



TERMAL TURİZME YÖNELİK BUTİK OTEL YATIRIM FİZİBİLİTESİ

İÇİNDEKİLER

1. GENEL TANITIM.....	4
2. SEKTÖRÜN TANITILMASI	5
3. TALEP/İHTİYAÇ ANALİZİ.....	6
4. EKONOMİK DEĞERLENDİRME	8
4.1. SEKTÖR VE PAZAR ANALİZİ.....	8
4.2. YATIRIMIN FAYDALANACAĞI TEŞVİK UNSURLARI	10
4.3. GİRDİ TEMİN KOŞULLARI VE GİRDİ FİYATLARI	13
4.4. SATIŞ REKABET OLANAKLARI VE SATIŞ FİYATLARI.....	13
4.5. EKONOMİK KAPASİTE KULLANIM ORANLARI	13
4.6. TAM KAPASİTEDE İŞLETME GİDERLERİNİN SAPTANMASI.....	15
4.7. TAM KAPASİTEDE İŞLETME GELİRLERİNİN SAPTANMASI	16
4.8. İŞLETME SERMAYESİNİN TESPİTİ.....	17
5. TEKNİK DEĞERLENDİRME.....	17
6. KURULUŞ YERİ	19
6.1. KAPASİTE, KAPASİTE KULLANIM ORANI	19
6.2. TOPLAM YATIRIM TUTARI.....	19
6.3. SABİT YATIRIM TUTARI VE YILLARA DAĞILIMI	20
7. MALİ DEĞERLENDİRME.....	21
7.1. İŞLETME SERMAYESİ TABLOSUNUN HAZIRLANMASI	21
7.2. MALİYET TABLOSUNUN HAZIRLANMASI	22
7.3. GELİR-GİDER TABLOSUNUN HAZIRLANMASI	23
7.4. NAKİT AKIM TABLOSUNUN HAZIRLANMASI	26
7.5. GERİ ÖDEME SÜRESİNİN BELİRLENMESİ.....	27

Tablolar

Tablo 1- Girdi Temin Fiyatları	13
Tablo 2- Satış Fiyatları	13
Tablo 3- Ekonomik Kapasite Kullanım Oranı	13
Tablo 4- Ekonomik Kapasitede Üretim Düzeyi	14
Tablo 5- Tam Kapasitede İşletme Giderleri	15

Tablo 6- Tam Kapasitede İşletme Gelirleri	16
Tablo 7- İşletme Sermayesi	17
Tablo 8- Odalara Göre Yatak Dağılımı	18
Tablo 9- Ekonomik Kapasite Kullanım Oranı	19
Tablo 10- Ekonomik Kapasite Üretim Düzeyi	19
Tablo 11- Toplam Yatırım İhtiyacı	19
Tablo 12- Sabit Yatırım Tutarı	20
Tablo 13- İşletme Sermayesi	21
Tablo 14- Maliyet Tablosu	22
Tablo 15- Gelir Gider Tablosu	23
Tablo 16- Nakit Akım Tablosu	26
Tablo 17- Yatırımın Geri Dönüş Süresi	27

Şekiller

Şekil 1- Türkiye Jeotermal Kaynaklar Dağılımı.....	8
--	---

1. GENEL TANITIM

YATIRIM BİLGİLERİ	BİRİM	AÇIKLAMA
Yatırım Konusu	-	Termal Otel Kurulumu
Üretilecek Ürün/Hizmet	-	Butik otel hizmeti
NACE Kodu	-	55.10 Oteller ve benzer konaklama yerleri
GTİP No	-	-
Yatırım Yeri	-	Yozgat
Yatırım Süresi	Ay	12
Tesis Kapasitesi	Oda/Yıl	50 oda, 125 yatak
İlk Faaliyet Yılı İtibariyle Doluluk Oranı	%	%70
İlk Faaliyet Yılı İtibariyle İstihdam Kapasitesi	Kişi	35 kişi
Toplam Yatırım Tutarı	TL	6.244.056
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	Yıl	2,89
Sermayenin Karlılığı	%	37,82%

2. SEKTÖRÜN TANITILMASI

Sağlık turizmi tedavi amaçlı kaplıca veya diğer sağlık merkezlerine seyahat eden kişinin fiziksel iyilik halini geliştirmek amacıyla veya estetik cerrahi operasyonlar, organ nakli, diş tedavisi fizik tedavi, rehabilitasyon vb. gereksinimi olanlarla birlikte uluslararası hasta potansiyelini kullanarak sağlık kuruluşlarının büyümesine olanak sağlayan turizm türüdür. Farklı tanımları olsa da, sağlık turizmini, ikamet edilen yerden başka bir yere (yurtiçi veya yurtdışı) her hangi bir sağlık sebebiyle hizmet almak için yapılan seyahatler olarak özetleyebiliriz.

Genelde Sağlık Turizmi;

- Medikal (Tıp) Turizmi
- Termal Turizmi (Kaplıca + SPA & Wellness)
- Yaşlı Bakımı amaçlı ziyaretlerden oluşan organize bir turizm hareketi olarak

değerlendirilmektedir.

Dünya nüfusunun artması, yaşam kalitesinin yükselmesi, çeşitli ülkelerde sağlık maliyetlerinin yükselmesi sebebiyle, tedavileri daha kaliteli ve ekonomik yapan ülkeler ortaya çıkmış ve sağlık turizmi sektörünün oluşmasına neden olmuştur. Dünyada yaşlı nüfusun artması da sektörü tetiklemiştir. Sağlık turizmini geliştiren etkenler;

- Uzun süren hasta bekleme listelerinden kurtulmak,
- Daha kaliteli ve daha kısa zamanda hizmet almak,
- Yüksek sağlık teknolojilerine ulaşmak,
- Sağlık hizmeti maliyetini düşürmek,
- Kronik hastaların, yaşlıların ve engellilerin başka ortamlara gitme ve tedavi olma isteklerinin oluşması,
- Uyuşturucu ve farklı bağımlılıkları olan kişilerin farklı veya daha uygun ortamlarda olma istekleri,
- Tedavi olmanın yanı sıra gezme ve kültür ziyaretlerinde bulunma isteği,
- Kişinin hayata tutunma ve yaşam isteğidir.

Türkiye’de Sağlık Turizmi konusunda özellikle Sağlık ve Kültür ve Turizm Bakanlıkları sürekli işbirliğini ve koordinasyonu sağlamaktadır. Tıp (medikal) Turizmi, Kaplıca Turizmi, SPA & Wellness Turizmi ve Yaşlı Bakımı Turizmi şeklinde ana başlıklara ayrılabilen Sağlık Turizmi sektöründe iki Bakanlık; mevzuat, teşvik, denetim, eğitim, yatırım ve planlama konularında mutlak işbirliği içinde olması ve özel sektör yatırımlarının önünü açması idari ve mali konularda ise birbirini tamamlaması gerekmektedir. İdari, teknik, işletme ve denetim gibi konularda Sağlık Bakanlığının sorumluluk alanı artarken, yatırım (teşvik), yatırım yeri planlaması (imar mevzuatı) ve tanıtım konularında ise Kültür ve Turizm Bakanlığının sorumluluk alanı genişlemektedir.

Ülkemizdeki öz ve yenilenebilir olan jeotermal kaynakların daha etkin ve verimli kullanılmasına yönelik olarak geleneksel kaplıca kullanımından farklı bir anlayış ve yaklaşım geliştirilmeye

çalışılmaktadır. Termal turizmin geliştirilmesi yönünde kür parkı, kür merkezi ve konaklama entegrasyonu sağlayan tesisleri bünyesinde bulunduran uluslararası standartlara sahip nitelikli tesislerin sayısı ile birlikte, turizm geliri ve turist sayısının artırılması hedeflenmektedir.

Termal turizmdeki anlayış, termal sularımızın yıkanma amaçlı kullanımı dışında insan sağlığı, zindelik, rekreasyon, eğlence, dinlence ve spor tesisleri gibi imkanların yer aldığı ve 12 ay boyunca hizmet verebilen tesisler yaratmaktır. Sağlık ve termal turizmine yönelik çalışmalar Kültür ve Turizm Bakanlığının turizmin çeşitlendirilerek ülke geneline yayılması politikası içinde önemli yer tutmaktadır.¹

Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi ve Turizm Merkezleri tespitinde; ülkenin doğal, tarihi, arkeolojik ve sosyo-kültürel turizm değerleri, termal, kış, av ve su sporları ile sağlık turizmi ile mevcut diğer turizm potansiyeli dikkate alınmaktadır. Kültür ve Turizm Bakanlığınca termal alanların koruma-kullanma dengesi çerçevesinde planlanması hedeflemekte olup bu çalışmalara öncelik verilmektedir.²

3. TALEP/İHTİYAÇ ANALİZİ

Dünya nüfusu yaşlanmaktadır. Yaşlı nüfus artışına bağlı olarak kronik hastalıkların oranı da artmaktadır. Kronik hastalıkların %90'ından fazlasında fayda olduğu bilimsel olarak kanıtlanan alternatif tedavinin dünyada kabul görmesi, termal tedaviye dünyanın her bölgesinden talebin patlamasına yol açmıştır. Bu amaçla yılda Almanya ve Macaristan'a 10 milyon kişi, Rusya'ya 8 milyon kişi, Fransa'ya yaklaşık 1 milyon, İsviçre'ye 800 bin kişi gitmektedir. Fransız Le Figaro gazetesi tarafından yapılan bir araştırmaya göre, sağlık turizm kulvarı konusunda Dünya Turizm Örgütü'nün yılda ortalama 100 bin ila 150 bin yabancıların tedavi görmek için Hindistan'a gittiğini belirtmektedir. Sağlık turizminde ön plana çıkan ülkelerden Tayland'ın, geçen yıl tedavi amacıyla ülkeyi ziyaret eden 600 bin ila 1 milyon arasındaki turistten kazancının ise yaklaşık 600 milyon Euro olduğu bilinmektedir.

Bu hareketlilik neticesinde mevcut tesislerin artan talebi karşılayamaması sonucu hastalar sıra beklemek zorunda kalmaktadır. Bu durum, hasta hareketliliğinin dünyanın farklı termal bölgelerine doğru kaymasına yol açmaktadır. Bunu erken dönemde fark eden gelişmiş ülkeler milyarlarca dolarlar harcayarak, modern termal turizm ve sağlık merkezleri kurmuşlardır. Çek Cumhuriyeti ve Slovakya'da da son yıllarda çok gelişmiş tedavi edici kaplıca merkezleri kurulmuştur. İki ülkede 60 tedavi edici termal merkezi bulunmakta olup senede 500.000'e yakın hastaya tedavi hizmetleri verilmektedir. Ayrıca, Fransa'da 104, İspanya'da 128 adet ve İtalya'da ise 360 civarında termal tesis bulunmaktadır.

Tüm turizm uzmanları, sağlık turizmindeki artışın gelecek yıllarda hızla ilerleyeceği görüşünde birleşiyor. Avrupa Birliği'nin de bu nedenle önümüzdeki yıllardan itibaren sağlık turizmi konusunda tüm AB ülkeleri için geçerli olacak çerçeve bir yasa hazırlayacağı belirtilmektedir. Bu yasa çerçevesinde Avrupa vatandaşlarının termal tedavi masraflarının sigorta kapsamına alınması

¹ <http://www.ktbyatirimisletmeler.gov.tr/TR,9872/alternatif-turizm-turleri.html>

² <http://www.ktbyatirimisletmeler.gov.tr/TR,11699/turkiye-turizm-stratejisi.html>

hedeflenmektedir. Ancak gelişmiş ülkelerdeki tedavi masraflarının da arttığı bir gerçektir. Yükselen maliyetler ve kaliteli sağlık hizmet alma talebi, hastalıklarına şifa arayan bu büyük potansiyelin tercihlerinin Avrupa ve Amerika'dan dünyanın farklı bölgelerine kaymasına neden olmuş ve olmaktadır. Termal tedavi görmek isteyen bu potansiyelin kaydığı ülkelerin başında Türkiye ve Macaristan gelmektedir.

Ülkemiz, sahip olduğu sağlık kurumları ve başta hekimler olmak üzere hizmet sunucuların eğitim ve deneyimlerinin Avrupa standartlarına sahiptir. Ayrıca, coğrafi konumu, deniz, kayak vs. turizm çeşitlerinin yapılabileceği bir konuma sahip olması, eşsiz doğal ve tarihi zenginlikleri ile uygun iklim koşulları ve dünyaca bilinen konukseverliği ile Macaristan'a göre daha avantajlı bir durumdadır.

İngilizler; ülkelerindeki kamu sağlık hizmetleri için çok uzun süre bekledikleri ve özel sektörün sağlık hizmetlerini çok pahalı buldukları için binlerce kilometre uzaktaki Türkiye'de tedavi görmeyi tercih etmektedirler. Fransızlar ise, kendi sigorta kurumlarının ödemediği bu sağlık hizmetleri için yine ülkemizi benimsemiş durumdadırlar. 11 Eylül 2001 olayları sonrası varlıklı Arap vatandaşlarının gittikleri Avrupa ülkeleri ve Amerika'da terörist muamelesi görmeye başlamasıyla, pek çok Arap ve Ortadoğulu zengin son birkaç yıldan bu yana termal turizm açısından Türkiye'yi birinci tercihlerine koymuşlardır.

Türkiye'nin tercih edilmesinde kaliteli sağlık anlayışının düşük fiyatla sunulmasının payı büyüktür.

Yapılan araştırmalar; ülkemizdeki sağlık hizmetlerinin Avrupa'ya oranla ortalama yüzde 40 ila yüzde 70 arasında daha ucuz olduğu göstermektedir. Örneğin, Fransa'da 1500 Euro'ya gerçekleştirilen termal ve fizik tedavi ülkemizde 600 Euro'ya yaptırılmaktadır.

Termal tedavinin önemine binaen Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti de kaplıca tedavi imkanlarında iyileştirme yapan uygulamasını 15 Haziran 2007'den itibaren yürürlüğe sokmuştur. Sağlık Bakanlığı ruhsat almış termal tesislere giden hastalara şu an için 10 günlük tedavi karşılığında 430 TL ödenmeye başlamış, bunun sonucunda termal tedavi gören hasta oranının kısa sürede yüzde 5'ten yüzde 20'ler seviyesine çıktığı görülmüştür.

Ülkemiz termal turizminin önündeki en önemli engel kaliteli hizmet sunan nitelikli tesislerin azlığıdır. Resmi kaynaklara göre, ülkemizdeki ruhsatlı termal yatak sayısı 30.000'in altındadır.³

³ <http://www.kultur.gov.tr/>

4. EKONOMİK DEĞERLENDİRME

4.1. SEKTÖR VE PAZAR ANALİZİ

Sağlık ve termal turizmin geliştirilmesi amacıyla Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından başlatılan “Termal Turizm Kentleri Projesi”⁴ kapsamında ülkemizdeki jeotermal potansiyeller dikkate alınarak bölgesel olarak yeni alanlar tespit edilmiştir.

Diğer turizm türleri ile entegre olabilecek ve destinasyon oluşturabilecek kapasiteye sahip olan öncelikli geliştirilecek bölgeler aşağıda belirtilmektedir:

- **Güney Marmara Termal Turizm Bölgesi**
(Çanakkale, Balıkesir, Yalova)
- **Frigya Termal Turizm Bölgesi**
(Afyonkarahisar, Kütahya, Uşak, Eskişehir, Ankara)
- **Güney Ege Termal Turizm Bölgesi**
(İzmir, Manisa, Aydın, Denizli)
- **Orta Anadolu Termal Turizm Bölgesi**
(Yozgat, Kırşehir, Nevşehir, Niğde)

Şekil 1- Türkiye Jeotermal Kaynaklar Dağılımı



⁴ <http://www.ktbyatirimisletmeler.gov.tr/TR,11481/termal-turizm-master-plani-2007-2023.html>

Termal Turizmde Hedefler:

Kısa Vade Ülkemizde termal turizmin istenilen noktaya gelebilmesi amacıyla jeotermal kaynaklarımızın bulunduğu sahalara dikkate alınarak ve etaplamalar şeklinde tüm kaynaklarımızın değerlendirilmesine yönelik çalışmalar başlamıştır. Anılan bölgelerde yürütülecek çevre düzeni planlama çalışmaları sonrasında 250 bin plan yatak kapasitesinin oluşturulması hedeflenmektedir. Jeotermal suyun etkin bir şekilde dağıtımını gerçekleştirmek amacıyla belirlenen pilot bölgelerde mahalli idareler birliği ve dağıtım şirketi kurulması yönünde çalışmalar yapılacaktır.

Orta Vade Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca bugüne kadar ilan edilen termal turizm merkezlerine ilişkin imar planları ve revizyon imar planlama çalışmaları tamamlanması hedeflenmektedir. Kısa vadede belirtilen pilot bölgelerde belirlenen illerdeki tecrübelerden yararlanarak bu çalışmaların tüm ülkeye yaygınlaştırılması ve bu doğrultuda bir milyon plan yatak kapasitesine ulaşılması hedeflenmektedir. Termal turizme yönelik 200 bin yatak kapasiteli tesisin işletmeye açılması beklenmektedir.

Uzun Vade Ülkemizin Avrupa'da termal turizm konusunda birinci destinasyon ülke olması, termal amaçlı 15 milyon turist'in ülkemize gelmesi, termal turizme yönelik 500 bin tesisin işletmeye açılması hedeflenmektedir.⁵

Dünyada değişen turizm anlayışı çerçevesinde kaliteli ve konforlu sağlık turizmi tesisleri insan sağlığını temel alan, koruyan ve geliştiren yaklaşımlarla ön plana çıkmaktadır. Sağlık turizminin içerdiği turizm çeşitleri tıp turizmi, termal turizm, SPA ve yaşlı- engelli turizmidir. Türkiye'de sağlık turizmi son 15-20 yılda giderek önemi ve hacmi artan bir alan haline gelmiştir.

Türkiye'de sağlık turizmi denince ilk akla termal turizm gelse de, dünyada termal turizm, SPA olarak adlandırılan daha detaylı bir turizm türünün bir parçası olarak görülmektedir. Ülkemizi ziyaret eden yabancıların ortalama gecelemleri 4-5 gün, ortalama ziyaretçi gelirimiz 650-700 dolar iken, SPA için ülkemize gelen yabancıların ortalama gecelemleri 10 gün, ortalama harcamaları ise 1400-1500 dolardır. SPA turizminden ülkemize 250,000 kadar yabancı turist gelmektedir.

Türkiye'de SPA Otelleri, Kaplıcalar ve hastaneler olarak yıllık ciro hedefi 6-7 milyar dolardır. Türkiye'de yabancı ziyaretçilere hizmet verebilecek nitelikte en az bir termal havuzu bulunan 20,000'e yakın Turizm Bakanlığı ve Belediye belgeli yatak kapasitesi bulunmaktadır. Bu kapasitenin 9000'i 4 ve 5 yıldızlı tesislerden oluşmaktadır ve SPA aktiviteleri ile gelişmiş pazarlara yönelik gerçek yatak kapasitesi ise 7.000 civarındadır. Yeni otellerin yatırım projelerinde kongrenin yerini SPA & Sağlık almaktadır. Türkiye'de şu an 400'e yakın SPA & Wellness hizmeti veren işletme bulunmaktadır. Bunun 220'si 5 yıldızlı otel olup, bu oteller çoğunlukla kıyı şeridindedir.

⁵ <http://www.ktyatirimisletmeler.gov.tr/TR,11481/termal-turizm-master-plani-2007-2023.html>

4.2. YATIRIMIN FAYDALANACAĞI TEŞVİK UNSURLARI

Türkiye’de turizm sektörüne yönelik olarak çeşitli teşvik ve destekler bulunmaktadır. Bu teşvik ve destekleri aşağıdaki şekilde gruplandırmak mümkündür:⁶

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 Destekleri⁷

2. Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Bakanlar Kurulu Kararı Kapsamında Uygulanan Teşvik ve Destekler⁸: 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

⁶ *Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, Türkiye’de Turizm Sektörüne Sağlanan Teşvik ve Destekler, 2012*

⁷ <http://www.kosgeb.gov.tr/Pages/UI/Destekler.aspx?ref=4> E

⁸ 16.07.2009 tarihli ve 27290 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar

- c) Vergi indirimi
- d) Sigorta primi işveren hissesi desteği
- e) Yatırım yeri tahsisi
- 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 Kanunun 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 sanatkârlar 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 TÜRİSAB 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.

4.3. GIRDİ TEMİN KOŞULLARI VE GIRDİ FİYATLARI

Tablo 1- Girdi Temin Fiyatları

Konaklama					
No	Ürün/Hizmet	Birim Fiyat	Miktar	Birim Tutar	Yıllık Maliyeti
1	Konaklama Giderleri	1,29	0,65	0,84	10.548,72
2	Yardımcı malzemeler			0,00	1.054,87
Toplam				0,84	11.603,59
Restoran İşletmesi					
No	Ürün/Hizmet	Birim Fiyat	Miktar	Birim Tutar	Yıllık Maliyeti
1	Yiyecek ve içecek giderleri	8,00	0,60	4,80	80.640,00
2	Yardımcı malzemeler			0,00	8.064,00
Toplam				4,80	88.704,00

Diğer Yardımcı Malzemeler maliyeti, her bir ürün içerisindeki hammaddelerin toplamının %10'u olarak varsayılmış ve toplama dahil edilmiştir.

4.4. SATIŞ REKABET OLANAKLARI VE SATIŞ FİYATLARI

Tablo 2- Satış Fiyatları

SATIŞ FİYATLARI	
Üretim Türleri	Birim Satış Fiyatı
Konaklama	200,00
Restoran İşletmesi	110,00

4.5. EKONOMİK KAPASİTE KULLANIM ORANLARI

Tablo 3- Ekonomik Kapasite Kullanım Oranı

Kapasite Kullanım Oranı										
Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kapasite Kullanım Oranı	0%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%

Tablo 4- Ekonomik Kapasitede Üretim Düzeyi

İlk 10 Yılda Üretim Düzeyi										
Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ürünler/Kapasiteler	0%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Konaklama	0	12.600	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500
Restoran İşletmesi	0	16.800	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000
Satışların Yıllık Büyüme Oranı	0%	70%	7,14%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

4.6. TAM KAPASİTEDE İŞLETME GİDERLERİNİN SAPTANMASI

Tablo 5- Tam Kapasitede İşletme Giderleri

Tam Kapasitede Yıllık İşletme Giderleri									
İşletme Gider Kalemleri	2.Yıl	3.Yıl	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl	7. Yıl	8. Yıl	9. Yıl	10. Yıl
Hammadde ve Diğer Girdiler	141.790	151.917	151.917	151.917	151.917	151.917	151.917	151.917	151.917
Personel Giderleri	1.465.714	1.570.408	1.570.408	1.570.408	1.570.408	1.570.408	1.570.408	1.570.408	1.570.408
Pazarlama-Satış Giderleri	76.143	81.582	81.582	81.582	81.582	81.582	81.582	81.582	81.582
Elektrik	561	601	601	601	601	601	601	601	601
Su	1.366	1.464	1.464	1.464	1.464	1.464	1.464	1.464	1.464
Yakıt (Isınma-Aidat)	15	16	16	16	16	16	16	16	16
Mali Müşavir Ücreti	631	676	676	676	676	676	676	676	676
Hukuk Müşaviri Ücreti	1.054	1.129	1.129	1.129	1.129	1.129	1.129	1.129	1.129
Telefon	536	574	574	574	574	574	574	574	574
Kırtasiye Giderleri	89	96	96	96	96	96	96	96	96
Ambalaj-Paketleme Giderleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sigorta Giderleri	38.028	40.744	40.744	40.744	40.744	40.744	40.744	40.744	40.744
Nakliye Gideri	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bakım-Onarım	6.791	7.276	7.276	7.276	7.276	7.276	7.276	7.276	7.276
Genel Giderler (%)	24.753	26.521	26.521	26.521	26.521	26.521	26.521	26.521	26.521
Beklenmeyen Giderler (%10)	251.067	269.000	269.000	269.000	269.000	269.000	269.000	269.000	269.000
Toplam Tutar	2.008.537	2.152.003	2.152.003	2.152.003	2.152.003	2.152.003	2.152.003	2.152.003	2.152.003
Dönem Sonu Stok	11.816	12.660	12.660	12.660	12.660	12.660	12.660	12.660	12.660
TOPLAM TUTAR	1.996.721	2.139.344	2.139.344	2.139.344	2.139.344	2.139.344	2.139.344	2.139.344	2.139.344
** İşletme giderleri için 12 aylık giderler hesaplanmıştır.									

4.7. TAM KAPASİTEDE İŞLETME GELİRLERİNİN SAPTANMASI

Tablo 6- Tam Kapasitede İşletme Gelirleri

İlk Yıl İçin Tam Kapasitedeki İşletme Gelirleri													
Ürünler/Aylar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Toplam
Konaklama	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	3.600.000
Restoran İşletmesi	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	4.800.000

4.8. İŞLETME SERMAYESİNİN TESPİTİ

Tablo 7- İşletme Sermayesi

İşletme Gider Kalemleri	İşletme Sermayesi
Hammadde ve Diğer Girdiler	35.447
Personel Giderleri	366.429
Pazarlama-Satış Giderleri	19.036
Elektrik	393
Su	956
Yakıt (Isınma-Aidat)	10
Mali Müşavir Ücreti	158
Hukuk Müşaviri Ücreti	738
Telefon	375
Kırtasiye Giderleri	63
Ambalaj-Paketleme Giderleri	0
Sigorta Giderleri	9.507
Nakliye Gideri	0
Bakım-Onarım	1.698
Genel Giderler (%1)	6.188
Beklenmeyen Giderler (%10)	62.767
Toplam Tutar	503.763
Dönem Sonu Stok	0
TOPLAM TUTAR	503.763

* İşletme sermayesi için 3 aylık giderler hesaplanmıştır.

5. TEKNİK DEĞERLENDİRME

İş Akış Şeması



Konaklama ve Diğer Hizmetlerin Sunumu



Odanın Kontrolü



Çıkış İşlemlerinin Yapılması

Yozgat'ta faaliyete geçirilmesi öngörülen tesisin, yatırımcının inisiyatifinde yatırımın yapılacağı dönemdeki en uygun teknolojik imkânlar kullanılarak kurulacağı varsayılmıştır.

Kurulması planlanan termal butik otel 50 odası ile misafirlerine hizmet verecektir. Bu odalarda toplam 125 yatak bulunacaktır. Odalara göre yatak sayıları ve dağılımı tabloda verilmektedir.

Tablo 8- Odalara Göre Yatak Dağılımı

ODA TİPİ	ADET	YATAK SAYISI	TOPLAM
King Süit	5	3	15
Süit Oda	20	3	60
Standart Oda	25	2	50
TOPLAM	50		125

Otel misafirlerine oda+kahvaltı şeklinde hizmet verecektir. Restaurant hizmetinden sadece otel misafirleri değil, dışarıdan gelen misafirler de faydalanabilecektir. Otelin vermesi planlanan diğer hizmetlere ilişkin başlıklar;

1. 250 kişilik restoran
2. Her türlü toplantı ve organizasyona uygun 4 farklı kapalı salon
3. 500 kişiye kadar organizasyonları kabul edebilecek bir bahçe/havuz
4. Otelde süit odalarda kaplıca/banyo
5. Genel kullanım amacıyla bay/bayan termal havuz
6. Spa merkezi ve spor üniteleri
7. Masaj odaları
8. Türk hamamı
9. Açık ve kapalı otopark
10. Kuru temizleme/çamaşırvane
11. Terzi

6. KURULUŞ YERİ

6.1. KAPASİTE, KAPASİTE KULLANIM ORANI

Tablo 9- Ekonomik Kapasite Kullanım Oranı

Ekonomik Kapasite Kullanım Oranı										
Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kapasite Kullanım Oranı	0%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%

Tablo 10- Ekonomik Kapasite Üretim Düzeyi

Ekonomik Kapasitede Üretim Düzeyi													
Ürünler/Aylar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Toplam
Konaklama	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050	12.600
Restoran İşletmesi	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	16.800

6.2. TOPLAM YATIRIM TUTARI

Tablo 11- Toplam Yatırım İhtiyacı

Toplam Yatırım İhtiyacı	Tutar
Sabit Yatırım Tutarı	5.262.331
İşletme Sermayesi	371.388
Sabit Yatırım ve İşletme Sermayesi KDV	610.337
Toplam Yatırım İhtiyacı	6.244.056

6.3. SABİT YATIRIM TUTARI VE YILLARA DAĞILIMI

Tablo 12- Sabit Yatırım Tutarı

Yatırım Kalemleri	Tutar	Giderle İlgili Açıklama
Etüt Proje Giderleri	99.970,00	Bina inşaatının projelendirme (Keşif, metraj, plan, harita ve çizim) ve zemin etüt maliyetidir.
Arazi Alım Giderleri	0,00	Arazi-arsa alımı yapılmayacaktır
Bina Yapımı	1.999.400,00	4000 m2 x 499,95 TL/m2 üzerinden hesaplanmıştır
Makine-Ekipman ve Tefrişatlar	2.684.000,00	Makine, ekipman, tefrişat ve donanımların KDV hariç tutarlarıdır.
Demirbaş Giderleri	80.520,00	Makine ve ekipman giderlerinin % 3'üdür.
Taşıt Alım Giderleri	70.000,00	Pazarlama çalışmalarında kullanılmak üzere 2 araç alımı yapılacaktır.
Montaj Giderleri	26.840,00	Makinelerin montaj giderleridir.
Kuruluş İşlemleri ve Harç Masrafları	1.392,37	Limited Şirket için öngörülmüştür.
Genel Giderler	49.621,22	Diğer kalemlerin toplamının % 1'idir.
Beklenmeyen Giderler	250.587,18	Diğer kalemlerin toplamının % 5'idir.
Sabit Yatırım Alt Toplamı	5.262.330,77	
2017 Yılı Finansman Gideri	437.083,90	
Sabit Yatırım Genel Toplamı	5.699.414,67	

Sabit yatırım ilk yıl tamamlanacak olduğundan yatırımın yıllara göre dağılım tablosu oluşturulmamıştır.

7. MALİ DEĞERLENDİRME

7.1. İŞLETME SERMAYESİ TABLOSUNUN HAZIRLANMASI

Tablo 13- İşletme Sermayesi

İşletme Gider Kalemleri	İşletme Sermayesi	2.Yıl	3.Yıl	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl	7. Yıl	8. Yıl	9. Yıl	10. Yıl
Hammadde ve Diğer Girdiler	24.813	99.253	106.342	106.342	106.342	106.342	106.342	106.342	106.342	106.342
Personel Giderleri	256.500	1.026.000	1.099.286	1.099.286	1.099.286	1.099.286	1.099.286	1.099.286	1.099.286	1.099.286
Pazarlama-Satış Giderleri	13.325	53.300	57.107	57.107	57.107	57.107	57.107	57.107	57.107	57.107
Elektrik	4.711	18.846	20.192	20.192	20.192	20.192	20.192	20.192	20.192	20.192
Su	11.475	45.900	49.179	49.179	49.179	49.179	49.179	49.179	49.179	49.179
Yakıt (Isınma-Aidat)	122	488	523	523	523	523	523	523	523	523
Mali Müşavir Ücreti	1.893	7.572	8.113	8.113	8.113	8.113	8.113	8.113	8.113	8.113
Hukuk Müşaviri Ücreti	8.850	35.400	37.929	37.929	37.929	37.929	37.929	37.929	37.929	37.929
Telefon	1.500	6.000	6.429	6.429	6.429	6.429	6.429	6.429	6.429	6.429
Kırtasiye Giderleri	250	1.000	1.071	1.071	1.071	1.071	1.071	1.071	1.071	1.071
Ambalaj-Paketleme Giderleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sigorta Giderleri	6.655	26.620	28.521	28.521	28.521	28.521	28.521	28.521	28.521	28.521
Nakliye Gideri	3.000	12.000	12.857	12.857	12.857	12.857	12.857	12.857	12.857	12.857
Bakım-Onarım	1.188	4.753	5.093	5.093	5.093	5.093	5.093	5.093	5.093	5.093
Genel Giderler (%1)	3.343	13.371	14.326	14.326	14.326	14.326	14.326	14.326	14.326	14.326
Beklenmeyen Giderler (%10)	33.763	135.050	144.697	144.697	144.697	144.697	144.697	144.697	144.697	144.697
Toplam Tutar	371.388	1.485.554	1.591.665	1.591.665	1.591.665	1.591.665	1.591.665	1.591.665	1.591.665	1.591.665
Dönem Sonu Stok	0	8.271	8.862	8.862	8.862	8.862	8.862	8.862	8.862	8.862
TOPLAM TUTAR	371.388	1.477.283	1.582.803	1.582.803	1.582.803	1.582.803	1.582.803	1.582.803	1.582.803	1.582.803

7.2. MALİYET TABLOSUNUN HAZIRLANMASI

Tablo 14- Maliyet Tablosu

Maliyet Tablosu								
Üretim Türleri	Hammadde Maliyeti	Genel Giderler Maliyeti	Personel Maliyeti	Toplam Birim Maliyet	Yıllık Toplam Maliyet	Birim Ürün Başına Düşen Karlılık Oranı	Birim Ürün Başına Düşen Karlılık Tutarı	Birim Satış Fiyatı
Konaklama	0,84	8,09	81,43	90,35	1.138.436	54,82%	109,65	200,00
Restoran İşletmesi	4,80	6,06	61,07	71,94	1.208.527	34,60%	38,06	110,00

7.3.GELİR-GİDER TABLOSUNUN HAZIRLANMASI

Tablo 15- Gelir Gider Tablosu

GELİR TABLOSU	CARİ DÖNEM		
	2018	2019	2020
A - Brüt Satışlar	0,00	4.368.000,00	4.680.000,00
1- Yurtiçi Satışlar	0,00	4.368.000,00	4.680.000,00
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	4.368.000,00	4.680.000,00
D- Satışların Maliyeti (-)	0,00	1.147.827,42	1.229.815,09
1- Satılan Mamullerin Maliyeti (-)	0,00	1.147.827,42	1.229.815,09
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
Brüt Satış Karı Veya Zararı	0,00	3.220.172,58	3.450.184,91
E - Faaliyet Giderleri	468.315,76	1.307.019,06	1.330.551,57

1 - Araştırma Ve Geliştirme Giderleri (-)	0,00	0,00	0,00
2 - Pazarlama Satış Ve Dağıtım Giderleri (-)	0,00	53.300,00	57.107,14
3 - Genel Yönetim Giderleri (-)	468.315,76	1.253.719,06	1.273.444,43
Faaliyet Karı Veya Zararı	-468.315,76	1.913.153,52	2.119.633,34
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	437.083,90	370.960,30
1 - Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri	0,00	0,00	0,00

2 - Orta ve Uzun Vadeli Borçlanma Giderleri	0,00	437.083,90	370.960,30
Olağan Kar Veya Zarar	-468.315,76	1.476.069,62	1.748.673,04
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	-468.315,76	1.476.069,62	1.748.673,04
K - Dönem Karı Vergi Ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılıkları (-)	0,00	295.213,92	349.734,61
Geçmiş Yıl Zarar Mahsubu	0,00	-468.315,76	1.476.069,62
Dönem Karı Veya Zararı	-468.315,76	1.476.069,62	1.748.673,04
K - Dönem Karı Vergi Ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılıkları (-)	0,00	295.213,92	349.734,61
Dönem Net Karı Veya Zararı (-)	-468.315,76	1.180.855,70	1.398.938,43

7.4. NAKİT AKIM TABLOSUNUN HAZIRLANMASI

Tablo 16- Nakit Akım Tablosu

Nakit Girişleri/ Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Dönem Başı Nakit Mevcudu	0	-132.375	1.939.846	3.571.107	5.202.368	6.833.629	8.464.890	11.005.547	13.546.205	16.086.865
Kredi Tutarı	3.122.028	0	0	0	0	0	1	2	3	4
Öz Kaynak	3.122.028	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Satış Gelirleri Toplamı	0	4.368.000	4.680.000	4.680.000	4.680.000	4.680.000	4.680.000	4.680.000	4.680.000	4.680.000
Hesaplanan KDV	0	786.240	842.400	842.400	842.400	842.400	842.400	842.400	842.400	842.400
Nakit Girişleri Toplamı	6.244.056	5.021.865	7.462.246	9.093.507	10.724.768	12.356.029	13.987.291	16.527.949	19.068.608	21.609.269
Nakit Çıkışları/ Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Sabit Yatırım Tutarı	5.262.331	0	0	0	0	0	0	0	0	0
İşletme Sermayesi	503.763	0	0	0	0	0	0	0	0	0
İşletme Giderleri Toplamı	0	1.996.721	2.139.344	2.139.344	2.139.344	2.139.344	2.139.344	2.139.344	2.139.344	2.139.344
İndirilecek KDV	610.337	90.863	97.353	97.353	97.353	97.353	97.353	97.353	97.353	97.353
Ödenecek KDV	0	85.041	745.047	745.047	745.047	745.047	745.047	745.047	745.047	745.047
Kredi Faiz Ödemeleri	0	437.084	370.960	295.579	209.645	111.680	0	0	0	0
Kredi Anapara Ödemeleri	0	472.311	538.435	613.816	699.750	797.715	0	0	0	0
Nakit Çıkışları Toplamı	6.376.430	3.082.020	3.891.139	3.891.139	3.891.139	3.891.139	2.981.744	2.981.744	2.981.744	2.981.744
Dönem Sonu Nakit Mevcudu	-132.375	1.939.846	3.571.107	5.202.368	6.833.629	8.464.890	11.005.547	13.546.205	16.086.865	18.627.525
Amortisman	977.564	977.564	977.564	977.564	977.564	324.978	39.988	39.988	39.988	39.988
Vergi Öncesi Kar (Brüt Kar/Zarar)	-468.316	1.476.070	1.748.673	653.697	653.697	1.306.283	2.500.668	2.500.668	2.500.668	2.500.668
Kurumlar Vergisi	0	295.214	349.735	130.739	130.739	261.257	500.134	500.134	500.134	500.134
Vergi Sonrası Kar (Net Kar/Zarar)	-468.316	1.180.856	1.398.938	522.958	522.958	1.045.027	2.000.535	2.000.535	2.000.535	2.000.535

7.5.GERİ ÖDEME SÜRESİNİN BELİRLENMESİ**Tablo 17- Yatırımın Geri Dönüş Süresi**

Yatırımın Geri Dönüş Süresi	2,89
-----------------------------	------

SONUÇ

Yatırım Değerleri	Sonuç
İlk Faaliyet Yılı İtibariyle Kapasite Kullanım Oranı	70%
İlk Faaliyet Yılı İtibariyle Tesis Kapasitesi	29.400
İlk Faaliyet Yılı İtibariyle İstihdam Kapasitesi	35
Toplam Yatırım Tutarı	6.244.056
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	2,89
Sermayenin Karlılığı	37,82%



ORAN Orta Anadolu
Kalkınma Ajansı
Central Anatolia Development Agency

KAYSERİ Barbaros Mahallesi, Sümer Yerleşkesi
Kümeevler, No:1, P.K: 38080 Kocasinan/KAYSERİ
Tel: +90 352 352 6726
Fax: +90 352 352 6733
E-Posta: info@oran.org.tr

SİVAS Akdeğirmen Mah. Höllüklük Cad.
No: 39, 58040, SİVAS
Tel: +90 346 222 0800
Fax: +90 346 222 0820

YOZGAT Medrese Mahallesi, Hastane Caddesi,
İş Bankası Üstü, 5. Kat YOZGAT
Tel: +90 354 217 6726
Fax: +90 354 217 6726