi tespit edilmiş, 53 adet de proje/öneri olduğu anlaşılmıştır. Bu kapsamda, 2014'ten bu yana bazı destinasyonların kapanıp yenilerinin açılmasıyla destinasyon sayısının yine 51 olduğu, bazı projelerin hayata geçmesi, bazı yeni önerilerin ortaya çıkmasıyla öneri/proje destinasyon sayısının 53 olduğu anlaşılmaktadır.

Tablo 4: Türkiye'de Kış Turizm Merkezi Kapasiteleri

No	TM / KTKGB	Plan Durumu		Yatak Kapasitesi		Mevcut Mekanik Tesisler		
		ÇDP	NİP/UİP	Mevcut	Hedef	Adet	Kapasite (kişi/saat)	Uzunluk (m.)
1	Erzurum Palandöken KTKGB	Var	Var	2.466	8.850	19	24.563	22.018
2	Bursa Uludağ II. Gelişim Bölgesi KTKGB	Var	Var	2.250	3.500	22	15.000	16.145
3	Bolu Köroğlu Dağı KTKGB	Var	Var	1.713	4.000	14	10.000	10.380
4	Kayseri Erciyes KTKGB	Var	Var	1.072	6.000	13	19.300	21.832
5	Kastamonu Çankırı Ilgaz KTKGB	Var	Var	1.217	1.300	6	5.639	5.983
6	Kars Sarıkamış KTKGB	Var	Var	1.013	12.000	4	5.348	6.263
7	Kocaeli Kartepe KTKGB	Var		800	1.000	4	6.400	3.250
8	Isparta Davraz Dağı KTKGB	Var	Var	467	1.600	4	3.800	3.621
9	Sivas Yıldız Dağı KTKGB	Var	Var	110	1.600	3	3.000	4.547
10	Çankırı Ilgaz Kadınçayırı Yıldıztepe KTKGB		Var	80	400	1	1.200	1.588
11	Ardahan Yalnızçam Uğurludağ KTKGB	Var	Var	74	4.250	3	2.800	5.250
12	Bayburt Kop Dağı KTKGB	Var	Var	60	810	1	600	1.220
13	Gümüşhane Zigana KTKGB	Var	Var	40	470	1	843	661
14	Erzincan Ergan Dağı KTKGB	Var	Var		8.000	3	3.450	6.967
15	Denizli Tavas Bozdağ KTKGB	Var	Var		2.250	3	2.400	3.822
16	Samsun Ladik Akdağ KTKGB		Var		800	1	800	1.360
17	Aksaray Hasan Dağı KTKGB	Var	Var	97	1.235			
18	Mersin Tarsus Gülek Karboğazı KTKGB	Var			8.000			
19	Gümüşhane Çakırgöl KTKGB	Var	Var		5.600			
20	Antalya Alanya Akdağ KTKGB	Var	Var		3.000			
21	Muğla Eren Dağı KTKGB	Var			1.500			

22	Gümüşhane Süleymaniye KTKGB	Var			1.180			
23	Artvin Kafkasör KTKGB	Var	Var		2.000			
24	Düzce Gölyaka Kardüz Yaylası KTKGB	Var	Var		380			
25	Malatya Hekimhan Yamadağı KTKGB	Var						
26	Rize İkizdere Ovit Dağı KTKGB							
27	Antalya Akseki Göltepe KTKGB	Var	Var		450			
28	Bitlis Sapgör Kış Sporları TM							
29	Konya Derbent Aladağ KTKGB	Var						
	TOPLAM	**25**	**21**	**11.459**	**80.175**	**102**	**105.143**	**114.907**
	Faal Olan Turizm Merkezlerimiz (1-9)							
	Tam Anlamıyla Faal Olmayan Merkezlerimiz (10-16)							

Kaynak: Kuzeydoğu Anadolu Kalkınma Ajansı (2020), Erzincan İli Ergan Dağı Kış Turizmi Merkezi 3 Yıldızlı Otel Yatırımı

2.4. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini

Bayburt ili merkez ilçesindeki turizm hareketliliğini ortaya koymak amacıyla hazırlanan verilere göre (tablo 5), 2020-2024 yılları arasında gerek yerli gerekse yabancı turist sayısında istikrarlı bir artış gözlemlenmektedir. Bu artış ildeki turistik altyapının gelişmeye başladığını ve destinasyonunun tanınırlılığının arttığını göstermesi bakımından önem arz etmektedir.

Tablo 5: Bayburt İli Merkez İlçesi Tesise Geliş ve Konaklama Tablosu

YILLAR	YABANCI		YERLİ		TOPLAM	
	Tesise Geliş	Geceleme	Tesise Geliş	Geceleme	Tesise Geliş	Geceleme
2020	20	20	10.412	11.531	10.432	11.551
2021	-	-	18.433	19.958	18.433	19.958
2022	66	89	19.512	22.850	19.578	22.939
2023	310	623	31.686	54.067	31.996	54.690
2024	325	946	37.627	69.758	37.952	70.704

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı (KTB), 2025.

Yerli turistler açısından değerlendirildiğinde, 2020 yılında tesise geliş sayısı 10.412 iken bu rakam 2021 yılında 18.433'e ulaşmış, 2022 yılında ise 19.512'ye ulaşmıştır. Bu yükseliş ivmesi 2023 ve 2024 yıllarında da devam etmiş, sırasıyla 31.686 ve 37.627 kişiye ulaşmıştır. Yerli turistlerin geceleme sayılarında da benzer bir artış eğilimi gözlemlenmekte olup, 2020 yılında 11.531 olan geceleme sayısı 2024 yılında 69.758'e ulaşmıştır. Bu artış, Bayburt'un yerli ziyaretçiler nezdinde giderek daha fazla tercih edilen bir destinasyon haline geldiğini göstermektedir.

Yabancı turist hareketliliği ise daha sınırlı olmakla birlikte, özellikle son yıllarda dikkate değer bir artış sergilemiştir. 2020 yılında 20 yabancı ziyaretçi kaydedilirken, 2022 yılında 66'ya, 2023'te 310'a, 2024'te ise 325'e yükselmiştir. Benzer şekilde yabancıların geceleme sayıları da 2022'de 89'dan, 2023'te 623'e, 2024'te ise 946'ya yükselerek yabancı turistlerin konaklama eğiliminde artış olduğunu göstermektedir.

Toplam ziyaretçi ve geceleme verileri genel anlamda olumlu bir seyir izlemektedir. 2020 yılında toplam 10.432 kişi tesise gelirken, bu sayı 2024 yılı itibarıyla 37.952'ye ulaşmıştır. Aynı dönemde toplam geceleme sayısı ise 11.551'den 70.704'e yükselmiştir. Bu artış, hem ziyaretçi sayısındaki artışı hem de ortalama konaklama süresindeki uzatmayı işaret etmektedir.

2.5. Girdi Piyasası

KOP Dağı'nda kurulması planlanan 3 yıldızlı konaklama tesisi, 50 oda 100 yatak kapasitesi ile bölgede kış turizmine hizmet verecek nitelikli bir altyapı yatırımıdır. Tesisin yerleşkesinin toplam alanı 3.000 m²'dir. Bu alanın 1.650 m²'si kapalı inşaat alanı olup otel binası olarak değerlendirilecektir. Kalan 1.350 m² ise açık alan (peyzaj, otopark, yürüyüş yolları, teras ve diğer dış mekan düzenlemeleri) olarak planlanmaktadır.

Oda ve Yatak Kapasitesi Dağılımı

Tesisin toplam kapasitesi 50 oda ve 100 yatak olarak planlanmıştır. Oda türleri farklı müşteri profillerine hitap edecek biçimde çeşitlendirilmiştir. Bu kapsamda, tesisin 7 adet standart (tek kişi), 36 adet standart (çift kişilik), 7 adet süit odası (3 kişilik) olmak üzere toplam 50 adet odadan oluşması ve toplam yatak kapasitesinin 100 adet olması şeklinde düşünülmüştür.

Yatak kapasitesinin dağılımı:

1 yataklı	7 oda	7 yatak
2 yataklı	36 oda	72 yatak
3 yataklı	7 oda	21 yatak
Toplam	50 oda	100 yatak

Tesis yıllık 18.250 oda, 36.500 yatak kapasitesine sahip olacaktır. Odalar 21.06.2005 tarihli ve 25852 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik esaslarına göre dizayn edilecektir. Bu doğrultuda odalar içerisinde 24 inç TV, klima, saç kurutma makinesi, minibar, elektrikli su ısıtıcı, telefon, gardırop, komodinler, abajurlar, çöp sepetleri, yastıklar, battaniyeler, yatak, perde, havlu, yastık kılıfı, yatak örtüsü, pike, çarşaf, lavabo, klozet, yangın dedektörü ve bavulluk yer alacağı öngörülmektedir.

Hizmet Kapasitesi

Tesisinin hizmet kapasitesi yalnızca konaklama ile sınırlı kalmayıp; yeme-içme, toplantı, dinlenme ve sosyal ihtiyaçlarını da kapsayacak biçimde yapılandırılmıştır. Bu alanlar:

- 100 kişilik restoran
- 30 kişilik lobi/kafeterya alanı
- Spa alanı; sauna, buhar odası, masaj birimi
- 50 kişilik çok amaçlı salon (toplantı, seminer ve diğer etkinlikler için)
- 7/24 resepsiyon ve oda servisi
- Ücretsiz Wi-Fi, otopark
- Kayak odası
- Çamaşır yıkama ve ütüleme hizmetidir.

3. TEKNİK ANALİZ

3.1. Kuruluş Yeri Seçimi

Yatırımın gerçekleştirileceği alan olarak Bayburt il sınırları içerisinde yer alan KOP Dağı Kayak Merkezi çevresi belirlenmiştir. Kop Dağı, Doğu Karadeniz'in en yüksek ve kar garantisi sunan dağlarından biri olmakla beraber yılda ortalama 100 günden fazla kar örtüsüne sahiptir. Ortalama 2.800 metre rakımıyla kar tutma süresi uzun, eğim yapısı ise kayak sporu için oldukça elverişlidir. Geniş düzlük alanları sayesinde, inşaat açısından da uygun zemin koşulları sunmaktadır. Söz konusu alan, Bayburt şehir merkezine yaklaşık 40 km mesafededir. Erzurum-Trabzon devlet yolu bağlantısı sayesinde çevre illerden gelen ziyaretçilere ulaşım kolaylığı sağlanır. Kop Dağı yalnızca kış aylarında değil, ilkbahar ve yaz aylarında da doğa yürüyüşleri, kampçılık ve yayla turizmi gibi aktiviteler için elverişlidir. Bu da tesisin mevsimsel değil, yıl boyu gelir üretebilecek bir modele sahip olmasına olanak tanımaktadır.

3.2. İnsan Kaynakları

Bayburt nüfusu 2024 yılı itibarıyla bir önceki yıla göre 2.371 kişi azalarak 83.676 olmuştur. Bu nüfus, 42.358 erkek ve 41.318 kadından oluşmaktadır. Eğitim durumu açısından, ilin yıllar itibarıyla daha iyi bir duruma geldiği anlaşılmaktadır. Okuma yazma bilmeyenlerin sayısı azalmakla birlikte daha yüksek eğitim kademelerinden mezun olanların sayısı giderek artmaktadır (tablo 6).

Tablo 6: Bayburt'ta 15 Yaş Üstü Nüfusun Eğitim Durumu

	Okuma yazma bilmeyen	Okuma yazma bilen fakat diplomasız	İlkokul mezunu	İlköğretim mezunu	Orta okul ve dengi meslek okulu mezunu	Lise ve dengi meslek okulu mezunu	Yüksek okul veya fakülte mezunu	Yüksek lisans (5 ve 6 yıllık fakülte dahil) mezunu	Doktora mezunu	Bilinmeyen
2020	2.882	2.507	12.230	5.946	12.203	17.234	10.052	804	291	793
2021	2.705	2.349	12.059	5.639	11.483	20.536	11.192	1.216	313	856
2022	2.566	2.278	11.882	5.514	11.017	22.221	11.062	1.293	335	887
2023	2.423	2.256	12.443	5.713	11.293	21.855	11.569	1.326	348	530
2024	2.294	2.118	11.984	5.593	10.811	21.183	11.528	1.405	370	582

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), ADNKS İstatistikleri, 2025

İlin nüfus yapısına bakıldığında genç nüfusta (15-24 yaş) ve çalışma çağındaki nüfusta (15-64 yaş) bir

önceki yıla göre azalış gözlemlenmektedir. 2024 yılı itibarıyla genç nüfus 16.014, çalışma çağındaki nüfus ise 57.956 kişidir. Çalışma çağındaki nüfus ve genç nüfusa ilişkin son 5 yıla ait veriler tablo 7 ve tablo 8'de verilmektedir.

Tablo 7: Bayburt'ta Çalışma Çağındaki Nüfus (15-64)

Yıllar	Çalışma Çağındaki Nüfus(15-64)	Toplam Nüfus	Çalışma Çağındaki Nüfusun Toplam Nüfusa Oranı
2020	55.701	81.910	%69,11
2021	58.871	85.042	%68,00
2022	58.496	84.241	%69,43
2023	59.964	86.047	%69,69
2024	57.956	83.676	%69,27

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), ADNKS İstatistikleri, 2025

Tablo 8: Bayburt'ta Genç Nüfus (15-24)

Yıllar	Genç Nüfus (15-24)	Çalışma Çağındaki Nüfus(15-64)	Genç Nüfusun Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı
2020	16.178	55.701	%29,04
2021	18.215	58.871	%30,94
2022	17.375	58.496	%29,70
2023	17.372	59.964	%28,97
2024	16.014	57.956	%27,63

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), ADNKS İstatistikleri, 2025

Tesisin yıllık ortalama doluluk oranı %60 olacağı varsayımıyla, 12 ay kesintisiz hizmet sunabilmesi için aşağıdaki tabloda belirtilen personel yapısının oluşturulması planlanmaktadır. Bu kapsamda yönetim, idari işler, operasyon, mutfak, teknik hizmetler, restoran, muhasebe ve kayak hizmetlerini kapsayacak şekilde toplam 25 personelin istihdam edilmesi öngörülmektedir.

Tablo 9: Personel Dağılımı ve Sayıları

Personel Grubu	Pozisyon/Görev	Sayı
Yönetim	Müdür	1
Ön Büro ve İdari İşler	Ön büro personeli	3
Kat Hizmetleri	Kat hizmetleri personeli	6
Mutfak	Aşçı ve yardımcıları	4
Teknik ve Güvenlik	Teknik servis ve güvenlik personeli	3
Restoran Servisi	Restoran servis personeli	4
Muhasebe ve Satın Alma	Muhasebe ve satın alma personeli	2
Kayak Hizmetleri	Kayak ekipman personeli	2

Çalıştırılacak kişiler için öngörülen maaşlar ve yıllık maliyet aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Tablo 10: Tahmini Çalışan Sayısı ve Ortalama Maaşları

Çalışan Niteliği	Tahmini Çalışan Sayısı	Ortalama Maaş ($)	Yıllık Maliyet ($)
Yönetim	1	1.400	16.800
Ön Büro ve İdari İşler	3	750	27.000
Kat Hizmetleri	6	700	50.400
Mutfak	4	800	38.400
Teknik ve Güvenlik	3	750	27.000
Restoran Servisi	4	700	33.600
Muhasebe ve Satın Alma	2	800	19.200
Kayak Hizmetleri	2	700	16.800
Toplam	**25**	**19.100**	**229.200**

4. FİNANSAL ANALİZ

4.1. Sabit Yatırım Tutarı

- Arazi Gideri: Sabit yatırım tutarlarındaki en önemli kalemlerden olan arazi maliyeti, diğer illere nazaran Bayburt'ta oldukça düşük bir meblağ ile karşılanabilmektedir. Bu nedenle arazi fiyatları bakımından yatırımcılara oldukça büyük bir avantaj sağlamaktadır. Tesis için gerekli olan 3.000 m^2 alan için arazi bedeli yaklaşık 80.000 dolar olarak hesaplanmıştır.

- Bina Gideri: Tesisin her türlü bina ve inşaat (ana tesis, yardımcı tesisler, depolar, idari ve sosyal amaçlı binalar, vb.) çalışmalarına ait giderlerdir. Tesis için öngörülen kapalı alan inşaat miktarı 1.650 m^2 olup inşaat bedeli 1.500.000 dolardır.

- Altyapı Bağlantıları Giderleri: Tesisin su, kanalizasyon, enerji ve diğer temel altyapı bağlantılarının gerçekleştirilmesi için 50.000 dolar maliyet öngörülmektedir.

- Makine ve Teçhizat Giderleri: Tesisin temel üretim sürecini ilgilendiren her türlü makine ve teçhizata ilişkin maliyetlerdir. Tesis için düşünülen mutfak, restoran ve ortak alan ekipmanları ile teknik sistemler (ısıtma, soğutma, elektrik) için gerekli makine ve teçhizat kapsamında 550.000 dolar maliyet öngörülmektedir.

- Mobilya ve Donanım Giderleri: Tesisin iç mekan kullanımına yönelik mobilya, ofis donanımı ve müşteri alanlarında kullanılacak eşyalar için 500.000 dolar maliyet öngörülmektedir.

- Peyzaj ve Açık Alan Düzenleme Giderleri: Tesis çevresinin peyzaj düzenlemeleri ve açık alan kullanım alanları düzenlemeleri için 150.000 dolar maliyet öngörülmektedir.

- İşletme Öncesi Giderler ve Lisanslar: Tesisin faaliyete geçmeden önce yapılması gereken yasal izinler, ruhsatlar, lisanslar ve açılış öncesi operasyonel hazırlıklar için yaklaşık 160.000 dolar maliyet öngörülmektedir.

- Etüt Proje Giderleri: Bina inşaatının projelendirilmesi (keşif, metraj, plan, harita, çizim) ve etüt çalışması maliyetidir. Bu kapsamda 10.000 dolar maliyet öngörülmektedir.

Tablo 11: Tahmini Sabit Yatırım Maliyeti

Gider Kalemi	Yaklaşık Maliyet ($)
Arazi Alımı	80.000
Bina Yapımı	1.500.000
Altyapı Bağlantıları	50.000
Makine ve Teçhizat	550.000
Mobilya ve Donanım	500.000
Peyzaj ve Açık Alan Düzenleme	150.000

İşletme Öncesi Giderler ve Lisanslar	160.000
Etüt Proje Giderleri	10.000
TOPLAM	**3.000.000**

4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Yatırımın geri dönüş süresi, tesisin doluluk oranına, oda fiyatlarına ve sezonluk talep dalgalanmalarına bağlı olarak farklılık göstermektedir. KOP Dağı 3 Yıldızlı Konaklama Tesisi'nin ilk yıllarda tam kapasite ile çalışılmayacağı öngörülmektedir. Bu nedenle yatırımın geri dönüş süresi hesaplanırken ilk 5 yıl için kademeli doluluk artışı dikkate alınmıştır. Tam kapasitede tesisin yıllık 100 yatak üzerinden ortalama %60 doluluk oranı ile çalışacağı varsayılmıştır. Bu durumda oluşacak yıllık gelir ve giderlere ilişkin bilgiler tablo 12 ve 13'te gösterilmektedir.

Tablo 12: Yıllık Tesis Giderleri

Gider Kalemi	**Yaklaşık Fiyat ($)**
Genel Yönetim ve İşletme Giderleri	150.000
Personel Giderleri	229.200
Enerji ve Su Giderleri	90.000
Bakım-Onarım ve Amortisman	80.000
Pazarlama ve Satış Giderleri	50.000
Toplam	**599.200**

Hazırlanan öngörüler doğrultusunda oluşturulan finansal gelir-gider tablosu, tesisin gelir-gider dengesine ilişkin orta vadeli bir perspektif sunmaktadır. İlk yıl doluluk oranını %50 seviyesinde gerçekleşeceği varsayımıyla, toplam gelirlerin görece sınırlı düzeyde kalması beklenmektedir. Ancak sonraki yıllarda doluluk oranlarındaki artışla birlikte gelirlerde düzenli bir yükselişin yaşanacağı ve bunun işletmenin mali yapısını kademeli olarak güçlendireceği tahmin edilmektedir. Tesisin 5 yıllık tahmini toplam gelir ve gideri tablo 13'te gösterilmiştir.

Tablo 13: Yıllık Gelir-Gider ($)

Yıl	Doluluk	Oda Geliri	Y.İ. Geliri	Diğer Gelir	Toplam Gelir	Toplam Gider	Net Gelir
1	%50	730.000	182.500	45.000	957.500	599.200	358.300
2	%55	803.000	200.750	50.000	1.053.750	629.160	424.590
3	%60	876.000	219.000	55.000	1.150.000	660.618	489.382
4	%65	949.000	237.250	60.000	1.246.250	693.649	522.601
5	%70	1.022.000	255.500	65.000	1.342.500	728.331	614.169

Bir yatırım için geri dönüş süresi, yatırım için harcanan toplam sermayenin ne kadar sürede geri alınabildiğini gösteren sayısal bir değerdir. Bir diğer ifade ile yatırımın sağlayacağı net nakit girişlerinin yatırım tutarını karşılayabilmesi için geçmesi gereken süredir. Yatırım Geri Dönüş Süresi formülü aşağıdaki gibidir:

Yatırım Geri Dönüş Süresi: (Yatırımdan elde edilen kazanç - Yatırımın maliyeti) / Yatırımın maliyeti

Tesis için hesaplanan sabit yatırım tutarı 3.000.000 dolardır. Tesisin yıllık kârı hesaplanırken kullanılan kapasite göz önünde bulundurularak maliyet ve gelir hesaplaması yapılmıştır. Bu durumda Tablo 13'teki verilere göre tesisin birinci yıl kârının 358.300 bin dolar, ikinci yıl kârının 424.590 bin dolar, üçüncü yıl kârının ise 489.382 bin dolar olacağı beklenmektedir. Bu tutarlar göz önünde bulundurulduğunda yatırımın geri dönüş süresinin yaklaşık 6 yıl olacağı değerlendirilmektedir.

5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ

25.11.2014 tarihli ve 29186 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği, projelerin çevreye verecekleri olumlu veya olumsuz etkilerin değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır. Bu kapsamda yönetmelikte idari ve teknik usul ve esaslar düzenlenmiştir. Konaklama Tesisi Yatırımları, "Ek-1 Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Projeler Listesi" ve "Ek-2 Seçme-Eleme Kriterleri Uygulanacak Projeler Listesi"nde yer almadığından yatırım Çevresel Etki Değerlendirmesine tabi değildir. Yatırımın ölçeği dikkate alındığında, projenin "ÇED Gerekli Değildir" kararına ulaşılması öngörülmektedir.

Planlanan tesisin konumu itibarıyla doğaya uyumlu bir tasarım anlayışı benimsenmiştir. Bu kapsamda:

- **Enerji Verimliliği:** Tesiste ısı yalıtımı, düşük enerji tüketimi cihazlar ve yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı sistemler kullanılacaktır.
- **Su ve Atık Yönetimi:** Su tasarrufu sağlayan armatürler, atık suyun uygun arıtma tesislerine yönlendirilmesi ve katı atıkların geri dönüşüm sürecine dahil edilmesi sağlanacaktır.

Proje, yalnızca turistik çekiciliği artırmakla kalmayacak, aynı zamanda Bayburt ili, Kop Dağı çevresi ve TRA1 Bölgesi için sosyo-ekonomik faydalar yaratacaktır:

- **İstihdam Olanakları:** Tesiste doğrudan 25 kişilik istihdam sağlanması, dolaylı olarak ise bölgedeki tedarikçi, ulaşım ve yiyecek-içecek sektörlerine ek iş imkanı yaratması beklenmektedir.
- **Yerel Ekonomiye Katkı:** Gıda, temizlik, bakım ürünleri ve diğer malzemelerin mümkün olduğunca yerel üreticilerden tedarik edilmesiyle bölgedeki ekonomik canlılık artacaktır.

- **Turizm Gelişimi:** Kop Dağı Kayak Merkezi'nin cazibesi güçlendirilerek ilin kış turizmi potansiyeli değerlendirilecek, bu da Bayburt'un tanınırlığını artıracaktır.
- **Göçün Azalması:** Yeni istihdam alanları özellikle genç nüfus için cazip olacak, bölgeden büyükşehirlere göçün azalmasına katkı sağlayacaktır.

KAYNAKLAR

Kuzeydoğu Anadolu Kalkınma Ajansı. (2020). Erzincan İli: Ergan Dağı Kış Turizmi Merkezi 3 Yıldızlı Otel Yatırımı Ön Fizibilite Raporu. Kuzeydoğu Anadolu Kalkınma Ajansı. https://www.kalkinmakutuphanesi.gov.tr/dokuman/erzincan-il-ergan-dagi-kis-turizmi-merkezi-3-yildizli-otel-yatirimin-on-fizibilite-raporu/2478

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı. (2025). Bayburt İli Merkez İlçesi Tesise Geliş ve Konaklama Verileri. https://yigm.ktb.gov.tr/TR-211090/yillik-il-ilce-konaklama-istatistikleri.html (Erişim tarihi: 17.07.2025)

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK). (2025). Turizm İstatistikleri [Veri seti]. https://data.tuik.gov.tr (Erişim tarihi: 09.07.2025)

UNWTO (2023). World Tourism Barometer, Volume 21, Issue 6 (November 2023). Madrid: World Tourism Organization.

UNWTO (2024). World Tourism Barometer, Volume 22, Issue 1 (January 2024). Madrid: World Tourism Organization.

UNWTO (2025). World Tourism Barometer, Volume 23, Issue 1 (January 2025). Madrid: World Tourism Organization.

UNWTO (2023). Tourism Highlights 2023 Edition. Madrid: World Tourism Organization.

WTTC (World Travel & Tourism Council). (2024). Economic Impact Report 2024. https://wttc.org/Research/Economic-Impact (Erişim tarihi: 08.08.2025)

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

  NBD = *Z* (NA,/(I-k)^{t}) t=0

  NAt : 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.

  Cari Oran = Dönen Varlıklar/ 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.

  Likidite Oranı= (Dönen Varlıklar- Stoklar)/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.

  Başabaş Noktası = Sabit Giderler / (Birim Fiyat-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

KUDAKA
KUZEYDOĞU ANADOLU KALKINMA AJANSI
NORTHEAST ANATOLIA DEVELOPMENT AGENCY
ERZURUM ERZİNCAN BAYBURT

Adres: Cumhuriyet Caddesi No:3 Yakutiye / ERZURUM
Tel.: 0 (442) 235 61 11 – Faks: 0 (442) 235 61 14
info@kudaka.gov.tr / **www.kudaka.gov.tr**

Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılmaz.