

4 YILDIZLI OTEL FİZİBİLİTE RAPORU

İÇİNDEKİLER

1.	ÖNSÖZ.....	2
2.	ÇALIŞMA ÖZETİ.....	3
3.	PAZAR ARAŞTIRMASI VE PAZARLAMA PLANLAMASI.....	4
3.1.	PAZAR VE TALEP ANALİZİ.....	4
3.1.1.	SEKTÖRÜN YAPISI VE ÖZELLİKLERİ.....	4
3.1.2.	PAZARIN BÜYÜKLÜĞÜ VE PROFİLİ.....	19
3.1.3.	TALEBİ ETKİLEYEN UNSURLAR.....	23
3.1.4.	REKABET YAPISI VE RAKİPLERİN ÖZELLİKLERİ.....	24
3.2.	PAZARLAMA PLANI.....	28
3.2.1.	HEDEF PAZAR VE ÖZELLİKLERİ.....	28
3.2.2.	HEDEF MÜŞTERİ GRUBU VE ÖZELLİKLERİ.....	29
3.2.3.	HEDEFLenen SATIŞ DÜZEYİ.....	30
3.2.4.	SATIŞ FİYATLARI.....	30
3.2.5.	DAĞITIM KANALLARI.....	30
3.2.6.	PAZARLAMA/SATIŞ YÖNTEMLERİ.....	31
3.2.7.	KURULUŞ YERİ SEÇİMİ VE ÇEVRESEL ETKİLER.....	31
4.	HAMMADDE VE DİĞER GİRDİ PLANLAMASI.....	33
4.1.	HAMMADDE VE DİĞER GİRDİ TEMİN KOŞULLARI.....	33
4.2.	HAMMADDE VE DİĞER GİRDİ MİKTARLARI.....	34
5.	İNSAN KAYNAKLARI PLANLAMASI.....	35
5.1.	PERSONEL YÖNETİMİ.....	35
5.2.	ORGANİZASYON ŞEMASI.....	35
6.	ÜRETİM PLANLAMASI.....	37
6.1.	YATIRIM UYGULAMA PLANI VE SÜRESİ.....	37
6.2.	DOLULUK ORANI.....	35
6.3.	ÜRETİM MİKTARI.....	37
6.3.1.	TAM KAPASİTEDEKİ ÜRETİM DÜZEYİ.....	37
6.3.2.	DOLULUK ORANINA BAĞLI OLARAK 2. YILDAKİ ÜRETİM DÜZEYİ.....	38
6.3.3.	İLK 15 YILDAKİ ÜRETİM DÜZEYİ.....	38
6.4.	BİRİM MALİYETLER VE KARLILIK ORANLARI.....	38
6.5.	İŞ AKIŞ ŞEMASI.....	39
6.6.	TEKNOLOJİ ÖZELLİKLERİ.....	39
6.7.	MAKİNE VE EKİPMAN BİLGİLERİ.....	39
7.	FİNANSAL ANALİZLER.....	42
7.1.	SABİT YATIRIM TUTARI.....	42
7.2.	İŞLETME SERMAYESİ.....	43
7.3.	TOPLAM YATIRIM İHTİYACI.....	44
7.4.	FİNANSAL KAYNAK PLANLAMASI.....	44
7.5.	KREDİ VE AMORTİSMAN HESABI.....	45
7.6.	NAKİT AKIM HESABI.....	46
8.	EKONOMİK ANALİZLER.....	47
8.1.	NET BUGÜNKÜ DEĞER ANALİZİ.....	47
8.2.	AYRINTILI TAHMİNİ GELİR TABLOSU.....	47
8.3.	BİLANÇO.....	49
8.4.	FİNANSAL ORANLAR VE SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ.....	52
8.4.1.	FİZİBİLİTE SONUÇLARI.....	52
8.4.2.	ORAN ANALİZİ SONUÇLARI.....	53
9.	VARSAYIMLAR.....	56
10.	YENİ TEŞVİK SİSTEMİNİN DİYARBAKIR'A GETİRDİĞİ AVANTAJLAR.....	57
10.1.	YATIRIM YERİ TAHSİSİ.....	57
10.2.	VERGİ İNDİRİMİ.....	58
10.2.1.	GÜMRÜK VERGİSİ MUAFİYETİ VE KDV İSTİSNASI.....	58
10.2.2.	GÜMRÜK VERGİ MUAFİYETİ.....	58
10.2.3.	KDV İSTİSNASI.....	58
10.2.4.	SİGORTA PRİMİ İŞVEREN HİSSESİ DESTEĞİ.....	59
11.	FİZİBİLİTEDE KULLANILAN FORMÜLLER.....	60



Ön SÖZ

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

Bu araçlardan biri de özel sektörün bilgi açığını kapatacak çalışmalardır. Özellikle yatırım alanları ve yatırım ile ilgili diğer konularda yapılan çalışmalar; bir yandan yöre girişimcileri için yeni fikirler oluştururken, diğer yandan yöre dışından gelebilecek yerli ve yabancı yatırımcılar için daha cazip bir ortam sağlanmasına katkıda bulunacaktır. Bu kapsamda, Karacadağ Kalkınma Ajansı Diyarbakır Yatırım Destek Ofisi tarafından Diyarbakır ili için 14 adet potansiyel yatırım alanı belirlenmiş ve bu alanlara yönelik yatırım fizibiliteleri hazırlanmıştır. Amaç, Diyarbakır ilinde yapılacak yatırımları uygun alanlara yönlendirerek yerel potansiyeli harekete geçirmek, kaynak israfını azaltmak ve ekonomik kalkınmaya ivme kazandırmaktır.

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

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

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

2. ÇALIŞMA ÖZETİ

YATIRIM KONUSU: Yatırımın konusu Diyarbakır'da Dört Yıldızlı Otel kurulumudur.

ÜRETİLECEK ÜRÜN/HİZMET: Yatırım kapsamında dört yıldızlı otel kurulması planlanmıştır.

NACE KODU: 55.10 Oteller ve benzer konaklama yerleri

GTİP BİLGİLERİ: -

YATIRIM YERİ: Yatırımın yapılacağı yer Diyarbakır İlidir.

TESİS KAPASİTESİ: Tesiste tam kapasitede 43 oda ve 79 yatak hizmete sunulacaktır.

TOPLAM YATIRIM TUTARI: Toplam yatırım tutarı 5.740.654 USD'dir.

YATIRIM SÜRESİ: Yatırım süresi 12 aydır.

DOLULUK ORANI: Doluluk oranı ilk yıl için % 60 olarak belirlenmiştir.

İSTİHDAM: İstihdam edilen personel sayısı ilk yıl 18 kişidir.

YATIRIMIN GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ: Yatırımın geri dönüş süresi 5,16 yıldır.

SERMAYENİN KARLILIĞI: Sermaye kârlılığı % 8,31'dir.

NET BUGÜNKÜ DEĞER: 15 yıllık net bugünkü değer toplamı 17.788.905 USD'dir

3. PAZAR ARAŞTIRMASI VE PAZARLAMA PLANLAMASI

3.1. PAZAR VE TALEP ANALİZİ

3.1.1. SEKTÖRÜN YAPISI VE ÖZELLİKLERİ

Turizm, insanların sürekli konutlarının bulunduğu yer dışında yaptıkları seyahat ve gittikleri yerlerde geçici konaklamalarından doğan ihtiyaçlarının karşılanması ile ilgili faaliyetlerdir. Günümüzde çok yönlü bir görünüm arz eden turizm, özellikle yirminci yüzyılın ikinci yarısından itibaren ülke ekonomilerinin karşılaştığı ekonomik sorunların çözümünde ve darboğazların aşılmasında adeta bir çıkış noktası haline gelmiştir.

Turizm sektörü; sosyo-ekonomik ve kültürel gelişmeyi hızlandırması, hizmet sektörünün yan kollarında üretim ile ülke genelinde istihdamı arttırması, yabancı sermaye girişi ve döviz girdisi sağlanmasıyla iktisadi kalkınmada önemli bir unsurdur. Din, dil, ırk ayrımı olmaksızın insanlar arası ilişkileri barış ve dostluk duygularını geliştirerek dünya barışını kuvvetlendiren önemli bir sektördür.

Türkiye, turizm sektörüne ülke ekonomisi içinde gereken önemi vermiş, ekonomik kalkınma ve sosyal gelişme süreci içinde turizm yatırımları da artan bir ölçüde gelişme göstermiştir. Son yıllarda artan konaklama tesislerine ve turist sayısına paralel olarak turizmden elde edilen gelirlerde de olumlu yönde gelişme olmuştur.

3.1.1.1. KAVRAM VE TANIMLAR

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından sektördeki kavramlara ilişkin yapılan tanımlar şöyledir:

Turizm: Kişilerin ikamet ettiği yer dışındaki bir yere bir yılı aşmamak üzere, boş zaman değerlendirme, iş ve diğer benzeri amaçlarla yaptıkları seyahatlerdir.

Uluslararası Ziyaretçi: Daimi ikametgahı ve yaşadığı çevrenin dışındaki bir ülkeyi, 12 ayı aşmayan süreyle ve o ülkede para karşılığı bir iş yapmak dışında bir amaçla ziyaret eden kişi.

Turist: Ziyaret edilen ülkedeki özel (ikinci konut, arkadaş ve akraba evi vb) veya kamuya açık konaklama tesislerinde en az bir gece kalan ziyaretçi.

Günübirlikçi: Ziyaret edilen ülkede özel veya kamuya açık konaklama tesislerinde geceleme yapmayan ziyaretçi

- Ülkeye gemi ile gelen ve geceleme yapmak üzere geldiği gemiye (gemi o limanda birden fazla gün kalsa bile) geri dönen yolcular
- Trenle grup halinde yolculuk eden ve trende geceleleyen yolcular
- Ülkede ikamet etmeyen ve gün boyu o ülkede kalan mürettebat bu tanıma dahildir.

Turizm Harcaması: Ziyaret edilen ülkede kalınan süre içinde ziyaretçi tarafından veya ziyaretçi adına yapılan tüketim harcamalarıdır (Bir ülkedeki yabancı ziyaretçilerin yapmış oldukları harcamalar o ülke için turizm geliri o ülke vatandaşlarının yurtdışında yapmış oldukları harcamalar ise o ülkenin turizm gideridir).

Konaklayan Kişi: Bir konaklama tesisine geceleme yapmak amacıyla gelen ve giriş kaydı yapılan her kişi.

Geceleme: Bir müşterinin bir konaklama tesisine giriş kaydı yaptırarak tesiste geçirdiği her gece.

Ortalama Kalış Süresi: Bir tesiste kalınan ortalama gece sayısı.

Yatak Doluluk Oranı (net): O ay/yıldaki yatak kapasitesinin (kullanıma sunulan) ne kadarının dolu olduğunu gösteren orandır.

3.1.1.2. DÜNYADA TURİZM

Uluslararası turizmdeki gelişmeleri takip eden Türkiye’de turizm sektörü 1980’li yılların başından itibaren hızla gelişmeye başlamıştır.

TABLO 1 - 2013 VARİŞ İSTİKÂMETİNE GÖRE EN ÇOK ZİYARET EDİLEN ÜLKELER

Sıra	Ülke	Dünya Turizm Örgütü Bölgesi	Milyon kişi		Değişim oranı %	
			2012	2013	12/11	13*/12
1	Fransa	Avrupa	83.0	..	↑ 1.8	..
2	ABD	Kuzey Amerika	66.7	69.8	↑ 6.3	↑ 4.7
3	İspanya	Avrupa	57.5	60.7	↑ 2.3	↑ 5.6
4	Çin	Asya	57.7	55.7	↑ 0.3	↓ -3.5
5	İtalya	Avrupa	46.4	47.7	↑ 0.5	↑ 2.9
6	Türkiye	Avrupa	35.7	37.8	↑ 3.0	↑ 5.9
7	Almanya	Avrupa	30.4	31.5	↑ 7.3	↑ 3.7
8	Birleşik Krallık	Avrupa	29.3	31.2	↓ -0.1	↑ 6.4
9	Rusya	Avrupa	25.7	28.4	↑ 13.5	↑ 10.2
10	Tayland	Asya	22.4	26.5	↑ 16.2	↑ 18.8

Kaynak: World Tourism Organization (Dünya Turizm Örgütü)

Türkiye, uluslararası turizm pazarındaki payını gitgide arttırmıştır. Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü'nün (UNWTO) çalışmalarına göre, 2013 yılında dünyanın en fazla turist çeken ülkelerinde Fransa ilk sırada yer alırken, onu ABD, İspanya, Çin ve İtalya takip etmiştir. Dünya Turizm Örgütü'nün sıralamasına göre Türkiye 2012'de 35,7 milyon turist ile olduğu gibi 2013 yılında da 37,8 milyon turist ile 6. sıradadır.

**TABLO 2 - DÜNYA SIRALAMASINDA
TURİST SAYISI BAKIMINDAN
TÜRKİYE'NİN YERİ**

Yıllar	Dünya Sıralamasında Türkiye'nin Yeri
2000	20
2001	17
2002	17
2003	15
2004	12
2005	9
2006	12
2007	9
2008	8
2009	7
2010	7
2011	6
2012	6
2013	6

Kaynak: <http://sgb.kulturturizm.gov.tr>

UNWTO'nun verilerinde dünyada en fazla turist çeken kıta Avrupa olmaya devam ederken, 2013 yılında 563 milyon turistin “yaşlı kıtaya” gittiği görülmüştür. Orta ve doğu Avrupa'nın yüzde 7, güney Avrupa'nın ise yüzde 6 büyüdüğü belirtilmiştir. Geçen yıl dünyada turizmin büyüme göstermediği tek bölge ise Ortadoğu olarak verilmiştir. 2013'te 52 milyon turistin gittiği Ortadoğu ülkelerinde büyüme yüzde 0 (sıfır) olarak gösterilmektedir. UNWTO, özellikle Suriye, Ürdün ve Libya gibi ülkelerde turizmin son yıllarda çok büyük kayba uğradığını ancak 2015 için Ortadoğu ülkelerinin turizmde yüzde 5'lik büyüme öngörüldüğünü kaydetmiştir. Diğer turizm verilerine göre, Asya ve Pasifik'in yüzde 6, Afrika'nın yüzde 6, Avrupa'nın yüzde 5, Amerika'nın ise yüzde 3,6 büyümüştür. Açıklanan

verilerde ayrıca 2013 yılında turist gönderen ülkelerde en fazla büyüme Çin (yüzde 28), Rusya (yüzde 26) ve Türkiye’de (yüzde 24) görülmüştür.

Dünyada yükselen refah düzeyine paralel olarak seyahate ayrılan gelirin ve ulaşım olanaklarının artması sonucu, büyüyen uluslararası turizm pazarından en yüksek payı almak için turist çeken ülkeler arasındaki rekabet giderek artmaktadır. Türkiye, 1982’de turizm alanında başlattığı yatırım hamlelerini 2000’li yıllarda daha da artırarak dünya turizminde söz sahibi ülkeler arasına girmiştir. Uluslararası turizm pazarında gerek turizm gelirleri ve gerekse gelen turist sayısı bakımından ilk on ülke içerisinde yer almayı başarmıştır. Aşağıdaki tabloda ülkemizin yıllar itibariyle artan turizm gelirlerinin seyri verilmektedir.

TABLO 3 TÜRKİYE’NİN TURİZM GELİRLERİ

	Turizm Geliri (Bin USD)
2003	13.854.866
2004	17.076.606
2005	20.322.112
2006	18.593.951
2007	20.942.500
2008	25.415.067
2009	25.064.482
2010	24.930.997
2011	28.115.692
2012	29.007.003
2013*	26.638.185

Kaynak: <http://sgb.kulturturizm.gov.tr>
(* Ocak-Eylül)

3.1.1.3. TÜRKİYE’DE TURİZM SEKTÖRÜ

Turizm dünyanın en hızlı gelişen sektörlerinden birisidir. Türkiye planlı dönemle birlikte turizm alanında önemli gelişmeler kaydetmiştir. 1963–1980 döneminde ülkesel sosyo-ekonomik gelişmede kamu yatırımları için emredici, özel sektör yatırımları için yönlendirici nitelikte bir merkezi planlamaya bağımlı olan model seçilmiştir. Türkiye, turizm sektörüne ülke ekonomisi içinde gereken önemi vermiş, ekonomik kalkınma ve sosyal gelişme süreci

içinde turizm yatırımları da artan bir ölçüde gelişme göstermiştir. Son yıllarda artan konaklama tesislerine ve turist sayısına paralel olarak turizmden elde edilen gelirlerde de olumlu yönde gelişme olmuştur.

TABLO 4 - TÜRKİYE'NİN YATAK KAPASİTESİ

Yıllar	Turizm İşletme Belgeli Tesisler			Turizm Yatırım Belgeli Tesisler		
	Tesis	Oda	Yatak	Tesis	Oda	Yatak
1980	511	28.992	56.044	267	13.019	26.288
1990	1.260	83.953	173.227	1.921	156.702	325.515
2000	1.824	156.367	325.168	1.300	113.452	243.794
2001	1.980	175.499	364.779	1.240	107.262	230.248
2002	2.124	190.327	396.148	1.138	102.972	222.876
2003	2.240	202.339	420.697	1.130	111.894	242.603
2004	2.357	217.664	454.290	1.151	118.883	259.424
2005	2.412	231.123	483.330	1.039	128.005	278.255
2006	2.475	241.702	508.632	869	123.326	274.687
2007	2514	251.987	532.262	776	112.541	254.191
2008	2.566	268.633	567.470	772	113.487	258.287
2009	2.625	289.383	608.765	754	103.119	231.456
2010	2.647	299.621	629.465	877	114.771	252.984
2011	2.783	319.319	668.829	922	122.364	267.900
2012	2.870	336.447	706.019	960	126.592	273.877
2013	2.982	357.440	749.299	1.056	139.928	301.862

Kaynak: www.tursab.org.tr/tri/statistikler

Türkiye'nin işletme belgeli yatak kapasitesi 1980 yılında 56.044 iken 1990 yılında 173.227'ye ve 2000 yılında 325.168'e yükselmiştir. Son 13 yılda ise %130 oranında artışla 749.299'a yükselmiştir. Yatırım belgeli konaklama tesisleri ile birlikte toplam yatak kapasitesi 1.051.161 olmuştur.

Türkiye'de otelcilik sektöründe faaliyet gösteren işletmeler Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'e uygun olarak sınıflandırılmaktadır. Bu sınıflandırmalar şu şekildedir: Bir Yıldızlı Oteller, İki Yıldızlı Oteller, Üç Yıldızlı Oteller, Dört Yıldızlı Oteller, Beş Yıldızlı Oteller. Bu sınıfların hepsi moteller,

tatil köyleri, pansiyonlar, apart oteller, kampingler ve hosteller ile birlikte Asli Konaklama Tesisleri kategorisi altında yer almaktadır. Sosyo-ekonomik gelişmişlik düzeyi yüksek olan, turistik çekicilikleri öne çıkan, ticaret anlamında gelişmiş olan illerde dört ve beş yıldızlı oteller çoğunlukta olmak üzere tüm otel çeşitlerinden bulunduğu gözlenmiştir.

TABLO 5 - TÜRLERİNE VE SINIFLARINA GÖRE TURİZM BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNİN SAYISI (31.12.2013)

Türü	Sınıfı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
OTELLER	5 YILDIZLI	188	51 870	111 861	442	141 836	301 406
	4 YILDIZLI	311	43 217	90 187	624	91 793	189 400
	3 YILDIZLI	292	18 200	37 212	773	48 285	97 579
	2 YILDIZLI	24	1 495	3 193	453	17 200	33 943
	1 YILDIZLI	24	702	1 324	49	1 815	3 550
	TOPLAM	839	115 484	243 777	2 341	300 929	625 878
MOTELLER	1.SINIF				1	13	25
	2.SINIF				2	78	159
	MOTEL				8	234	469
	TOPLAM				11	325	653
TATİL KÖYLERİ	1.SINIF / 5 YILDIZLI	20	5 574	12 619	64	24 468	53 953
	2.SINIF / 4 YILDIZLI	17	3 945	9 094	17	3 119	6 794
	TOPLAM	37	9 519	21 713	81	27 587	60 747
TERMAL OTELLER	5 YILDIZLI	10	2 256	5 028	23	5 816	12 532
	4 YILDIZLI	13	1 572	3 774	17	1 912	4 021
	3 YILDIZLI	6	487	1 186	17	958	1 984
	2 YILDIZLI				2	107	214
	1 YILDIZLI						
TOPLAM	29	4 315	9 988	59	8 793	18 751	
TERMAL TATİL KÖYLERİ	5 YILDIZLI	1	129	310			
	4 YILDIZLI	1	200	638			
	TOPLAM	2	329	948			

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

TABLO 5 - TÜRLERİNE VE SINIFLARINA GÖRE TURİZM BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNİN SAYISI (31.12.2013)

Türü	Sınıfı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
TERMAL MÜSTAKİL APART OTEL					1	48	96
PANSİYONLAR							
		6	173	298	41	563	1 135
KAMPİNGLER							
		5	408	914	5	251	705
OBERJLER							
					3	442	942
APART OTELLER							
		9	1 783	5 266	102	5 094	12 138
ÖZEL TESİS							
		14	464	952	256	7 983	16 719
GOLF TESİSLERİ		1	60	228	2	201	424
EĞİTİM VE UYGULAMA TESİSLERİ							
TURİZM KOMPLEKSİ		7	3 362	7 930	3	2 130	4 564
BUTİK OTEL		95	3 303	6 848	67	2 537	5 138
B TİPİ TATİL SİTESİ		3	583	2 702	1	224	748
BUTİK TATİL VİLLALARI					1	68	136
DAĞ EVİ		2	26	61	2	98	272
ÇİFTLİK EVİ / KÖY EVİ		6	79	157	4	30	59
YAYLA EVİ		1	40	80	1	14	28
HOSTEL					1	123	166
TOPLAM		1 056	139 928	301 862	2 982	357 440	749 299

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

2006 yılında 509 bin olan Kültür ve Turizm Bakanlığında belgeli yatak kapasitesi, 2013 yılında 749 bine, 396 bin olan belediye belgeli yatak sayısı ise 505 bine yükselmiştir. Yatak sayısı açısından Dokuzuncu Kalkınma Planında hedeflenen 950 bin belgeli yatak sayısı aşılmış ve 2013 yılı sonunda 1,5 milyon yatak kapasitesine ulaşılmıştır.

2014-2018 dönemini kapsayan Onuncu Kalkınma Planı'nda turizm başlığında yer alan hedefler aşağıdaki tabloda verilmektedir. Buna göre;

TABLO 6 - TURİZMDE GELİŞMELER VE HEDEFLER

	2006	2012	2013	2018	2014-20181
Ziyaretçi Sayısı (Bin Kişi)	23.149	36.778	38.500	48.300	4,6
Yabancı Ziyaretçi Sayısı (Bin Kişi)	19.820	31.782	33.500	42.000	4,6
Turizm Geliri (Milyon Dolar)	18.594	29.351	32.000	45.000	7,1
Turizm Gideri (Milyon Dolar)	3.271	4.593	4.990	8.000	9,9
Ziyaretçi Başına Ortalama Harcama (Dolar)	803	798	831	932	2,3

Kaynak: 2006 ve 2012 yılı verileri TÜİK ve Kültür ve Turizm Bakanlığına aittir. 2013 ve 2018 yılı verileri Onuncu Kalkınma Planı tahminleridir.(1)2014-2018 dönemi yıllık ortalama artışı göstermektedir.

Türkiye’de turizm ağırlıklı olarak kitle turizmine dayanmaktadır. 2007-2012 döneminde ziyaretçi başına harcama ortalama 784 dolar seviyesinde seyretmiştir. Sektörde tanıtım ve pazarlamanın iyileştirilmesi, tanıtımın finansmanına özel sektörün daha fazla katılımı önemini korumaktadır. Ayrıca, mesleki belgelendirme sistemiyle ilgili başlatılan çalışmaların sektörün tüm çalışanlarını kapsayacak şekilde yaygınlaştırılması ihtiyacı bulunmaktadır.

Sürdürülebilir turizmin özendirilmesi amacıyla, 2008 yılında çevreye duyarlı konaklama tesislerinin standartları belirlenmiş ve belgeleme çalışmalarına başlanmıştır. Turizm merkezlerinde artan yapılaşma, altyapı eksikliği ve çevre sorunlarının giderilmesi, yatırımların turizm odaklı gelişme planlarına uyumunun sağlanması önem arz etmektedir.

Dünyadaki eğilimler, bireylerin eğitim ve refah düzeyindeki yükselmenin artarak devam edeceğini ve turizmde deneyimli gezgin grubunun büyüyeceğini göstermektedir. Turist tercihleri kutuplaşacak, yenilik ve çeşitlilik talebi artmaya devam edecek, konfor ve macera motifleri ağırlıklı hale gelecektir. Bu kapsamda, turizmin çeşitlendirilmesi ve hizmet kalitesinin yükseltilmesi önem taşımaktadır. Türkiye’nin mevcut tarih, doğa ve kültür varlığını; sağlık turizmi, kongre turizmi, kış turizmi, kruvaziyer turizmi ve kültür turizmiyle bütünleştirerek turizm sektörünü geliştirme potansiyeli bulunmaktadır. Plan döneminde özellikle sağlıklı yaşama yönelik kaplıca, SPA ve benzeri imkânlar ile sağlık altyapısının değerlendirilerek, sağlık turizminin geliştirilmesi önem arz etmektedir.

3.1.1.4. TRC2 BÖLGESİ VE DİYARBAKIR İLİNDE TURİZM SEKTÖRÜ

Farklı sebeplerle seyahat eden insanlara konaklama imkânı sağlayan oteller “aslî fonksiyonları müşterilerin konaklama ihtiyaçlarını sağlamak olan, bu hizmetin yanında, yeme-içme, spor ve eğlence ihtiyaçları için yardımcı ve tamamlayıcı birimleri de bünyelerinde bulundurabilen tesisler” olarak tanımlanmaktadır. Verilen tanımdan da anlaşıldığı üzere günümüzde oteller konaklama haricinde eğlence, yemek, spor aktiviteleri, kongre, toplantı gibi farklı imkânlar da sunmaktadır. Mevcut durumda faaliyette olan otellerin birçoğunda iş yaşamına yönelik aktivitelerin de gerçekleştiriliyor olmasına rağmen dünyada ve Türkiye’de otelcilik sektörünün gelişmesi turizm sektöründe meydana gelen gelişmelerle doğru orantılıdır. Son yıllarda turistik faaliyetlerin çeşitlenerek artması ile

turistik tesislerin nitelik ve niceliklerinde de önemli oranda artış görülmektedir. Turistik tesisler bazında gerçekleşen bu gelişme bölgesel faktörlerle de sıkı sıkıya ilişkilidir. Türkiye’de otelcilik ve turizm sektörü ile ilgili yapılan girişimler incelendiğinde daha net bilgiler elde edilmektedir.

TÜİK verilerine dayanarak hazırlanan tabloda görüldüğü gibi, 2012 yılında Konaklama ve Yiyecek Hizmeti Faaliyetleri alanında Türkiye genelinde 301.948 girişim yapılmakla birlikte İstanbul’da bu alanda gerçekleştirilen girişim sayısı Türkiye genelinin yaklaşık %20’si civarındadır. Ayrıca aynı yıl kültür, sanat, eğlence, dinlenme ve spor alanında gerçekleştirilen girişimlerde de durum oldukça benzerdir. Buna karşılık Diyarbakır ilinde 2012 yılı boyunca belirtilen alanlarda toplam yalnızca 3.856 girişim gerçekleştirilmiştir.

Bu veriler doğrultusunda, sosyo-ekonomik anlamda İstanbul, Ankara ve İzmir illerine göre daha az gelişmiş olan Diyarbakır’ın turizm ve otelcilik sektörlerinde de yeterli düzeyde gelişme gösteremediğini belirtmek mümkündür. Diyarbakır’da turizm faaliyetlerinin yapılmasına uygun olan bölgelerde gerçekleştirilecek yatırımlarla mevcut durumun iyileştirileceği tahmin edilmektedir.

TABLO 7 - BÖLGELER BAZINDA GİRİŞİM SAYILARI (2012)			
Kodu	Bölge Adı	Girişim Sayıları (Konaklama Ve Yiyecek Hizmeti Faaliyetleri)	Girişim Sayıları (Kültür, Sanat, Eğlence, Dinlenme Ve Spor)
TR	Türkiye	301.948	36.280
TRC2	Şanlıurfa, Diyarbakır	5.506	901
TRC22	Diyarbakır	3.292	564

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu TÜİK, Seçilmiş Göstergelerle Diyarbakır, 2012

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

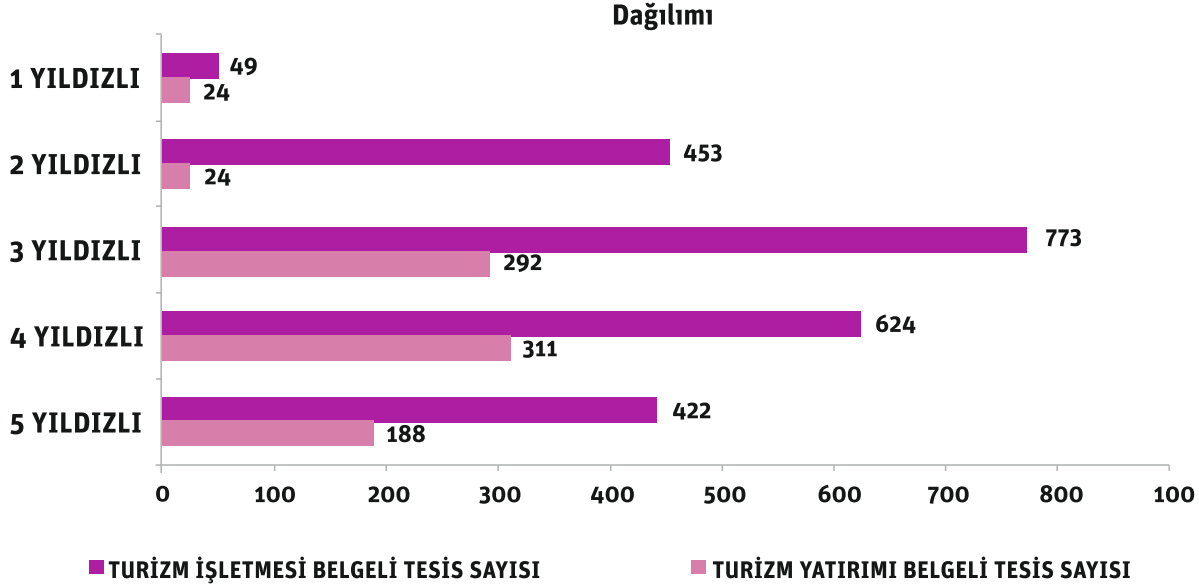
TABLO 8 - TURİZM YATIRIM BELGELİ VE TURİZM İŞLETME BELGELİ TESİS BİLGİLERİ

Bölgeler	Turizm Yatırım Belgesi			Turizm İşletme Belgesi		
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
2010						
Türkiye	877	114.771	252.984	2.647	299.621	629.465
İstanbul	103	16.192	34.787	372	31.017	62.841
Antalya	129	25.942	57.365	686	143.784	306.535
Diyarbakır	3	460	921	15	904	1.773
2011						
Türkiye	922	122.364	267.900	2.783	319.319	668.829
İstanbul	106	16.821	35.748	386	32.874	66.551
Antalya	144	30.604	67.791	703	153.015	326.282
Diyarbakır	4	577	1.155	17	987	1.920
2012						
Türkiye	960	126.592	273.877	2.870	336.447	706.019
İstanbul	130	19.915	41.754	402	34.644	70.246
Antalya	145	30.689	67.191	710	161.567	346.165
Diyarbakır	8	1.041	2.030	18	1.032	1.994
2013						
Türkiye	1.056	139.928	301.862	2.982	357.440	749.299
İstanbul	167	24.232	50.230	432	39.617	80.313
Antalya	160	34.961	77.319	710	169.080	362.274
Diyarbakır	8	984	1.818	18	1.034	2.020

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

Tablo incelendiğinde; İstanbul, Antalya ve Diyarbakır illerinde faaliyet gösteren Turizm Yatırım Belgesi ve Turizm İşletme Belgesi tesislerin sayısında yıllar içerisinde önemli artışların meydana geldiği görülmektedir. 2013 yılında Antalya'da turizm yatırım belgesi 160 ve turizm işletme belgesi 710 tesis faaliyet göstermektedir. Bununla birlikte aynı yıl Türkiye'nin en prestijli turizm destinasyonu olan İstanbul'da turizm yatırım belgesi 167 ve turizm işletme belgesi 432 adet işletme bulunmaktadır. Diyarbakır'da yer alan turistik tesis sayısının ise bu rakamların oldukça altında olduğunu söylemek mümkündür. 2013 yılı itibariyle ilde toplam 18 adet turizm işletme belgesi tesis bulunmakla birlikte 8 adet tesis yatırım aşamasındadır. Mevcut durumda 2.020 olan Diyarbakır ili yatak kapasitesinin tamamlanması beklenen tesisler ile birlikte 2694'ü bulması beklenmektedir. Bu sayının Diyarbakır

gibi potansiyeli bulunan bir il için düşük olması ve yatırım aşamasında olan otellerin ne zaman tamamlanacağını belli olmaması Diyarbakır'da turizm sektörünün gelişmeye olan ihtiyacını açıkça göstermektedir. Buna yönelik ilde ticari faaliyetlerin arttırılması, turistik değerlerin ön plana çıkarılması ve eşzamanlı olarak turistik konaklama tesislerinin sayılarının arttırılması aktivitelerinin faydalı olacağı öngörülmektedir.



Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

Gelişmişlik düzeyi ve turizm değeri yüksek olan illerde dört ve beş yıldızlı otellerin ön planda olmasına rağmen Türkiye geneli incelendiğinde faaliyet halinde olan ve işletme belgesi bulunan otellerin büyük kısmının üç yıldızlı olduğu görülmektedir. Ayrıca ikinci sırada dört yıldızlı oteller yer almaktadır. Diyarbakır ili ele alındığında ise beş yıldızlı otel sayısının yalnızca 1 olduğu ve ilde faaliyet gösteren otellerin çoğunluğunun üç ve dört yıldızlı olduğu görülmektedir. Ayrıca Diyarbakır'ın, ilde faaliyet gösteren toplam otel sayısı ve yatak kapasitesi bakımından Türkiye'deki birçok ilin gerisinde yer aldığı da açıktır. Bölgede gerçekleştirilecek yatırımlarla bu durumun iyileştirileceği tahmin edilmektedir.

Aşağıda yer alan tabloda beş yıldızlı otellere geliş sayısı, geceleme, ortalama kalış süresi ve doluluk oranlarının illere göre dağılımı 2013 yılı itibarıyla verilmektedir. Bu tablonun incelenmesinden de anlaşılacağı üzere ortalama kalış süresi, yerli ve yabancı turist geceleme miktarı gibi göstergeler bakımından Diyarbakır ili, turizm alanında önde gelen iller dışında (Antalya, İstanbul, İzmir, Aydın, Muğla, Ankara, Nevşehir) kalan örnek; Bursa, Çanakkale, Erzurum, Van, Mersin gibi illerin gerisinde kalmaktadır.

TABLO 9 - BEŞ YILDIZLI OTELLERE GELİŞ SAYISI, GECELEME, ORTALAMA KALİŞ SÜRESİ VE DOLULUK ORANLARININ İLLERE GÖRE DAĞILIMI (2013)

4 YILDIZLI
OTEL
FİZİBİLİTE
RAPORU

İller	Tesise Geliş Sayısı			Geceleme			Ortalama Kalış Süresi			Doluluk Oranı %		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
Adana	16.993	96.690	113.683	38.738	158.257	196.995	2,3	1,6	1,7	7,97	32,57	40,54
Afyon	7.612	97.889	105.501	10.882	214.695	225.577	1,4	2,2	2,1	2,22	43,90	46,12
Ankara	150.118	351.335	501.453	306.276	558.809	865.085	2,0	1,6	1,7	12,63	23,04	35,67
Antalya	6.247.248	1.845.327	8.092.575	32.548.558	5.486.235	38.034.793	5,2	3,0	4,7	51,51	8,68	60,20
Aydın	258.807	86.701	345.508	1.103.443	225.641	1.329.084	4,3	2,6	3,8	51,14	10,46	61,59
Balıkesir	59.042	53.533	112.575	87.984	100.682	188.666	1,5	1,9	1,7	23,54	26,94	50,48
Bolu	11.130	70.123	81.253	20.290	114.095	134.385	1,8	1,6	1,7	4,88	27,44	32,32
Bursa	91.096	83.570	174.666	170.977	126.984	297.961	1,9	1,5	1,7	21,39	15,89	37,28
Çanakkale	66.951	16.848	83.799	70.207	26.088	96.295	1,0	1,5	1,1	30,92	11,49	42,42
Çorum	569	38.025	38.594	1.018	45.499	46.517	1,8	1,2	1,2	0,64	28,72	29,36
Denizli	3.421	15.738	19.159	6.697	23.474	30.171	2,0	1,5	1,6	7,17	25,12	32,29
Diyarbakır	1.696	17.684	19.380	2.419	21.866	24.285	1,4	1,2	1,3	3,19	28,80	31,99
Edirne	4.568	18.017	22.585	6.256	25.219	31.475	1,4	1,4	1,4	6,16	24,82	30,98
Erzurum	16.857	47.064	63.921	43.039	68.678	111.717	2,6	1,5	1,7	14,34	22,89	37,24
Eskişehir	2.907	27.341	30.248	7.075	39.665	46.740	2,4	1,5	1,5	5,57	31,23	36,80
Gaziantep	20.364	66.415	86.779	33.380	89.965	123.345	1,6	1,4	1,4	9,75	26,28	36,03
Hatay	529	1.704	2.233	919	2.251	3.170	1,7	1,3	1,4	6,28	15,38	21,65
Isparta	780	19.270	20.050	1.166	26.529	27.695	1,5	1,4	1,4	1,13	25,77	26,91
Mersin	12.107	38.377	50.484	29.841	67.735	97.576	2,5	1,8	1,9	9,40	21,33	30,73
İstanbul	1.586.607	835.104	2.421.711	3.615.475	1.384.373	4.999.848	2,3	1,7	2,1	33,80	12,94	46,74
İzmir	237.984	176.242	414.226	1.108.038	372.093	1.480.131	4,7	2,1	3,6	40,18	13,49	53,67
Kayseri	2.356	32.915	35.271	5.251	53.005	58.256	2,2	1,6	1,7	3,10	31,32	34,43
Kırklareli	237	9.623	9.860	569	16.484	17.053	2,4	1,7	1,7	0,62	17,92	18,54
Kocaeli	18.292	21.583	39.875	66.957	50.854	117.811	3,7	2,4	3,0	18,96	14,40	33,36
Konya	80.808	71.125	151.933	108.066	115.215	223.281	1,3	1,6	1,5	21,71	23,14	44,85
Malatya	1.413	23.108	24.521	11.246	38.895	50.141	8,0	1,7	2,0	5,56	19,21	24,77
Mardin	2.615	29.504	32.119	3.977	60.624	64.601	1,5	2,1	2,0	1,57	23,93	25,50
Muğla	465.808	279.782	745.590	3.007.933	842.585	3.850.518	6	3,0	5,2	42,02	11,77	53,79
Nevşehir	156.613	65.287	221.900	311.919	101.235	413.154	2,0	1,6	1,9	38,90	12,62	51,52
Ordu	739	18.455	19.194	961	26.758	27.719	1,3	1,4	1,4	0,96	26,76	27,72

TABLO 9 - BEŞ YILDIZLI OTELLERE GELİŞ SAYISI, GECELEME, ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ VE DOLULUK ORANLARININ İLLERE GÖRE DAĞILIMI (2013)

İller	Tesise Geliş Sayısı			Geceleme			Ortalama Kalış Süresi			Doluluk Oranı %		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
Sakarya	16.992	56.695	73.687	26.144	88.204	114.348	1,5	1,6	1,6	6,45	21,77	28,22
Samsun	440	14.901	15.341	1.455	28.203	29.658	3,3	1,9	1,9	1,78	34,49	36,27
Tekirdağ	12.236	13.273	25.509	14.669	20.022	34.691	1,2	1,5	1,4	8,09	11,04	19,12
Trabzon	9.137	22.956	32.093	23.913	36.129	60.042	2,6	1,6	1,9	19,56	29,55	49,10
Şanlıurfa	2.895	40.740	43.635	4.934	67.238	72.172	1,7	1,7	1,7	3,07	41,87	44,94
Van	4.237	28.408	32.645	8.073	47.414	55.487	1,9	1,7	1,7	3,40	19,98	23,39
Zonguldak	4.349	29.036	33.385	4.962	33.816	38.778	1,1	1,2	1,2	3,25	22,16	25,42
Aksaray	1.790	4.912	6.702	2.859	7.615	10.474	1,6	1,6	1,6	3,88	10,33	14,21
Şırnak	365	55.324	55.689	547	68.067	68.614	1,5	1,2	1,2	0,28	34,92	35,20
Yalova	4.406	10.637	15.043	9.337	21.275	30.612	2,1	2,0	2,0	12,79	29,14	41,93
Osmaniye	954	8.424	9.378	4.843	19.010	23.853	5,1	2,3	2,5	6,63	26,04	32,68
Düzce	1.177	24.290	25.467	2.806	52.630	55.436	2,4	2,2	2,2	2,03	38,15	40,18
TOPLAM	9.585.245	4.863.975	14.449.220	42.834.099	10.974.111	53.808.210	4,5	2,3	3,7	44,08	11,29	55,38

3.1.1.5. TURİZM (OTEL) YATIRIMLARINA YÖNELİK DESTEKLER

Türkiye’de turizm sektörüne yönelik olarak çeşitli teşvik ve destekler bulunmaktadır. Bu teşvik ve destekleri aşağıdaki şekilde gruplandırmak mümkündür²:

1. KOSGEB Kapsamında Sağlanan Destek ve Hizmetler: Küçük ve Orta Ölçekli İşletmeleri Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı (KOSGEB) tarafından KOBİ kapsamındaki işletmelere eğitim, bilişim, kredi, pazar geliştirme gibi geniş bir yelpazede destekler sağlanmaktadır. KOSGEB’in KOBİ’ler için sağladığı hizmet ve destekleri aşağıdaki şekilde sınıflandırmak mümkündür.

i) KOBİ Proje Destek Programı: İşletmelerin; üretim, yönetim-organizasyon, pazarlama, dış ticaret, insan kaynakları, mali işler ve finans, bilgi yönetimi ve bunlarla ilişkili alanlarda sunacakları projeler desteklenmektedir. Bu program kapsamında desteklenecek proje giderlerine Kurul karar verir. Ancak, arsa, bina, inşaat, tadilat, tefrişat

ve benzeri, taşıt aracı, vergi, resim ve harçlar, sosyal güvenlik primleri, haberleşme giderleri, proje ile ilgili olmayan personel giderleri, enerji ve su giderleri, kira giderleri, finansman giderleri, proje ile ilişkilendirilmemiş diğer maliyetler desteklenmez. Program Süresi 3 yıl, Proje Süresi 6-24 ay (+12ay), Destek Üst Limiti 150.000 TL, Destek Oranı 1.ve 2. Bölge için %50, 3.ve 4. Bölge için %60'dır.

ii) Diğer Programlar: Tematik Proje Destek Programı, İşbirliği Güçbirliği Destek Programı, AR-GE, İnovasyon ve Endüstriyel Uygulama Destek Programı, Genel Destek Programı, Girişimcilik Proje Destek Programı, Gelişen İşletmeler Piyasası KOBİ Destek Programı, Kredi Faiz Destekleri³

2. Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Bakanlar Kurulu Kararı Kapsamında Uygulanan Teşvik ve Destekler:

Genel teşvik uygulamaları: Bölgesel, büyük ölçekli ve stratejik yatırımlar ile EK-4'te yer alan teşvik edilmeyecek yatırım konuları ve teşviki için EK-4'te öngörülen şartları sağlayamayan yatırım konuları hariç olmak üzere, 5 inci maddede belirtilen sabit yatırım tutarları ve üzerindeki yatırımlar bölge ayrımı yapılmaksızın aşağıdaki destek unsurlarından yararlandırılabilir.

- a) Gümrük vergisi muafiyeti
- b) Katma Değer Vergisi (KDV) istisnası
- c) Gelir vergisi stopajı desteği (6 ncı bölgede gerçekleştirilecek yatırımlar için)

Bölgesel teşvik uygulamaları: EK-2B'de iller itibarıyla karşılarında numaraları belirtilen sektörler, EK-2A'da ilin bulunduğu bölgedeki şartları sağlamaları halinde aşağıdaki desteklerden yararlandırılabilir.

- a) Gümrük vergisi muafiyeti
- b) KDV istisnası
- c) Vergi indirimi
- d) Sigorta primi işveren hissesi desteği e) Yatırım yeri tahsisatı
- e) Yatırım yeri tahsisatı
- f) Faiz desteği (3 üncü, 4 üncü, 5 inci ve 6 ncı bölgelerdeki yatırımlar için)
- g) Gelir vergisi stopajı desteği (6 ncı bölgede gerçekleştirilecek yatırımlar için)
- h) Sigorta primi desteği (6 ncı bölgede gerçekleştirilecek yatırımlar için)

3. 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile Sağlanan Teşvikler: 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 13 üncü maddesi hükümlerine istinaden turizm sektöründe faaliyet gösteren işletmelere teşvik ve destek sağlanmaktadır.

Buna göre 2634 sayılı kanunda yer alan teşviklere ilişkin hükümler aşağıda yer aldığı şekildedir: Taşınmaz Malların Turizm Amaçlı Kullanımı Amacıyla Yapılan Tahsisler: Turizmi Teşvik Kanunu'nun 8 inci maddesine göre, hazine ve orman arazilerinin kanunda belirtilen sürelerde turistik tesis yatırımlarına tahsisi sağlanmaktadır. Bu konuda 21/07/2006 tarihli ve 26235 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik” ile 22/07/2007 tarihli ve 26470 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Orman Arazilerinin Tahsisi Hakkında Yönetmelik” uyarınca işlem tesis edilmektedir.

Orman Fonuna Katkının Taksitlendirilmesi: Turizm konaklama tesisleri yatırımları için en çok 49 yıl, kamping yatırımları için en çok 20 yıl süre ile kamu arazisi tahsisi yapılabilmektedir. Turizm Teşvik Kanunu'nun 15. maddesi, Ormanlarda yer alacak turizm yatırımı belgeli tesislerin, 6831 sayılı Orman Kanununun Ek-3 üncü maddesinin (c) fıkrası uyarınca ödemek zorunda oldukları bedel, tahsis tarihini takip eden üçüncü yıldan itibaren, beş yıl vade ve beş eşit taksitte alınır” hükmü ile turizm yatırımcılarını desteklemektedir.

Elektrik, Havagazı ve Su Ücretleri: Turizmi Teşvik Kanunu'nun 17. maddesindeki “Belgeli yatırım ve işletmelerin telefon ve teleks taleplerine ilişkin her türlü işlem ve tahsis öncelikle yapılır” hükmüne göre işletmelere haberleşme kolaylığı sağlanmaktadır. Turizmi Teşvik Kanunu'nun 16. maddesinde geçen, “Turizm belgeli yatırım ve işletmeler elektrik, gaz ve su ücretlerini o bölgedeki sanayi ve meskenlere uygulanan tarifelerden en düşüğü üzerinden öderler” hükmüne istinaden işletmelere elektrik enerjisi desteği sağlanmaktadır.

Haberleşme Kolaylıkları: Turizmi Teşvik Kanunu'nun 17 nci maddesindeki “Belgeli yatırım ve işletmelerin telefon ve teleks taleplerine ilişkin her türlü işlem ve tahsis öncelikle yapılır.” hükmüne göre işletmelere haberleşme kolaylığı sağlanmaktadır. Yabancı Personel ve Sanatkar Çalıştırılması: Turizmi Teşvik Kanunu'nun 18 inci maddesine göre; “Belgeli işletmelerde, Bakanlık ve İçişleri Bakanlığının görüşü alınarak Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığınca verilen izinle yabancı uzman personel ve sanatkarlar çalıştırılabilir...” hükmüne dayanarak yabancı personel ve sanatkar istihdam eden işletmelere destek sağlanmaktadır.

4.1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nda Yer Alan Muafiyetler: 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun “Geçici muafıklar” başlıklı 5. maddesinin (b) fıkrasına göre; Turizmi Teşvik Kanununun “Turizm Endüstrisini Teşvik Kanunu hükümleri dairesinde turizm müessesesi belgesi almış olan Gelir veya Kurumlar Vergisi mükelleflerinin adı geçen kanunda yazılı maksatlara tahsis ettikleri ve işletmelerine dahil binaları, inşalarının sona erdiği veya mevcut binaların bu maksada tahsisi halinde turizm müessesesi belgesinin alındığı yılı takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.” hükümlerine göre işletmeler emlak vergisinden muaf tutulmaktadır.

5.Türkiye İhracat Kredi Bankası (EXIMBANK) Tarafından Sağlanan Kredi İmkanları: Eximbank Döviz Kazandırıcı Hizmetler Kapsamındaki Krediler başlığı altında; bir önceki takvim yılı itibariyle en az 200.000.-ABD

Doları ya da muadili tutarda turizm hizmeti gerçekleştiren TÜRSAB üyesi A grubu seyahat acentelerine, tur operatörlerine ve özel havayolu şirketleri ile en az 1.000.000.-ABD Doları ya da muadili tutarda turizm hizmeti gerçekleştiren turizm şirketlerine kredi sağlamaktadır. Kredi vadesi azami 540 gündür.

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

7. Yurtdışı Turizm Fuarlarına Katılım Desteği: Bakanlık tarafından iştirak edilen veya desteklenen yurtdışı turizm fuarlarına Bakanlık standı dışında katılan ilgili sektör meslek birliğinin/derneğinin öncülüğünde grup olarak bölge tanıtımı yapacak işletmelerin; Yer kirası ile stand inşası ve dekorasyonuna ilişkin toplam giderlerinin Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde % 50’si ödenir. Bu miktar her fuar için 20.000 (yirmibin) ABD Dolarını geçemez. Bakanlık tarafından iştirak edilen veya desteklenen yurtdışı turizm fuarlarına Bakanlık standı dışında bireysel olarak katılan işletmelerin; Yer kirası ile stand inşası ve dekorasyonuna ilişkin toplam giderlerinin Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde % 50’si ödenir. Bu miktar her fuar için 10.000 (onbin) ABD Dolarını geçemez.

8. Kalkınma Bankası Turizm Kredisi: Türkiye Kalkınma Bankası Proje Finansmanı ve Kredilendirme kapsamında turizm yatırımcılarına destek sağlamaktadır. Bu kapsamda kredi talep edilmesi için aşağıdaki şartların karşılanması gerekmektedir. Yatırımcının Anonim Şirket olması, Turizm Yatırımları için Turizm Bakanlığı'ndan Yatırım ve/veya İşletme Belgesi bulunması, Belirli bir fondan kredi verilecekse fonun işleyişi ile ilgili kararname ve tebliğde belirtilen şartları taşıması, Şirket hakkında yapılacak istihbarat sonuçları ve proje ile ilgili teknik, ekonomik ve mali değerlendirme sonuçlarının olumlu olmasıdır.

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

3.1.2. PAZARIN BÜYÜKLÜĞÜ VE PROFİLİ

yeterliliklerine bağılı olarak değişiklik göstermektedir. Örneğin Antalya iline gelen yabancı turist sayısı oldukça fazla iken, Diyarbakır iline ise yerli turistler ağırlıklı olarak ziyarette bulunmaktadır. Bu doğrultuda Diyarbakır iline ve ülke geneline havayolu ile giriş-çıkış yapan turist sayıları aşığıdaki tabloda verilen gibidir.

Havaalanı Yolcu Trafığı					
DİYARBAKIR			TR TOPLAM		
Yolcu Trafığı (Gelen-Giden)			Yolcu Trafığı (Gelen-Giden)		
İç Hat	Dış Hat	Toplam	İç Hat	Dış Hat	Toplam
2010	1.390.165	14.425 1.404.590	50.575.426	52.224.966	102.800.392
2011	1.671.752	18.901 1.690.653	58.258.324	59.362.145	117.620.469
2012	1.270.613	15.211 1.285.824	64.721.316	65.030.304	129.751.620
2013	1.756.884	14.488 1.771.372	76.138.315	73.393.414	149.531.729

Kaynak: Devlet Hava Meydanları İşletmesi Yıl Sonu Kayıtları

Tablo verileri otellerin doluluk oranları ile birlikte değerlendirildiğinde, her geçen yıl havayolu ile giriş-çıkış yapan yerli ve yabancı kişi sayısının düzenli olarak artmasının otel doluluk oranları ve ortalama kalış sürelerini iyi yönde geliştirdiğı söylenebilmektedir.

TABLO 11 - DOLULUK VE ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ						
Yıllar	Doluluk Oranları %			Ortalama Kalış Süreleri		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
	%			Gün Sayısı		
2000	23,33	13,48	36,83	4,19	1,86	2,87
2001	32,82	12,80	45,62	4,39	1,83	3,06
2002	36,04	12,65	48,68	4,39	1,92	3,29
2003	33,56	13,33	46,90	4,54	1,93	3,28
2004	36,57	13,50	50,07	4,53	1,89	3,29
2005	39,22	13,16	52,38	4,33	1,80	3,20
2006	32,35	14,91	47,26	3,92	1,86	2,90
2007	36,68	14,43	51,12	3,82	1,85	2,94
2008	37,71	13,80	51,51	4,17	1,85	3,12
2009	35,38	13,52	48,90	4,17	1,89	3,13
2010	37,23	11,94	49,17	4,30	1,90	3,30
2011	38,12	13,34	51,46	4,10	1,90	3,20
2012	40,74	13,61	54,34	4,40	1,90	3,30

Kaynak: www.tursab.org.tr/tr/istatistikler

Türkiye’de yerli ve yabancı turistlerin konaklama tercihleri farklılık göstermektedir. Nitekim Türkiye’ye gelen yabancı turistler daha lüks otellerde konaklamayı tercih etmektedir. Yerli turistlerin ise konaklama tercihleri ekonomik gelir düzeyleri ile doğru orantılıdır. Ancak genel olarak üç ve dört yıldızlı otellerin tercih edildiğini belirtmek mümkündür.

TABLO 12 - TESİSLERDE GECELEME SAYILARININ TÜRLERE GÖRE DAĞILIMI

Tür	Yabancı			Yerli			Toplam		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
5 Yıldız	23.153.799	24.419.705	32.623.811	5.498.535	6.844.629	7.396.221	28.652.334	31.264.334	40.020.032
4 Yıldız	15.000.918	17.218.691	22.381.957	4.776.147	5.189.743	5.425.663	19.777.065	22.408.434	27.807.620
3 Yıldız	6.468.491	6.444.445	6.580.395	4.688.109	4.600.646	4.634.908	11.156.600	11.045.091	11.215.303
2 Yıldız	1.748.137	1.574.579	1.731.545	3.320.567	3.134.501	3.028.720	5.068.704	4.709.080	4.760.265
1 Yıldız	296.254	302.707	349.792	340.615	331.232	221.971	636.869	633.939	571.763
Tür	Yabancı			Yerli			Toplam		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013	2011	2012	2013
5 Yıldız	35.187.589	42.405.946	42.834.099	8.516.954	9.492.046	10.974.111	43.704.543	51.897.992	53.808.210
4 Yıldız	22.375.555	24.259.092	23.710.194	6.109.093	7.341.571	7.749.803	28.484.648	31.600.663	31.459.997
3 Yıldız	6.841.932	7.349.351	7.526.393	5.563.497	5.797.775	6.319.207	12.405.429	13.147.126	13.845.600
2 Yıldız	1.897.858	1.838.070	1.675.084	3.099.196	2.840.649	2.752.233	4.997.054	4.678.719	4.427.317
1 Yıldız	374.671	342.056	317.657	293.774	310.597	221.244	668.445	652.653	538.901

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

Yukarıda verilen tablodan görüldüğü gibi 2008-2013 yılları arasında yerli ve yabancı turistler tarafından en çok tercih edilen otel türü dört ve beş yıldızlı otellerdir. Yerli turistlerin ise üç ve dört yıldızlı otelleri oldukça yakın miktarlarda tercih ettiği tespit edilmiştir.

Yerli ve yabancı turistlerin otel türlerine göre kalış süreleri incelendiğinde yabancı turistlerin ziyaretlerinde dört ve beş yıldızlı otelde kalma sürelerinin üç yıldızlı otelleri ziyaret edenlerinkine göre oldukça fazla olduğu görülmektedir. Nitekim 2013 yılında yabancı turistlerin beş yıldızlı ve dört yıldızlı otellerde geceleme süreleri sırasıyla 4,44 ve 4,03 gece iken 3 yıldızlı oteller için bu süre 3,6 gündür. Yerli turistlerin beş ve dört yıldızlı otellerde geceleme süreleri ise 2,3 ve 2,0 gece olmuştur. Bu doğrultuda Diyarbakır iline yapılacak olan dört yıldızlı otel

yatırım sonucunda bölgede konaklama talebi doğrultusunda doğru bir adım atılmış olacağı öngörülmektedir.

TABLO 13 - DİYARBAKIR'DA TESİSLERE GİRİŞ, GECELEME SAYILARI VE ORTALAMA KALIŞ SÜRELERİ

2010									
İlçeler	Tesislere Giriş Sayısı			Geceleme			Ortalama Kalış Süresi		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
Sur	12.845	112.314	125.159	21.790	154.002	175.792	1,7	1,4	1,4
Yenişehir	5.426	58.279	63.705	10.416	92.643	103.059	1,9	1,6	1,6
Kayıpınar	1.409	27.922	29.331	3.645	35.303	38.948	2,6	1,3	1,3
Toplam	19 680	198 515	218 195	35 851	281 948	317 799	1,8	1,4	1,5
2011									
Sur	12.736	129.502	142.238	22.491	176.761	199.252	1,8	1,4	1,4
Yenişehir	6.471	51.624	58.095	14.370	72.172	86.542	2,2	1,4	1,5
Kayıpınar	799	24.911	25.710	2.323	33.540	35.863	2,9	1,3	1,4
Toplam	20.006	206.037	226.043	39.184	282.473	321.657	2,0	1,4	1,4
2012									
Merkez	759	8.462	9.221	1.210	14.060	15.270	1,6	1,7	1,7
Sur	8.998	120.218	129.216	12.739	157.264	170.003	1,4	1,3	1,3
Yenişehir	3.929	36.620	40.549	8.246	57.490	65.736	2,1	1,6	1,6
Kayıpınar	185	20.523	20.708	327	26.146	26.473	1,8	1,3	1,3
Toplam	13.871	185.823	199.694	22.522	254.960	277.482	1,6	1,4	1,4
2013									
Merkez	1.093	11.481	12.574	1.465	17.446	18.911	1,3	1,5	1,5
Sur	15.687	128.859	144.546	21.452	177.657	199.109	1,4	1,4	1,4
Yenişehir	5.525	47.110	52.635	13.875	78.147	92.022	2,5	1,7	1,7
Kayıpınar	277	15.850	16.127	507	22.533	23.040	1,8	1,4	1,4
Toplam	22.582	203.300	225.882	37.299	295.783	333.082	1,7	1,5	1,5

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

Yukarıdaki tabloda 2010-2013 yıllarında Diyarbakır ilinde turistik tesislere giriş ve geceleme sayıları ile ortalama kalış süreleri verilmiştir. Buna göre yerli ve yabancı turistlerin en çok Sur ilçesinde kalmayı tercih ettikleri tespit edilmiştir. Geceleme sayılarına bakıldığında ise yerli turistler ile yabancı turistlerin konaklama süreleri

arasında büyük bir fark olmadığını belirtmek mümkündür.

3.1.3. TALEBİ ETKİLEYEN UNSURLAR



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

Talebi etkileyen unsurlardan bir diğeri Türkiye ve diğer ülkelerdeki tatil zamanları ve süreleridir. Dinlenme ve gezme amaçlı gerçekleştirilen ziyaretler genel olarak tatil günlerine denk getirilmektedir. Örneğin Türkiye içerisinde ailelerin birçoğu bayram ve yaz tatillerinde farklı bölgelere geziler düzenlemektedir. Bu turistik geziler düzenlenirken tatil zamanlarında bölgelerin iklimsel koşulları ile turistik çekicilikleri de önemli rol oynamaktadır. Yabancı turistler için ise kendi ülkelerindeki tatil zamanları seyahatleri belirlemede etkilidir.

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

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

Talebi etkileyen bir diğer unsur, bölgenin turistik değerinin yanı sıra bölgede gerçekleştirilen ticari faaliyetlerdir. Son yıllarda ülke içerisinde ve dünya genelinde turizm hareketlerinin önemli bir kısmını iş amaçlı faaliyetler oluşturmaktadır. İş amaçlı seyahatlerin yapıma sıklığını ise illerdeki ticari faaliyetler belirlemektedir. Dört yıldızlı otel yatırımının gerçekleştirileceği Diyarbakır ilinde mevcut ticaret kapasitesinin iyileştirilmesi ile diğer illerle ve diğer ülkelerle ticari ilişkilerin artırılması vasıtasıyla ili iş amaçlı ziyaret eden kişi sayısının artacağı öngörülmektedir. Talebe yön verilmesinde etkili olan son unsur ise müşterilerin tekrar aynı konaklama yerini tercih edip etmemeleridir. Örneğin yatırımı yapılacak olan dört yıldızlı otele gelen müşteriler ilgi, temizlik, güler yüz, disiplin, rakiplerin güçlülüğü gibi nedenlerle bir dahaki gelişlerinde o oteli tercih etmeyebilirler. Ancak konaklamalarının ilk seferinde memnun kaldıkları varsayılırsa diğer gelişlerinde de aynı oteli tercih edeceklerdir. Bu değişken durum talebin belirlenmesinde oldukça etkili olmaktadır.

3.1.4. REKABET YAPISI VE RAKİPLERİN ÖZELLİKLERİ

Diyarbakır ilinde turizm belgeli otellerden alınan verilere göre, 2012 yılında 184 bin 977 yerli turist ve 13 bin 317 yabancı turist kenti ziyaret etmiştir. 2013 yılında ise, 208 bin 388 yerli olmak üzere, 24 bin 808 yabancı turist ziyaret etmiştir. 2014 yılının Ağustos ayına kadar ise, 128 bin 884 yerli, 17 bin 794 yabancı turist kenti ziyaret

etmiştir. Yaklaşık 2,5 yıllık turist sayısına toplam olarak baktığımızda ise, Diyarbakır'ı 578 bin 168 yerli ve yabancı turistin ziyaret ettiği görülmektedir⁵.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 2013 yılı istatistiklerine göre, Diyarbakır dahil 8 ili kapsayan bölgenin turistik konaklama tesislerinin %15'i Diyarbakır ilinde yer almaktadır. Bölgede konaklayan toplam turistlerin %18'i Diyarbakır'da konaklamaktadır. İlk sırada yer alan Gaziantep ili dikkate alınmadığında bu oran %27'ye çıkmaktadır⁶. Bunda önemli etken, ilin hava ve kara ulaşımında merkezi bir konuma sahip olmasıdır.

TABLO 14 - GÜNEYDOĞU ANADOLU BÖLGESİ TURİSTİK KONAKLAMA TESİS SAYILARI

İller	Turizm Yatırımı Belgeli			Turizm İşletmesi Belgeli		
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
	60	6 670	13 446	101	6 530	12 993
Gaziantep	17	2 212	4 444	38	2 417	4 815
Adıyaman	7	633	1 286	8	426	844
Kilis	1	55	101			
Sanlıurfa	7	879	1 829	12	856	1 716
Diyarbakır	8	984	1 818	18	1 034	2 020
Mardin	8	861	1 905	17	1 087	2 162
Batman	8	668	1 295	6	374	762
Sırnak	2	204	408	2	336	674
Siirt	2	174	360			

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2013

Diyarbakır çevresindeki illere gelen turistler yorumlarken dikkate alınması gereken diğer bir etken de göç konusudur. TÜİK istatistiklerinden hareketle yapılan analizde, Diyarbakır'a gelen turistlerin önemli bir kısmını, Diyarbakır'dan diğer illere ve ülkelere göç edenler oluşturduğu görülmüştür⁷. Diyarbakır havaalanını giriş-çıkış noktası olarak kullanmakta ve karayoluyla geçişler de kent üzerinden olmaktadır. Kente gelen turist sayısını

TABLO 15 - DİYARBAKIR VE İLÇELERİNDE YILLARA GÖRE DOLULUK ORANI(%)

Yıllar	İlçeler	Yabancı	Yerli	Toplam
2011	Sur	4,83	37,98	42,82
	Yenişehir	7,17	36,02	43,19
	Kayapınar	3,26	47,12	50,39
	Toplam	5,32	38,33	43,65
2012	Merkez	3,06	35,57	38,63
	Sur	2,94	36,35	39,30
	Yenişehir	5,10	35,52	40,62
	Kayapınar	0,46	36,63	37,09
	Toplam	3,19	36,15	39,34
2013	Merkez	3,72	44,26	47,97
	Sur	4,69	38,84	43,53
	Yenişehir	7,47	42,06	49,53
	Kayapınar	0,71	31,66	32,37
	Toplam	4,95	39,24	44,19

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

Türkiye ortalamalarıyla karşılaştırıldığında, 2013 yılında Diyarbakır'a gelen turist sayısı 233.196 olup, Türkiye'ye gelen turistlerin %0,6'sını oluşturmaktadır. Diyarbakır ve çevre illerin turizm performansına birlikte bakıldığında ise bu oran çok daha düşük seviyede olup, 12 ilin tamamına gelen turist sayısı Türkiye'ye gelen turistlerin ancak %4,32'sine tekabül etmektedir⁸.

Diyarbakır'a gelen turistlerin çok büyük bir kısmını (%93) yerli turistler oluşturmaktadır. Yabancı turist oranı bakımından, Türkiye'ye gelen turistlerin sadece %0,11'i Diyarbakır'ı tercih etmektedir. İle gelen yabancı turist sayısı çevre illerle karşılaştırıldığında, Antakya (%25), Mardin (%12,09), Adıyaman (%11,48) ve Gaziantep'in (%10,93), Diyarbakır'ın (%7) oldukça üzerinde yabancı turist çektiği görülmektedir.

Türkiye'ye gelen turist sayısı 2007-2013 yılları arasında yıllık ortalama % 2 artış gösterdiği halde Diyarbakır ve çevre illerin oluşturduğu bölgeye gelen toplam turist sayısında %0,43'lük düşüş yaşanmıştır. Bunda en büyük etken, bölgeye gelen yerli turist sayısındaki düşüştür. Yabancı turist sayısı yıllık ortalama %14,7 ile istikrarlı şekilde artış göstermektedir.

Günümüz rekabet ortamında özellikle hizmet sektöründe, müşteriyle uzun dönemli ilişkiler kurabilen işletmelerin pazarda rekabet etme ve başarı elde etme şansları artmaktadır. Türkiye'deki dört yıldızlı otellerin müşteriyle uzun dönemli ilişkiler kurabilmelerine bağlı rekabet yapıları işletmelerin belirlediği konaklama ücretleri, müşterilerine sundukları hizmet kalitesi, konaklama dışı sundukları aktivitelerin çeşitliliği gibi faktörlere bağlı olarak oluşmaktadır. Bu koşullar göz önünde bulundurulduğunda Diyarbakır'da kurulacak dört yıldızlı otelin Diyarbakır ve çevre illerde faaliyet gösteren pek çok rakibi bulunmaktadır. Türkiye'de ve özellikle Diyarbakır'da faaliyet gösteren konaklama tesisleri işletmenin rakipleri konumundadır.

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nden elde edilen verilere göre Diyarbakır'da 8 adet dört yıldızlı otel bulunmaktadır. Bu oteller yatırımla kurulması planlanan dört yıldızlı otelin en güçlü rakipleri olarak belirlenmiştir. Bunun dışında ilde faaliyet gösteren diğer turizm tesisleri de önemli rakipler arasında yer almaktadır. Bu doğrultuda ildeki en güçlü rakipler aşağıda verilmiştir.

- | | |
|---|-------------------------------|
| 1- B.Kervansaray Otel-Özel Belgeli | (45 Oda ve 90 Yatak) |
| 2-Green Park Otel-5 Yıldızlı | (114 Oda ve 216 Yatak) |
| 3- Prestij Otel-4 Yıldızlı | (54 Oda ve 113 Yatak) |
| 4-Dedeman Otel-4 Yıldızlı | (98 Oda ve 200 Yatak) |
| 5- Malabadi Otel-4 Yıldızlı | (94 Oda ve 195 Yatak) |
| 6- SV Business Hotel-4 Yıldızlı | (79 Oda ve 150 Yatak) |
| 7- Liluz Otel-4 Yıldızlı | (59 Oda ve 118 Yatak) |
| 8- Turistik Otel-4 Yıldızlı | (60 Oda ve 120 Yatak) |
| 9- Hilton Garden Inn Diyarbakır-4 Yıldızlı | (182 Oda ve 364 Yatak) |
| 10- Dies Otel-4 Yıldızlı | (43 Oda ve 73 Yatak) |

3.2. PAZARLAMA PLANI

3.2.1. HEDEF PAZAR VE ÖZELLİKLERİ

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

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

3.2.2. HEDEF MÜŞTERİ GRUBU VE ÖZELLİKLERİ

Diyarbakır'da gerçekleştirilecek olan dört yıldızlı otel yatırımının hedef müşteri grubu Diyarbakır'a tatil amaçlı kısa veya uzun süre kalmak üzere gelen yerli ve yabancı turistler ile Diyarbakır'a iş amaçlı gelen ve genellikle kısa süreli konaklamayı tercih eden kişilerden oluşmaktadır. Yatırımın kısa, orta ve uzun vadesinde belirtilen tüm müşteri grupları hedef alınmaktadır. Bunun nedeni otel tanıtımında internet yoluyla tanıtıma ağırlık verilecek olması ve böylelikle aynı anda daha fazla potansiyel müşteriye ulaşılabileceğidir. Ancak yatırımın hedef grupları arasında yer alan Diyarbakır'ın çevre illerinden gelerek konaklamak için yatırım yapılan oteli tercih edecek olan kişilerin önemli bir kısmının iş nedeniyle seyahat edeceği öngörülmektedir. Bu nedenle konaklama sürelerinin uzun olmayacağı tahmin edilmektedir. Türkiye genelinden Diyarbakır'ı ziyaret ederek söz konusu otelde konaklayacak olan kişilerin ise hem iş hem de tatil amaçlı ile giriş yapmaları nedeni ile kısa ve uzun süreli kalışlar olması öngörülmektedir.

İlde gelişen ticari kapasitenin de katkısıyla Diyarbakır'a gerçekleştirilen iş seyahatlerinin kısa süreli olacağı öngörülmüşken tatil amaçlı seyahat edenlerin ise daha uzun süreli konaklama gerçekleştireceği tahmin edilmektedir. Bu doğrultuda tatil amaçlı yapılan seyahatlerin otel kalkınmasına katkısının daha fazla olacağını belirtmek mümkündür. Yurt dışından gelerek yeni kurulacak olan dört yıldızlı otelde kalmayı tercih edecek yabancı turistlerin ise çoğunlukla tatil amaçlı bölgeyi ziyaret etmesi ve bu ziyaretlerin büyük kısmının yurt dışında yaşayan Türkler tarafından yapılması beklenmektedir. Dolayısı ile otelde konaklama sürelerinin ve bölgeye katma değerlerinin daha fazla olması öngörüler arasındadır. İlk üç yılda hedef müşteri grubuna girecek kişilerin sayısı belirtilen bölgelerde yaşayan kişilerin sayısına eşittir. Bu doğrultuda aşağıdaki tabloda bu grupları kapsayan nüfus istatistikleri verilmektedir.

TABLO 16 -BÖLGE, TÜRKİYE VE DÜNYA BAZINDA NÜFUS VERİLERİ

Bölge	Nüfus
Diyarbakır ve çevre iller*	7.792.218
Türkiye	76.667.864
Dünya	7.202.951.000

Kaynak: TÜİK-2013 ve Alman Dünya Nüfus Vakfı verileri (<http://www.dw.de>)

(*) Adıyaman, Elâzığ, Mardin, Batman, Şırnak, Siirt, Bingöl, Muş, Tunceli, Bitlis, Şanlıurfa

3.2.3. HEDEFLENEN SATIŞ DÜZEYİ

HEDEFLENEN SATIŞ DÜZEYİ													
Ürünler/ Aylar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Toplam
Konaklama	1.422	1.422	1.422	1.422	1.422	1.422	1.422	1.422	1.422	1.422	1.422	1.422	17.064
Restoran	1.200	924	995	1.067	1.067	1.067	1.067	1.067	1.067	1.067	1.067	1.067	12.718

(*) İlk faaliyet yılı için hedeflenen satış düzeyi %60 doluluk oranına göre hesaplanmıştır.

3.2.4. SATIŞ FİYATLARI

SATIŞ FİYATLARI	
Ürün	Birim Satış Fiyatı (USD)
Konaklama (oda+kahvaltı)	100,00
Restoran (kişi)	25,00

3.2.5. DAĞITIM KANALLARI

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



3.2.6. PAZARLAMA/SATIŞ YÖNTEMLERİ

PAZARLAMA/SATIŞ YÖNTEMLERİ					
Aylar	Aktivite 1	Tutar	Aktivite 2	Tutar	Toplam (USD)
1	Kartvizit	100	Müşteri Ziyaretleri	250	350
2	İnternet Sitesi	1.000	Müşteri Ziyaretleri	250	1.250
3	İnternet Reklamları	1.200	Müşteri Ziyaretleri	250	1.450
4	Yerel TV Reklamları	500	Müşteri Ziyaretleri	250	750
5	Gazete Reklamları	200	Müşteri Ziyaretleri	250	450
6	Sektör Dergileri Reklamları	500	Müşteri Ziyaretleri	250	750
7	Yerel TV Reklamları	500	Müşteri Ziyaretleri	250	750
8	Gazete Reklamları	200	Müşteri Ziyaretleri	250	450
9	Ürün Kataloğu	500	Müşteri Ziyaretleri	250	750
10	Yerel TV Reklamları	500	Müşteri Ziyaretleri	250	750
11	Gazete Reklamları	200	Müşteri Ziyaretleri	250	450
12	Sektör Dergileri Reklamları	500	Müşteri Ziyaretleri	250	750
Toplam					8.900

3.2.7. KURULUŞ YERİ SEÇİMİ VE ÇEVRESEL ETKİLER

Önemli bir kültür şehri olan Diyarbakır tarihin her dönemin de büyük uygarlıkların kültürel ve ekonomik faaliyetlerin merkezi olarak kabul edilmiştir. Doğu-batı ve kuzey-güney ticaret yollarının en önemli kavşak noktalarının üzerinde bulunan Diyarbakır hem İslamiyet öncesi, hem de İslamiyet'ten sonraki dönemlerde önemini kaybetmeyerek günümüzde de özelliğini koruyan bir şehirdir. Tarih boyunca Amida, Amid, Kara-Amid, Diyar-Bekr, Diyarbekir, Diyarbakır adlarını alan kent Güneydoğu Anadolu bölgesinin orta bölümünde, Elcezire denilen, Mezopotamya'nın kuzey kısmındadır. Yontma taş ve Mezolitik devirlerde Diyarbakır ve çevresindeki mağaralarda yaşanıldığı, yapılan Arkeolojik araştırmalar ile anlaşılmıştır. Ergani yakınlarındaki Hilar Mağaraları paleolitik dönemden itibaren yerleşime sahne olmuş, Roma döneminde de M. S 1-5 yy'da yerleşim devam etmiştir. Silvan yakınlarındaki Hassuni Mağaraları mezolitik dönemde yerleşim yeri olarak kullanılmış, Antik dönemde özellikle

Hristiyanlığın ilk yıllarında ve Ortaçağ'da da yerleşim özelliğini sürdürmüş, Anadolu'nun en eski mağara yerleşim yerlerinden biridir.

Anadolu'nun en eski tarımcı köy topluluklarının en güzel örneğini veren Ergani yakınlarındaki Çayönü Tepesi, günümüzden 10.000 yıl önceye dayanan tarihiyle sadece bölge tarihimize değil Dünya uygarlık tarihine de ışık tutmaktadır. M.Ö. 9.300 yıllarına dayanan geçmişiyle, kent uygarlığının ilk temellerinin atıldığı Çayönü, göçebelikten yerleşik köy yaşantısına, avcılık ve toplayıcılıktan besin üretimine geçilen önemli bir tarihsel dönümdür. Diyarbakır'ın Bismil İlçesi yakınlarındaki Üçtepe Höyük'te yapılan kazı çalışmalarında ise Asur Helenistik ve Roma İmparatorluk dönemlerine ait tabakalar tespit edilmiştir. Son yıllarda Bismil ilçesinde yapılan arkeolojik çalışmaların ışığında Yakındoğudaki en erken yerleşim yerlerinden birinin günümüzden 12.000 yıl öncesine dayanan Körtiktepe olduğu görülmüştür.

M.Ö 3000 yıllarında Fırat ve Dicle nehirlerinin yukarı kesimlerine yerleşen Subartular (M.Ö3000- 1260) adıyla tanınan Hurriler bölgede hüküm sürmüşlerdir. Hurilerle başlayan iskân hareketi Asurlar (M.Ö 1260-1190), Kumruklar (M.Ö 1190-1116), M.Ö 1116-653 ile M.Ö 653'e kadar Aramibit zamanı, Asurlu ve Urartular arasında el değiştirmiş; Saka-İskit Türklerinin buraya inmesi ve yerleşmesinden sonra Medler, Persler, Makedonyalılar, Selevkoslar ve Romalılar arasında bölge sürekli el değiştirmiştir. Ardından M.S 395'te Doğu Roma hâkimiyetinin başladığı bölgede Akhunlar görülmeye başlamıştır. VII. yy'dan sonra Diyarbakır sırasıyla Emeviler, Abbasiler, Hamdaniler, Büveyhoğullar ve Mervanoğullarının eline geçmiştir. Bu devletler sayesinde İslamiyet'le tanışan Diyarbakır'da günümüze ulaşan pek çok eser yer almaktadır. Selçuklu ve Artuklu dönemlerine kadar Diyarbakır'da hâkimiyet kuran devlet Mervanoğulları olmuştur. Daha sonra bölge Akkoyunlu ardından da Osmanlı hâkimiyetine geçmiştir. Her dönemde önemli bir kültür ve ticaret merkezi olan Diyarbakır Osmanlı Devrinde en önemli ve en geniş eyaletlerden biri olmuştur. Bu dönemde yapılan eserler günümüzde hala kullanılmaktadır.

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

4.HAMMADDE VE DİĞER GİRDİ PLANLAMASI



4.1. HAMMADDE VE DİĞER GİRDİ TEMİN KOŞULLARI

Konumu: Yatırım Diyarbakır Merkez’de gerçekleştirilecektir.

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

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

Konaklama Kapasitesi: 79 yatak üzerinden yıllık geceleme kapasitesi 28.440’dır.

Yatak kapasitesinin dağılımı;

• 3 yataklı	3 suit oda	9 yatak
• 2 yataklı	30 oda	60 yatak
• 1 yataklı	10 oda	10 yatak
• Toplam	43 oda	79 yatak

Hizmet Kapasitesi: Yıllık restoran ve toplantı kapasitesi 24.000 kişidir.

- 100 kişilik ikinci sınıf restoran
- Servis asansörü
- Müşteri asansörü
- 100 kişilik self-servis restoran veya snack-bar
- 150 kişilik toplantı salonu
- 100 kişilik lobi-bar
- 100 kişilik çok amaçlı toplantı salonu
- 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.

4.2. HAMMADDE VE DİĞER GİRDİ MİKTARLARI

HAMMADDE VE DİĞER GİRDİ MİKTARLARI					
Konaklama (oda+kahvaltı)					
No	Ürün/Hizmet	Birim Fiyat	Miktar	Birim Tutar	Yıllık Maliyeti (USD)
1	Oda Temizlik ve Bakım Giderleri	2,00	1,00	2,00	30.960,00
2	Oda Yan Giderleri	1,00	1,00	1,00	15.480,00
3	Kahvaltı Giderleri	3,00	1,00	3,00	46.440,00
Toplam				6,00	92.880,00
Restoran (kişi)					
No	Ürün/Hizmet	Birim Fiyat	Miktar	Birim Tutar	Yıllık Maliyeti (USD)
1	Yemek Giderleri	6,00	1	6,00	76.309,20
2	Diğer Giderler		1	0,00	15.261,84
Toplam				6,00	91.571,04

*Oda temel giderleri olan elektrik, su ve ısınma giderleri işletme giderleri içinde dikkate alınmıştır. Oda yan giderleri otel buklet malzemeleri (Dikiş seti, ayakkabı boyası, sabun, şampuan, terlik vb.) giderlerini kapsamaktadır.
Restoran için diğer giderler, yemek giderleri toplamının %10'u olarak varsayılmış ve toplama dahil edilmiştir.*

5. İNSAN KAYNAKLARININ PLANLAMASI

5.1. PERSONEL YÖNETİMİ

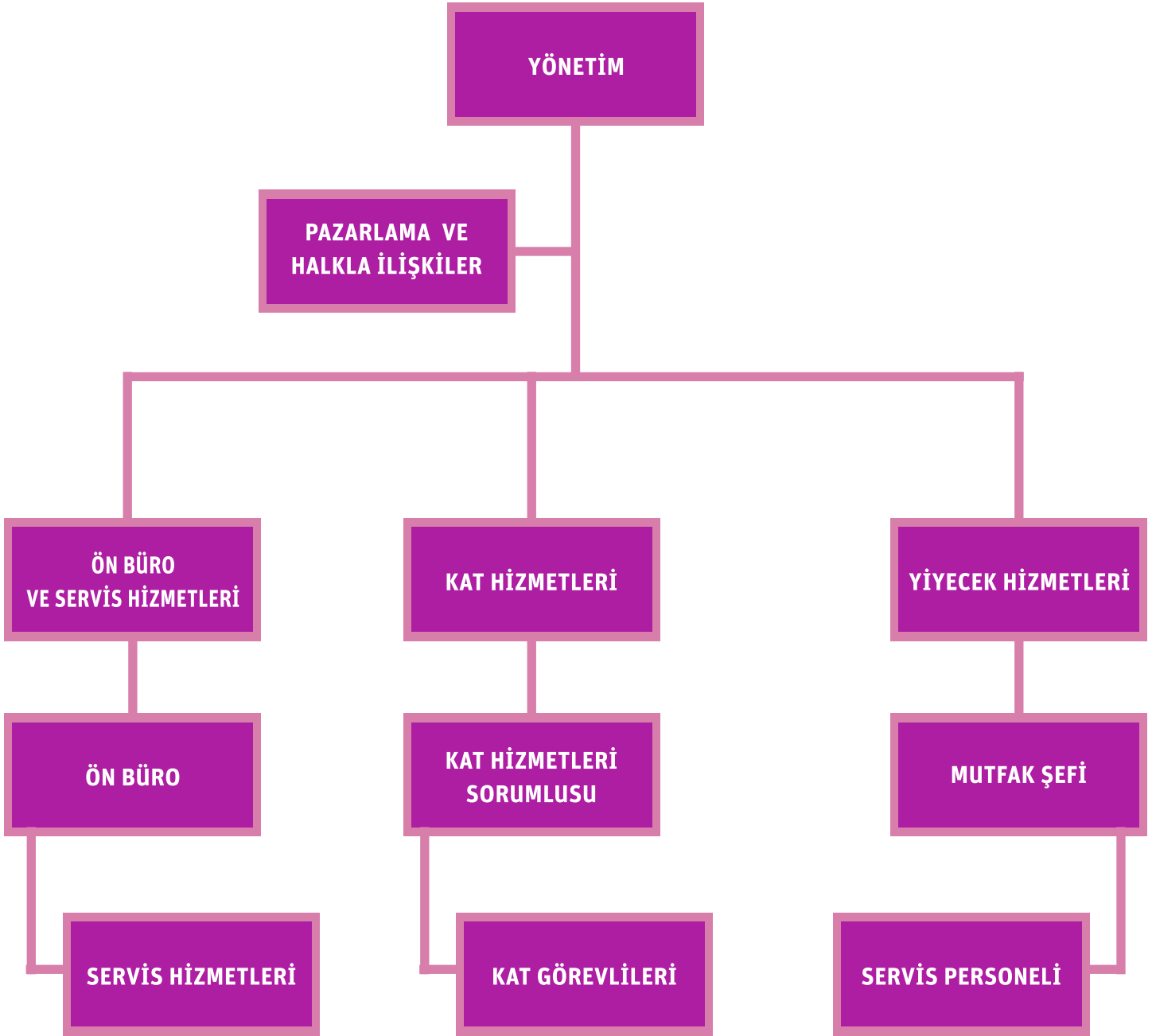
PERSONEL YÖNETİMİ				
No	Pozisyon	Aylık Brüt Ücretler	Personel Sayısı	Yıllık Brüt Ücretler (USD)
1	Yönetim	2.000	1	24.000
2	Ön Büro Personeli	650	2	15.600
3	Servis Personeli	650	2	15.600
4	Kat Hizmetleri	650	4	31.200
5	Halkla İlişkiler Müdürü	1.000	1	12.000
6	Pazarlama Sorumlusu	1.000	1	12.000
7	Servis Restoran Personeli	650	4	31.200
8	Mutfak Personeli	1.000	2	24.000
9	Şoför	650	1	7.800
Toplam			18	173.400

Yönetim ve üretimde üst kademede çalışacak personelin maaşı Diyarbakır ilindeki piyasa koşulları ve yapılacak işin niteliği dikkate alınarak belirlenmiştir. Brüt ücretlere işveren payı dâhildir.

5.2. ORGANİZASYON ŞEMASI

Turistik konaklama tesislerinin işletilmesi, çeşitli alanlarda son derece becerikli profesyonel elemanların etkili bir şekilde işbirliğini gerektiren karmaşık bir yapıdadır. Ziyaretçilerin azami güvenlik ve konforunu sağlamak ve tesisi yeterli bir kar marjıyla işletebilmek için bütün kademelerde iyi düşünülmüş bir organizasyon gereklidir. Aşağıda genel hatları ile organizasyon şeması verilmiş, gerekli personel sayısı ve özellikleri ise ayrı bir liste halinde ilave edilmiştir.

Konaklama tesisinde 43 oda olması planlanmaktadır. Başlangıç aşamasında tesiste öngörülen personel sayısı 18 civarındadır. Aşağıda yer alan şekilde organizasyon şeması verilmiştir



6.1. YATIRIM UYGULAMA PLANI VE SÜRESİ

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

Yatırımın başlangıç tarihi 01.01.2014 2015 olarak kabul edilmiştir.

6.2. DOLULUK ORANI

KAPASİTE KULLANIM ORANI															
Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Doluluk Oranı	0%	60%	65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%

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

6.3. ÜRETİM MİKTARI

6.3.1. TAM KAPASİTEDEKİ ÜRETİM DÜZEYİ

TAM KAPASİTEDEKİ ÜRETİM DÜZEYİ													
Ürünler/ Aylar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Toplam
Konaklama	2.370	2.370	2.370	2.370	2.370	2.370	2.370	2.370	2.370	2.370	2.370	2.370	28.440
Restoran	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	24.000

Tam kapasitedeki üretim düzeyi hesaplanırken yatak sayısı baz alınmıştır. Her odanın ve yatağın bir ay (30 gün) süre ile tam kapasite kullanıldığı varsayılarak bir ayda 2370 geceleme kapasitesi olduğu öngörülmüştür. Yıllık restoran ve toplantı kapasitesi 24.000 kişi olarak dikkate alınmıştır.

6.3.2. DOLULUK ORANINA BAĞLI OLARAK 2. YILDAKİ ÜRETİM DÜZEYİ

DOLULUK ORANINA BAĞLI OLARAK 2. YILDAKİ ÜRETİM DÜZEYİ													
Ürünler/Aylar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Toplam
Konaklama (oda+kahvaltı)	1.422	1.422	1.422	1.422	1.422	1.422	1.422	1.422	1.422	1.422	1.422	1.422	17.064
Restoran (kişi)	1.200	924	995	1.067	1.067	1.067	1.067	1.067	1.067	1.067	1.067	1.067	12.718

İkinci yıldaki hizmet üretim düzeyi %60'lık doluluk oranına göre belirlenmiştir.

6.3.3. İLK 15 YILDAKİ ÜRETİM DÜZEYİ

İLK 15 YILDAKİ ÜRETİM DÜZEYİ															
Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Ürünler/Doluluk Oranları	0%	60%	65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Konaklama (oda+kahvaltı)	0	17.064	18.486	19.908	21.330	21.330	21.330	21.330	21.330	21.330	21.330	21.330	21.330	21.330	21.330
Restoran (kişi)	0	12.718	13.778	14.838	15.898	15.898	15.898	15.898	15.898	15.898	15.898	15.898	15.898	15.898	15.898

6.4. BİRİM MALİYETLER VE KARLILIK ORANLARI

BİRİM MALİYETLER VE KARLILIK ORANLARI								
Üretim Türleri	Hammadde Maliyeti (USD)	Genel Giderler Maliyeti (USD)	Personel Maliyeti (USD)	Toplam Birim Maliyet (USD)	Yıllık Toplam Maliyet (USD)	Birim Satış Fiyatı (USD)	Birim Ürün Başına Düşen Karlılık Oranı	Birim Ürün Başına Düşen Karlılık Tutarı (USD)
Konaklama (oda+kahvaltı)	6,00	1,58	10,16	17,74	302.732	100,00	82,26%	82,26
Restoran (kişi)	6,00	2,12	13,63	21,75	276.658	25,00	12,99%	3,25

6.5. İŞ AKIŞ ŞEMASI



6.6. TEKNOLOJİ ÖZELLİKLERİ

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

6.7. MAKİNE VE EKİPMAN BİLGİLERİ

39 **Yatırım Tutarı ve Dağılımı:** Yatırım tutarı; 4 yıldızlı otel metrekare başı maliyetinin alan ile çarpılması ile elde edilmiş ve porsantaj cetvelleri kullanılarak yatırım kalemlerine dağılımı hesaplanmıştır. Porsantaj cetvelleri

kullanılırken Diyarbakır'a uyumlu koşullar göz önünde tutularak gerekli düzeltmeler yapılmıştır.

Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2014 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'e göre 4 yıldızlı otel metrekare başı maliyeti 1.600,00 TL'dir.

3000 metrekare otel inşaat maliyeti 1.600,00 TL'dir. Bu maliyet rakamı 28.08.2013-28.08.2014 tarihleri arası TCMB döviz satış kuru ortalaması olarak USD/TRY=2.116 TL ile USD cinsinden hesaplanmıştır;

$3000 \text{ m}^2 \times 756,14 \text{ USD/m}^2 = 2.268.431,00 \text{ USD}$ olarak hesaplanmıştır

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

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

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

Yüzme Havuzu:Yüzme havuzu maliyeti havuzun betonarme olacağı ve 15 x 10 m uzunluklarında inşa edileceği varsayımları ile hesaplanmıştır.

Türk Hamamı:Otel yatırımını kapsamında 50 metrekarelik alana hamam yapılması planlanmaktadır.

Oda İçleri: Otel yatak kısımları maliyeti yatırımı yapılan otelde 43 oda ve 79 adet yatak olması planlanarak piyasa koşullarına uygun şekilde hesaplanmıştır. Bunun yanında her yatağa ait komodin ve başucu lambası olması maliyete dâhildir. Bunun yanında her odada en az bir adet ayna ve tuvalet masası ve sandalyesi ile gardırop bulunacaktır. Her odada bulunacak olan banyo içleri gerekli şekilde döşenecektir. Ek olarak odalarda dört yıldızlı otellerde her odada standart bulunması gereken TV, buzdolabı, klima gibi teçhizat da bulunacaktır.

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

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

Yatırımın kalemlerine göre detay dağılımı aşağıdaki tablolarda verilmektedir.

MAKİNE VE EKİPMAN BİLGİLERİ				
No	İnşaat Çalışmaları	Birim Fiyat (USD)	Adet	Toplam (USD)
1	Harici Temiz Su	17.958,41	1	17.958,41
2	Harici Pis Su ve Arıtma	18.903,59	1	18.903,59
3	Umumi Mahaller	122.873,35	1	122.873,35
4	Sihhi Tesisat	141.776,94	1	141.776,94
5	Müşterek Tesisat	123.008,03	1	123.008,03
6	Kalorifer ve Brülör	151.228,73	1	151.228,73
7	Elektrik Tesisatı	132.325,14	1	132.325,14
8	Harici Aydınlatma	51.984,88	1	51.984,88
9	Enerji Nakil Hattı ve Trafo	94.517,96	1	94.517,96
10	Yangın İhbar Sistemi	8.506,62	1	8.506,62
11	Havalandırma	61.436,67	1	61.436,67
12	Türk Hamamı	28.355,39	1	28.355,39
Toplam (KDV Hariç Tutarlar)				952.875,71

7.1. SABİT YATIRIM TUTARI

SABİT YATIRIM TUTARI		
Yatırım Kalemleri	Tutar (USD)	Giderle İlgili Açıklama
Etüt Proje Giderleri	113.421,55	Bina inşaatının projelendirme (Keşif, metraj, plan, harita ve çizim) ve zemin etüt maliyetidir.
Arazi Alım Giderleri	0,00	Arazi-arsa alımı yapılmayacaktır
Bina Yapımı	2.268.431,00	3.000 m2 x 756,14 USD/m2 üzerinden hesaplanmıştır
Makine-Ekipman ve Tefrişatlar	2.337.630,91	Makine, ekipman, tefrişat ve donanımların KDV hariç tutarlarıdır.
Demirbaş Giderleri	23.376,31	Makine ve ekipman giderlerinin % 1'idir.
Taşıt Alım Giderleri	66.162,57	Pazarlama çalışmalarında ve otel servis hizmetlerinde kullanılmak üzere 2 araç alımı yapılacaktır.
Montaj Giderleri	0,00	Makinelerin montaj giderleridir.
Kuruluş İşlemleri ve Harç Masrafları	1.417,77	Limited Şirket için öngörülmüştür.
Genel Giderler	48.104,40	Diğer kalemlerin toplamının % 1'idir.
Beklenmeyen Giderler	242.927,23	Diğer kalemlerin toplamının % 5'idir.
Sabit Yatırım Alt Toplamı	5.101.471,74	

Varsayımlar;

- Etüt proje gideri tutarı hesaplanırken bina inşaat giderleri tutarının %5'i düzeyinde olacağı varsayılmıştır.
- Yatırımcının tesisi inşa edebileceği bir araziye sahip olduğu varsayılmış ve maliyet belirtilmemiştir.
- Bina inşaat giderleri hesaplanırken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2014 yılı birim fiyatı (1.600 TL/m2 esas alınmıştır).
- Bina-İnşaat giderlerinin içerisine makine-donanım giderlerinde ek olarak Harici Temiz Su, Harici Pis Su ve Arıtma, Umumi Mahaller, Sıhhi Tesisat, Müşterek Tesisat, Kalorifer ve Brülör, Elektrik Tesisatı, Harici Aydınlatma, Enerji Nakil Hattı ve Trafo, Yangın İhbar Sistemi, Havalandırma ve Türk Hamamı yapım giderleri dahildir.
- Makine ve donanım giderleri 6.7. Makine ve Ekipman Bilgileri tablosundan alınmıştır.
- Pazarlama çalışmalarında ve otel servis hizmetlerinde kullanılmak üzere 2 adet araca ihtiyaç olduğu ve her bir araç maliyetinin 33.081,29 USD olduğu varsayılmıştır.

7.2. İŞLETME SERMAYESİ

İŞLETME SERMAYESİ

İşletme Gider Kalemleri (USD)	İşletme Sermayesi	2.Yıl	3.Yıl	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl	7. Yıl	8. Yıl	9. Yıl	10. Yıl	11. Yıl	12. Yıl	13. Yıl	14. Yıl	15. Yıl
Hammadde ve Diğer Girdiler	46.113	184.451	199.822	215.193	230.564	230.564	230.564	230.564	230.564	230.564	230.564	230.564	230.564	230.564	230.564
Personel Giderleri	43.350	173.400	187.850	202.300	216.750	216.750	216.750	216.750	216.750	216.750	216.750	216.750	216.750	216.750	216.750
Pazarlama-Satış Giderleri	2.225	8.900	9.642	10.383	11.125	11.125	11.125	11.125	11.125	11.125	11.125	11.125	11.125	11.125	11.125
Elektrik	4.083	16.333	17.694	19.055	20.416	20.416	20.416	20.416	20.416	20.416	20.416	20.416	20.416	20.416	20.416
Su	3.920	15.681	16.987	18.294	19.601	19.601	19.601	19.601	19.601	19.601	19.601	19.601	19.601	19.601	19.601
Yakıt (Isınma-Aidat)	1.154	4.617	5.002	5.387	5.771	5.771	5.771	5.771	5.771	5.771	5.771	5.771	5.771	5.771	5.771
Mali Müşavir Ücreti	666	2.665	2.888	3.110	3.332	3.332	3.332	3.332	3.332	3.332	3.332	3.332	3.332	3.332	3.332
Hukuk Müşaviri Ücreti	3.771	15.085	16.342	17.599	18.856	18.856	18.856	18.856	18.856	18.856	18.856	18.856	18.856	18.856	18.856
Telefon	500	2.000	2.167	2.333	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Kırtasiye Giderleri	1.000	4.000	4.333	4.667	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Ambalaj-Paketleme Giderleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sigorta Giderleri	1.819	7.276	7.882	8.489	9.095	9.095	9.095	9.095	9.095	9.095	9.095	9.095	9.095	9.095	9.095
Nakliye Gideri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bakım-Onarım	1.168	4.672	5.062	5.451	5.840	5.840	5.840	5.840	5.840	5.840	5.840	5.840	5.840	5.840	5.840
Genel Giderler (%1)	1.098	4.391	4.757	5.123	5.488	5.488	5.488	5.488	5.488	5.488	5.488	5.488	5.488	5.488	5.488
Beklenmeyen Giderler (%5)	5.543	22.174	24.021	25.869	27.717	27.717	27.717	27.717	27.717	27.717	27.717	27.717	27.717	27.717	27.717
Toplam Tutar	116.411	465.644	504.448	543.252	582.055	582.055	582.055	582.055	582.055	582.055	582.055	582.055	582.055	582.055	582.055

Varsayımlar:

- İşletme giderleri USD bazında verilmiştir.
- İşletme sermayesi hesaplanmasında 3 aylık işletme giderleri dikkate alınmıştır.
- Hammadde ve diğer girdiler tutarı 4.2. Hammadde ve Diğer Girdi Miktarı tablosundan alınmıştır.
- Personel giderleri 5.1. Personel Yönetimi tablosundan alınmıştır.
- Pazarlama satış giderleri 3.2.6. Pazarlama/Satış Giderleri tablosundan alınmıştır.
- Elektrik kWh fiyatı belirlenirken 01.10.2013 tarihinden itibaren uygulanan “Sanayi İşyerleri İçin Tek Zamanlı Tarife” baz alınmış ve bilgi Dicle Elektrik Dağıtım AŞ’den temin edilmiştir. Birim fiyata KDV dâhil değildir.
- Metreküp su fiyatı belirlenirken Diyarbakır Su ve Kanalizasyon İdaresi Temmuz 2014 “İşyeri Tarifesi” baz alınmıştır. Birim fiyata KDV dâhil değildir.
- Isınma amaçlı yakıt türü olarak doğalgaz kullanılacağı varsayılmıştır. Metreküp doğalgaz fiyatı belirlenirken

Diyarbakır Doğalgaz Dağıtım A.Ş.-Ağustos 2014 işyerleri için uygulanan tarife baz alınmıştır. Birim fiyata KDV dâhil değildir.

- Mali müşavir ücreti belirlenirken “2014 Yılı Serbest Muhasebecilik, Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik, Yeminli Mali Müşavirlik Asgari Ücret Tarifesi” baz alınmıştır.
- Hukuk müşaviri ücreti belirlenirken Diyarbakır Barosu Başkanlığı’nın 2014 Yılı Asgari Ücret Çizelgesi’nde yer alan tarife baz alınmıştır.
- Sigorta gideri olarak araçlara ait kasko gideri ve işyerinin (Makineler, bina ve diğer ekipmanlar dahil) yangın, hırsızlık, sel, deprem vb. risklere yönelik sigorta gideri baz alınmıştır. İşyeri sigortası hesaplanırken ise yine sabit yatırım kalemleri tablosunda yer alan bina inşaat giderleri, makine-ekipman giderleri ve demirbaş giderleri toplamının binde1’i baz alınmıştır.
- Bakım-onarım gideri işyeri binasının, makine ekipmanların ve taşıtların bakım – onarım giderlerini kapsamaktadır. Gider hesaplanırken sabit yatırım kalemleri tablosunda yer alan bina inşaat gideri, makine ekipman gideri ve taşıt gideri toplamının binde1’i baz alınmıştır.
- Genel giderler hesaplanırken diğer tüm giderlerin %1’i oranında bir genel gider olacağı varsayılmıştır.
- Beklenmeyen giderler hesaplanırken diğer tüm giderlerin %5’i oranında bir beklenmeyen gider oluşabileceği varsayılmıştır.

7.3. TOPLAM YATIRIM İHTİYACI

TOPLAM YATIRIM İHTİYACI	
Toplam Yatırım İhtiyacı	Tutar (USD)
Sabit Yatırım Tutarı	5.101.472
İşletme Sermayesi	116.411
Sabit Yatırım ve İşletme Sermayesi KDV	522.771
Toplam Yatırım İhtiyacı	5.740.654

7.4. FİNANSAL KAYNAK PLANLAMASI

FİNANSAL KAYNAK PLANLAMASI		
TOPLAM YATIRIM İHTİYACI	1. Yıl	Açıklama
Sabit Yatırım Tutarı	5.101.472	İşletmenin ilk yatırım dönemindeki sabit tutardır.
İşletme Sermayesi	116.411	İşletmenin bir aylık ortalama işletme giderleridir.
Ödenecek KDV	522.771	Sabit yatırım tutarı ve işletme sermayesinin KDV tutarıdır.
Toplam Yatırım Tutarı	5.740.654	
FİNANSMAN KAYNAKLARI (USD)	1. Yıl	Açıklama
Öz Kaynak	2.870.327	Yatırımcının karşılayacağı öz kaynak tutarıdır.
Krediler	2.870.327	Yatırımcının banka kredisi alacağı öngörülen tutardır.
Toplam Finansman Tutarı	5.740.654	

Yatırım tutarının %50’sinin öz kaynaklar, %50’sinin ise kredi ile karşılanacağı varsayılmıştır

7.5. KREDİ VE AMORTİSMAN HESABI

KREDİ VE AMORTİSMAN HESABI					
Kredi Tutarı (USD)	2.870.327	Vade (Yıl)	5		
Kredi Yıllık Faiz Oranı	14,0%	Faiz Geri Ödemesiz Dönem	0		
Yıllık Taksit Tutarı	836.079	Toplam Geri Ödeme Tutarı	4.180.395		
Yatırım Yılları	Borç Tutarı	Anapara Öde-mesi	Faiz Ödemesi	Geri Ödenen Tutar	Kalan Tutar
1. Yıl					
2. Yıl	2.870.327	434.233	401.846	836.079	2.436.094
3. Yıl	2.436.094	495.026	341.053	836.079	1.941.068
4. Yıl	1.941.068	564.330	271.749	836.079	1.376.738
5. Yıl	1.376.738	643.336	192.743	836.079	733.403
6. Yıl	733.403	733.403	102.676	836.079	0
TOPLAM		2.870.327	1.310.068	4.180.395	

MADDİ DURAN VARLIKLAR AMORTİSMANI			
Yatırım Harcamaları	Ekonomik Ömür (Yıl)	Amortisman Oranı	Tutar (USD)
Taşıt Alım Giderleri	5	20%	13.233
Bina Yapımı	50	2%	45.369
Makine-Ekipman ve Tefrişatlar	5	20%	467.526
Faiz Amortismanları	5	20%	262.014
Demirbaşlar	5	20%	4.675
		Toplam	792.816
MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR AMORTİSMANI			
Yatırım Harcamaları	Ekonomik Ömür (Yıl)	Amortisman Oranı	Tutar (USD)
Kuruluş ve Örgütlenme Gideri	5	20%	81.174

7.6. NAKİT AKIM HESABI

NAKİT AKIM HESABI

Nakit Girişleri (USD) / Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Dönem Başı Nakit Mevcudu	0	0	1.051.092	2.129.950	3.130.299	4.261.822	5.393.345	7.360.948	9.328.552	11.296.157	13.263.764	15.231.371	17.198.979	19.166.588	21.134.198
Kredi Tutarı	2.870.327	0	0	0	0	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Öz Kaynak	2.870.327	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Satış Gelirleri Toplamı	0	2.024.355	2.193.051	2.361.748	2.530.444	2.530.444	2.530.444	2.530.444	2.530.444	2.530.444	2.530.444	2.530.444	2.530.444	2.530.444	2.530.444
Hesaplanan KDV	0	364.384	394.749	425.115	455.480	455.480	455.480	455.480	455.480	455.480	455.480	455.480	455.480	455.480	455.480
Nakit Girişleri Toplamı	5.740.654	2.388.739	3.638.893	4.916.812	6.116.223	7.247.746	8.379.270	10.346.874	12.314.479	14.282.085	16.249.692	18.217.300	20.184.909	22.152.519	24.120.130
Nakit Çıktıları (USD) / Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Sabit Yatırım Tutarı	5.101.472	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
İşletme Sermayesi	116.411	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
İşletme Giderleri Toplamı	0	450.273	487.796	525.319	562.842	562.842	562.842	562.842	562.842	562.842	562.842	562.842	562.842	562.842	562.842
İndirilecek KDV	522.771	51.294	55.569	59.843	64.118	64.118	64.118	64.118	64.118	64.118	64.118	64.118	64.118	64.118	64.118
Ödenecek KDV	0	0	129.499	365.271	391.362	391.362	391.362	391.362	391.362	391.362	391.362	391.362	391.362	391.362	391.362
Kredi Faiz Ödemeleri	0	401.846	341.053	271.749	192.743	102.676	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kredi Anapara Ödemeleri	0	434.233	495.026	564.330	643.336	733.403	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nakit Çıktıları Toplamı	5.740.654	1.337.647	1.508.943	1.786.512	1.854.401	1.854.401	1.018.322	1.018.322	1.018.322	1.018.322	1.018.322	1.018.322	1.018.322	1.018.322	1.018.322
Dönem Sonu Nakit Mevcudu	0	1.051.092	2.129.950	3.130.299	4.261.822	5.393.345	7.360.948	9.328.552	11.296.157	13.263.764	15.231.371	17.198.979	19.166.588	21.134.198	23.101.809

8.1. NET BUGÜNKÜ DEĞER ANALİZİ

NET BUGÜNKÜ DEĞER ANALİZİ															
Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Net Nakit Akımlar	-5.740.654	1.112.587	1.266.160	975.078	1.080.017	966.695	1.583.155	1.583.155	1.583.155	1.583.155	1.583.155	1.583.155	1.583.155	1.583.155	1.583.155
Toplam Net Nakit Akımlar	-5.740.654	-4.628.067	-3.361.907	-2.386.830	-1.306.813	-340.118	1.243.037	2.826.193	4.409.348	5.992.503	7.575.659	9.158.814	10.741.969	12.325.125	51.411.577
İndirgenmiş Net Nakit Akımlar	-5.740.654	-4.207.334	-2.778.436	-1.793.260	-892.571	-211.187	701.662	1.450.284	2.056.993	2.541.406	2.920.744	3.210.108	3.422.722	3.570.150	13.538.275
Toplam NBD (5 Yıllık)	-15.412.254														
Toplam NBD (10 Yıllık)	-8.873.095														
Toplam NBD (15 Yıllık)	17.788.905														
İndirgeme Oranı (%10)	1,00	1,10	1,21	1,33	1,46	1,61	1,77	1,95	2,14	2,36	2,59	2,85	3,14	3,45	3,80

İç Verim Oranı 4%

8.2. AYRINTILI TAHMİNİ GELİR TABLOSU

AYRINTILI TAHMİNİ GELİR TABLOSU			
GELİR TABLOSU (USD)	CARİ DÖNEM		
	2014	2015	2016
A - Brüt Satışlar	0,00	2.024.355,00	2.193.051,25
1- Yurtiçi Satışlar	0,00	2.024.355,00	2.193.051,25
2- Yurtdışı Satışlar	0,00	0,00	0,00
3- Diğer Gelirler	0,00	0,00	0,00
B - Satış İndirimleri	0,00	0,00	0,00
1- Satıştan İadeler (-)	0,00	0,00	0,00
2- Satış İskontoları (-)	0,00	0,00	0,00
3- Diğer İndirimler (-)	0,00	0,00	0,00
C - Net Satışlar	0,00	2.024.355,00	2.193.051,25
D- Satışların Maliyeti (-)	0,00	358.812,82	388.713,89
1- Satılan Mamullerin Maliyeti (-)	0,00	358.812,82	388.713,89
2- Satılan Ticari Mallar Maliyeti (-)	0,00	0,00	0,00
3- Satılan Hizmet Maliyeti (-)	0,00	0,00	0,00
4- Diğer Satışların Maliyeti (-)	0,00	0,00	0,00

AYRINTILI TAHMİNİ GELİR TABLOSU

GELİR TABLOSU (USD)	CARİ DÖNEM		
	2014	2015	2016
Brüt Satış Karı Veya Zararı	0,00	1.665.542,18	1.804.337,36
E - Faaliyet Giderleri	70.298,31	965.450,93	973.072,64
1 - Araştırma Ve Geliştirme Giderleri (-)	0,00	0,00	0,00
2 - Pazarlama Satış Ve Dağıtım Giderleri (-)	0,00	8.900,00	9.641,67
3 - Genel Yönetim Giderleri (-)	70.298,31	956.550,93	963.430,97
Faaliyet Karı Veya Zararı	-70.298,31	700.091,25	831.264,72
F - Diğer Faal. Olağan Gelir Ve Karlar	0,00	0,00	0,00
1 - İştiraklerden Temettü Gelirleri	0,00	0,00	0,00
2 - Bağlı Ortaklıklardan Temettü Gelirleri	0,00	0,00	0,00
3 - Faiz Gelirleri	0,00	0,00	0,00
4 - Komisyon Gelirleri	0,00	0,00	0,00
5 - Kambiyo Karları	0,00	0,00	0,00
6 - Konusu Olmayan Karşılıklar	0,00	0,00	0,00
7 - Reeskont Faiz Geliri	0,00	0,00	0,00
8 - Faal. İle İlgili Diğer Olağan Gelir Ve Karlar	0,00	0,00	0,00
G - Diğer Faal. Olağan Gider Ve Zararlar (-)	0,00	0,00	0,00
1 - Karşılık Giderleri	0,00	0,00	0,00
2 - Kambiyo Zararları	0,00	0,00	0,00
3 - Reeskont Faiz Gideri	0,00	0,00	0,00
4 - Diğer Olağan Gider Ve Zararlar	0,00	0,00	0,00
H - Finansman Giderleri	0,00	401.845,76	341.053,11
1 - Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri	0,00	0,00	0,00
2 - Orta ve Uzun Vadeli Borçlanma Giderleri	0,00	401.845,76	341.053,11
Olağan Kar Veya Zarar	-70.298,31	298.245,49	490.211,61
I- Olağandışı Gelir Ve Karlar	0,00	0,00	0,00
1 - Önceki Dönem Gelir Ve Karları	0,00	0,00	0,00
2 - Diğer Olağandışı Gelir Ve Karlar	0,00	0,00	0,00
J- Olağandışı Gider Ve Zararlar	0,00	0,00	0,00
1 - Çalışmayan Kısım Gider Ve Zararları (-)	0,00	0,00	0,00
2 - Önceki Dönem Gider Ve Zararları (-)	0,00	0,00	0,00
3 - Diğer Olağan Dışı Gider Ve Zararlar (-)	0,00	0,00	0,00
Dönem Karı Veya Zararı	-70.298,31	298.245,49	490.211,61
K - Dönem Karı Vergi Ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılıkları (-)	0,00	59.649,10	98.042,32
Geçmiş Yıl Zarar Mahsubu	0,00	-70.298,31	298.245,49
Dönem Karı Veya Zararı	-70.298,31	298.245,49	490.211,61
K - Dönem Karı Vergi Ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılıkları (-)	0,00	59.649,10	98.042,32
Dönem Net Karı Veya Zararı (-)	-70.298,31	238.596,39	392.169,29

8.3. BİLANÇO

BİLANÇO							
TAHMİNİ BİLANÇO (USD)							
AKTİFLER	2014	2015	2016	PASİFLER	2014	2015	2016
Dönen Vartıklar				Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar			
A. Hazır Değerler	0,00	1.575.716,41	2.691.686,15	A. Mali Borçlar	0,00	836.078,99	836.078,99
Kasa	0,00	0,00	0,00	Banka Kredileri	0,00	0,00	0,00
Alınan Çekler	0,00	0,00	0,00	Uzun Vadeli Kredilerin Anapara Ve Faizleri	0,00	836.078,99	836.078,99
Bankalar	0,00	1.575.716,41	2.691.686,15	Tahvil Anapara Borç Taksit Ve Faizleri	0,00	0,00	0,00
Verilen Çekler Ve Ödeme Emirleri (-)	0,00	0,00	0,00	Çıkarılmış Bono Ve Tahviller	0,00	0,00	0,00
Diğer Hazır Değerler	0,00	0,00	0,00	Çıkarılmış Diğer Menkul Kıymetler	0,00	0,00	0,00
B. Menkul Kıymetler	0,00	0,00	0,00	Menkul Kıymetler İhraç Farkı (-)	0,00	0,00	0,00
C. Ticari Alacaklar	0,00	0,00	0,00	Diğer Mali Borçlar	0,00	0,00	0,00
Alıcılar	0,00	0,00	0,00	B. Ticari Borçlar	0,00	0,00	0,00
Alacak Senetleri	0,00	0,00	0,00	Satıcılar	0,00	0,00	0,00
Alacak Senetleri Reeskontu (-)	0,00	0,00	0,00	Borç Senetleri	0,00	0,00	0,00
Verilen Depozito Ve Teminatlar	0,00	0,00	0,00	Borç Senetleri Reeskontu (-)	0,00	0,00	0,00
Şüpheli Ticari Alacaklar	0,00	0,00	0,00	Alınan Depozito Ve Teminatlar	0,00	0,00	0,00
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	0,00	0,00	0,00	Diğer Ticari Borçlar	0,00	0,00	0,00
D. Diğer Alacaklar	0,00	0,00	0,00	C. Diğer Borçlar	0,00	0,00	0,00
İştiraklerden Alacaklar	0,00	0,00	0,00	Ortaklara Borçlar	0,00	0,00	0,00
Bağlı Ortaklıklardan Alacaklar	0,00	0,00	0,00	Personele Borçlar	0,00	0,00	0,00
Diğer Çeşitli Alacaklar	0,00	0,00	0,00	Diğer Çeşitli Borçlar	0,00	0,00	0,00
E. Stoklar	0,00	15.370,92	16.651,83	D. Alınan Avanslar	0,00	0,00	0,00
İlk Madde Ve Malzeme	0,00	15.370,92	16.651,83	E. Ödenecek Vergi Ve Diğer Yükümlülükler	0,00	59.649,10	98.042,32
Yarı Mamuller - Üretim	0,00	0,00	0,00	Ödenecek Vergi Ve Fonlar	0,00	59.649,10	98.042,32
Ticari Mallar	0,00	0,00	0,00	Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	0,00	0,00	0,00

BİLANÇO

TAHMİNİ BİLANÇO (USD)

AKTİFLER	2014	2015	2016	PASİFLER	2014	2015	2016
Dönen Varlıklar				Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar			
Diğer Stoklar	0,00	0,00	0,00	Vadesi Geçmiş Ertelenmiş Veya Taksitlendirilmiş Vergi Ve Diğer Yükümlülükler	0,00	0,00	0,00
Diğer Stoklar Enflasyon Farkı	0,00	0,00	0,00	F. Borç Ve Gider Karşılıkları	0,00	0,00	0,00
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	0,00	0,00	0,00	Dönem Karı Vergi Ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılıkları	0,00	0,00	0,00
Verilen Sipariş Avansları	0,00	0,00	0,00	Dönem Karının Peşin Ödenen Vergi Ve Diğer Yükümlülükleri(-)	0,00	0,00	0,00
F. Gelecek Aylara Ait Giderler Ve Gelir Tahakkukları	0,00	0,00	0,00	Kıdem Tazminatı Karşılığı	0,00	0,00	0,00
Gelecek Aylara Ait Giderler	0,00	0,00	0,00	G. Gelecek Aylara Ait Gelirler Ve Gider Tahakkukları	0,00	0,00	0,00
Gelecek Aylara Ait Giderler Enflasyon Farkı	0,00	0,00	0,00	Gelecek Aylara Ait Gelirler	0,00	0,00	0,00
Gelir Tahakkukları	0,00	0,00	0,00	Gider Tahakkukları	0,00	0,00	0,00
G. Diğer Dönen Varlıklar	522.770,91	209.681,31	0,00	Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar Toplamı	0,00	895.728,08	934.121,31
İndirilecek KDV	522.770,91	209.681,31	0,00	Orta ve Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar			
İş Avansları	0,00	0,00	0,00	A. Mali Borçlar	2.870.326,86	2.436.093,63	1.941.067,75
Personel Avansları	0,00	0,00	0,00	Banka Kredileri	4.180.394,93	3.344.315,95	2.508.236,96
Sayım Ve Tesellüm Noksanları	0,00	0,00	0,00	Ertelenmiş Borç Maliyetleri (-)	1.310.068,08	908.222,32	567.169,21
Peşin Ödenen Vergi Ve Fonlar	0,00	0,00	0,00	B. Ticari Borçlar	0,00	0,00	0,00
Diğer Dönen Varlıklar Karşılığı (-)	0,00	0,00	0,00	C. Diğer Borçlar	0,00	0,00	0,00
Dönen Varlıklar Toplamı	522.770,91	1.800.768,64	2.708.337,98	Ortaklara Borçlar	0,00	0,00	0,00
Duran Varlıklar				D. Alınan Avanslar	0,00	0,00	0,00
A. Ticari Mallar	0,00	0,00	0,00	E. Borç Ve Gider Karşılıkları	0,00	0,00	0,00

BİLANÇO

4 YILDIZLI
OTEL
FİZİBİLİTE
RAPORU

TAHMİNİ BİLANÇO (USD)

AKTİFLER	2014	2015	2016	PASİFLER	2014	2015	2016
Dönen Varlıklar				Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar			
B. Diğer Alacaklar	0,00	0,00	0,00	F. Gelecek Yıllara Ait Gelirler Ve Gider Tahakkukları	0,00	0,00	0,00
C. Mali Duran Varlıklar	0,00	0,00	0,00	Orta ve Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	2.870.326,86	2.436.093,63	1.941.067,75
İştirakler	0,00	0,00	0,00	Öz Kaynaklar			
İştiraklere Sermaye Taahhütleri (-)	0,00	0,00	0,00	A. Ödenmiş Sermaye	2.870.326,86	2.870.326,86	2.870.326,86
İştirakler Sermaye Payları Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	0,00	0,00	0,00	Sermaye	2.870.326,86	2.870.326,86	2.870.326,86
D. Maddi Duran Varlıklar	4.695.600,79	4.304.630,36	3.511.814,16	Sermaye Olumlu Farkları	0,00	0,00	0,00
Arazi Ve Arsalar	0,00	0,00	0,00	Ödenmemiş Sermaye	0,00	0,00	0,00
Yer Altı Ve Yer Üstü Düzenleri	0,00	0,00	0,00	B. Sermaye Yedekleri	0,00	0,00	0,00
Binalar	0,00	2.268.431,00	2.268.431,00	Hisse Senetleri İhraç Primleri	0,00	0,00	0,00
Tesis, Makine Ve Cihazlar	2.337.630,91	2.739.476,67	2.739.476,67	Hisse Senetleri İptal Karları	0,00	0,00	0,00
Taşıtlar	66.162,57	66.162,57	66.162,57	Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları	0,00	0,00	0,00
Demirbaşlar	23.376,31	23.376,31	23.376,31	Diğer Sermaye Yedekleri	0,00	0,00	0,00
Diğer Maddi Duran Varlıklar	0,00	0,00	0,00	C. Kar Yedekleri	0,00	0,00	0,00
Birikmiş Amortismanlar (-)	0,00	792.816,19	1.585.632,39	Yasal Yedekler	0,00	0,00	0,00
Yapılmakta Olan Yatırımlar	2.268.431,00	0,00	0,00	Statü Yedekleri	0,00	0,00	0,00
E. Maddi Olmayan Duran Varlıklar	451.983,71	324.696,76	243.522,57	Olağanüstü Yedekler	0,00	0,00	0,00
Kuruluş Ve Örgütlenme Gideri	405.870,95	405.870,95	405.870,95	Diğer Kar Yedekleri	0,00	0,00	0,00
Özel Maliyetler	46.112,76	0,00	0,00	Özel Fonlar	0,00	0,00	0,00
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	0,00	0,00	0,00	D. Geçmiş Yıllar Karları	0,00	0,00	0,00
Birikmiş Amortismanlar (-)	0,00	81.174,19	162.348,38	E. Geçmiş Yıllar Zararları	0,00	-70.298,31	227.947,18

BİLANÇO							
TAHMİNİ BİLANÇO (USD)							
AKTİFLER	2014	2015	2016	PASİFLER	2014	2015	2016
Dönen Varlıklar				Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar			
F. Özel Tükenmeye Tabi Varlıklar	0,00	0,00	0,00	Geçmiş Yıl Zararları Enflasyon Farkı	0,00	0,00	0,00
G. Gelecek Yıllara Ait Giderler	0,00	0,00	0,00	F. Dönem Net Karı/ Zararı	-70.298,31	298.245,49	490.211,61
H. Diğer Duran Varlıklar	0,00	0,00	0,00				
Duran Varlıklar Toplamı	5.147.584,50	4.629.327,11	3.755.336,73	Öz Kaynaklar Toplamı	2.800.028,55	3.098.274,03	3.588.485,65
Aktif Toplamı	5.670.355,40	6.430.095,75	6.463.674,71	Pasif Toplamı	5.670.355,40	6.430.095,75	6.463.674,71

8.4. FİNANSAL ORANLAR VE SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ

8.4.1. FİZİBİLİTE SONUÇLARI

FİZİBİLİTE SONUÇLARI		
Fizibilite Sonuçları		2. Yıl
1	Yatırımın Karlılığı	4,16%
2	Sermayenin Karlılığı	8,31%
3	Net Katma Değer (USD)	6.381.096
4	Kişi Başına Yatırım Tutarı (USD)	318.925
5	Yatırım Geri Dönüş Süresi (Yıl)	5,16
6	15 Yıllık Net Bugünkü Değer (USD)	17.788.905

Fizibilite analizinde en çok kullanılan yöntemlerden biri olan Net Bugünkü Değer (NBD) yöntemi; bir yatırımın ekonomik ömrü boyunca sağlayacağı net nakit girişlerinin ve yatırım giderlerinin belli bir indirgeme oranı (Sermayenin alternatif maliyeti) ile bugüne indirgenmesi sonucu bulunan değerdir. Bir yatırımın bu yöntemle kabul edilebilmesi için net bugünkü değer sıfıra eşit veya büyük olması gerekmektedir. Diyarbakır ilinde yapılabilecek 4 Yıldızlı Otel için indirgeme oranının her yıl artan biçimde %10 olarak gerçekleştirildiği varsayılmıştır. Bu varsayım altında tesisin ilk beş ve on yıllık net bugünkü değeri negatif çıkmasına rağmen yatırım fizibilitelerinde

genel kabul gören değerlendirme net bugünkü değerin pozitif çıkmasıdır. Nitekim bu fizibilite açısından değerlendirme yapıldığında 15 yıllık net bugünkü değerin sonucu pozitiftir.



Bu formül yatırım kapsamında bir kişinin istihdamı için ne kadar yatırım yapılması gerektiğini vermektedir. Bulunan değere göre 4 Yıldızlı Otel yatırımının 18 kişilik istihdam yaratma maliyeti kişi başına 318.925 USD olmaktadır. Bu değer, sektör ve ülke ortalamasıyla karşılaştırıldığında yatırımın yüksek maliyetli olduğu görülebilmektedir.

Sermayenin karlılık düzeyi incelenirken ilk beş yıl boyunca ortaya çıkan net karların ortalaması alınmış ve öz kaynak tutarına bölünmüştür. Buradan çıkan %8'lik sermaye karlılığı, diğer finansal araçların getiri düzeyleriyle kıyaslandığında (Örneğin yıllık reel faiz) yatırımcı açısından tercih edilebilir olarak görülememektedir. Son olarak yatırımın 6. yılda geri dönmesi, orta ölçekli yatırımlar açısından değerlendirildiğinde kabul edilebilir bir süre olarak görülebilir.

8.4.2. ORAN ANALİZİ SONUÇLARI

8.4.2.1. LİKİDİTE ANALİZİ (CARİ ORAN, DÖNEN VARLIKLARIN ETKİNLİĞİ)

LİKİDİTE ANALİZİ (CARİ ORAN, DÖNEN VARLIKLARIN ETKİNLİĞİ)				
	Likidite Analizi	2. Yıl	3. Yıl	Formül Açıklaması
1	Cari Oran	2,01	2,90	Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar (İdeal oran asgari 2'dir).
2	Dönen Varlıkların Aktif Varlıklara Oranı	0,28	0,42	Dönen Varlıklar/Aktif Varlıklar Toplamı (İdeal oran asgari %50'dir).

8.4.2.2.

FİNANSAL YAPI ANALİZİ

FİNANSAL YAPI ANALİZİ				
	Finansal Yapı Analizi	2. Yıl	3. Yıl	Formül Açıklaması
1	Kaldıraç Oranı	0,52	0,44	[Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar+Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar]/Aktif Varlıklar Toplamı (İdeal oran azami %50'dir)
2	Öz Kaynakların Aktif Varlıklara Oranı	0,48	0,56	Öz Kaynaklar/Aktif Toplamı (İdeal oran asgari %50'dir).
3	Öz Kaynakların Yabancı Kaynaklara Oranı	0,93	1,25	Öz Kaynaklar/(Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar+Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar) (İdeal oran asgari 1'dir).
4	Kısa Vadeli Kaynakların Pasifler Toplamına Oranı	0,14	0,14	Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar/Pasif Kaynaklar Toplamı (İdeal oran azami 0,33'tür)
5	Maddi Duran Varlıkların Öz Kaynaklara Oranı	1,15	1,21	Maddi Duran Varlıklar (Net)/Öz Kaynaklar (İdeal oran 1'dir)
6	Maddi Duran Varlıkların Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklara Oranı	1,46	2,24	Maddi Duran Varlıklar (Net)/Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar (İdeal oran asgari 1'dir).
7	Duran Varlıkların Yabancı Kaynaklara Oranı	1,07	1,51	Duran Varlıklar/(Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar+Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar)
8	Duran Varlıkların Öz Kaynakla İlişkisi	1,49	1,05	Duran Varlıklar/ Öz Kaynaklar
9	Duran Varlıkların Devamlı Sermaye Oranı	0,84	0,68	Duran Varlıklar/(Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar+Öz Kaynaklar) (İdeal oran azami 1'dir).
10	Kısa Vadeli Yabancı Kaynakların Toplam Yabancı Kaynaklara Oranı	0,27	0,32	Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar/(Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar+Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar) (İdeal oran azami 0,50'dir)
11	Maddi Duran Varlıkların Aktif Toplamına Oranı	0,67	0,54	Maddi Duran Varlıklar (Net)/Aktif Toplamı

8.4.2.3. FAALİYET ANALİZİ

FAALİYET ANALİZİ				
	Faaliyet Analizi	2. Yıl	3. Yıl	Formül Açıklaması
1	Çalışma Sermayesi Devir Hızı	1,12	0,81	Net Satışlar/Dönen Varlıklar
2	Net Çalışma Sermayesi Devir Hızı	0,75	0,60	Net Satışlar/(Dönen Varlıklar-Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar Toplamı)
3	Maddi Duran Varlıklar Devir Hızı	0,44	0,58	Net Satışlar/Duran Varlıklar
4	Öz Kaynak Devir Hızı	0,65	0,61	Net Satışlar/Öz Kaynaklar
5	Aktif Devir Hızı	0,31	0,34	Net Satışlar/Aktif Varlıklar Toplamı
6	Ekonomik Rantabilite	7,18%	6,79%	(Vergiden Önceki Kar+Finansman Giderleri)/Pasif Kaynaklar Toplamı
7	Maliyetlerin Satışlara Oranı	17,72%	17,72%	Satışların Maliyeti/Net Satışlar
8	Faaliyet Giderlerinin Satışlara Oranı	47,69%	44,37%	Faaliyet Giderleri/Net Satışlar
9	Faiz Giderlerinin Satışlara Oranı	19,85%	15,55%	Finansman Giderleri/Net Satışlar

8.4.2.4. KARLILIK ANALİZİ

KÂRLILIK ANALİZİ				
	Karlılık Analizi	2. Yıl	3. Yıl	Formül Açıklaması
1	Karlılık Oranı	14,73%	22,35%	Net Kar/Net Satışlar
2	Vergi Öncesi Karın Sermayeye Oranı	9,63%	13,66%	Vergi Öncesi Kar/Öz Kaynaklar
3	Net Karın Toplam Varlıklara Oranı	4,64%	7,58%	Net Kar/Aktif Varlıklar Toplamı
4	Faaliyet Karının Gerçek Kullanılan Varlıklara Oranı	10,89%	12,86%	Faaliyet Karı/(Aktif Varlıklar Toplamı-Mali Duran Varlık)

9. VARSAYIMLAR

VARSAYIMLAR

Kalem	Birim	Değer	Tutar (USD)	Kaynak
Elektrik	kWh	12.000	0,11	Dicle EDAŞ 01.10.2013 tarihinden itibaren uygulanan "Sanayi İşyerleri için Tek Zamanlı Tarife"
Su	Metreküp	500	2,61	Diyarbakır Su ve Kanalizasyon İdaresi Temmuz 2014 "İşyeri Tarifesi"
Isınma	KWH	10.000	0,04	Diyarbakır Doğalgaz Dağıtım A.Ş.-Ağustos 2014
Taşıt Alım Giderleri	Adet	2	33.081,29	neziroglu.com.tr
Mali Müşavirlik Hizmeti	Ay	1	222,12	Serbest Muhasebecilik, Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik, Yeminli Mali Müşavirlik Asgari Ücret Tarifesi, 2014 Yılı
Hukuk Müşavirliği Hizmeti	Ay	1	1.257,09	Diyarbakır Barosu Başkanlığı Asgari Ücret Çizelgesi, 2013 Yılı Tarifesi
Bina Yapımı	Metrekare	3.000	756,14	Çevre ve Şehircilik (Bayındırlık) Bakanlığı Birim Fiyatı, 2014
Kapalı Alan Oranı	%		35,00	Diyarbakır Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı
Döviz Kuru	USD/TRY		2,116	Projenin revize edilmesinde 28.08.2013-28.08.2014 tarihleri arası TCMB döviz satış kuru ortalaması olarak USD/TRY=2.116 TL kullanılmıştır.

10. YENİ TEŞVİK SİSTEMİNİN DİYARBAKIR'A GETİRDİĞİ AVANTAJLAR

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

4 YILDIZLI
OTEL
FİZİBİLİTE
RAPORU

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

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

10.1. YATIRIM YERİ TAHSİSİ

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

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

10.2. VERGİ İNDİRİMİ

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

VERGİ İNDİRİMİ

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

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

Yeni teşvik sistemi ile ayrıca yatırım döneminde yatırıma katkı uygulaması başlatılmış olup yatırımcılar yatırıma katkı tutarının %80'ine kadar olan kısmını diğer faaliyetlerinden elde ettikleri ticari kazançlarına uygulama imkânı getirilmiştir. Kalan kısım olan %20'sinin ise yatırımcının 6. Bölgede yer alan ilde yapmış olduğu yatırım sonrası, işletme döneminde elde edeceği kazancına uygulanacak olan kurumlar vergisinden düşülecektir. Ayrıca Yatırımın ÖSB'de yapılması durumunda bölgesel teşvik uygulamasında yer alan yatırıma katkı oranı %55 olarak uygulanacaktır.

10.2.1. GÜMRÜK VERGİSİ MUAFİYETİ VE KDV İSTİSNASI

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

10.2.2. GÜMRÜK VERGİ MUAFİYETİ

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

10.2.3. KDV İSTİSNASI

Asgari sabit yatırım tutarının üstündeki Teşvik Belgesine haiz yatırımcılara teşvik belgesi kapsamında

yapılacak makine ve teçhizat ithalat ve yerli teslimleri katma değer vergisinden istisna edilecektir.

10.2.4. SİGORTA PRİMİ İŞVEREN HİSSESİ DESTEĞİ

SİGORTA PRİMİ İŞVEREN HİSSESİ DESTEĞİ

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

Bölgeler	31.12.2015'e kadar	01.01.2016 itibarıyla	Destek Tavanı (Sabit Yatırıma Oranı - %)	
			Bölgesel Teşvik Uygulamaları	Büyük Ölçekli Yatırımların Teşviki
I	2 yıl	-	10	3
II	3 yıl	-	15	5
III	5 yıl	3 yıl	20	8
IV	6 yıl	5 yıl	25	10
V	7 yıl	6 yıl	35	11
Diyarbakır (6. Bölge)	10 yıl	7 yıl	50	15

Buna ek olarak 6. Bölgede yer alan Diyarbakır'da yapılacak sabit yatırım tutarı üzerindeki yatırımlarla sağlanan yeni istihdamlar için asgari ücret üzerinden hesaplanacak GELİR VERGİSİ STOPAJI ve SİGORTA PRİMİ İŞÇİ HİSSESİ 10 YIL SÜREYLE terkin edilecektir. Sadece 6. Bölgede yapılacak yatırımlar için Sigorta Primi İşçi ve İşveren Hissesi Destekleri ile Gelir Vergisi Stopajı desteğinin birlikte uygulanması sonucunda elde edilecek maddi karşılık, brüt asgari ücretin yaklaşık %38'ine karşılık gelmektedir.

13. FİZİBİLİTEDE KULLANILAN FORMÜLLER

YATIRIMIN KARLILIĞI

Yatırımın karlılığı; vergi sonrası karın, yapılan toplam yatırım tutarına oranıdır.

$$\text{Yatırımın Karlılık Oranı} = (\text{Ortalama Kar} / \text{Sabit Yatırım Tutarı}) \times 100$$

SERMAYENİN KARLILIĞI

Sermayenin karlılığı; yatırım için ortaya konulan sermayenin (Öz kaynakların) kârlılığının bir göstergesidir ve vergi sonrası karın öz kaynaklara bölünmesiyle elde edilir. İdeal durumda 2 olması istenir.

$$\text{Sermayenin Karlılığı} = \frac{\text{Vergi Sonrası Net Kar}}{\text{Ortalama Öz Kaynaklar}}$$

NET KATMA DEĞER

Net katma değer, yılda kâr olarak yatırımcıya kalan miktarla birlikte, işçilere yapılan ödemeler, faiz giderleri ve genel giderler başlığı altında yapılan ödemelerin toplamıdır ve işletmenin oluşturduğu artı değeri göstermektedir. Net katma değer yüksek oluşu, işletmenin ekonomiye katkısının büyüklüğünün de bir ölçüsüdür.

KİŞİ BAŞINA YATIRIM TUTARI (USD)

Kişi başına yatırım tutarı, yatırımda istihdam edilen personel başına yapılan yatırımın bir göstergesi olup, toplam yatırım tutarının toplam istihdama bölünmesiyle hesaplanır.

$$\text{Kişi Başına Yatırım Tutarı} = \frac{\text{Toplam Yatırım Tutarı}}{\text{İstihdam Edilecek Kişi Sayısı}}$$

YATIRIM GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ (YIL)

Bir projenin geri ödeme süresi, başlangıçta yatırılan paranın geri alındığı süredir. Başlangıçta yatırılan paranın, ileriki yıllarda elde edilecek nakit akışları ile kaç yılda geri alınacağını ölçer. Bu yöntemde geri ödeme süresi en kısa olan proje tercih edilir. Beklenen zaman ise genelde yatırımın ekonomik ömrüdür.

$$\text{Geri Ödeme Süresi} = \frac{\text{Yıllık Net Nakit Girişleri}}{\text{Yatırım Tutarı}}$$

NET BUGÜNKÜ DEĞER

Proje analizinde en çok kullanılan yöntemlerden biri olan Net Bugünkü Değer (NBD) yöntemi bir projenin ekonomik ömrü boyunca sağlayacağı net nakit girişlerinin ve yatırım giderlerinin belli bir indirgeme oranı (Sermayenin alternatif maliyeti) ile bugüne indirgenmesi sonucu bulunan değerdir. Bir projenin bu yöntemle göre kabul edilebilmesi için net bugünkü değerinin sıfıra eşit veya büyük olması gerekmektedir. Yatırımın ilk bir yıl içinde gerçekleştirileceği ve hurda değeri olmayacağı varsayımı ile aşağıda verilen formüle göre hesaplanır.

$$\text{NBD} = \sum_{t=0}^n \frac{A_t}{(1+i)^t} - C_t$$

Nakit Girişlerinin Bugünkü Değerleri Toplamı *Yatırım Harcaması*

İSKONTO ORANI (İndirgeme Oranı)

Genel olarak iskonto oranının kullanımında sermaye maliyeti kullanılmaktadır. Sermaye maliyetini yatırımın finansmanında kullanılan kaynakların ağırlıklı ortalama maliyeti şeklinde ifade etmek mümkündür. Bunun dışında iskonto oranı olarak;

- Beklenen oran,
- Cari faiz oranı,
- Devlet borçlanma oranı,
- Benzer yapıya sahip yatırımların ortalama karlılığı kullanılabilir.

Ayrıca iskonto oranı belirlenirken ülkedeki enflasyon oranı, cari faiz haddi ve beklenen riskler de hesaba katılmalıdır.

İÇ VERİM ORANI (İç Karlılık Oranı)

İskonto edilmiş nakit akımı yöntemi olarak da bilinen iç verim oranı (Internal Rate of Return-IRR) yatırımın gerektireceği nakit çıkışlarının bugünkü değeri ile ekonomik ömrü boyunca sağlayacağı nakit girişlerinin bugünkü değerini eşit kılan iskonto oranı olarak tanımlanmaktadır. Bir başka ifadeyle yatırımın net bugünkü değerini sıfıra eşitleyen iskonto oranıdır.

$$\text{IRR} = \sum_{t=0}^n \frac{A_t}{(1+r)_t} - \sum_{t=0}^n \frac{C_t}{(1+r)_t} = 0$$

Hurda değeri bu formülde göz ardı edilmiştir.

A_t = t döneminde nakit girişi,

C_t = yatırımın gerektirdiği t dönemindeki nakit çıkışı.

DİYARBAKIR

YATIRIM DESTEK OFİSİ

Diyarbakır YDO genel olarak aşağıdaki faaliyetleri yürütmektedir:

- İlin iş ve yatırım ortamını Ulusal ve Uluslar arası düzeyde tanıtmak ve ile yatırımcı çekmek,
- Yatırımcılara ücretsiz bilgi sağlamak ve onları yönlendirmek,
- İlin iş ve yatırım ortamına ilişkin analiz, rapor ve strateji çalışmaları yapmak/yaptırmak,
- İlin iş ve yatırım ortamına ilişkin envanter çalışmaları yürütmek,
- İş ve yatırım ortamının geliştirilmesine yönelik olarak ilgili kurum ve kuruluşlarla ortak çalışmalar yapmak, Yatırımları izlemek,
- Devlet yardımlarına ilişkin olarak, ilgili mevzuatta belirtilen iş ve işlemleri yapmak,
- Yatırımcıların izin ve ruhsat işlemleri ile diğer idari iş ve işlemlerini, ilgili makam ve merciler nezdinde sonuçlandırmak üzere ajans yönetim kurulu adına tek elden takip ve koordine etmek,
- Bilgilendirme ve raporlama çalışmaları yapmak.

DİYARBAKIR YATIRIM DESTEK OFİSİ

🏠:Selahattini Eyyubi Mah. Urfa

BulvarıNo:15/A 21080

Bağlar/DİYARBAKIR / TÜRKİYE

☎ :0 (412) 237 12 16-17

☎ :0 (412) 237 12 14

@ :dbakirydo@karacadag.org.tr

www.investdiyarbakir.com

👉 www.karacadag.org.tr

 **DESTEK HATTI**
444 63 21

 www.facebook.com/DiyarbakirYDO

 www.twitter.com/DiyarbakirYDO

*“Yatırımlarınız için
Doğru Anahtar”*