



T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Mersin İli Butik Otel Yatırımı Ön Fizibilite Raporu





T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Mersin İli Butik Otel Yatırımı Ön Fizibilite Raporu



2021
HAZİRAN

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, turizm sektöründeki konaklama imkânlarını geliştirmek amacıyla Mersin ilinde Butik Otel kurulmasının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Çukurova Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanmıştır.

HAKLAR BEYANI

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

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

İÇİNDEKİLER

1. YATIRIMIN KÜNYESİ	3
2. EKONOMİK ANALİZ	5
2.1. Sektörün Tanımı	5
2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler	5
2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi	5
2.2.2. Diğer Destekler	8
2.3. Sektörün Profili	10
2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep	15
2.5. Hizmet, Kapasite ve Doluluk Oranı.....	16
2.6. Girdi Piyasası.....	17
2.7. Pazar ve Satış Analizi.....	17
3. TEKNİK ANALİZ	20
3.1. Kuruluş Yeri Seçimi	20
3.2. Hizmet Tekniği	21
3.3. İnsan Kaynakları	22
4. FİNANSAL ANALİZ	25
4.1. Sabit Yatırım Tutarı.....	25
4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi.....	25
5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ	26
KAYNAKÇA	30

TABLolar

Tablo 1: Bölgesel Teşvik Sistemi.....	6
Tablo 2: Yatırım Teşvik Sistemi Kapsamında Desteklenen Unsurlar.....	6
Tablo 3: Dünya Geliş Sayıları Sıralamasında İlk 10 Ülke, 2019	12
Tablo 4: Türkiye Turizm Gelirleri, Ortalama Harcama ve Turizm Gelirlerinin GSYH İçindeki Payı, 2015-2019.....	12
Tablo 5: Mersin’de Belge türüne Göre Toplam Turizm Tesisi, Oda ve Yatak Sayıları.....	13
Tablo 6: Mersin ili Turizm Tesislerinin İlçelere Göre Dağılımı ve Yatak Kapasiteleri.....	13
Tablo 7: Mersin İli Turizm İşletme Belgeli Tesislerinin Konaklama İstatistikleri, 2016- 2020	14
Tablo 8: Tarsus İlçesi Turizm İşletme Belgeli Tesislerinin Konaklama İstatistikleri, 2016- 2020	15
Tablo 9: Türkiye Turizm Giderleri, 2015- 2019.....	16
Tablo 10: Yıllara Göre Öngörülen Doluluk Oranları	17
Tablo 11: Ortalama Girdi Maliyetleri.....	17
Tablo 12: Kullanılacak Makine, Ekipman ve Tefrişat Kalemleri	21
Tablo 13: Mersin İli Eğitim Kademelerine Göre Nüfus Dağılımı (15 Yaş Üstü), 2016- 2020	23
Tablo 14: Tesis Bünyesinde İstihdam Edilecek Personelin Pozisyon, Görev Tanımı ve Ücret Bilgileri	24
Tablo 15: Sabit Yatırım Tutarı ve Gider Kalemleri.....	25

ŞEKİLLER

Şekil 1: Dünya Geliş Sayıları ve Toplam Turizm Harcamaları, 2010- 2019.....	11
Şekil 2: Uluslararası Turist Gelişleri ve Turizm Harcamaları Haritası, 2019	11
Şekil 3: Mersin İli Turizm İşletme ve Belediye Belgeli Tesislere Geliş Sayıları, 2016-2020	14
Şekil 4: Türkiye’ye Gelen Ziyaretçi Sayısı ve Toplam Turizm Geliri, 2010- 2019	15
Şekil 5: Türkiye’den Çıkış Yapan Ziyaretçi Sayılarında Milliyetlerine Göre İlk 10 Ülke, 2019.....	16
Şekil 6: Türkiye ve Rakibi AB Üyesi Ülkelerin Personel, Gıda ve Enerji Fiyat Endeksleri	19
Şekil 7: Yatırım Alanı Alternatiflerinin Uydu Fotoğrafı Üzerinde Gösterimi	20
Şekil 8: Yatırım Yapılması Planlanan Tarihi Konağa Ait Fotoğraflar	21
Şekil 9: Mersin İli Çalışma Çağındaki Nüfusun (15- 65 yaş arası) İl Nüfusuna Oranı, 2016- 2020	22
Şekil 10: Mersin İli Genç Nüfusun Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı, 2016- 2020.....	22

MERSİN İLİ BUTİK OTEL YATIRIMI ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

1. YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	<i>Butik Otel</i>	
Üretilen Ürün/Hizmet	<i>Konaklama Hizmeti</i>	
Yatırım Yeri (İl - İlçe)	<i>Mersin - Tarsus</i>	
Tesisin Teknik Kapasitesi	<i>20 yatak</i>	
Sabit Yatırım Tutarı	<i>336.700 \$</i>	
Yatırım Süresi	<i>1 Yıl</i>	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	<i>%70</i>	
İstihdam Kapasitesi	<i>7 Kişi</i>	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	<i>7 Yıl</i>	
İlgili NACE Kodu (Rev. 3)	<i>55.10 Oteller ve benzer konaklama yerleri</i>	
İlgili GTİP Numarası	<i>-</i>	
Yatırımın Hedef Ülkesi	<i>Yurt İçi</i>	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	<i>Doğrudan Etki</i>	<i>Dolaylı Etki</i>
	<i>Amaç 8: İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme</i>	<i>Amaç 11: Sürdürülebilir Şehir ve Yaşam Alanları</i>
Diğer İlgili Hususlar		

Subject of the Project	<i>Boutique Hotel</i>	
Information about the Product/Service	<i>Accommodation Services</i>	
Investment Location (Province-District)	<i>Mersin- Tarsus</i>	
Technical Capacity of the Facility	<i>20 Beds</i>	
Fixed Investment Cost	<i>336.700 \$</i>	
Investment Period	<i>1 Year</i>	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	<i>70%</i>	
Employment Capacity	<i>7 People</i>	
Payback Period of Investment	<i>7 Years</i>	
NACE Code of the Product/Service (Rev.3)	<i>55.10 Hotels and similar accommodations</i>	
Harmonized Code (HS) of the Product/Service	<i>-</i>	
Target Country of Investment	<i>Domestic Use</i>	
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals	<i>Direct Effect</i>	<i>Indirect Effect</i>
	<i>Goal 8: Decent Work and Economic Growth</i>	<i>Goal 11: Sustainable Cities and Communities</i>
Other Related Issues		

2. EKONOMİK ANALİZ

2.1. Sektörün Tanımı

Dünya Ticaret Örgütü'nün tanımına göre turizm; insanların sürekli buldukları çevreden kişisel veya profesyonel nedenlerle ayrılmalarını içeren sosyal, kültürel ve ekonomik olaylardır. Kültür ve Turizm Bakanlığı ise turizmi; kişilerin ikamet ettikleri yer dışındaki bir yere bir yılı aşmamak üzere boş zaman değerlendirme, iş ve diğer benzeri amaçlarla yaptıkları seyahatler olarak tanımlamaktadır.

Turizminin bel kemiğini oluşturan konaklama sektörü ise, turistlerin geçici konaklama, yeme-içme, eğlence ve diğer bazı sosyal ihtiyaçlarını karşılayan işletmelerin oluşturduğu bir sektördür. Turistlerin seyahat nedenleri, seyahat şekilleri, beklentileri, gelir düzeyleri, zevk ve tercihleri farklı olduğu için konaklama sektörünü oluşturan işletmeler de farklılık göstermektedir. Konaklama işletmeleri kendi içerisinde; otel, tatil köyü, motel, hostel, pansiyon, bungalov, kamping gibi farklı türlere ayrılmaktadır. Bu işletmeler de buldukları yere, sundukları hizmet türlerine, karşıladıkları konaklama ihtiyacına, büyüklüklerine vb. göre kendi içinde farklılaşabilmektedir.

Dünyada; özellikle 1980'li yıllardan itibaren toplumların sosyal, kültürel ve ekonomik değerlerinde yaşanan değişimlere bağlı olarak turizmde yeni ürünlere olan talep artmıştır. Türkiye'de de geçtiğimiz 30 yılda gerek turizm türleri gerekse turistik faaliyetler çeşitlenmeye başlamıştır. En yaygın ve bilinen tür olan kitle turizmine ilave olarak alternatif turizm türleri yaygınlaşmaktadır. Alternatif turizmde, kitle turizminde var olan planlanmış grup turlardan ziyade daha özgün ve bireysel seyahatler ön planda yer almakta, büyük konaklama tesisleri yerine küçük ve orta boy, kendine has özellikleri olan işletmeler tercih edilmektedir. Bu işletmelerin öne çıkan türlerinden biri de butik otellerdir. İlk örnekleri 1980'lerde görülmekle beraber son yirmi yıldır popülerleşmeye başlayan butik oteller, yeni tarz konaklama türleri arasında artan bir hızla karşımıza çıkmaktadır. (Can & Erman, 2015) Büyük ve zincir otellerin standartlaşmış konaklama hizmetlerine alternatif oluşturan butik oteller; sundukları özel hizmetler ve özgün tasarımlarıyla kendine has karakteristik özellikleri olan işletmelerdir. Kültür ve Turizm Bakanlığı butik otelleri; yapısal özelliği, mimari tasarımı, tefriş, dekorasyon ve kullanılan malzemesi yönünden özgünlük arz eden, işletme ve servis yönünden üstün standart ve yüksek kalitede, deneyimli veya konusunda eğitimli personel ile kişiye özel hizmet verilen en az on odalı oteller olarak tanımlamaktadır.

Bu ön fizibilite çalışmasının amacı; Mersin ili Tarsus ilçesinde kurulabilecek butik otel yatırımına yönelik ekonomik, teknik ve mali değerlendirmelerin yapılarak yatırımın uygunluğunun tespit edilmesidir. Yatırımın ilgili olduğu sektör turizm sektörü olup Nace kodu 55.10 – Oteller ve benzeri konaklama yerleridir. GTIP kodu bulunmamaktadır.

2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi

15/6/2012 tarihli ve 2012/3305 Sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar ile tasarrufların katma değeri yüksek yatırımlara yönlendirilmesi hedefinde bölgesel yatırımların teşvik edilmesi amaçlanmaktadır. Bu teşvikler doğrultusunda bölgesel gelişmişlik farklılıklarının azaltılması beklenmektedir.

Yatırım teşvik sistemi, yatırımları artırarak bölgeler arası eşitsizliğin giderilmesini hedeflemektedir. Ayrıca cari açığın azaltılması, az gelişmiş bölgelere sağlanan yatırım desteklerinin genişletilmesi, destek unsuru miktarlarının artırılması, kümelenme faaliyetlerinin teşvik edilmesi, teknoloji dönüşümü sağlayacak yatırımların desteklenmesi yatırım teşvik sisteminin temel amaçlarındandır. Mersin ili bölgesel teşvik sistemine göre III. bölgede yer almaktadır.

Yatırım teşvik sisteminde genel anlamda KDV istisnası, gümrük vergisi muafiyeti, vergi indirimi, sosyal sigortalar prim desteği (işveren payı), faiz oranı desteği, arazi tahsisi, KDV iadesi, gelir vergisi stopajı indirimi, sosyal sigortalar prim desteği (çalışan payı) destek unsurları arasında yer almaktadır. Destek unsurlarının bölgeler özelinde dağılımı Tablo 1'de yer almaktadır.

Tablo 1: Bölgesel Teşvik Sistemi

Destek Unsurları			Bölgeler					
			I	II	III	IV	V	VI
KDV İstisnası			Var	Var	Var	Var	Var	Var
Gümrük Vergisi Muafiyeti			Var	Var	Var	Var	Var	Var
Vergi İndirimi	Yatırıma Katkı Oranı	OSB ve EB Dışı	15	20	25	30	40	50
		OSB ve EB İçi	20	25	30	40	50	55
Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği		OSB ve EB Dışı	2 Yıl	3 Yıl	5 Yıl	6 Yıl	7 Yıl	10 Yıl
		OSB ve EB İçi	3 Yıl	5 Yıl	6 Yıl	7 Yıl	10 Yıl	12 Yıl
Yatırım Yeri Tahsisi			Var	Var	Var	Var	Var	Var
Faiz veya Kar Payı Desteği		İç Kredi	-	-	3 Puan	4 Puan	5 Puan	7 Puan
		Döviz/ Dövizle Endeksli Kredi	-	-	1 Puan	1 Puan	2 Puan	2 Puan
Sigorta Primi İşçi Hissesi Desteği			-	-	-	-	-	10 Yıl
Gelir Vergisi Stopajı Desteği			-	-	-	-	-	10 Yıl

Kaynak: Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, 2021

Aşağıdaki tabloda görüleceği üzere, Mersin ili Tarsus ilçesinde yapılacak butik otel tesisi mevcut durumda 3. Bölge teşviklerinden yararlanabilmektedir. Buna göre, asgari yatırım tutarı 500.000 ₺ olmak üzere yatırım süreci boyunca KDV ve gümrük vergisi istisnası, işletme sürecinde ise SGK işveren hissesi desteği ve vergi indirimi desteğinden yararlanılabilir. Kredi kullanılması durumunda da 3 puanlık faiz desteği olduğu görülmektedir.

Tablo 2: Yatırım Teşvik Sistemi Kapsamında Desteklenen Unsurlar

Destek Unsurları	Açıklama
İlin Olduğu Bölge	3. Bölge
Genel Teşvik	Yararlanabilir
Bölgesel Teşvik	Yararlanabilir
Öncelikli Yatırım	Hayır
Yatırımla İlgili Özel Şartlar	Turizm yatırım/işletme belgesi olmayan tesisler teşvik kapsamı dışındadır. 6. bölge yatırımları haricinde 3 yıldız ve üzeri şartı aranmakta olup asgari yatırım tutarı 500 Bin TL'dir.
Yararlanılacak Teşvik Bölgesi	3. Bölge

KDV İstinası	Var
Gümrük Vergisi Muafiyeti	Var
Yatırım Yeri Tahsisi	Var
SGK İşveren Hissesi Desteği	5 yıl %20 Yatırıma Katkı Oranı
Vergi İndirimi Desteği	Vergi İndirim Oranı %60, Yatırıma Katkı Oranı %25
Faiz Desteği	TL 3 puan, Döviz 1 puan İndirimli, 1 Milyon ₺'yi geçemez.
SGK İşçi Hissesi Desteği	Uygulanmamaktadır.
Gelir Vergisi Stopajı Desteği	Uygulanmamaktadır.

Kaynak: Yatırım Teşvik Robotu, 2021

Teşvik Unsurlarının Açıklaması:

Planlanan butik otel tesisi için yatırım teşvik sisteminden yararlanılması durumunda toplam sabit yatırım kalemleri, istihdam sayısı ve diğer hususlar dahilinde, aşağıda verilen tutarlarda destek sağlanabileceği görülmektedir.

- **KDV İstinası:**

Öngörülen vergi oranı ve ithal ve yerli makine ekipman maliyetlerine göre 66.960 ₺ tutarında KDV istisnasından yararlanılabilmektedir.

- **Gümrük Vergisi Muafiyeti:**

Yatırım kapsamında onaylanmış İthal Makine ve Teçhizat Listesinde yer alan kalemlerin ithalatından doğan Gümrük Vergisine muafiyet uygulanmaktadır. Mevcut yatırımda ithal makine veya ekipman yer almamaktadır.

- **Vergi İndirimi:**

Gelir veya Kurumlar Vergisine uygulanan ve Yatırıma Katkı Tutarına ulaşıncaya kadar indirimli olarak uygulanan destek unsurudur.

- **Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği:**

Teşvik belgesi kapsamı yatırımla sağlanan ilave istihdam için ödenmesi gereken sigorta primi işveren hissesinin asgari ücrete tekabül eden kısmının Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca karşılanmasıdır. Destek yatırım tamamlama vizesi yapıldığının onayını aldığı tarihi takip eden ilk aydan itibaren başlar. Mevcut yıl için SGK İşveren Hissesi 554,51 ₺'dir. Bu tutar düzenli ve zamanında SGK ödemelerini yapan işletmelere uygulanan %5'lik indirim yapıldıktan sonraki tutardır. Bu tutar asgari ücret zammı oranında her yıl değişmektedir. Buna göre 5 yıl süreyle 232.894,20 ₺ tutarında SGK prim teşvikinden yararlanılması öngörülmektedir.

- **Faiz Desteği:**

Bölgesel teşvik uygulamaları ve stratejik yatırımlar ile Ar-Ge ve çevre yatırımları için düzenlenen yatırım teşvik belgeleri kapsamında bankalardan kullanılacak en az bir yıl vadeli yatırım kredilerinin teşvik

belgesinde kayıtlı sabit satırım tutarının %70'ine kadar olan kısmı için ödenecek faizin veya kâr payının belli oranlarda bütçe kaynaklarından karşılanmasını sağlayan bir destek unsurudur.

2.2.2. Diğer Destekler

2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile Sağlanan Destekler

6/3/1982 tarihli ve 17635 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 13. maddesi hükümlerine istinaden turizm sektöründe faaliyet gösteren işletmelere teşvik ve destek sağlanmaktadır. 2634 sayılı Kanun'da yer alan teşviklerden Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan Turizm Yatırımı veya İşletmesi Belgesi alan tesisler yararlanabilmektedir. 2634 sayılı Kanun'un 5/a maddesinde "Turizm sektöründe; bu Kanun ve diğer mevzuatta yer alan teşvik tedbirleri ile istisna, muafiyet ve haklardan yararlanabilmek için Bakanlıktan, turizm yatırımı belgesi veya turizm işletmesi belgesi alınması zorunludur" hükmü yer almaktadır. Yatırımlar için öncelik sırası; Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri, Turizm Merkezleri ve Bakanlıkça tespit edilen diğer yerlerdir.

- **Taşınmaz Malların Turizm Amaçlı Kullanımı Amacıyla Yapılan Tahsisler**

Turizmi Teşvik Kanunu'nun 8 inci maddesine göre, hazine ve orman arazilerinin turistik tesis yatırımlarına tahsisi sağlanmaktadır. Bu konuda 21/07/2006 tarihli ve 26235 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik" uyarınca işlem tesis edilmekte ve 49 yıla kadar tahsis işlemi yapılmaktadır.

- **Orman Fonuna Katkının Taksitlendirilmesi**

Turizmi Teşvik Kanunu'nun 15'inci maddesinde, "Ormanlarda yer alacak turizm yatırımı belgeli tesislerin, 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 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 yer almaktadır. Bu itibarla; tahsis edilen taşınmazın orman vasıflı olması halinde şirket tarafından; tahsis edilen alanın üç katı kadar alanın ağaçlandırma ve bu ağaçlandırılan alanın 3 yıllık bakım bedelinin ilgili Orman İdaresi'ne ödenmesi gerekmektedir. Ayrıca toplam yatırım maliyetinin %3'ü oranında orman köylüleri kalkındırma geliri hesaplanır ve bu bedel kesin tahsis yazısı itibariyle üçüncü yıldan itibaren 5 yıl vade ve 5 eşit taksitte ödenmektedir.

- **Elektrik, Havagazı ve Su Ücretleri**

Turizmi Teşvik Kanunu'nun 16'ncı maddesinde yer alan, "Turizm belgeli yatırım ve işletmeler elektrik, gaz ve su ücretlerini o bölgedeki sanayi ve meskenlere uygulanan tarifelerden en düşüğü üzerinden öderler." hükmüne istinaden, işletmelere elektrik enerjisi desteği sağlanmaktadır. 2013/5265 sayılı karara göre; Kültür ve Turizm Bakanlığınca Çevreye Duyarlı Konaklama Tesisi Belgesi ile belgelendirilmiş turizm işletmelerinde, tüketilen elektrik enerjisi giderlerinin; tesisin bulunduğu ildeki mesken ve sanayi abonelerine uygulanan tarifelerden en düşüğü ile kendi abone grubuna uygulanan tarife arasındaki fark işletmelere elektrik enerjisi desteği tutarı olarak ödenmektedir. Çevreye Duyarlı Konaklama Tesisi Belgeli işletmelere ait elektrik enerjisi giderlerine ilişkin farkın Bakanlıkça karşılanabilmesi için, söz konusu Belge sahiplerinin ilk müracaatlarında 2013/5265 sayılı kararda belirtileni bilgi ve belgelerle İl Kültür ve Turizm Müdürlüklerine başvurmaları gerekir.

- **Haberleşme Kolaylıkları**

Turizmi Teşvik Kanunu'nun 17'nci maddesinde yer alan "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 Sanatkâr Çalıştırılması**

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

- **Yurtdışı Turizm Fuarlarına Katılım Desteği**

Bireysel olarak veya ilgili sektör meslek birliğinin/derneğinin öncülüğünde; Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından desteklenen veya iştirak edilen turizm fuarlarına katılım masraflarının, Bölge tanıtımı amacıyla yurtdışında gerçekleştirilecek tanıtım ve pazarlama faaliyetlerine ilişkin giderlerin aşağıda belirtilen usul, esas ve oranlar çerçevesinde Tanıtma Genel Müdürlüğü bütçesinin ilgili tertiplerinden bu amaçla belirlenen ödeneklerle sınırlı olmak kaydıyla ödenmesidir.

Desteklerden Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan belgeli, asli fonksiyonu konaklama olan ve bir önceki mali yıl içerisinde turizm geliri niteliğinde bireysel olarak 1.000.000 \$ veya muadili dövizli yurtdışından sağlayan işletmeler yararlanabilir. (Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021)

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.

Turizm Kredileri

- **Türk EXİMBANK**

Döviz Kazandırıcı Hizmetler Kapsamındaki Krediler başlığı altında; TÜRSAB üyesi A grubu seyahat acentelerine, tur operatörlerine, özel havayolu şirketlerine ve Bakanlar Kurulu Kararı ile ihracatçı sayılan Bakanlıktan belgeli, asli fonksiyonu konaklama hizmeti vermek olan turizm işletmelerine kredi vadesi içerisinde gerçekleştirecekleri turizm hizmetlerinin finansmanına yönelik olarak, yurt dışından getirmeyi taahhüt ettikleri turizm hizmeti bedelleri/döviz gelirleri karşılığında 25 milyon \$'a kadar kredi kullanılabilmektedir.

- **Kalkınma ve Yatırım Bankası Turizm Kredisi**

Türkiye Kalkınma ve Yatırım 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 Kültür ve 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.

- **Kredi Garanti Fonu Turizm Destek Paketi**

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı, Hazine destekli kefalet işlemleri kapsamında Turizm Destek Paketi için Kredi Garanti Fonu A.Ş.'ye kefalet limiti tahsis etmiştir. KOBİ ve KOBİ dışı işletmelere 01.11.2021 tarihine kadar kullandırım sağlanacaktır. Turizm sektöründe faaliyet gösteren işletmeler ile bu işletmelerin tedarikçilerinin maaş ve kira ödemeleri başta olmak üzere, sözleşme veya faturaya bağlı tüm sabit giderlerinin ve nakit ihtiyaçlarının karşılanması ve bu sayede salgının nakit akışları üzerindeki olumsuz etkisini azaltarak üretim ve istihdam kapasitelerinin korunması hedeflenmektedir. (Kredi Garanti Fonu, 2021)

Turizm İşletme Belgeli Tesislere Sağlanan Diğer Avantajlar

- **Emlak Vergisi Muafiyeti**

Turizm İşletmeleri 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun Geçici Muafıklar başlıklı 5'inci maddesinin (b) fıkrasında; "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.

- **Bina İnşaat Harcı İstisnası**

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun Bina İnşaat Harcı başlıklı mükerrer yedinci bölümünün İstisnalar başlıklı Ek 2 nci maddesinin (d) fıkrasında yer alan hükme göre; Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında inşa edilen binalar, Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca teşviki karara bağlanmış otel, motel ve benzeri turistik tesisler bina inşaat harcı istisnaları arasında yer almıştır.

- **Döviz Kazandırıcı Hizmet ve Faaliyetlerde Vergi, Resim, Harç İstisnası**

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

- **Tütün ve Alkol Piyasası Düzenleme Kurumu (TAPDK) Mevzuatı Uyarınca Sağlanan Haklar**

Yürürlükte bulunan mevzuat hükümleri gereği, alkollü içki satmak isteyen işletmelerin Tütün ve Alkol Piyasası Düzenleme Kurumundan (TAPDK) satış belgesi almaları zorunludur. 4250 sayılı ve İspirtolu İlçkiler İnhisari Kanunu'nun 9'uncu maddesi içeriğinde yer alan istisnai hüküm doğrultusunda Turizm İşletmesi Belgesi ile Turizm Yatırımı Belgesi ayrımı yapılmaksızın, Turizm Belgeli tesisler, mesafe şartı veya işyeri açma ve çalışma ruhsatı aranmadan turizm belgeleri ile alkollü içki satış izni alabilmektedirler. (Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021)

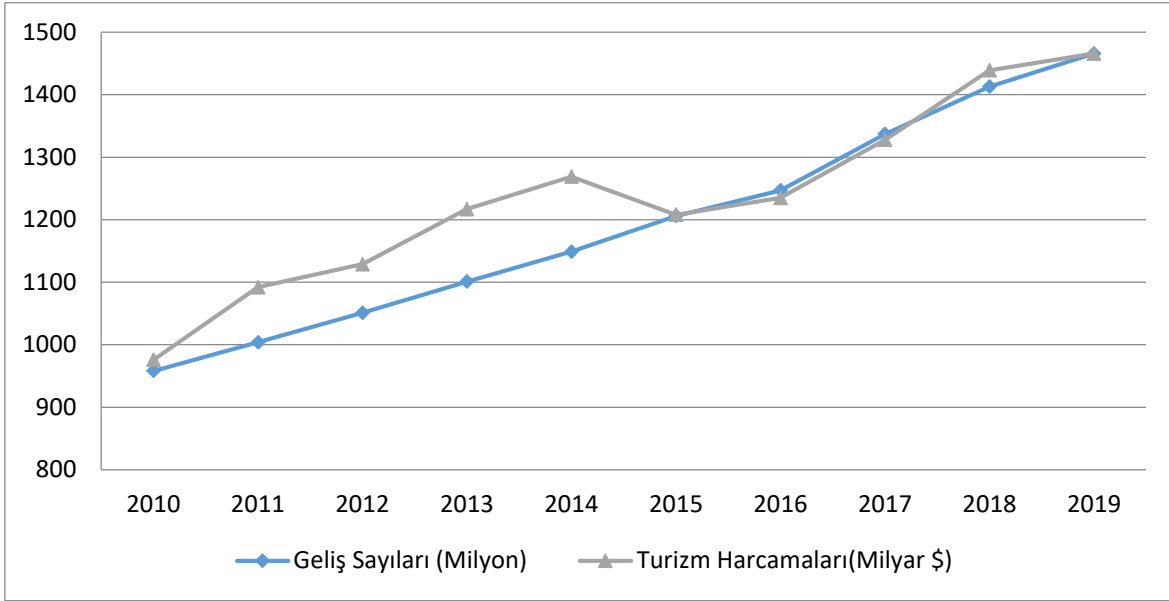
2.3. Sektörün Profili

Turizm sektörü tüm dünyada düzenli olarak büyüyen ve ekonomilere katkısı giderek artan bir sektördür. Dünya Seyahat ve Turizm Konseyi verilerine göre 2019 yılında seyahat ve turizm sektörlerinin dünya ekonomisine toplam katkısı 9,2 trilyon dolar olmuş, sektör aynı zamanda küresel çapta 334 milyon kişiye istihdam sağlamıştır. Yaratılan her 4 istihdamdan birinin seyahat ve turizm sektörü kaynaklı olduğu düşünülmektedir. 2019 yılında Dünya ekonomisi %2,5 oranında büyürken, turizm sektörü %3,5 oranında büyümüştür.

Sektör aynı zamanda diğer bazı sektörlerle de iç içe geçmiş durumdadır. Turizm değer zincirinin birincil faaliyet unsurları olan tatil planlaması, ulaşım, konaklama ve yeme-içme, deneyimsel etkinlik-organizasyonlar ve alış-veriş; diğer sektörlerin de dahil olduğu unsurlardır. Örneğin yeme-içme unsurunu ele alırsak; tarımsal üretim, gıda işleme, lojistik ve perakende gibi farklı sektörler sürece dahil olmaktadır. Deneyimsel etkinlik ve organizasyonlarda hizmet sektörünün farklı alt kırılımları yer almaktadır. Dolayısıyla; değer zinciri yaklaşımıyla bakıldığında turizm sektörü, diğer pek çok sektörden ürün veya hizmet tedarik eden önemli bir sektördür.

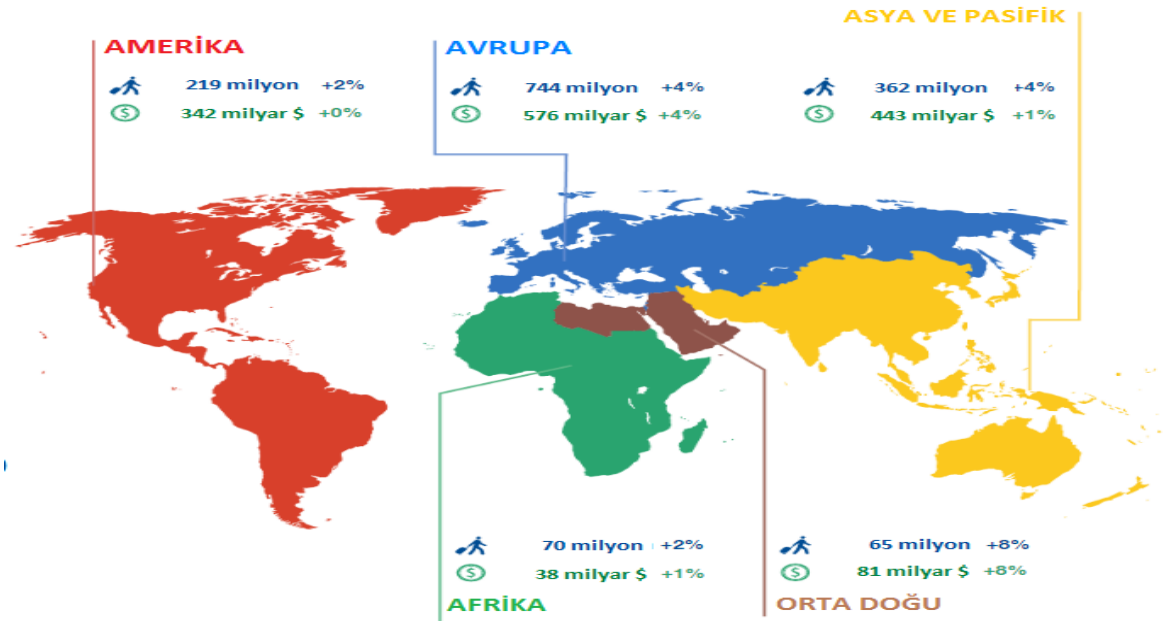
Konaklama ise turizmin en önemli unsurlarından biri olup ayrı bir sektör olarak da değerlendirilebilmektedir. Zaman içinde hızla gelişerek büyüyen bu sektör, tüketici talep ve tercihlerine göre değişen oldukça farklı seçenekleri bünyesinde barındırmaktadır. Özellikle son yıllarda tüketicilerin alternatif turizm türlerine olduğu kadar, alternatif konaklama türlerine olan ilgileri de artmaktadır. Turizmde ilk akla gelen tür olan kitle turizminde yaygın olan çok odalı, standart konaklama birimlerine alternatif olarak daha bireysel, esnek ve nispeten sofistike denebilecek türler öne çıkmaktadır. Bu türlerin en yaygın ve bilineni ise butik otellerdir. Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte butik oteller; turizm tesisleri ve konaklama tesisleri için belirlenmiş olan asgari nitelikleri sağlayan, deneyimli, konusunda eğitimli veya sertifikalı personel ile kişiye özel yüksek standartta hizmet verilen, en az on, en fazla altmış odalı oteller olarak tanımlanmaktadır. Dolayısıyla, her butik otel kendine has, farklı ve cezbedici özellikleri bünyesinde barındırabilir. Ülkemizde butik otellerin sayıca yaygın olduğu bölgeler Marmara, Ege ve Batı Akdeniz olsa da Doğu Karadeniz ve Kapadokya'da da önemli sayıda ve farklı niteliklere sahip butik oteller bulunmaktadır.

Dünya Ticaret Örgütü verilerine göre uluslararası turist gelişleri 2019 yılında tarihte ilk defa 1,5 milyar kişiye ulaşmıştır. Konjonktürel değişimlerden en çok etkilenen sektörlerden biri olmasına rağmen turizm, son 10 yıldır düzenli olarak büyümektedir. Turizm harcamalarına bakıldığında toplam harcamalar 2015 yılında 2014 yılına göre bir düşüş gösterse de, ilerleyen yıllarda tekrar yükseliş trendine girmiş ve 2019 yılında yaklaşık 1,5 trilyon \$ olmuştur.

Şekil 1: Dünya Geliş Sayıları ve Toplam Turizm Harcamaları, 2010- 2019

Kaynak: Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü, 2021

Şekil 2'de görüleceği üzere, Türkiye'nin de dahil olduğu Avrupa ülkeleri, 2019 yılında 744 milyon geliş ve 576 milyar \$ harcama ile hem turist gelişleri hem de turizm harcamalarında 1. sırada yer almaktadır. Avrupa'yı sırasıyla Asya- Pasifik, Amerika, Afrika ve Orta Doğu izlemektedir.

Şekil 2: Uluslararası Turist Gelişleri ve Turizm Harcamaları Haritası, 2019

Kaynak: Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü, 2021

Ülkelerin 2019 yılı geliş sayılarına bakıldığında Fransa 89 milyon geliş sayısı ile ilk sırada yer almaktadır. Onu sırasıyla İspanya, ABD, Çin, İtalya ve Türkiye izlemektedir. Ülkemiz 51 milyon geliş sayısı ile 6. sırada yer almaktadır. Bir diğer önemli gösterge olan geliş başına harcamalarda ise ABD'nin 2.435 \$ ile açık ara farkla lider olduğu görülmektedir. Türkiye'de ise toplam gelir yaklaşık 30 milyar \$ olurken, geliş başına harcama 588 \$ olarak gerçekleşmiştir.

Tablo 3: Dünya Geliş Sayıları Sıralamasında İlk 10 Ülke, 2019

Sıra	Ülke Adı	Geliş Sayısı (Milyon)	Gelir (Milyar \$)	Geliş Başına Harcama (\$)
1	Fransa	89	64	719
2	İspanya	84	80	952
3	ABD	79	214	2.435
4	Çin	66	36	546
5	İtalya	65	50	769
6	Türkiye	51	30	588
7	Meksika	45	25	556
8	Tayland	40	61	1.525
9	Almanya	40	42	1.050
10	Birleşik Krallık	39	53	1.358

Kaynak: Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü, 2021

Türkiye'nin son 5 yıla ait turizm gelirleri Tablo 4'te görülmektedir. 2016 yılında bir önceki yıla göre dramatik bir düşüş görülse de, devam eden yıllarda düzenli bir artış gerçekleşmiştir. Sektör, 2019 yılında 34,5 milyar dolar turizm gelirine ulaşmıştır. Ortalama harcamalara bakıldığında ise 2015- 2018 yılları arası düzenli bir azalış olduğu görülmektedir. 2019 yılında bir önceki yıla göre ufak bir artış olsa da 2015 yılına göre yaklaşık %12'lik bir düşüş olduğu görülmektedir. Sektörün GSYH'den aldığı pay ise 2016 yılından itibaren düzenli olarak artmış ve %4,6 olmuştur. Bu veri, turizm sektörünün Türkiye ekonomisi için önemini ortaya koymaktadır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre 9 Nisan 2021 tarihi itibariyle Türkiye'de, Bakanlık işletme belgeli 4.239, yatırım belgeli 634 ve belediye belgeli 8.645 olmak üzere toplam 13.518 konaklama tesisi bulunmaktadır. Mersin'de ise Bakanlık işletme belgeli 63, yatırım belgeli 26, Belediye işletme belgeli 462 olmak üzere toplam 551 tesis bulunmaktadır.

Tablo 4: Türkiye Turizm Gelirleri, Ortalama Harcama ve Turizm Gelirlerinin GSYH İçindeki Payı, 2015- 2019

Yıllar	Turizm Geliri (Bin \$)	Ortalama Harcama (\$)	Turizm Gelirlerinin GSYH içindeki Payı (%)
2015	31.464.777	756	3,7
2016	22.107.440	705	2,6
2017	26.283.656	681	3,1
2018	29.512.926	647	3,8
2019	34.520.332	666	4,6

Kaynak: TURSAB, 2021

Mersin'de il genelinde yer alan toplam tesis sayıları aşağıdaki tabloda yer almaktadır. İşletme belgeli 64, yatırım belgeli 34 olmak üzere toplam 98 tesis yer almaktadır. Toplam yatak sayısı ise 19.905'tir.

Tablo 5: Mersin'de Belge türüne Göre Toplam Turizm Tesisi, Oda ve Yatak Sayıları

Tesis Türü	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
İşletme Belgeli	64	4.223	8.780
Yatırım Belgeli	34	5.186	11.125
Toplam	98	9.409	19.905

Kaynak: Mersin Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2021

Tesislerin ilçelere göre dağılımına bakıldığında ise Tarsus'ta 1 adet turizm işletme belgeli, 21 adet turizm yatırım belgeli ve 16 adet belediye belgeli olmak üzere toplam 38 tesis ve 8.533 yatak kapasitesi mevcuttur.

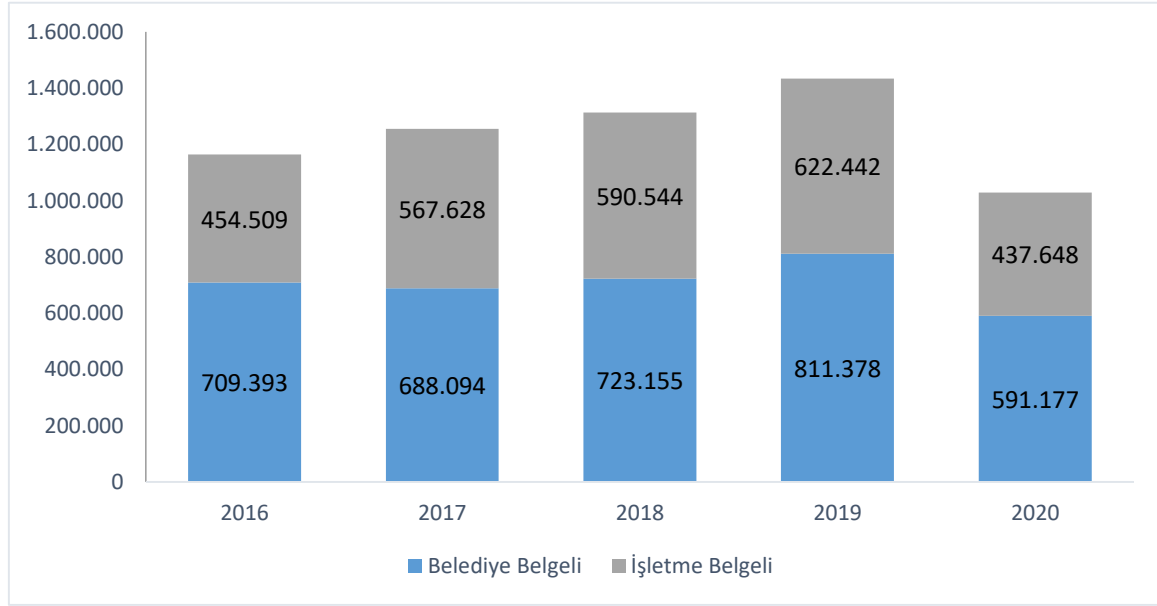
Tablo 6: Mersin ili Turizm Tesislerinin İlçelere Göre Dağılımı ve Yatak Kapasiteleri

İlçeler	Turizm İşletme Belgeli	Turizm Yatırım Belgeli	Belediye Belgeli	Toplam	Toplam Yatak Sayısı
Akdeniz	17	1	41	59	5.139
Anamur	5	1	34	40	2.240
Aydıncık	-	-	7	7	510
Bozyazı	3	-	7	10	992
Çamlıyayla	-	-	4	4	180
Erdemli	10	3	76	89	11.963
Gülnar	1	1	7	9	980
Mezitli	2	-	11	13	965
Mut	4	1	10	15	958
Silifke	15	5	145	155	12.020
Tarsus	1	21	16	38	8.533
Toroslar	2	-	2	4	273
Yenişehir	3	-	19	22	2.495

Kaynak: Mersin Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2021

Mersin'deki turizm işletme ve belediye belgeli tesislere geliş sayıları aşağıdaki grafikte verilmektedir. 2016- 2019 yılları arasında toplam geliş sayılarında düzenli bir artış olduğu görülmekte olup 2019 yılında 1,4 milyon kişiye ulaşmıştır. 2020 yılında ise bir önceki yıla göre düşüş gerçekleşmiş olup bu düşüşün COVID-19 pandemisinden kaynaklandığı düşünülmektedir.

Şekil 3: Mersin İli Turizm İşletme ve Belediye Belgeli Tesislere Geliş Sayıları, 2016-2020



Kaynak: Mersin Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2021

Yatırıma konu butik otelin turizm işletme belgeli bir tesis olması planlanmaktadır. Aşağıdaki tabloda Mersin’de yer alan turizm işletme belgeli tesis verileri daha detaylı ele alınmıştır. Buna göre, geliş ve geceleme sayılarının 2020 yılına kadar son 4 yılda düzenli olarak arttığı görülmektedir. 2020 yılında pandemi dolayısıyla sayılarda bir miktar azalma olmuştur. Doluluk oranları ise %30-%40 arasında değişmektedir.

Tablo 7: Mersin İli Turizm İşletme Belgeli Tesislerinin Konaklama İstatistikleri, 2016- 2020

Yıllar	Tesise Geliş Sayısı	Geceleme Sayısı	Ortalama Kalış Süresi	Doluluk Oranı (%)
2016	454.509	781.842	1,7	31,8
2017	567.628	1.050.196	1,85	36,7
2018	590.544	1.128.151	1,91	39,0
2019	622.442	1.171.073	1,88	39,0
2020	437.648	798.811	1,83	25,8

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Konaklama İstatistikleri, 2021

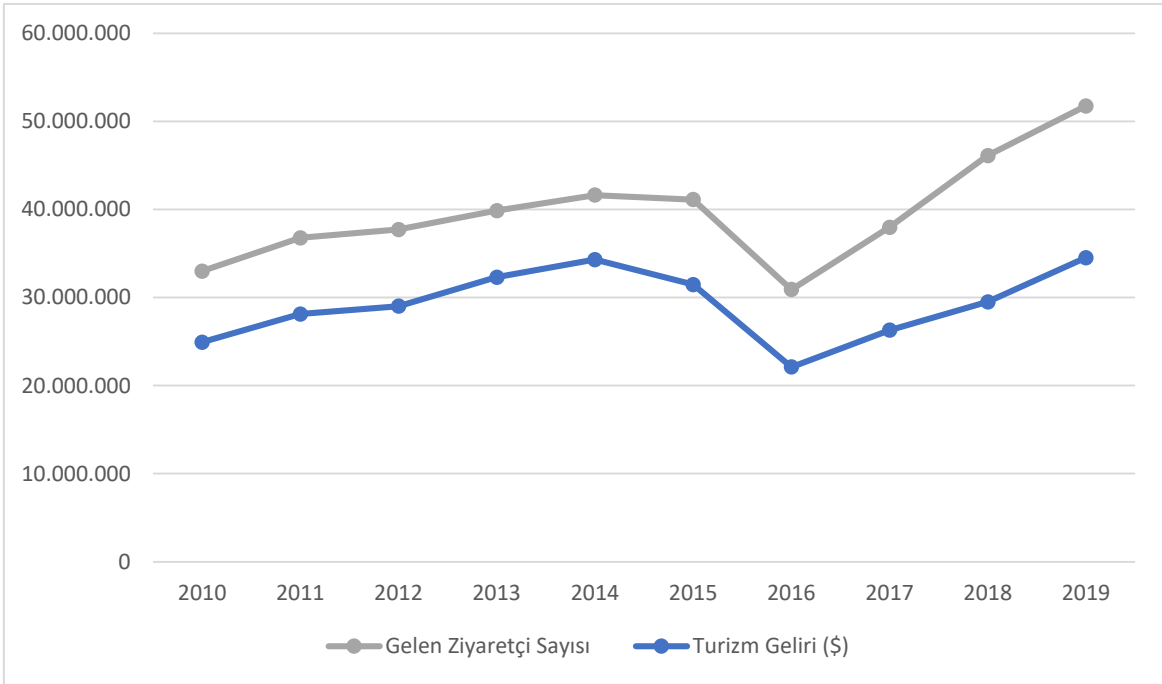
Tarsus’ta bulunan turizm işletme belgeli tesislerin geliş ve geceleme sayılarına bakıldığında ise düzenli bir artıştan söz edilemese de 2018 ve 2019 yıllarında 2017 yılına göre önemli bir artış olduğu görülmektedir. 2020 yılında pandemi etkisiyle bir miktar düşüş yaşansa da hem geliş hem de geceleme sayıları 2017 yılı rakamlarının üzerinde gerçekleşmiştir. Doluluk oranlarına bakıldığında ise %60-%80 arası değişen oranlar göze çarpmaktadır. Bu rakamlar Mersin il geneli doluluk oranları ile kıyaslandığında oldukça yüksektir. Dolayısıyla, Tarsus’ta bu alanda önemli bir ihtiyaç ve potansiyel olduğu göze çarpmaktadır.

Tablo 8: Tarsus İlçesi Turizm İşletme Belgeli Tesislerinin Konaklama İstatistikleri, 2016- 2020

Yıllar	Tesise Geliş Sayısı	Geceleme Sayısı	Ortalama Kalış Süresi	Doluluk Oranı (%)
2016 ¹	-	-	-	-
2017	13.797	16.969	1,23	60,4
2018	18.344	21.885	1,19	78,0
2019	17.748	24.685	1,39	74,0
2020	14.614	22.417	1,53	66,3

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Konaklama İstatistikleri, 2021

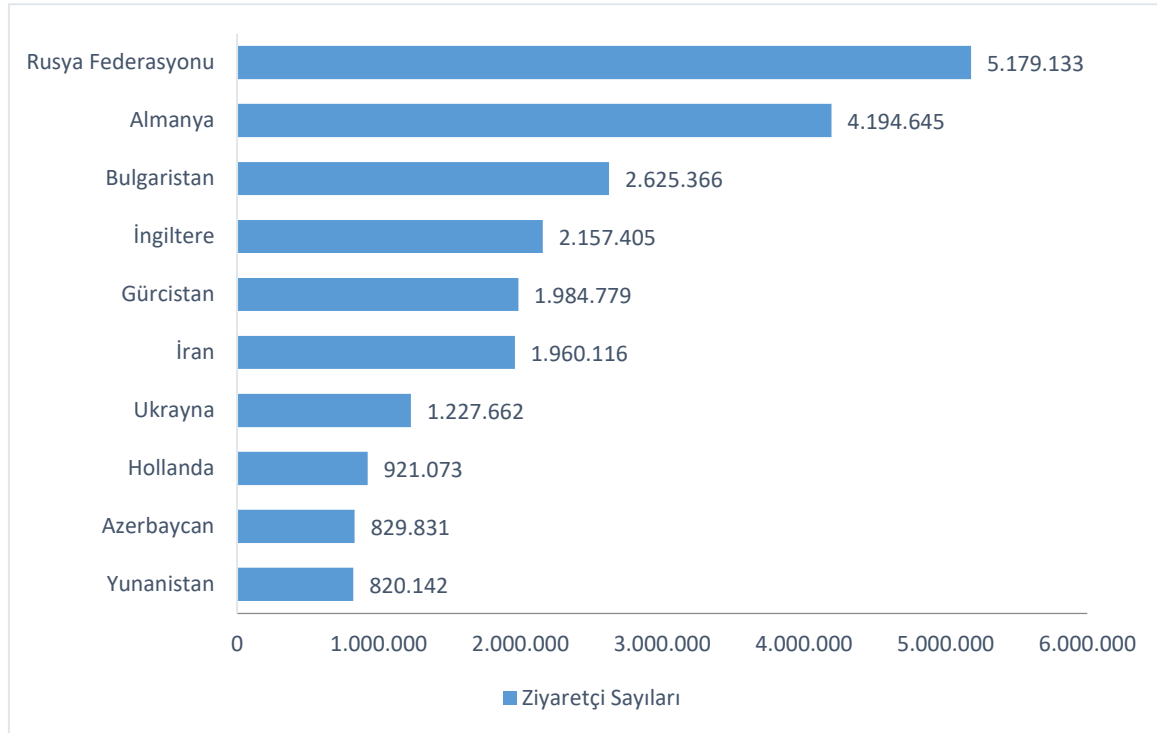
2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep

Şekil 4: Türkiye'ye Gelen Ziyaretçi Sayısı ve Toplam Turizm Geliri, 2010- 2019

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Turizm İstatistikleri, 2021

Söz konusu yatırımın dış ticarete konu herhangi somut bir çıktısı bulunmamaktadır. Ancak Türkiye geneli gelen yabancı ziyaretçi sayıları ve toplam turizm gelirlerine bakıldığında, özellikle son 5 yılda önemli bir yükseliş olduğu görülmektedir. 2019 yılında toplam ziyaretçi sayısı 34,5 milyar ve toplam turizm geliri 51,7 milyar \$ olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'yi en fazla ziyaret eden ilk 5 ülke sırasıyla Rusya Federasyonu, Almanya, Bulgaristan, İngiltere ve Gürcistan olmuştur.

¹ Yıla ait veri bulunmamaktadır.

Şekil 5: Türkiye'den Çıkış Yapan Ziyaretçi Sayılarında Milliyetlerine Göre İlk 10 Ülke, 2019

Kaynak: TÜİK, 2021

2.5. Hizmet, Kapasite ve Doluluk Oranı

Özellikle son on yılda tüm dünyada alternatif destinasyonlara ve turizm türlerine olan ilginin giderek arttığı bilinmektedir. 2020 yılında ortaya çıkan Covid-19 salgınının da bu durumu destekleyeceği öngörülmektedir. Türkiye özelinde bakıldığında ise son yıllarda hem kurdaki artış hem de pandeminin getirdiği ülkeler arası seyahat zorlukları dolayısıyla, yurt içi turizme talebin artacağı düşünülmektedir. Aşağıdaki tabloda Türkiye turizm giderlerinin son 5 yıldaki durumu yer almaktadır. Tabloya göre giderler özellikle son 3 yılda azalsa da, 2019 yılı verilerine göre yaklaşık 4,9 milyar dolarlık bir harcama yapıldığı görülmektedir. Bu meblağın belli bir kısmının ülke içi destinasyonlara yönelmesi turizm sektörüne olumlu katkı sağlayacaktır.

Tablo 9: Türkiye Turizm Giderleri, 2015- 2019

Yıllar	Turizm Gideri (Bin \$)	Vatandaş Sayısı	Ortalama Harcama (\$)
2015	5.698.423	8.750.851	651
2016	5.049.793	8.062.065	640
2017	5.137.244	8.886.916	578
2018	4.896.310	8.383.432	584
2019	4.403.670	9.650.512	456

Kaynak: TURSAB, 2021

1/06/2019 tarih ve 30791 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'te butik oteller, en az 10 en fazla 60 odalı oteller olarak tanımlanmaktadır. Dokümana konu butik otel yatırımında oda sayısı 10 olarak öngörülmüştür. Tüm oda tipleri standart oda olarak planlanmış olup yaklaşık 20- 25 m² büyüklükte olacaktır. Otel, Tarsus kent merkezinde yer alacaktır. Tarsus kent

merkezi, gastronomi açısından oldukça zengin öğeleri bünyesinde barındırmakta ve civarda bu öğelerin tadılabileceği çeşitli olanaklar bulunmaktadır. Bu nedenle tesis oda + kahvaltı şeklinde hizmet verecektir. Ancak, misafirlerin talepleri doğrultusunda yerel ve dünya mutfağından yemekler oda servisi olarak sunulabilecektir.

Tarsus'ta turizm işletme belgeli yalnız 1 otel bulunmaktadır. Doluluk oranlarının ise son 5 yılda %60'la-%78 arasında değiştiği görülmektedir. Bu bilgilerle birlikte Tarsus'ta faaliyet gösteren sektör temsilcilerinin beyan ve görüşleri de göz önünde bulundurularak otelin doluluk oranının %70 olması öngörülmüştür. Yatırım süreci olan ilk 1 yıl %0, ilerleyen yıllarda ise %70 doluluk oranı beklenmektedir.

Tablo 10: Yıllara Göre Öngörülen Doluluk Oranları

Yıllar	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl
Doluluk Oranı	-	%70	%70	%70	%70

İlave olarak, tesisin ortak kullanım alanı olan avlu veya kahvaltı salonunda talebe göre kına, doğum günü, toplantı, geleneksel buluşma vs. gibi etkinlik organizasyonları hizmeti sunulacaktır. Bahar ve yaz aylarında bu tür taleplerin yoğun olacağı, kışın ise bir miktar azalabileceği düşünülmektedir. Dolayısıyla, haftada ortalama 1 etkinlik olacağı varsayılmıştır. Bu etkinliklerde yalnızca mekansal kiralama yapılabileceği gibi, dışardan hizmet alımı ile toplu bir organizasyon da gerçekleştirilecektir.

2.6. Girdi Piyasası

Tesis, hizmet sektöründe oda + kahvaltı şeklinde faaliyet gösterecektir. Dolayısıyla; girdi maliyetlerini kapsayan ana kalemler, konaklama giderleri (hijyen, buklet malzemeler, çay-kahve setup vb.) ve kahvaltı giderleridir.

Tablo 11: Ortalama Girdi Maliyetleri

Gider Kalemi	Aylık Ortalama Gider (₺)	Yıllık Toplam Gider (₺)	Yıllık Toplam Gider ² (\$)
Konaklama³	2.542	30.508	3.585
Kahvaltı	3.025	36.305	4.266
Toplam	5.627	67.524	7.935

2.7. Pazar ve Satış Analizi

Mersin; tarihi, kültürel ve doğal zenginlikleriyle öne çıkan bir kenttir. Mersin Turizm Analizi Raporu'nda Mersin'in rekabet analizi yapılmış, güçlü yönleri ve fırsatları detaylıca tespit edilmiştir. Bahsi geçen dokümana göre güçlü yönler aşağıda yer almaktadır:

- İklim koşullarının uygunluğu dolayısıyla turizm sezonunun uzun olması
- Türkiye'nin en uzun kıyı şeritlerinden birine sahip olması ve bakir koylar ile mavi bayraklı plajların varlığı
- Antik kent yapılaşmasının oldukça yoğun olması

² 1 Haziran 2021 tarihli Merkez Bankası döviz kuru olan 1 \$ = 8,51 ₺ esas alınmıştır.

³ Hijyen ürünleri, buklet ürünler ve tek kullanımlık kitler (terlik, sabun ve temizlik malzemeleri, ikramlık çay, kahve, su ve atıştırmalık gibi sarf malzemeler) konaklama gideri olarak alınmıştır.

- Güvenli bir destinasyon olması
- Geniş bir yelpazedeki doğa sporlarına uygun rotaların varlığı
- Nüfusun kozmopolit yapısı

Fırsatları da aşağıdaki gibi sıralamak mümkündür:

- Deneyim turizminin artan popülaritesi ile iç turizmde yükseliş beklentisi
- Gastronomi değerlerinin zenginliği
- Ekoturizm gibi alternatif turizm türlerine olan ilginin artıyor oluşu
- Çukurova Bölgesel Havalimanı ve Akdeniz Sahil Yolu projelerinin kente erişimi kolaylaştıracak olması

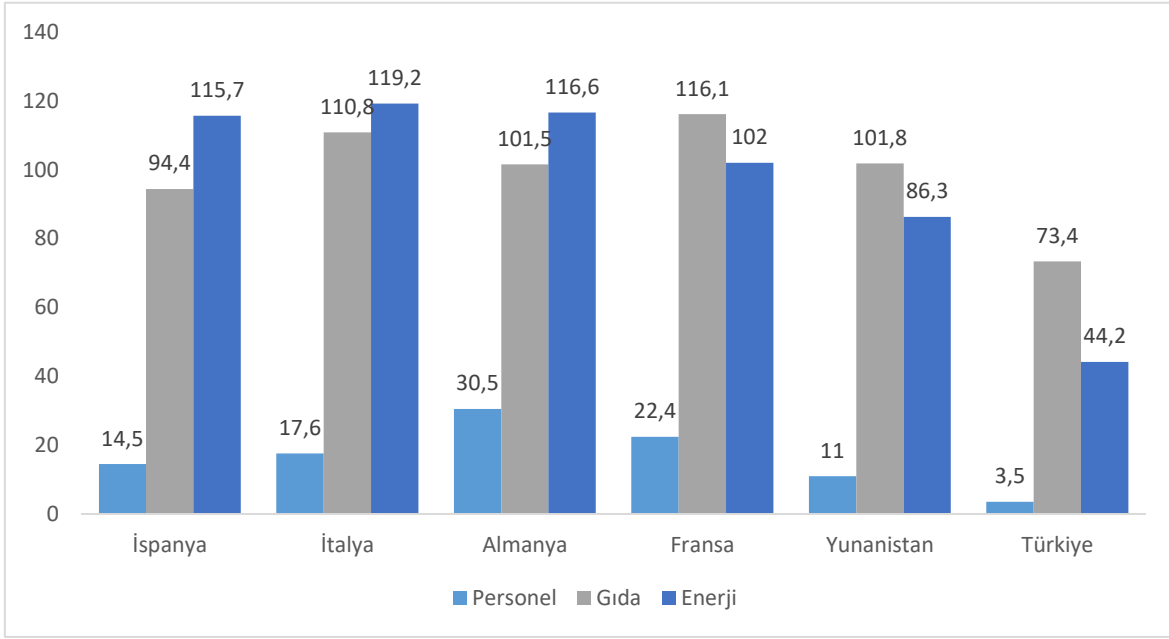
İlçe özelinde bakılacak olursa Tarsus, kültür, inanç ve gastronomi turizmi açısından oldukça güçlü değerlere sahiptir. Yapımı tamamlanan Tarsus Müzesi açılmış olup kültür turizmine önemli katkılar sağlayacağı düşünülmektedir. İlçe genelinde alışveriş mekânları, hediyelik eşya ve yöresel ürün satan mekânlar mevcut olup halkın turizme ilgisi açıktır. Gastronomi alanında ise son yıllarda ilçede önemli adımlar atılmaktadır. Gastronomi günleri etkinliği, slow food, yeryüzü pazarı, gastronomi haritası gibi çalışmalar çok paydaşlı olarak yürütülmektedir.

Turistik öğelerin önemli bir kısmı ilçenin tarihi merkezinde ve yürüyüş mesafesindedir. Adana ve Mersin kent merkezlerinin ortasında yer alması, Adana Şakirpaşa Havalimanı'na yakınlığı ve ulaşım ağının geniş olması nedeniyle de Tarsus hem kente erişim hem de kenti içi cazibe merkezlerine ulaşma noktasında önemli bir avantaja sahiptir. Aynı zamanda Adana ve/veya Mersin şehir merkezleri ile birleştirilerek 3-4 günlük kültür turları, uzun haftasonu turları gibi gezi aktiviteleri için de ideal durumdadır.

Tarsus; barındırdığı kültür, inanç ve gastronomi turizmi değerleriyle, doğru pazarlama yöntemleri uygulanarak ulusal ve uluslararası pazarlardan turist çekme potansiyeli yüksek olan bir destinasyondur. Özellikle son dönemde deneyim turizmi trendinin de gelişmesiyle birlikte gezginler yeni destinasyonları keşfetme eğitimine girmişlerdir. COVID-19 pandemisinin bu eğilimi daha da kuvvetlendireceği öngörülmektedir. Pandemi sonrasında gezginler kitlesel seyahatlerden, resort tatillerinden çok, daha küçük gruplar halinde ve bireysel deneyimlerini artıracak gezilere rağbet göstermektedir. Bu durum, Tarsus gibi potansiyeli yüksek olan destinasyonlar için önemli bir fırsat olarak görülmektedir.

İlave olarak, Tarsus'un modern ve tarihi merkezi iç içe geçmiş durumdadır. Bu nedenle ilçe merkezinde yer alan az sayıda otelin, sadece turistik amaçla değil iş amacıyla seyahat edenler tarafından da sıklıkla tercih edildiği görülmektedir. Sektör temsilcileriyle yapılan görüşmelerde iş amacıyla seyahat eden misafirlerin 1 haftadan 2 aya kadar konaklayabildikleri ifade edilmiştir. Bu da hem sezon dışı dönemdeki doluluk durumunun artmasına hem de uzun konaklama süreleri ile birim maliyetlerin düşmesine katkı sağlayacaktır.

Yatırıma konu butik otel işletmesinin en önemli maliyet kalemleri personel, yiyecek-içecek ve enerji giderleri olarak öngörülmektedir. Aşağıdaki tabloda öne çıkan ilk 5 Avrupa ülkesi ile Türkiye'nin ilgili kalemlerdeki maliyetleri karşılaştırılmaktadır. Personel verisinde ilgili kaynaktan en güncel karşılaştırılabilir veriler 2018 verisi, gıda ve enerji verileri ise 2019 yılı verileridir. Türkiye'nin personel, yiyecek- içecek ve enerji maliyetleri kalemlerinin tümünde diğer ülkelere kıyasla önemli bir rekabet avantajı olduğu görülmektedir.

Şekil 6: Türkiye ve Rakibi AB Üyesi Ülkelerin Personel, Gıda ve Enerji Fiyat Endeksleri

Kaynak: EUROSTAT, 2021

Tarsus'un mevcut turizm türleri ve turizm potansiyelinden 2.7.1.İl ve ilçenin ilgili yatırım açısından rekabet üstünlüğü kısmında bahsedilmiştir. Bu başlık altında yer alan bilgiler de göz önünde bulundurularak otelin müşteri kitlesini büyük oranda yerli ve yabancı turist ile iş seyahati için Mersin veya Tarsus'a gelecek iş insanlarının oluşturması beklenmektedir.

Tarsus'ta turizm işletme belgeli yalnızca 1 otel bulunmakta, nitelikli konaklama tesisi ihtiyacı olduğu görülmektedir. Gerek otel gerekse hizmet standardının belli bir seviyenin üzerinde tutulmasının otele olan talebi de olumlu etkileyeceği düşünülmektedir. Dolayısıyla, oda + kahvaltı şeklinde 1 gece konaklama satış fiyatı ortalama tek kişi 320 ₺ + KDV ve iki kişi 450 ₺ + KDV olarak belirlenmiştir. Tek kişi ve iki kişi oda tercih oranları sırasıyla %30 - %70 olarak varsayılmıştır. Konaklayanların öğle ve akşam yemeği ihtiyaçlarını büyük oranda yerel işletmelerden karşılayacağı düşünülse de konaklama gelirlerinin %10'u kadar yiyecek ve içecek geliri olacağı öngörülmektedir.

Sunulması planlanan diğer hizmet kalemi ise kına, doğum günü, toplantı, geleneksel buluşma vb. etkinlikler için salon kiralama veya organizasyondur. Haftada ortalama 1 organizasyon yapılması öngörülmüş olup buradan elde edilecek gelirin toplam gelirin %10'u olacağı varsayılmıştır.

3. TEKNİK ANALİZ

3.1. Kuruluş Yeri Seçimi

Mersin, il merkezi ve ilçelerinde turizm açısından değer taşıyan pek çok fırsat ve cazibe merkezini bünyesinde barındırmaktadır. Bunların önemli bir kısmı da Tarsus ilçesinde yer almaktadır. MersinTurizmde Destinasyon Yönetimi Politika Dokümanı'na göre, önemli cazibe merkezlerini bünyesinde barındıran Tarsus, kültür ve gastronomi turizmi alanında önemli bir destinasyon potansiyeli taşımaktadır. Tarsus'ta çeşitli otel ve konaklama imkanları bulunmakla birlikte nitelikli konaklama tesisine ihtiyaç duyulmaktadır. Son dönemde, özellikle ilçe merkezinde yer alan konakların restore edilerek turizme kazandırılması sektörün gelişimine olumlu katkı sağlamaktadır.

Kurulması planlanan butik otel için 4 farklı alternatif yatırım alanı bulunmaktadır. Bu yatırım alanlarının 3 tanesi dış cepheleri halihazırda restore edilmiş ve kamulaştırma dosyaları tamamlanarak Kültür ve Turizm Bakanlığı'na gönderilmiş tarihi konaklardır. Bu konaklar, Tarsus ilçesi Kızılmurat Mahallesi 2721. Sokak üzerinde yanyana konumlanmış durumdadır. Belediye imar planında 561 ada 2 parsel, 561 ada 3 parsel ve 561 ada 4 parsel olarak yer almaktadır. Bu konaklar iki katlı olup yaklaşık 320-330 m² alana sahiptirler. 4. alternatif ise yine aynı mahallede 2710. ve 2705. sokaklarının kesişiminde bulunan ve yine kamulaştırma dosyası tamamlanarak Bakanlığa iletilen 2 katlı tarihi bir konaktır. İmar planında 561 ada 29 parsel üzerinde yer alan bu konak da 2 katlı olup 638 m²'dir. Dış yapı restorasyonu yapılmamıştır.

Binalar tarihi kent merkezinde yer aldıkları için elektrik, su ve kanalizasyon altyapısı ihtiyacı bulunmamaktadır. Yalnızca bina içi tesisatın projelendirilerek tamamlanması gerekmektedir. Konakların kamulaştırma işlemi tamamlandıktan sonra tahsis için ihale süreçleri başlayacaktır. Bu süreçte yatırımcının ödemesi gereken bina kullanım bedeli ve kira bedeli belirlenecektir.

Yatırımı planlanan tesiste büyüklükleri 20-25 m² arası 10 oda yer alacaktır. Dolayısıyla, 4. alternatif nispeten büyük yatırımlar için daha uygun olacağından ve dış cephe restorasyonu ilave maliyet doğuracağından tercih edilmemiştir. İlk 3 seçenekten biri olan 561 ada 4 parselde yer alan 3. alternatif tercih edilmiştir.

Şekil 7: Yatırım Alanı Alternatiflerinin Uydu Fotoğrafı Üzerinde Gösterimi



Kaynak: Tarsus Müze Müdürlüğü

Yatırımın yapılması planlanan konak, Tarihi Tarsus Evleri olarak bilinen ve daha önce önemli bir kısmının restorasyon sonrası ihale edildiği konaklardan oluşan bir bölgede yer almaktadır. Tarsus'un en

önemli tarih ve inanç değerlerinden biri olan St. Paul Kuyusuna oldukça yakın bir konumdadır. Kent merkezinde yer aldığı için altyapısal olarak herhangi bir eksiği bulunmamakta olup ulaşımına oldukça kolay bir noktada yer almaktadır.

Şekil 8: Yatırım Yapılması Planlanan Tarihi Konağa Ait Fotoğraflar



Kaynak: Tarsus Müze Müdürlüğü

3.2. Hizmet Tekniği

Otelde toplam 10 standart oda, 40 kişilik bir kahvaltı& toplantı salonu, dinlenme ve kahvaltı amaçlı kullanılabilir bir avlu, standart mutfak, lobi, çamaşır ve ütü odası yer alacaktır. İhtiyaç duyulması öngörülen makine, ekipman ve tefrişat kalemleri ile ilgili detaylı bilgi Tablo 12'de yer almaktadır.

Tablo 12: Kullanılacak Makine, Ekipman ve Tefrişat Kalemleri

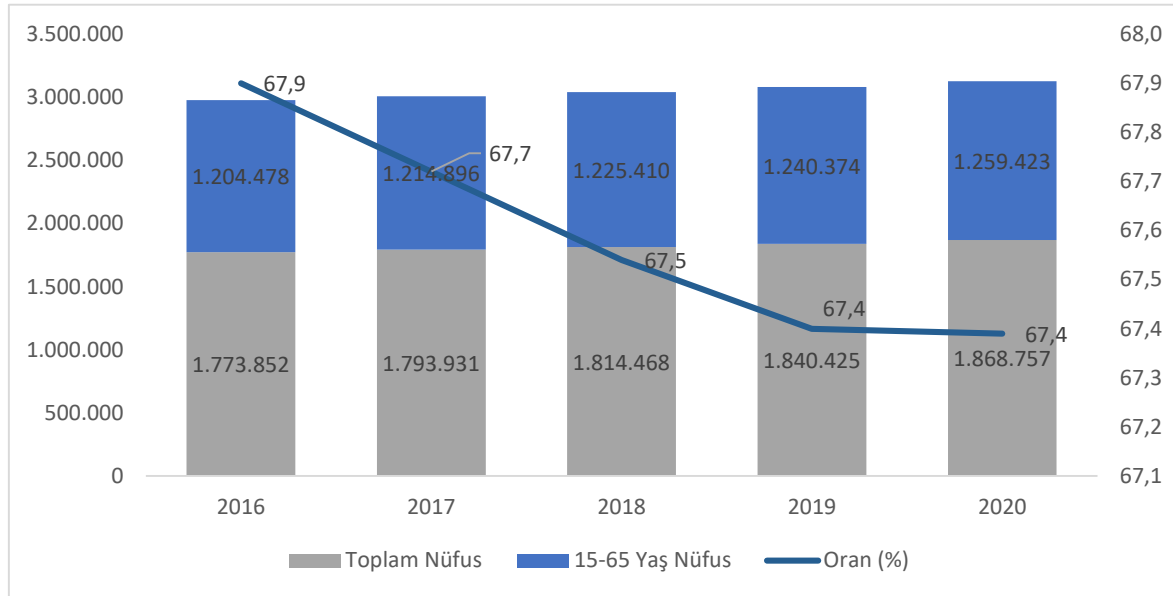
Tesis Bölümü	Makine, Ekipman ve Tefrişat Kalemleri
Konaklama Üniteleri	Led TV, klima, saç kurutma makinesi, tek kişilik yatak, tek kişilik baza ve yatak başlığı, çift kişilik yatak, çift kişilik baza ve yatak başlığı, gardırop, şifonyer, mini buzdolabı, masa, sandalye, sehpa, köşe koltuk, telefon, kasa, çöp kovası, su ısıtıcı
Resepsiyon & Lobi & İdari Alan	Bilgisayar, yazıcı, led TV, oturma grubu, klima
Mutfak	Tezgâh, dolaplar, buzdolabı, derin dondurucu, ızgara, konvansiyonel fırın, mikrodalga fırın, ocak, fritöz, davlumbaz, bulaşık makinesi, kurutma makinesi, çay makinesi, klima, mutfak ve servis malzemeleri
Kahvaltı & Toplantı Salonu	Masa, sandalye, projeksiyon cihazı ve perde, ses sistemi, salon tipi klima
Çamaşırhane	Çamaşır makinesi, kurutma makinesi, ütü
Altyapı	Jeneratör (40 kW), güvenlik için kamera ve izleme sistemi

3.3. İnsan Kaynakları

TÜİK Adrese Kayıtlı Nüfus Sistemi 2020 yılı verilerine göre Türkiye'nin toplam nüfusu 83.614.362'dir. Mersin Türkiye'nin en kalabalık 11. şehri konumunda olup nüfusu son 5 yılda %5,4 oranında artış göstererek 1.773.852'den 1.868.757'ye yükselmiştir.

Mersin ilinde çalışma çağındaki nüfusun il nüfusuna oranına bakıldığında son 5 yılda önemli bir değişim olmadığı görülmekte olup %67 bandında seyretmektedir.

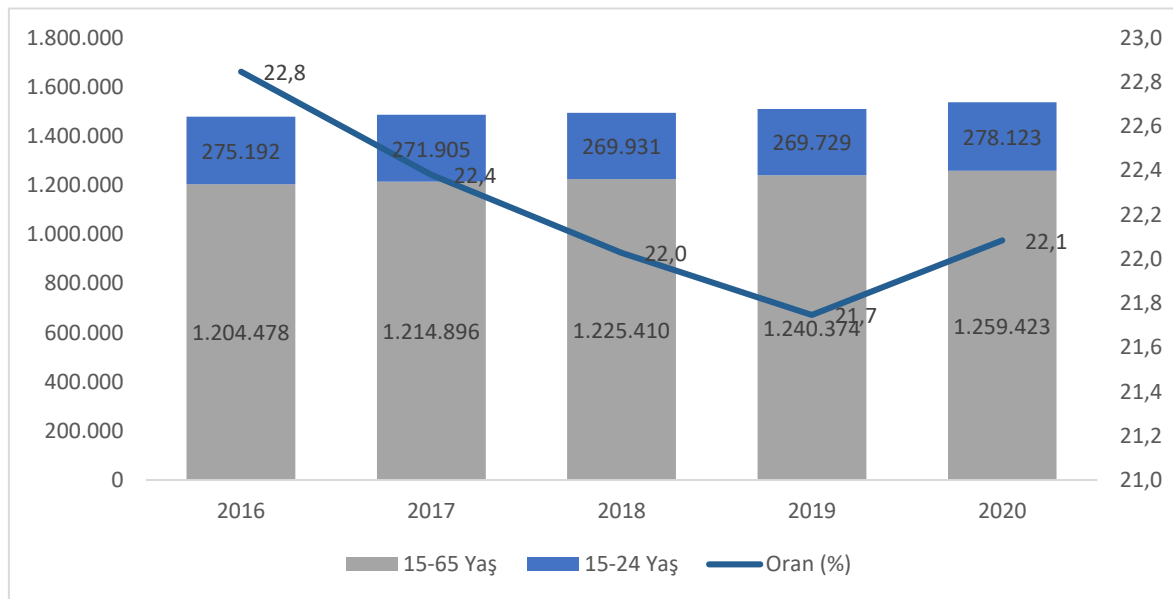
Şekil 9: Mersin İli Çalışma Çağındaki Nüfusun (15- 65 yaş arası) İl Nüfusuna Oranı, 2016- 2020



Kaynak: TÜİK 2020 Nüfus İstatistikleri

Mersin ili genç nüfusun çalışma çağındaki nüfusa oranına bakıldığında ise son 5 yıl içinde 0,7 puanlık bir düşüş görülmekle birlikte 2020 yılında %22,1 olarak gerçekleşmiştir.

Şekil 10: Mersin İli Genç Nüfusun Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı, 2016- 2020



Kaynak: TÜİK 2020 Nüfus İstatistikleri

TÜİK Ulusal Eğitim İstatistikleri veritabanına göre Mersin'de 2020 yılı itibariyle lise ve dengi meslek okulu mezunlarının sayısı 350.094, yüksekokul veya fakülte bitirenlerin sayısı ise 237.878'dir. Aynı yıl itibariyle

kentte 18.284 kişi yüksek lisans, 2.992 kişi doktora mezunudur. Mersin il nüfusunun eğitim kademelerine göre son 5 yıldaki dağılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 13: Mersin İli Eğitim Kademelerine Göre Nüfus Dağılımı (15 Yaş Üstü), 2016- 2020

Eğitim Kademesi	2016	2017	2018	2019	2020
Okuma Yazma Bilmeyen	37.816	36.077	33.940	31.778	30.252
Okuma Yazma Bilen Fakat Bir Okul Bitirmeyen	88.319	84.083	77.550	72.694	69.926
İlkokul	344.098	339.772	312.175	300.430	295.027
İlköğretim	181.591	185.829	190.006	123.294	119.616
Ortaokul ve Dengi Meslek Okulu	172.179	179.193	193.686	273.571	281.455
Lise ve Dengi Meslek Okulu	301.183	303.603	321.767	333.625	350.094
Yüksekokul veya Fakülte	191.370	199.755	210.803	220.726	237.878
Yüksek Lisans (5 Veya 6 Yıllık Fakülteler Dâhil)	9.629	13.749	15.690	17.227	18.284
Doktora	2.080	2.611	2.681	2.779	2.992
Bilinmeyen	8.477	9.616	10.645	11.435	12.702

Kaynak: TÜİK 2020 Nüfus İstatistikleri

İl ve ilçe, bahsekonu yatırımın istihdamı açısından değerlendirildiğinde, ilçede yer alan Ashabı Kehf Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, turizm sektörünün iş gücü taleplerini mesleki ve teknik eğitimle karşılamak amacıyla faaliyet göstermektedir. Mersin Üniversitesi Turizm Fakültesi bünyesinde; Gastronomi ve Mutfak Sanatları, Rekreasyon Yönetimi, Turizm İşletmeciliği ve Turizm Rehberliği bölümleri ile Turizm İşletmeciliği ve Otelcilik Yüksek Okulu bulunmaktadır. Hem ilçede hem de ilde ilgili alanda her kademede eğitim verilmektedir. Dolayısıyla, istihdama erişim konusunda herhangi bir kısıt bulunmamaktadır.

Kurulacak tesiste, aşağıdaki organizasyon şemasında da görülebileceği üzere çok kademeli bir hiyerarşik yapı öngörülmemektedir. Otel Müdürü ve ona doğrudan bağlı personellerden oluşacak toplam 7 kişilik bir ekip oluşturulması planlanmaktadır.

Tesis bünyesinde istihdam edilmesi planlanan personelin pozisyon, görev tanımları ve ücret bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Buna göre personelin işletmeye yıllık toplam maliyeti 421.380 ₺ olarak hesaplanmıştır.

Tablo 14: Tesis Bünyesinde İstihdam Edilecek Personelin Pozisyon, Görev Tanımı ve Ücret Bilgileri

Personel	Sayı	Görev Tanımı	Aylık Kişi Başı Brüt Maaş (₺)	İşverene Yıllık Maliyet (₺)	İşverene Yıllık Maliyet ⁴ (\$)
Otel Müdürü	1	Oteldeki tüm faaliyetlerin yönetilmesi, müşteriler ve iş çevreleri ile ilişkilerin yürütülmesi, pazarlama faaliyetlerinin planlanarak yürütülmesi	7.000	98.700	11.598
Ön Büro ve Halkla İlişkiler Personeli	2	Otele gelen müşterilerin karşılanması, rezervasyon, giriş ve çıkış işlemlerinin yapılması	3.557,50	100.872	11.853
Satın alma ve Muhasebe	1	Otel için yapılacak tüm satın almaların yürütülmesi, gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi	3.557,50	50.436	5.927
Aşçı	1	Otelin yemek menüsünün belirlenmesi ve yemeklerin hazırlanması	5.000	70.500	8.285
Servis Personeli	1	Otelde servis edilecek yiyeceklerin hazırlanmasına destek verilmesi, servisi ve bulaşıkların yıkanması	3.557,50	50.436	5.927
Kat Hizmetleri Personeli	1	Odaların konaklamaya hazır hale getirilmesi, odadaki eksiklerin tespit edilerek tamamlanması ve müşteri talebi doğrultusunda temizlik yapılması, çamaşırların yıkanarak hazırlanması	3.557,50	50.436	5.927
Toplam	7	-	-	421.380	49.516

⁴ 1 Haziran 2021 tarihli Merkez Bankası döviz kuru olan 1 \$ = 8,51 ₺ esas alınmıştır.

4. FİNANSAL ANALİZ

4.1. Sabit Yatırım Tutarı

Yatırım süresince gerekli olabilecek tüm harcama kalemleri ve maliyetler masa başı araştırmaları, ilgili paydaşlarla mülakatlar ve tedarikçilerden teklif alma yöntemleri kullanılarak elde edilmiştir. Harcama kalemleri oluşturulurken sektör profesyonelleri ile görüşülerek mümkün merteye tüm alt kalemler hesaplamalara dahil edilmeye çalışılmıştır. Buna göre, yaklaşık maliyetleri içeren sabit yatırım tutarı ve gider kalemleri Tablo 15'te yer almaktadır. Maliyetler KDV hariç tutarlardır.

Tablo 15: Sabit Yatırım Tutarı ve Gider Kalemleri

Gider Kalemi	Açıklama	Maliyet (₺)	Maliyet (\$)⁵
Arazi- Arsa⁶	Tarihi bina, Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan kiralanacaktır	-	-
İnşaat Giderleri⁷	Binanın restorasyonu ve inşaat maaliyetleri	2.006.400	235.770
Etüt ve Proje Giderleri	İnşaat giderlerinin %10'u alınmıştır	200.640	19.980
Makine, Ekipman, Tefrişat ve Demirbaş	Taşıma, montaj ve sigorta bedelleri dahil edilerek hesaplanmıştır	372.000	43.713
Genel Giderler	Arazi giderleri dışındaki giderlerin %1'i alınmıştır	25.790	3.031
Beklenmeyen Giderler	Giderler toplamının %10'u alınmıştır	260.483	30.609
Toplam		2.865.313	336.700

Yukarıdaki tabloda da görülebileceği gibi en yüksek sabit yatırım kalemi inşaat giderleri içinde yer alan restorasyon bedelidir. Bu alanda yatırım yapmış veya teknik tarafta faaliyet gösteren firma temsilcileriyle yapılan görüşmelerde, restorasyon bedelinin proje özelinde hesaplanmasının en doğru yöntem olduğu belirtilmektedir. Ayrıca; yatırıma konu yapının mevcut durumuna göre, restorasyon aşamasında beklenmeyen durumlarla karşılaşılabildiği ve bunun da yatırım tutarına yansdığı vurgulanmaktadır.

4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Yıllık işletme gider ve gelirleri göz önünde bulundurularak net karlar hesaplanmıştır. Buna göre yatırımın geri dönüş süresi yaklaşık 7 yıldır.

⁵ 1 Haziran 2021 tarihli Merkez Bankası döviz kuru olan 1 \$ = 8,51 ₺ esas alınmıştır.

⁶ Bina, Kültür ve Turizm Bakanlığında kiralanacağından kullanım bedeli ihale sürecinde belirlenmektedir.

⁷ 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca belirlenen "2021 Yılı Turizm Tesisleri Birim Maliyetler Listesi" baz alınarak hesaplanmıştır. (Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2021)

5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ

Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'ne göre, turizm tesislerinde 100 oda ve üzeri için ÇED raporu istenmektedir. Dolayısıyla, bu yatırım özelinde ÇED raporu gerekmemektedir. Yatırım süresince binanın yalnızca iç restorasyonu yapılacağından çevrede gürültü dışında olumsuz etki oluşturacağı düşünülmektedir. Diğer yandan, hem yatırım süresince hem de işletme faaliyete geçtikten sonra oluşacak atıklar belediye ile işbirliği içinde bertaraf edilecektir. Atık sular kanalizasyona verilecek, evsel atıklar ise mümkün mertebe geri dönüşüm için ayrıştırılacaktır.

Yatırımın tamamlanmasıyla birlikte, tarihi bir konak restore edilerek turizme kazandırılmış olacaktır. İlçedeki nitelikli konaklama tesisi ihtiyacının belli oranda karşılanması ile turizm sektörünün gelişmesine katkı sağlanacaktır.

Tesiste 7 kişiye istihdam sağlanması öngörülmektedir. İstihdam sürecinde personellerin yeterli yetkinlikleri sağlanması ön koşul olmakla birlikte, kadın istihdamı önceliklendirilecektir.

Ek-1: Fizibilite Çalışması için Gerekli Olabilecek Analizler

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

- **Ekonomik Kapasite Kullanım Oranı (KKO)**

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

Ekonomik KKO= Öngörülen Yıllık Üretim Miktarı /Teknik Kapasite

- **Üretim Akım Şeması**

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

- **İş Akış Şeması**

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

- **Toplam Yatırım Tutarı**

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

- **Tesis İşletme Gelir-Gider Hesabı**

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

- **İşletme Sermayesi**

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

- **Finansman Kaynakları**

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

- **Yatırımın Kârlılığı**

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

Yatırımın Kârlılığı= Net Kâr / Toplam Yatırım Tutarı

- Nakit Akım Tablosu

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

- Geri Ödeme Dönemi Yöntemi

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

- Net Bugünkü Değer Analizi

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

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

NA_t : t. Dönemdeki Nakit Akışı

k: Faiz Oranı

n: Yatırımın Kapsadığı Dönem Sayısı

- Cari Oran

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

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

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

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

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

- Başabaş Noktası

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

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

Ek-2: Yerli/İthal Makine-Teçhizat Listesi

İthal Makine / Teçhizat Adı	Miktarı	Birimi (Adet, kg, m ³ vb.)	F.O.B. Birim Fiyatı (\$)	Birim Maliyeti (KDV Hariç, TL)	Toplam Maliyet (KDV Hariç, TL)	İlgili Olduğu Faaliyet Adı

Yerli Makine / Teçhizat Adı	Miktarı	Birimi (Adet, kg, m ³ vb.)	Birim Maliyeti (KDV Hariç, TL)	Toplam Maliyeti (KDV Hariç, TL)	İlgili Olduğu Faaliyet Adı

KAYNAKÇA

- Can, E., & Erman, O. (2015). Butik Otellerin Karakteristik Özelliklerinin Saptanması. *Çukurova Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 163-175.
- EUROSTAT. (2018). Hourly Labour Cost Levels by NACE Rev 2. Activity: Accommodation Services.
- EUROSTAT. (2019). Price level index for energy, furniture, household appliances and consumer electronics.
- EUROSTAT. (2019). Price level index for subcategories of food.
- Kredi Garanti Fonu*. (2021). Turizm Destek Paketi: <https://www.kgf.com.tr/index.php/tr/urunlerimiz/hazine-destekli-kefaletler/turizm-destek-paketi> adresinden alındı
- Kültür ve Turizm Bakanlığı*. (2021, Mayıs). Turizm İşletme Belgeli Tesislere Sağlanan Diğer Avantajlar: <https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/55966,turizm-isletme-belgeli-tesislere-saglanan-diger-avantaj-.pdf?0> adresinden alındı
- Kültür ve Turizm Bakanlığı*. (2021). Turizm Tesisleri Birim Maliyetler Listesi: <https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/80413,2021-yili-turizm-tesisleri-birim-maliyetleripdf.pdf?0> adresinden alındı
- Kültür ve Turizm Bakanlığı*. (2021). Kültür ve Turizm Bakanlığınca Sağlanan Destekler: <https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/62123,kulturveturizmbakanligincasaglanandesteklerpdf.pdf?0> adresinden alındı
- Kültür ve Turizm Bakanlığı. (2021). Mersin Konaklama İstatistikleri.
- OECD. (2020). 2020 Tourism Brochure: <https://www.oecd.org/cfe/tourism/2020-Tourism-Brochure.pdf> adresinden alındı
- Resmi Gazete*. (2014, 11 25). Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği: <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=20235&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5> adresinden alındı
- TURSAB. (2019). *Turizm Gelirleri*. <https://www.tursab.org.tr/istatistikler-icerik/turizm-geliri> adresinden alındı
- TÜİK. (2021). Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi.
- UNWTO. (2019). International Tourism Trends, 2019: <https://www.e-unwto.org/doi/epdf/10.18111/9789284422456> adresinden alındı
- UNWTO. (2020). International Tourism Highlights 2020 Edition: <https://www.e-unwto.org/doi/epdf/10.18111/9789284422456> adresinden alındı
- UNWTO. (2021). Glossary: Tourism Terms: <https://www.unwto.org/glossary-tourism-terms> adresinden alındı
- WTTC. (2020). Economic Impact: <https://wttc.org/Research/Economic-Impact> adresinden alındı



Döşeme Mahallesi Turhan Cemal Beriker Bulvarı. No:138
Seyhan/ADANA
Tel: 0 (322) 363 00 40 – Faks: 0 (322) 363 00 41
E-posta: info@cka.org.tr | www.cka.org.tr

Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılmaz.