

# SİVAS YILDIZ DAĞI OTEL YATIRIMI FİZİBİLİTE ETÜDÜ



**TÜRKİYE KALKINMA BANKASI A.Ş.**  
Temmuz 2018  
Ankara

# İÇİNDEKİLER

<b>1.PROJE ÖZETİ</b> .....	<b>1</b>
1.1. Değerlendirme, Sonuç ve Öneriler .....	2
1.1.1.Teknik Değerlendirme Sonuçları .....	2
1.1.2.Ekonomik Değerlendirme Sonuçları .....	2
1.1.3. Mali Değerlendirme Sonuçları .....	2
<b>2. EKONOMİK ANALİZ</b> .....	<b>3</b>
<b>3.EKONOMİK İNCELEME VE DEĞERLENDİRME</b> .....	<b>7</b>
3.1. Sektörün Tanımı .....	7
3.2.Teşvik Durumu .....	7
3.3. Dünyada Uluslararası Turizm Hareketleri .....	9
3.4. Türkiye’de Turizmde Gelişmeler.....	14
3.4.1. Ziyaretçi Sayıları ve Turizm Gelirleri .....	14
3.4.2. Konaklama Tesisleri, Geceleme Sayıları ve Doluluk Oranları .....	16
3.5. Dünyada Kış Turizmi .....	23
3.6. Türkiye’de Kış Turizmi .....	25
3.7. Otel Doluluk Oranları Hakkında Bilgiler .....	31
3.8.Yıldız Dağı Kış Sporları Turizm Merkezi .....	31
3.9. Satış ve Rekabet Olanakları.....	32
3.10.Otel İçin Öngörülen Hizmet Satış Fiyatları ve Varsayımlar .....	34
3.11. Otel İçin Öngörülen Doluluk Oranları .....	36
<b>4. KURULUŞ YERİ ANALİZİ</b> .....	<b>37</b>
4.1. Fiziksel Yapı .....	37
4.2.Sosyo-Ekonomik Durum.....	42
4.3. Gayri Safi Yurt İçi Hasıla .....	44
4.4.Tarım ve Hayvancılık.....	46
4.5.Sanayi.....	49
4.5.Turizm.....	52
4.5.1.Sivas İli Konaklama Arz ve Talebi .....	52
4.5.2. Sivas İli Turizm Potansiyeli.....	54
<b>5.TEKNİK İNCELEME VE DEĞERLENDİRME</b> .....	<b>62</b>
5.1.Projenin Tanımı .....	62
5.2.Yatırım Yerine İlişkin Bilgiler.....	62
5.2.1.Yatırım Yerinde Mevcut Tesisler .....	62
5.2.2.Yatırım Yerinde Bulunan Pistler ve Özellikleri .....	63
5.2.3.Yatırım Yerinde Mevcut Mekanik Tesisler .....	64
5.2.4.Yatırım Yerinde Verilen Hizmetler .....	65
5.3.Yatırımın Çevresel Etkileri.....	65

5.4.Yatırım Hakkında Genel Bilgiler .....	66
5.4.1.Tesis Arsası .....	66
5.4.2.İmar Plan Hükümlerine Göre, Yapılacak Tesisle İlgili Karar ve Kısıtlamalar .....	66
5.5.Kapasite.....	67
5.5.1.Yatak Kapasitesi .....	67
5.5.2.Hizmet Kapasitesi .....	67
5.5.3.Tesiste Görev Yapacak Personelin Unvan ve Sayıları .....	67
5.6.Mekânsal Düzenleme .....	69
5.7.Toplam Yatırım Tutarı (A+B) ve Yıllara Dağılımı.....	71
A. Arsa Yatırımı.....	71
B. Sabit Tesis Yatırımı .....	72
B.1. Etüt - Proje Giderleri.....	72
B.2. Teknik Hizmet Giderleri.....	72
B.3. İnşaat Harcamaları .....	72
B.4. Tesisat Harcamaları .....	73
B.5. Tefriş Harcamaları.....	73
B.6. Teçhizat Harcamaları .....	73
B.7. Taşıma ve Sigorta Giderleri .....	75
B.8. İthalat ve Gümrükleme Giderleri .....	75
B.9. Genel Giderler.....	75
B.10. Beklenebilecek Farklar.....	75
C. İşletme Sermayesi Yatırımı.....	75
D. İndirilebilir Katma Değer Vergisi .....	75
5.8.Yatırımın Uygulama Planı ve Faydalı Ömrü.....	76
5.9.Tam Dolulukta Yıllık İşletme Giderleri .....	77
5.9.1.Yiyecek Giderleri .....	77
5.9.2.İçecek Giderleri.....	77
5.9.3.İşletme Malzemesi Giderleri .....	77
5.9.4.Elektrik Giderleri .....	77
5.9.5.Yakıt Giderleri.....	77
5.9.6.Su Giderleri.....	77
5.9.7.İşçilik ve Personel Giderleri .....	78
5.9.8.Bakım-Onarım Giderleri.....	78
5.9.9.Diğer Giderler .....	79
5.9.10.Günübirlik (Pasan) Müşteri Giderleri .....	79
5.9.11.Genel Giderler .....	79
5.9.12.Beklenebilecek Farklar .....	79
5.9.13.Pazarlama ve Tanıtım Giderleri.....	79
5.9.14.Tam Dolulukta Yıllık İşletme Giderleri .....	79
5.10.Tam Dolulukta Yıllık İşletme Sermayesi İhtiyacı .....	80

5.11. Tam Dolulukta Yıllık İşletme Gelirleri .....	80
5.12. Öngörülen Doluluklara Göre Yıllar İtibariyle İşletme Gelirleri – İşletme Giderleri ve İşletme Sermayesi İhtiyacı .....	81
<b>6. MALİ İNCELEME VE DEĞERLENDİRME.....</b>	<b>82</b>
6.1. Mali Değerlendirme Varsayımları .....	82
6.2. Mali Değerlendirme Sonuçları .....	82
6.2.1. Yıllar İtibariyle Toplam Finansman İhtiyacı ve Kaynakları.....	82
6.2.2. Amortisman Hesaplamaları .....	83
6.2.3. Proforma Maliyetler .....	83
6.2.4. Proforma Gelir ve Giderler.....	84
6.2.5. Proforma Nakit Akımları .....	84
6.2.6. Projenin Net Bugünkü Değer ve Geri Ödeme Süresi .....	85
6.3. Kârlılık ve Başabaş Noktası Analizi.....	86
6.4. Duyarlılık Analizi .....	87
<b>KAYNAKÇA .....</b>	<b>88</b>
<b>EKLER.....</b>	<b>88</b>

## TABLO LİSTESİ

Tablo 2.1: Toplam Yatırım Tutarı ve Yıllara Dağılımı (x 0,80) (EUR) .....	3
Tablo 2.2: Tam Dolulukta İşletme Giderleri (x 0,80) (EUR).....	4
Tablo 2.3: Tam Dolulukta Yıllık İşletme Gelirleri (€)*(0,80).....	4
Tablo 2.4: Yıllar İtibariyle Günübürlük Müşteri Gelirleri (€)(0,80) .....	4
Tablo 2.5: Öngörülen Doluluklara Göre Yıllar İtibariyle Yıllık İşletme Gelirleri – İşletme Giderleri ve İşletme Sermayesi İhtiyacı (€) (0,80).....	5
Tablo 2.6: Toplam Finansman İhtiyacı ve Kaynakları (x 0,80) (EUR).....	5
Tablo 2.7: Ekonomik Net Bugünkü Değer ve İç Karlılık (x 0,80) (EUR).....	6
Tablo 2.8: Ekonomik Analiz Sonuçları.....	6
Tablo 3.1: Bölgelere Göre Uluslararası Turist Varışları (Milyon).....	10
Tablo 3.2: Belediye Belgeli Tesislerin Türlerine Göre Dağılımı(2016) .....	16
Tablo 3.3: Belediye Belgeli Tesislerin İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflamasına Göre Dağılımı .....	17
Tablo 3.4: Turizm Belgeli Tesislerin Tür ve Sınıflarına Göre Tesis, Oda ve Yatak Sayıları (2017) .....	19
Tablo 3.5: İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflamasına Göre Turizm Belgeli Tesislerin Dağılımı (2017).....	20
Tablo 3.6: Kültür ve Turizm Bakanlığınca Kış Sporları TM VE KTKGB Olarak İlan Edilen Merkezlerin Yatak ve Mekanik Tesis Kapasiteleri .....	26
Tablo 4.1: Sivas İl Merkezinin İlçelere ve Önemli Merkezlere Uzaklığı .....	41
Tablo 4.2: 2017 Yılı Sivas İli Nüfusunun İlçelere Göre Dağılımı .....	43
Tablo 4.3: Gayrisafi Yurtiçi Hasılasının Gelişimi ve Payları (Milyar TL).....	45
Tablo 4.4: Kişi Başına Düşen Gayri Safi Yurt İçi Hasıla.....	46
Tablo 4.5: Tarım Sektörü Hasılasının Gelişimi ve Payları (Cari Fiyatlarla, Milyar TL) .....	46
Tablo 4.6: Yıllar İtibariyle Hububat Ekilen Alan Büyüklüğü ve Elde Edilen Ürün Miktarı .....	48
Tablo 4.7: Yıllar İtibariyle Üretilen İlk Beş Sebze .....	48
Tablo 4.8: Yıllar İtibariyle En Çok Üretilen İlk Beş Meyve .....	48
Tablo 4.9: Yıllar İtibariyle İlin Hayvan Varlığı (Adet).....	49
Tablo 4.10: Sanayi Sektörü Hasılasının Gelişimi ve Payları (Cari Fiyatlarla, Milyar TL) .....	50
Tablo 4.11: Sivas İmalat Sanayi İşyeri Sayısının Dağılımı (2016) .....	51
Tablo 4.12:Sivas İlinin Konaklama Kapasitesi.....	53
Tablo 4.13: Sivas İli Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Geceleme Sayısı, Doluluk Oranları, Ortalama Kalış Süresi .....	53
Tablo 4.14: Belediye Belgeli Otellerin İl Merkezi ve İlçelere Dağılımı .....	54
Tablo 4.15: Belediye Belgeli Konaklama Tesislerinde Geceleme Sayısı, Doluluk Oranları ve Ortalama Kalış Süreleri .....	54
Tablo 5.1: Yıldız Dağı Kış Sporları Merkezi'ndeki Pistler ve Özellikleri .....	64
Tablo 5.2: Yıldız Dağı Kış Sporları Merkezi'nde Bulunan Teleski ve Telesiyejler ile Özellikleri .....	64
Tablo 5.3:Tesiste Görev Yapacak Personel Unvan ve Sayıları .....	69
Tablo 5.4: Kış Sporları Teçhizatı .....	74
Tablo 5.5: Toplam Yatırım Tutarı ve Yıllara Dağılımı (€) .....	76
Tablo 5.6: Yatırımın Faydalı Ömrü Sonrasındaki Değeri (€).....	76
Tablo 5.7: Yatırımın Uygulama Planı .....	77

Tablo 5.8: Tam Dolulukta Aylık ve Yıllık Personel Giderleri.....	78
Tablo 5.9: Tam Dolulukta Yıllık İşletme Giderleri (€).....	80
Tablo 5.10: Tam Dolulukta Yıllık İşletme Sermayesi İhtiyacı (€).....	80
Tablo 5.11: Tam Dolulukta Yıllık İşletme Gelirleri (€)* .....	81
Tablo 5.12: Yıllar İtibariyle Günübirlik Müşteri Gelirleri (€).....	81
Tablo 5.13: Öngörülen Doluluklara Göre Yıllar İtibariyle Yıllık İşletme Gelirleri – İşletme Giderleri ve İşletme Sermayesi İhtiyacı (€) .....	81
Tablo 6.1: Toplam Finansman İhtiyacı ve Kaynakları .....	82
Tablo 6.2: Amortisman Tabi Kıymetler ve Amortisman Hesabı .....	83
Tablo 6.3: Proforma Maliyet Tablosu .....	83
Tablo 6.4: Proforma Gelir-Gider Tablosu .....	84
Tablo 6.5: Proforma Nakit Akım Tablosu .....	84
Tablo 6.6: Net Bugünkü Değer, İç Verim Oranı ve Geri Ödeme Süresi Tablosu.....	85
Tablo 6.7: Başabaş Noktası Analizi.....	86
Tablo 6.8: Duyarlılık Analizi Sonuçları.....	87

## GRAFİK LİSTESİ

Grafik 3.1: Yıllar İtibariyle Dünya Uluslararası Turist Varışları ve Değişimleri .....	9
Grafik 3.2: Bölgelere Göre Uluslararası Turist Varışlarının Dağılımı (2016 Yılı).....	10
Grafik 3.3: Dünya Turizm Gelirleri .....	11
Grafik 3.4: Dünya Turizm Gelir ve Varışlarındaki % Değişmeler.....	11
Grafik 3.5: En Çok Ziyaret Edilen İlk 10 Ülke (2016).....	12
Grafik 3.6: En Çok Turizm Geliri Elde Eden İlk 10 Ülke (2016).....	12
Grafik 3.7: En Çok Turizm Harcaması Yapan İlk 10 Ülke (2016).....	13
Grafik 3.8: Seyahat ve Turizm Sektörünün Dünya Gayrisafi Hasılasına % Katkısı .....	14
Grafik 3.9: Yıllar İtibariyle Ziyaretçi Sayıları ve Turizm Gelirleri .....	15
Grafik 3.10: Yıllar İtibariyle Ziyaretçi Sayısında ve Turizm Döviz Gelirlerinde Yıllık % Değişim .....	15
Grafik 3.11: Ziyaretçilerin Kişi Başı Ortalama Harcamaları ve Yıllık Değişimleri .....	16
Grafik 3.12: Belediye Belgeli Tesislerde Geceleme Sayısı ve Doluluk Oranları .....	17
Grafik 3.13: Yıllara Göre Turizm Belgeli Konaklama Tesislerinin Yatak Sayısı Gelişimi .....	18
Grafik 3.14: Turizm Yatırım ve İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinin Yatak Kapasitelerinde % Değişim.....	18
Grafik 3.15: Yıllar İtibariyle Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Geceleme Sayıları .....	21
Grafik 3.16: Yıllar İtibariyle Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Doluluk Oranları .....	21
Grafik 3.17: Aylara Göre Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Geceleme Sayıları .....	22
Grafik 3.18: Aylara Göre Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Doluluk Oranları .....	23
Grafik 3.19: Bölgelere Göre Kayak Merkezi Dağılımı.....	24
Grafik 3.20: Bölgelere Göre Lift Dağılımı.....	24
Grafik 3.21: Ülkelere Göre 4'den Fazla Lifti Olan Kayak Merkezlerinin Sayısı(Adet) .....	25
Grafik 4.1: 2017 Yılı Ortalama Sıcaklıklarının 2008-2105 Yılları ve 2016 Yılı İle Karşılaştırılması	39
Grafik 4.2: 2017 Yılı Aylık Toplam Yağış Miktarının 2008-2105 Yılları ve 2016 Yılı İle Karşılaştırılması.....	40
Grafik 4.3: Sivas İli Arazi % Dağılım.....	47
Grafik 4.4: Sivas İli Turizm İşletme Belgeli Tesislerde Geceleme Sayısı ve Doluluk Oranları .....	53

## 1.PROJE ÖZETİ

<b>PROJE ADI</b>	Sivas Yıldızdağı 4 Yıldızlı Kayak Oteli	<b>PARA BİRİMİ</b> EUR
<b>PROJE SAHİBİ</b>		
<b>KURULUŞ YERİ</b>	Sivas Yıldızdağı	

<b>KURULU KAPASİTE</b>	60 Oda 144 Yatak
------------------------	------------------

TOPLAM YATIRIM TUTARI (EUR)	
Sabit Yatırım	3.662.460
İşletme Sermayesi	69.277
Finansman Giderleri	64.500
Toplam Yatırım	3.796.237
Bağlı Değerler (İKDV)	659.243
Toplam Finansman	4.455.480

ÖNGÖRÜLEN FİNANSMAN KAYNAKLARI		
	EUR	%
Özkaynak	3.135.480	70%
Yabancı Kaynak	1.320.000	30%
Toplam Finansman	4.455.480	100%

YATIRIM UYGULAMA PLANI	
Yatırıma Başlama Tarihi	01.01.2019
İşletmeye Geçme Tarihi	01.10.2020
Tesisin Faydalı Ömrü	21 Yıl

TAM KAPASİTEDE GELİR VE GİDERLER (EUR)	
Yıllık İşletme Gelirleri	1.051.865
Yıllık İşletme Giderleri	573.088
Brüt Gelir ve Gider Farkı	478.777

KAPASİTE KULLANIM ORANLARI (KKO), BORÇ ÖDEME GÜCÜ VE NAKİT FARKI					
YIL	2020	2021	2022	2023	2024
KKO					
BÖG	0,00	1,62	1,28	1,35	1,38
EUR	31.025	110.403	84.559	99.962	106.739

BAŞABAŞ NOKTASI ANALİZİ			
Toplam İşletme Giderleri Üzerinden	400.920 EUR	38%	KKO
Satılan Malın Maliyeti Üzerinden (Amortisman Hariç)	478.686 EUR	46%	KKO
Satılan Malın Maliyeti Üzerinden (Amortisman Dahil)	811.538 EUR	78%	KKO

<b>NET BUGÜNKÜ DEĞER (NPV)</b>	370.720 EUR	<b>İÇ VERİMLİLİK ORANI (IRR)</b>	7,03 %
<b>GERİ ÖDEME SÜRESİ</b>	11 Yıl 8 Ay	<b>FAYDA / MASRAFLAR ORANI</b>	1,11
<b>TAM KAPASİTEDE İSTİHDAM</b>	45		

YATIRIMIN YARARLANACAĞI BÖLGESEL TEŞVİKLER			
Kuruluş Yerinin Teşvik Bölgesi	4	Brüt Asgari Ücret	886,5 TL
SGK İşveren Hissesi Teşvik Süresi	6 Yıl	Faiz Destek Puanı (%)	1,00
Vergi İndirim Oranı	60%	Faiz Destek Limiti (EUR)	210.526
Yatırıma Katkı Oranı (Vergi Katkısı Oranı)	25%	Faiz Destek Süresi (Yıl)	5 Yıl



## 1.1. Değerlendirme, Sonuç ve Öneriler

### 1.1.1. Teknik Değerlendirme Sonuçları

Sivas İl sınırları içinde bulunan Yıldız Dağı Kış Sporları Merkezi'nde yapılacak olan 60 oda 144 yatak kapasiteli 4 yıldızlı otel yatırımına 01.01.2019 tarihinde başlanıp, yatırım 31.10.2020 tarihinde tamamlanarak tesis işletmeye açılacaktır.

5.400 m2 kapalı alana sahip olacak olan tesisin toplam yatırım tutarının 3.731.737 € olacağı öngörülmüştür.

### 1.1.2. Ekonomik Değerlendirme Sonuçları

Satış ve rekabet olanakları bölümünde değinilen konular, Yıldız Dağı ve diğer kayak merkezlerinin bulunduğu ilçelerdeki otellerin doluluk oranları ile fizibiliteye konu olan otelin ve kayak merkezinin tanınma ve tutunma faaliyetlerinin zaman alacağı hususu da dikkate alınarak 120 gün çalışma günü üzerinden aşağıda verilen doluluk oranları ile çalışacağı öngörülmektedir.

Yıllar	1.Yıl	2.YIL	3.Yıl+
KKO (%)	60	70	80

### 1.1.3. Mali Değerlendirme Sonuçları

Teknik ve Ekonomik Değerlendirme verileri esas alınarak Mali Değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiş olup, indirgeme oranı % 6 kullanılmıştır.

Mali değerlendirme sonuçları incelendiğinde "Net Bugünkü Değeri" pozitif bulunmuştur. Diğer bir ifade ile öngörülen teknik ve ekonomik veriler ışığında yapılan mali değerlendirme çalışmaları söz konusu yatırımın yapılabilir olduğunu ortaya koymaktadır.

Analiz Unsurları	Proje	Gider (+%10)	Gelir (-%10)
Net Bugünkü Değer	370.720	-103.882	-434.496
Fayda/Maliyet Oranı	1,11	0,97	0,87
İç Kârlılık Oranı (%)	7,03%	5,71 %	4,78 %
Geri Ödeme Süresi	11 YIL 8 AY	13 YIL 10 AY	15 YIL 9 AY

Sonuç itibarıyla, söz konusu yatırım projesi yapılabilir bulunmakta birlikte, gelir ve giderler unsurlarında oluşacak değişimlere olan duyarlılığından ötürü % 10 gelir ve giderdeki negatif etki projeyi yapılamaz statüsüne getirmektedir.

## 2. EKONOMİK ANALİZ

Projenin yatırımcı kurum veya kişi açısından maliyet ve faydaların toplum açısından değerlerinin (gölge ücretlerle) hesaplandığı analize Ekonomik Analiz (Sosyal Fayda-Maliyet Analizi) denir. Yani projenin ulusal ekonomi açısından analiz edildiği ekonomik analizde, ekonomik kârlılık, diğer bir deyişle kaynakların etkin kullanılması yoluyla gelirin maksimize edilmesi (büyüme) amaçlanır. Bu yöntemde cari piyasa fiyatları yerine kaynakların fırsat maliyetlerini yansıtan “gölge fiyatlar” kullanılır.

Fiyatların yetersiz olduğu veya hiç oluşmadığı durumlarda toplumsal fayda ve maliyetleri yansıtmaması için mallara ve faktörlere bağlanan fiyatlardır. Ekonomik analizde kullanılan gölge fiyatlara ayrıca muhasebe fiyatları, ekonomik fiyatlar veya etkinlik fiyatları da denir.

Ekonomik analizde kullanılan kabuller;

- Projenin ekonomik ömrü 20 yıl olarak kabul edilmiştir.
- Yapım maliyetleri ile işletme gelir ve giderleri vergi vb. dış etkenlerden arındırmak amacıyla 0,8 ile çarpılarak hesaplamalarda kullanılmıştır. Maliyetler sabit fiyatlarla hesaplanmış olup, enflasyon dikkate alınmamıştır.
- İndirgeme oranı %6 olarak dikkate alınmıştır.

**Tablo 2.1: Toplam Yatırım Tutarı ve Yıllara Dağılımı (x 0,80) (EUR)**

YATIRIM UNSURLARI	KÜMÜLATİF		2019	2020
	TOPLAM	İÇ	İÇ	İÇ
<b>A - Arsa Yatırımı</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>B - Sabit Tesis Yatırımı</b>	<b>2.929.968</b>	<b>2.929.968</b>	<b>1.420.138</b>	<b>1.509.830</b>
1 - Etüd, Proje	145.900	145.900	145.900	0
2 - Teknik Yardım ve Lisans	87.540	87.540	43.770	43.770
3 - İnşaat-Tesisat Harcamaları	2.192.522	2.192.522	1.162.070	1.030.452
4 - Tefriş ve Teçhizat	362.890	362.890	0	362.890
5 - Navlun ve Sigorta	0	0	0	0
6 - İthalat ve Gümrükleme Giderleri	0	0	0	0
7 - Montaj Giderleri	0	0	0	0
8 - Taşıtlar ve Demirbaşlar	0	0	0	0
9 - İşletmeye Alma Giderleri	0	0	0	0
10 - Genel Giderler	55.777	55.777	27.035	28.742
11 - Beklenebilecek Farklar	85.339	85.339	41.363	43.976
<b>SABİT YATIRIM TUTARI (Arsa Dahil)</b>	<b>2.929.968</b>	<b>2.929.968</b>	<b>1.420.138</b>	<b>1.509.830</b>
<b>C - İşletme Sermayesi Yatırımı</b>	<b>55.422</b>	<b>55.422</b>	<b>0</b>	<b>55.422</b>
<b>TOPLAM YATIRIM TUTARI</b>	<b>2.985.390</b>	<b>2.985.390</b>	<b>1.420.138</b>	<b>1.565.251</b>
<b>D - İ.K.D.V.</b>	<b>527.394</b>	<b>527.394</b>	<b>255.625</b>	<b>271.770</b>

**Tablo 2.2: Tam Dolulukta İşletme Giderleri (x 0,80) (EUR)**

Gider Unsurları	%	Toplam Tutar (€)	Sabit Oran	Değişken Oran	Sabit Tutar (€)	Değişken Tutar (€)	Gider Payı
<b>A - Hizmet Giderleri</b>							
1-Yiyecek Giderleri		107.827	0%	100%	0	107.827	23,52%
2-İçecek Giderleri		13.381	0%	100%	0	13.381	2,92%
3-İşletme Malzemesi Giderleri		33.327	0%	100%	0	33.327	7,27%
4-Elektrik Gideri		16.663	70%	30%	11.664	4.999	3,63%
5-Yakıt Gideri		32.176	70%	30%	20.928	11.248	7,27%
6-Su Gideri		8.332	30%	70%	2.500	5.832	1,82%
7-Personel Gideri		155.612	90%	10%	139.971	15.641	34,12%
8-Bakım-Onarım Giderleri		24.995	90%	10%	22.496	2.499	5,45%
9-Diğer Giderler		19.837	0%	100%	0,00	19.837	4,33%
10-Günübirlik Müşteri Gider.		2.342	100%	0%	2.342	0	0,51%
11-Genel Giderler	3%	12.852	80%	20%	10.354	2.498	2,73%
12-Beklenebilecek Farklar	3%	12.868	50%	50%	6.434	6.434	2,81%
<b>Toplam Hizmet Giderleri</b>		<b>441.807</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>	<b>219.530</b>	<b>222.276</b>	<b>96,37%</b>
<b>B - Tanıtım Organizas. Gid.</b>		16.663	90%	10%	14.996	1.666	3,63%
<b>Toplam İşletme Giderleri</b>		<b>458.470</b>	<b>51%</b>	<b>49%</b>	<b>234.527</b>	<b>223.943</b>	<b>100,00%</b>

Ekonomik Değerlendirme sonuçlarına göre tespit edilen tam dolulukta yıllık işletme gelirleri ile yıllar itibariyle günübirlik müşteri gelirleri aşağıdaki tablolarda verilmektedir.

**Tablo 2.3: Tam Dolulukta Yıllık İşletme Gelirleri (€)\*(0,80)**

Gelir Türü	Tutar (€)
Oda Gelirleri	373.249
Yiyecek Gelirleri	359.424
Alkollü İçecek Gelirleri	19.353
Alkolsüz İçecek Gelirleri	41.472
Diğer Gelirler	39.674
<b>Toplam Gelirler</b>	<b>833.172</b>

\*Günübirlik müşteri gelirleri, tesisin öngörülen yıllık doluluk oranlarından bağımsız olarak değerlendirildiğinden Tam Dolulukta İşletme Gelirleri Tablosunda belirtilmemiş olup; aşağıdaki tabloda ayrıca verilmiştir.

**Tablo 2.4: Yıllar İtibariyle Günübirlik Müşteri Gelirleri (€) (0,80)**

Gelir Türü	1.YIL 2020	2.YIL 2021	3.YIL 2022 +
Yiyecek Gelirleri	3.840	5.120	6.400
İçecek Gelirleri	1.152	1.536	1.920
<b>Toplam Günübirlik Müşteri Gelirleri</b>	<b>4.992</b>	<b>6.656</b>	<b>8.320</b>

**Tablo 2.5: Öngörülen Doluluklara Göre Yıllar İtibariyle Yıllık İşletme Gelirleri – İşletme Giderleri ve İşletme Sermayesi İhtiyacı (€) (0,80)**

Yıllar	Doluluk	Yıllık İşletme Gelirleri * (€)	Yıllık İşletme Giderleri (€)	İşletme sermayesi Kümülatif (€)
1.Yıl (2020)	60%	504.895	368.892	49.821
2.Yıl (2021)	70%	589.876	489.109	61.344
3.Yıl (2022)	80%	674.857	413.681	61.344
4.Yıl (2023)+	80%	674.857	413.681	61.344

\*Günöbirlik müşteri gelirleri dâhildir.

**Tablo 2.6: Toplam Finansman İhtiyacı ve Kaynakları (x 0,80) (EUR)**

TOPLAM FİNANSMAN İHTİYACI		KÜMÜLATİF		2019	2020
		TOPLAM	İÇ	İÇ	İÇ
A - Arsa Yatırımı		0	0	0	0
B - Sabit Tesis Yatırımı		2.929.968	2.929.968	1.420.138	1.509.830
C - Finansman Giderleri		51.250	51.250	12.500	38.750
Sabit Yatırım Toplamı		2.981.218	2.981.218	1.432.638	1.548.580
D - İşletme Sermayesi Yatırımı		55.422	55.422	0	55.422
E - Bağlı Değerler		527.394	527.394	255.625	271.770
<b>GENEL YATIRIM TUTARI (TOPLAM FİNANSMAN İHTİYACI)</b>		<b>3.564.034</b>	<b>3.564.034</b>	<b>1.688.263</b>	<b>1.875.771</b>
TOPLAM FİNANSMAN KAYNAKLARI		KÜMÜLATİF		2019	2020
		TOPLAM	İÇ	İÇ	İÇ
A - Özkaynaklar	71%	2.514.034	2.514.034	1.188.263	1.325.771
1 - Sermaye		2.514.034	2.514.034	1.188.263	1.325.771
B - Yabancı Kaynaklar	29%	1.050.000	1.050.000	500.000	550.000
1-Orta ve Uzun Vadeli Borçlar		1.050.000	1.050.000	500.000	550.000
1.1 - Orta ve Uzun Vadeli Banka Kredileri		1.050.000	1.050.000	500.000	550.000
-Döviz Yatırım Kredisi - 1		500.000	500.000	500.000	0
-Döviz Yatırım Kredisi - 2		550.000	550.000	0	550.000
<b>TOPLAM FİNANSMAN KAYNAKLARI</b>		<b>3.564.034</b>	<b>3.564.034</b>	<b>1.688.263</b>	<b>1.875.771</b>

**Tablo 2.7: Ekonomik Net Bugünkü Değer ve İç Karlılık (x 0,80) (EUR)**

NET BUGÜNKÜ DEĞER (0,80)								EUR	
Yıllar	Sabit Yatırım	İşletme Sermayesi	Vergi Öncesi (Brüt) Kar	Amortisman	Faiz Ödemesi	Vergi Ödemesi	Hurda Değeri	Net Nakit Akım (NNA)	İskonto Edilmiş NNA
2019	1.432.638	0	0	0	0	0	0	(1.432.638)	(1.351.545)
2020	1.548.580	55.422	(126.685)	194.687	0	0	0	(1.536.000)	(1.367.035)
2021	0	2.722	(47.461)	194.687	51.364	0	0	195.867	164.454
2022	0	2.722	20.921	194.687	45.568	0	0	258.454	204.719
2023	0	0	30.467	194.687	36.023	0	0	261.176	195.166
2024	0	0	35.853	194.687	30.636	0	0	261.176	184.119
2025	0	0	46.171	194.687	20.318	0	0	261.176	173.697
2026	0	0	57.626	194.687	8.864	1.351	0	259.825	163.017
2027	0	0	64.989	194.687	1.500	5.199	0	255.977	151.512
2028	0	0	66.489	194.687	0	5.319	0	255.857	142.869
2029	0	0	66.489	194.687	0	5.319	0	255.857	134.782
2030	0	0	66.489	194.687	0	5.319	0	255.857	127.153
2031	0	0	66.489	194.687	0	5.319	0	255.857	119.956
2032	0	0	66.489	194.687	0	5.319	0	255.857	113.166
2033	0	0	66.489	194.687	0	5.319	0	255.857	106.760
2034	0	0	66.489	194.687	0	5.319	0	255.857	100.717
2035	0	0	200.256	60.920	0	16.020	0	245.156	91.042
2036	0	0	261.176	0	0	20.894	0	240.282	84.181
2037	0	0	261.176	0	0	20.894	0	240.282	79.416
2038	0	0	261.176	0	0	20.894	0	240.282	74.921
2039	0	0	261.176	0	0	20.894	0	240.282	70.680
2040	0	0	261.176	0	0	20.894	1.680.680	1.920.962	533.077
<b>NET BUGÜNKÜ DEĞER</b>								<b>296.825</b>	
<b>GERİ ÖDEME SÜRESİ</b>	<b>11 Yıl 8 Ay</b>								
<b>İÇ VERİMLİLİK (IRR)</b>	<b>7,03 %</b>								
<b>FAYDA/MASRAF</b>	<b>1,11</b>								

Ekonomik analiz sonuçları aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

**Tablo 2.8: Ekonomik Analiz Sonuçları**

Net Bugünkü Değer (x 0,80)	296.825 EUR
İç Verimlilik Oranı (x 0,80)	%7,03
Geri Ödeme Süresi (x 0,80)	11 yıl 8 ay
Fayda/Masraf Oranı (x 0,80)	1,11
Başabaş Noktası KKO – Amortisman dahil (x 0,80)	%70

### 3. EKONOMİK İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

#### 3.1. Sektörün Tanımı

Yıldız Dağı Kış Sporları Merkezi'nde yapılması planlanan dört yıldızlı otel kış sporları ve turizmüne yönelik faaliyet gösterecektir.

Turizm işletmesi olan oteller, konaklama ve yiyecek hizmetleri faaliyetleri alt ayrımında yer almaktadır. Konaklama faaliyetlerinin NACE (Revize 2) sınıflandırmasına göre kodları aşağıda verilmiştir.

NACE Revize 2 Kodu	Tanım
55	Konaklama
55.1	Oteller ve benzeri konaklama yerleri
55.2	Tatil ve diğer benzeri konaklama yerleri
55.3	Kamp alanları, motorlu karavan ve karavan tipi treyler(römork) park hizmetleri
55.9	Diğer konaklama yerleri

Uluslararası Bilimsel Turizm Uzmanları Birliği'nce (AIEST), turizm "insanların devamlı ikamet ettikleri, çalıştıkları ve her zamanki olağan ihtiyaçlarını karşıladıkları yerlerin dışına seyahatleri ve buralardaki, genellikle turizm işletmelerinin ürettiği mal ve hizmetleri talep ederek, geçici konaklamalarından doğan olaylar ve ilişkiler bütünü" olarak tanımlanmaktadır. Turizm deniz, kongre, yayla, mağara, kültür, yat, kış, golf, inanç, akarsu, kurvaziyer, av ve termal olarak çeşitlilik göstermektedir.

Kış turizmi ise, genellikle odağında kayak ve kış sporlarının bulunduğu ve buna uygun karlı ve eğimli alanlara yapılan seyahatleri, konaklama ve diğer hizmetlerden yararlanmayı kapsayan faaliyet ve ilişkilerin bütünü olarak tanımlanmaktadır. Kış turizmi, ulaşım, konaklama, iletişim gibi alt yapının geliştirilmesini, kayak pistleri, telesiyej, teleferik gibi fiziki olanakların yüksek standartlarda sağlanmasını ve bunların da eğlence ve diğer turizm aktiviteleri ile desteklenmesini gerektirmektedir.

#### 3.2. Teşvik Durumu

Sivas ili yatırımlarda devlet yardımları yönünden altı teşvik bölgesi içerisinde dördüncü bölgede yer almaktadır. Dördüncü bölgede üç ve üzeri yıldızlı otel yatırımı teşviklerden yararlanmaktadır. Üç ve üzeri yıldızlı otel yatırımının (Organize Sanayi Bölgesi dışı) yararlanacağı teşvik tedbirleri aşağıda verilmiştir.

- KDV İstisnası
- Gümrük Vergisi Muafiyeti
- Yatırım Yeri Tahsisi

-Vergi İndirimi

Yatırıma Katkı Oranı:%25

Vergi İndirimi Oranı:%60

-Sigorta Primi İşveren Hissesi: 5Yıl

-Faiz Desteği

Turizm ve Kültür Bakanlığı'nca 16.03.1982 tarihli ve 17635 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 8.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 yıl süreyle tahsis işlemi yapılmaktadır. Termal ve kış amaçlı arazi tahsislerinde yer alan teşvik unsurları aşağıda verilmiştir.

-Adına ön izin verilen yatırımcıdan ön izin dönemi için istenen yıllık toplam yatırım maliyetinin %0,1 (binde bir) oranındaki ön izin bedeli kış ve termal amaçlı tahsisler için %50 indirimli uygulanmaktadır. Ancak bu bedel 29.01.2004 tarih ve 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 2'nci maddesi kapsamında kalan illerde yapılacak yatırımlar için %50 indirimli uygulanır. Sivas bu iller arasında yer almaktadır.

-Ön izin dönemi için yatırımcıdan istenilen toplam yatırım maliyetinin %5'i oranındaki kesin ve süresiz teminat mektubu kış ve termal yatırımlar için toplam yatırım maliyetinin %1'i kadardır.

-Adına kesin tahsis işlemi yapılan yatırımcıdan kesin tahsis dönemi için istenilen ve toplam yatırım maliyetinin %10'una tekabül eden kesin ve süresiz teminat mektubu, kış ve termal amaçlı tahsisler için toplam yatırım maliyetinin %2'si oranında istenilmektedir.

-Kesin tahsis döneminde ilk yıl kullanım bedeli toplam yatırım maliyetinin %0,5 iken kış ve termal amaçlı tesislerde bu oran %0,25'tir. 5084 sayılı kanun kapsamında kalan illerde gerçekleştirilen tahsis işlemlerinde bu bedel %50 indirimli uygulanmaktadır.

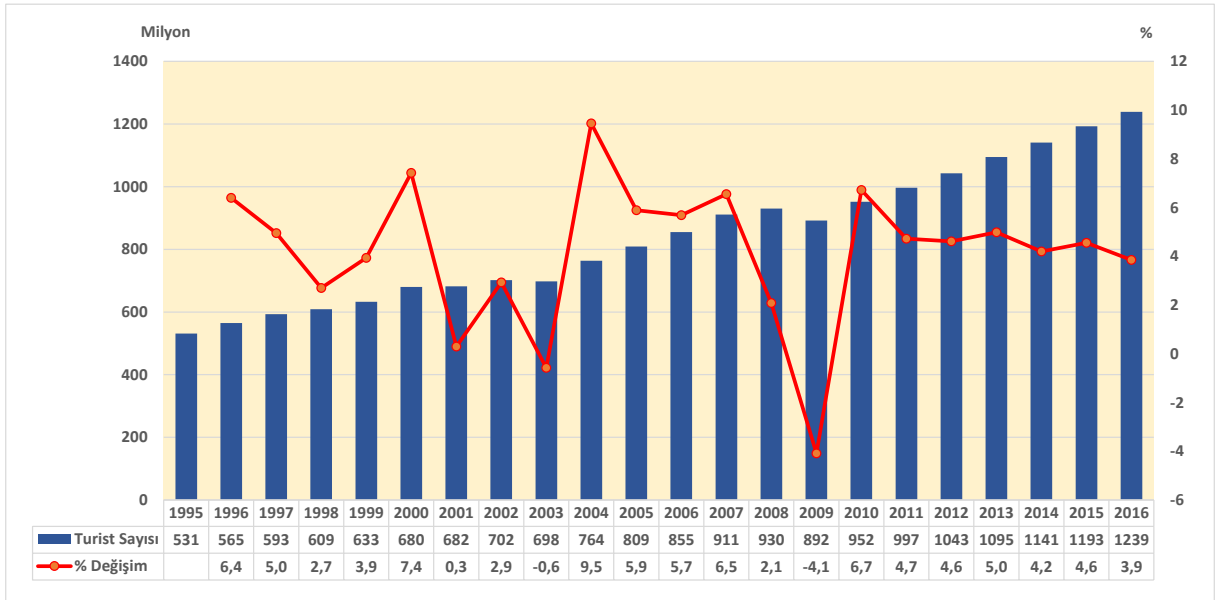
-Kesin tahsis döneminde tahsisli taşınmaz üzerinde gerçekleştirilen tesisin işletmeye açılmasından sonra toplam yıllık işletme hasılatı üzerinden hazineye %1 oranında pay ödenir. Kış ve termal amaçlı tahsislerde bu oran %0,5'tir. Yine 5084 sayılı kanun kapsamında bulunan illerdeki tahsislerde yer alan bedel %50 indirimli uygulanmaktadır.

-Ayrıca kış ve termal amaçlı tahsislerde ilk yıl kullanım bedeli ile sözleşme hükümleri gereğince belirlenen ikinci ve üçüncü yıl kullanım bedelleri %70 indirim uygulanarak tahsil edilmektedir.

### 3.3. Dünyada Uluslararası Turizm Hareketleri

Günümüz dünyasında sayısı günden güne artan birçok bölge turizm yatırımlarına açılmakta ve yarattığı doğrudan ve dolaylı istihdam ve gelir artışıyla turizm, ülkelerin sosyo-ekonomik gelişimine katkıda bulunmaktadır. Geride kalan son altmış yılda turizmin sürekli bir biçimde yayılması ve turistik faaliyetlerin çeşitliliğinin artması sebebiyle dünyada en çok büyüyen ekonomik sektörlerden birisi haline gelmiştir. Avrupa ve Kuzey Amerika'da yer alan geleneksel destinasyonların yanına birçok yenisi eklenmiştir.

**Grafik 3.1: Yıllar İtibariyle Dünya Uluslararası Turist Varışları ve Değişimleri**



Kaynak: UNWTO, World Tourism Barometer

1995-2017 döneminde uluslararası turist sayısı 1995 yılında 531 milyon iken yıllık ortalama %4,2 oranında artış göstererek 2016'da 1,24 milyara ulaşmıştır. 2009 yılında küresel finans kriz nedeniyle uluslararası turist varışları %4 azalış göstermiştir. 2017 yılında ise uluslararası turist varışlarının %6,7'lik bir artışla 1,3 milyara ulaşacağı tahmin edilmektedir.

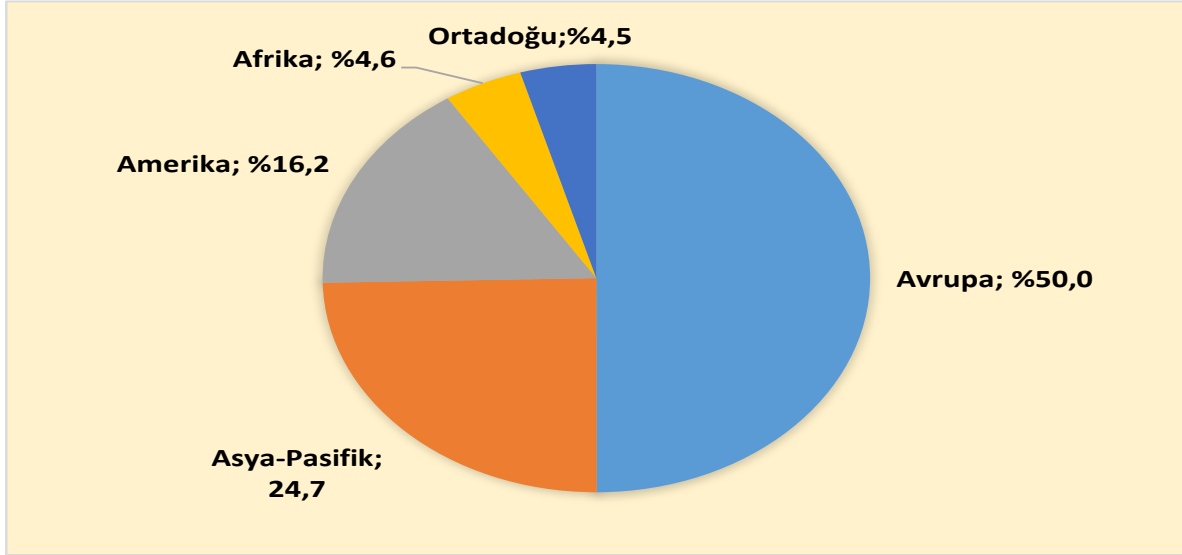


**Tablo 3.1: Bölgelere Göre Uluslararası Turist Varışları (Milyon)**

	2000	2005	2010	2015	2016	2017
Dünya	680,0	809,0	952,0	1.193,0	1.239,0	1.322,0
Avrupa	392,9	452,7	487,5	604,9	619,3	671,1
Asya-Pasifik	110,4	154,1	208,2	284,0	305,8	323,7
Amerika	128,2	133,3	150,4	193,7	200,8	206,6
Afrika	26,2	34,8	50,4	53,5	57,6	62,1
Ortadoğu	22,4	33,7	55,4	57,0	55,6	58,3

Kaynak: UNWTO, World Tourism Highlights, 2017

**Grafik 3.2: Bölgelere Göre Uluslararası Turist Varışlarının Dağılımı (2016 Yılı)**



Kaynak: UNWTO, World Tourism Highlights, 2017

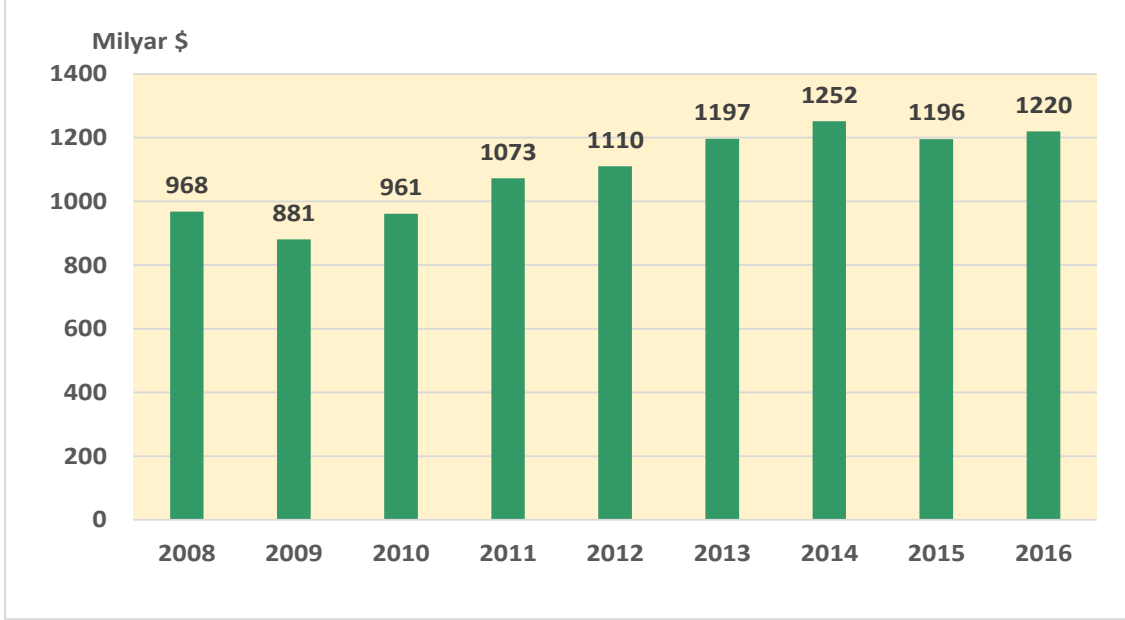
Uluslararası turist varışlarının %50'si Avrupa, %24,7'si Asya-Pasifik, %16,2'si Amerika, %4,6'sı Afrika, %4,5'i Ortadoğu bölgesine yönelmiştir.

2016 yılında gecelik ziyaretçilerin varış noktalarına ulaşımında %55'i havayolu, %39'u karayolu, %2'si demiryolunu, %4'ü denizyolunu tercih etmiştir.

2016 yılındaki uluslararası turist varışlarının %53'ü (657 milyon yolcu) seyahatlerini tatil, dinlenme ve eğlence amacıyla gerçekleştirmiştir. Uluslararası turistlerin %13'lük bir kısmı iş ve profesyonel amaçlarla, %27'lik bir kısmı ise arkadaş ve akraba ziyareti, dini sebepler ve tedavi gibi sebeplerle seyahat etmiştir.

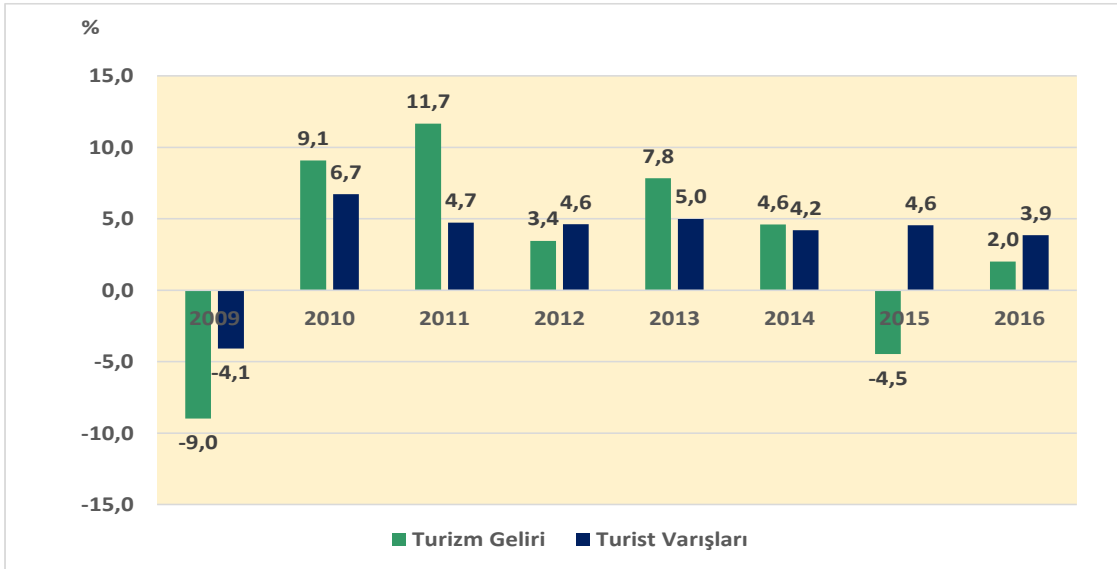
Uluslararası ziyaretçilerin turizm bölgelerinde konaklama, yeme içme, eğlence, alışveriş ve diğer mal ve hizmetler için 2016'da yaptığı harcamalar 1,2 trilyon \$ olarak gerçekleşmiştir.

**Grafik 3.3: Dünya Turizm Gelirleri**



UNWTO, World Tourism Highlights, 2017

**Grafik 3.4: Dünya Turizm Gelir ve Varışlarındaki % Değişmeler**

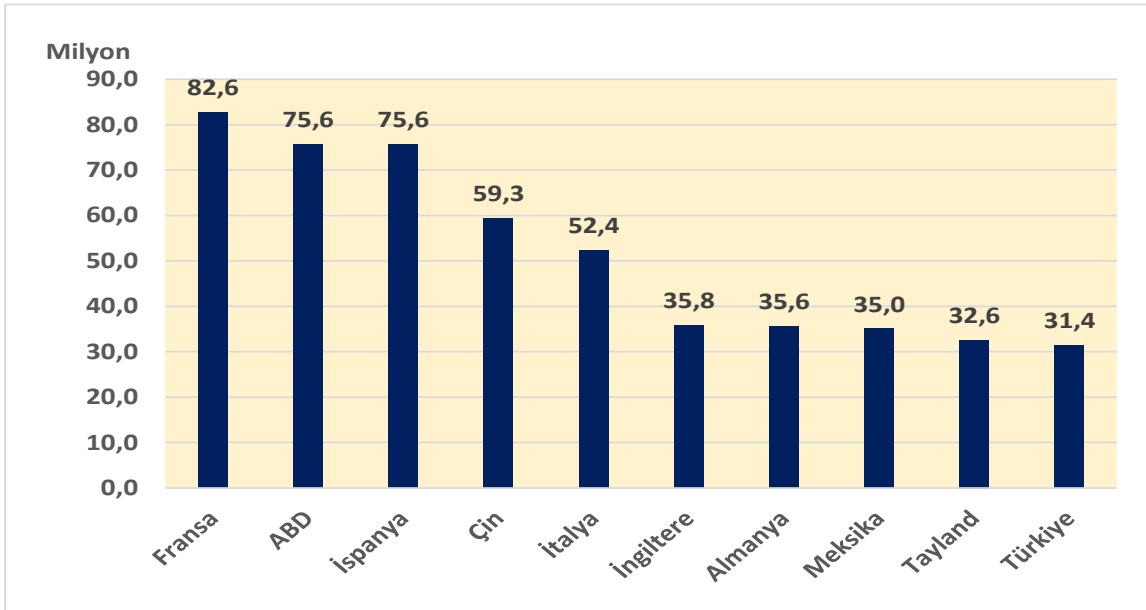


Kaynak: UNWTO, World Tourism Highlights, 2017

UNWTO, World Tourism Barometer

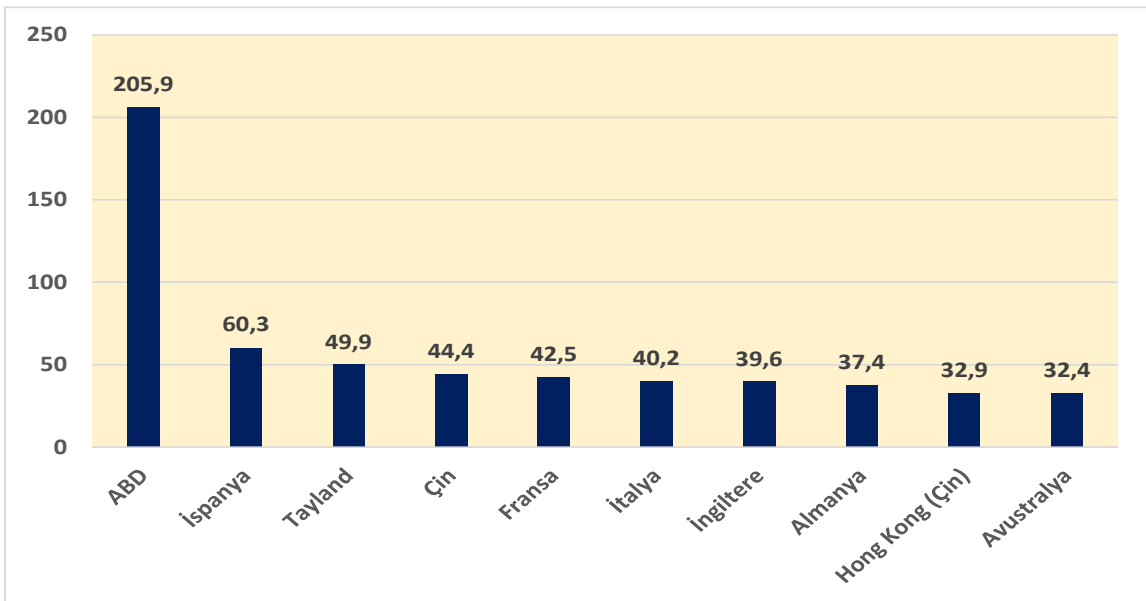
Turizm gelirleri uluslararası turist varışlarındaki trendi takip etmekle birlikte gelirlerdeki artış varışlardaki artışı paralel bir hızla izlememektedir. Grafik 3.4'ten de görüldüğü gibi 2009'da küresel finansal kriz nedeniyle turist varışları %4, gelir %9 azalmıştır. İzleyen iki yılda, turizm gelirleri %9 ve %12 artarak 1 trilyon \$ düzeyine yükselmiştir. 2015 yılında ise turist varışlarının %4,6 artmasına rağmen turizm gelirinin %4,5 düştüğü görülmektedir. 2016 yılında turizm geliri %2 artarak 1,2 trilyon \$, turist varışları %3,9 artarak 1,2 milyara ulaşmıştır.

**Grafik 3.5: En Çok Ziyaret Edilen İlk 10 Ülke (2016)**



Kaynak: UNWTO, World Tourism Highlights, 2017

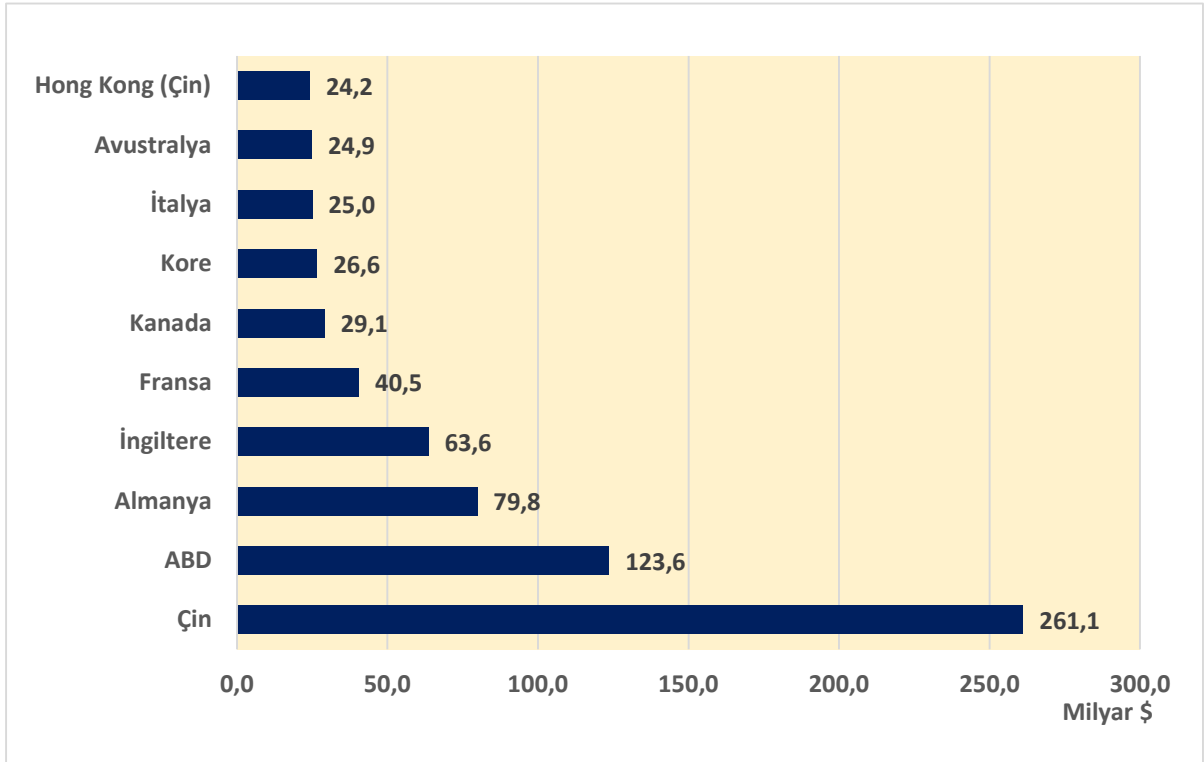
**Grafik 3.6: En Çok Turizm Geliri Elde Eden İlk 10 Ülke (2016)**



Kaynak: UNWTO, World Tourism Highlights, 2017

Turizm geliri ve turist varışları açısından öne çıkan ülkeler incelendiğinde, Amerika Birleşik Devletleri'nin 2016'da elde ettiği 206 milyar \$'lık gelire birinci sırada, uluslararası turist varışlarında ise ikinci sırada yer aldığı görülmektedir. İspanya 60 milyar \$'la gelirlerde ikinci sırada yer alırken varışlarda üçüncü sıradadır. Çin hem gelirler (44 milyar \$) hem de varışlarda (59 milyon yolcu) dördüncü sıradadır. Fransa gelirlerde 42 milyar \$'la beşinci sıraya gerilerken varışlarda 83 milyon yolcu ile zirvede yer almaktadır. İtalya gelirlerde 40 milyar \$ ile dördüncü sıraya yükselirken varışlarda beşinci sıradaki yerini korumuştur. İngiltere 36 milyar turist varışıyla altıncı, gelirlerde 40 milyar\$ ile yedinci sıradadır. Almanya en çok ziyaret edilen ülkeler sıralamasında yedinci, 38 milyar \$ gelire sekizinci sıradadır. Türkiye 2016 yılında en çok ziyaret edilen ülkeler içinde onuncu sırada yer almaktadır.

**Grafik 3.7: En Çok Turizm Harcaması Yapan İlk 10 Ülke (2016)**



Kaynak: UNWTO, World Tourism Highlights, 2017

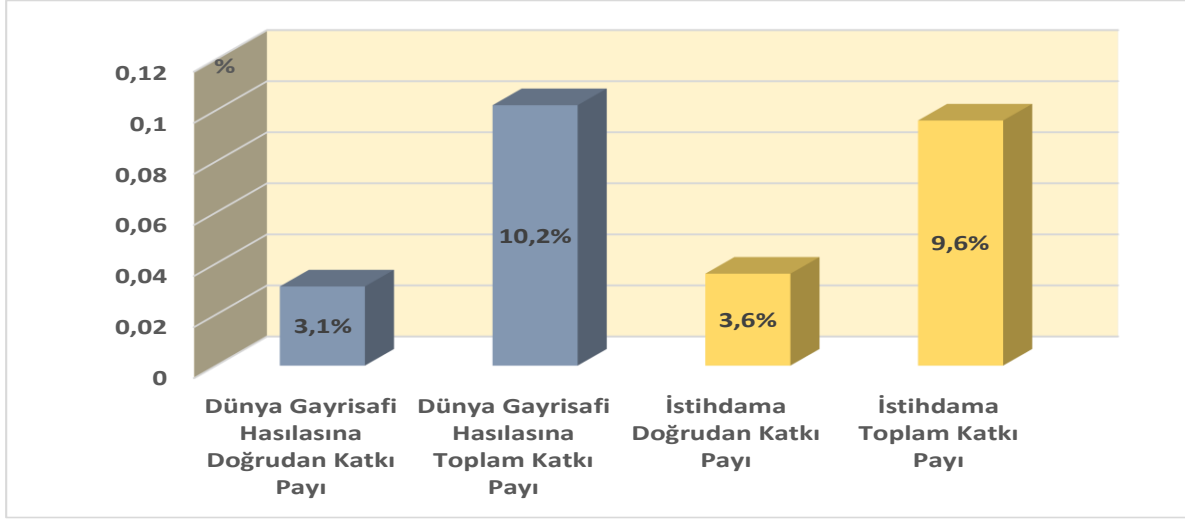
2016 yılında en çok turizm harcaması yapan ülkeler sıralamasında 261 milyar \$'lık harcama ile Çin ilk sırada gelirken, ABD 124 milyar \$ ile ikinci sırada yer almaktadır. Bu ülkeleri Almanya, İngiltere, Fransa, Kanada, Kore, İtalya, Avustralya ve Hong Kong (Çin) takip etmektedir.

Dünya Seyahat ve Turizm Konseyi'ne (WTTC) göre, 2016 yılında turizm sektörünün dünya gayrisafi hasılasına doğrudan katkısı 2,306.0 milyar \$, doğrudan istihdama katkısı 109

milyon kişi düzeyindedir. Sektörün dolaylı ve uyarılmış katkı ile birlikte gayrisafi hasılaya toplam katkısı 7,613.3 milyar \$, istihdama toplam katkısı ise 292 milyon kişi seviyesindedir.

Seyahat ve turizm sektörü dünya gayrisafi hasılasının %10,2'sini oluşturmaktadır. Sektörün toplam istihdamdaki payı da %9,6'dır.

**Grafik 3.8: Seyahat ve Turizm Sektörünün Dünya Gayrisafi Hasılasına % Katkısı**



Kaynak: WTTC, The Economic Impact of Travel and Tourism, March 2017

Turizm geliri (görünmeyen ihracat), dış ödemeler bilançosunda döviz kaynağı olarak özellikle gelişmekte olan ülke ekonomilerinde cari açığın azaltılmasına katkı sağlamaktadır.

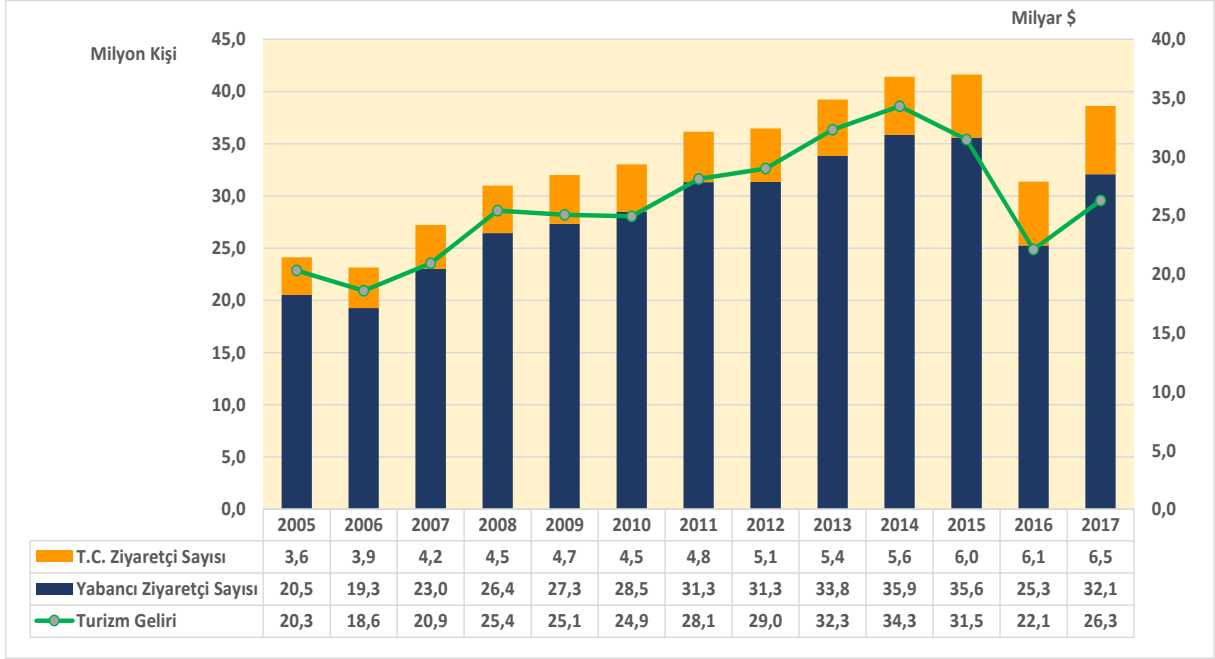
### 3.4. Türkiye'de Turizmde Gelişmeler

#### 3.4.1. Ziyaretçi Sayıları ve Turizm Gelirleri

2005-2017 döneminde Türkiye'ye giriş yapan toplam ziyaretçi (yabancı + yurtdışında ikamet eden vatandaş) sayısı 2005'te 24.124.501 kişi iken yıllık ortalama %4,7 artışla 2017'de 38.620.346 kişiye yükselmiştir. Turizm geliri ise 20,3 milyar \$'dan yıllık ortalama %3,2 artışla 26,3 milyar \$'a yükselmiştir.

Grafik 3.9'dan da görüleceği üzere Rusya ve diğer ülkelerle yaşanan siyasi krizler nedeniyle 2016 yılında özellikle yabancı ziyaretçi sayısında %29, turizm gelirlerinde ise %30 oranında keskin bir azalış dikkat çekmektedir. 2017 yılı ise yabancı ziyaretçi sayısının %27, yurtdışında yerleşik vatandaş sayısının %7, turizm gelirinin de %19 artarak kayıpların telafi edilmeye çalışıldığı bir yıl olmuştur.

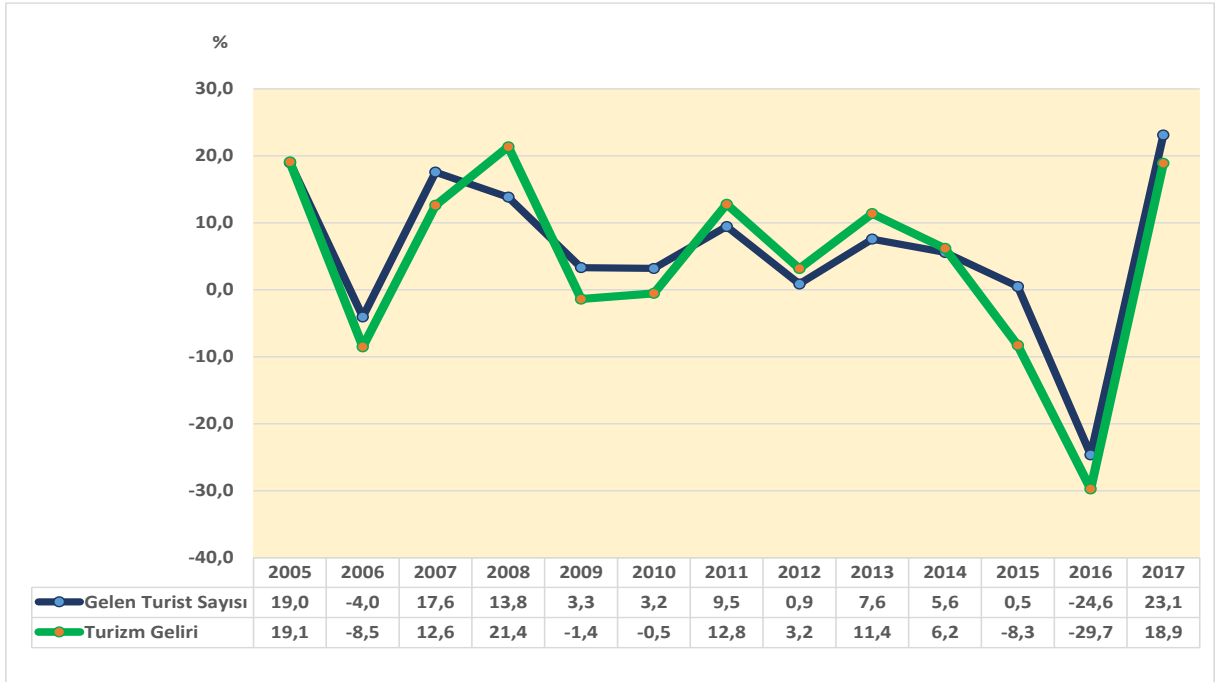
**Grafik 3.9: Yıllar İtibariyle Ziyaretçi Sayıları ve Turizm Gelirleri**



Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

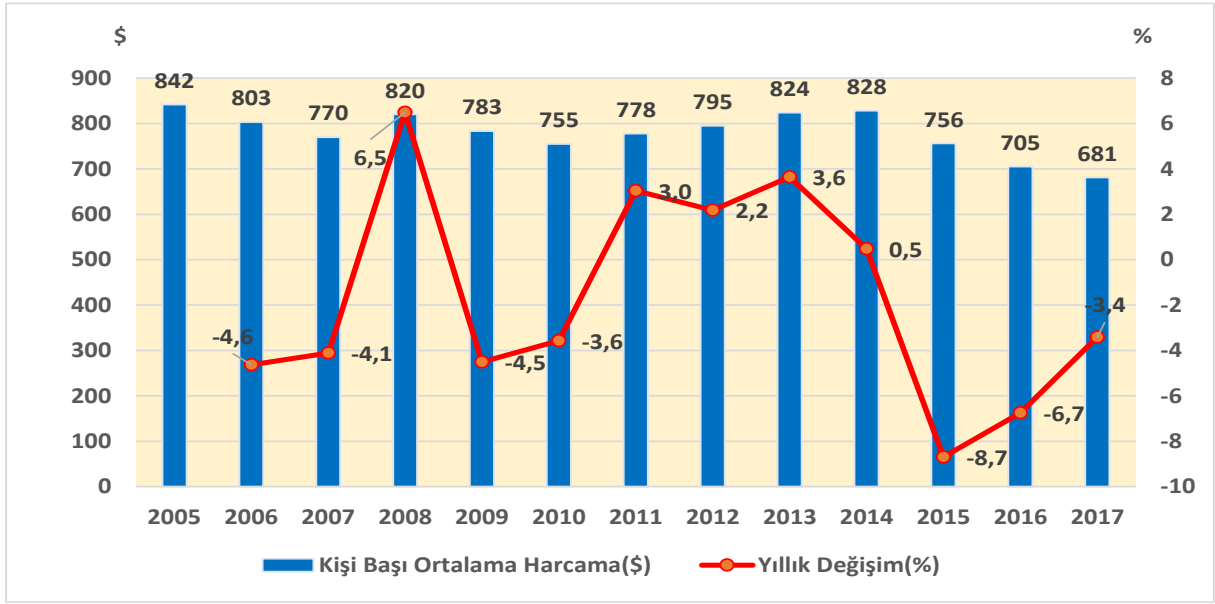
2005-2017 döneminde yıllar itibariyle yurtdışından gelen turist sayıları ve turizm gelirlerindeki değişim incelendiğinde, trend olarak birbirini takip ettiği görülmektedir.

**Grafik 3.10: Yıllar İtibariyle Ziyaretçi Sayısında ve Turizm Döviz Gelirlerinde Yıllık % Değişim**



Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

**Grafik 3.11: Ziyaretçilerin Kişi Başı Ortalama Harcamaları ve Yıllık Değişimleri**



Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

Kişi başı ortalama harcama gelişimi incelendiğinde, yıllar içinde dalgalanmalar göstermekle birlikte 2015'ten itibaren aşınmanın devam ederek 681 \$'a kadar gerilediği görülmektedir.

2017 yılında gelen ziyaretçilerin %50'si gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler, %22'si akraba ve arkadaş ziyareti, %5'i iş amaçlı(konferans, toplantı, görev), %4'ü alışveriş amacıyla ülkemize gelmişlerdir.

### 3.4.2. Konaklama Tesisleri, Geceleme Sayıları ve Doluluk Oranları

Türkiye'nin konaklama tesislerinin toplam yatak kapasitesi 496.538'i belediye belgeli, 935.286'sı turizm işletme belgeli (Bakanlık) olmak üzere 1.431.824'tür.

Belediye belgeli tesis sayısı 9.186 olup %61,4'ünü otel, %32,9'unu pansiyon oluşturmaktadır. 496.598 olan toplam yatak sayısının da %71,3'ü otel, %21'i pansiyona aittir.

**Tablo 3.2: Belediye Belgeli Tesislerin Türlerine Göre Dağılımı(2016)**

Tesis Türü	Tesis Sayısı	% Dağılımı	Yatak Sayısı	% Dağılımı
Otel	5.641	61,4	354.107	71,3
Motel	374	4,1	19.237	3,9
Pansiyon	3.021	32,9	104.035	21,0
Tatil Köyü	22	0,2	3.272	0,7
Kamping	87	0,9	9.496	1,9
Kaplıca	41	0,4	6.391	1,3
<b>TOPLAM</b>	<b>9.186</b>	<b>100,0</b>	<b>496.538</b>	<b>100,0</b>

İstatistiki bölge birimleri sınıflamasına göre belediye belgeli tesislerin toplam yatak kapasitesinden TR3 Ege Bölgesi %31, TR6 Akdeniz Bölgesi %24, TR1 İstanbul Bölgesi %9 pay almaktadır. Sivas'ın içinde bulunduğu TR7 Orta Anadolu Bölgesinin payı ise %4'tür.

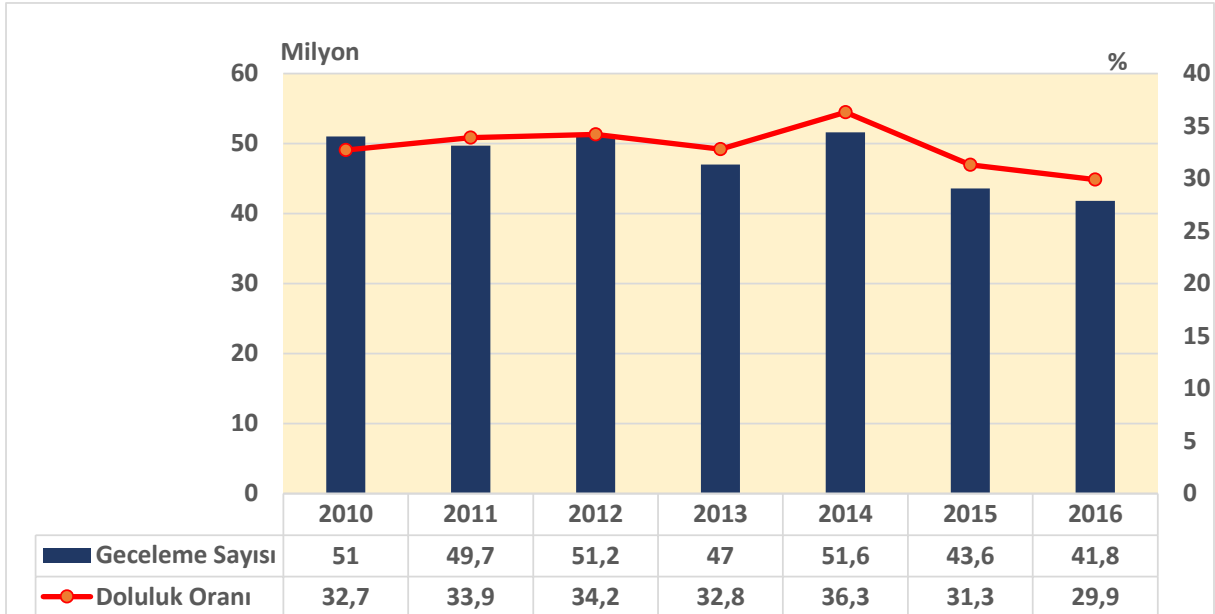
**Tablo 3.3: Belediye Belgeli Tesislerin İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflamasına Göre Dağılımı**

	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
TR TÜRKİYE	9.186	224.137	496.538
TR1 İstanbul	778	22.048	42.668
TR2 Batı Marmara	1.140	24.486	59.421
TR3 Ege	2.783	69.796	154.795
TR4 Doğu Marmara	534	12.786	29.134
TR5 Batı Marmara	266	6.811	13.496
TR6 Akdeniz	1.906	52.201	119.970
TR7 Orta Anadolu	421	8.575	19.426
TR8 Batı Karadeniz	506	8.902	20.157
TR9 Doğu Karadeniz	387	7.285	15.133
TRA Kuzeydoğu Anadolu	163	3.839	7.568
TRB Ortadoğu Anadolu	89	2.333	4.602
TRC Güneydoğu Anadolu	213	5.075	10.168

Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

Belediye belgeli otellerde geceleme sayısı 2000-2016 döneminde yıllık ortalama %3 azalarak 41,8 milyona düşerken, doluluk oranları %30'larda seyretmektedir (Grafik 3.12).

**Grafik 3.12: Belediye Belgeli Tesislerde Geceleme Sayısı ve Doluluk Oranları**

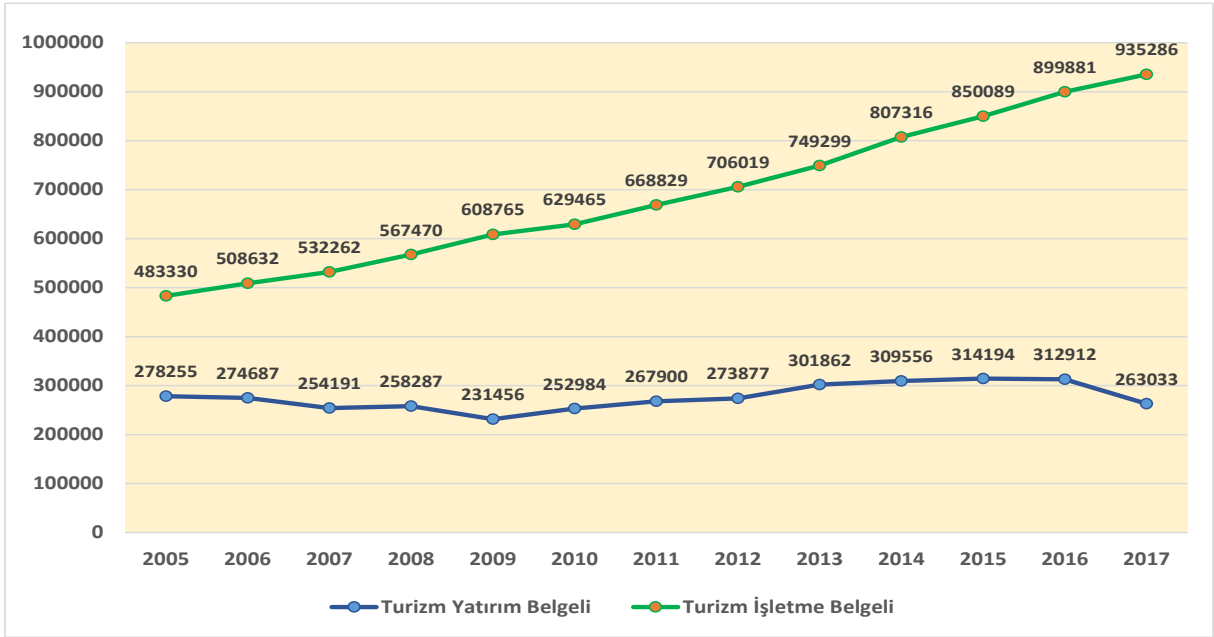


Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

Turizm işletme belgeli konaklama tesislerinin yatak kapasitesi ise 2005 yılında 483.330 iken yıllık ortalama %5,7 artışla 935.286 adete ulaşmıştır. Turizm yatırım belgeli yatak kapasitesi ise 2005'de 278.255 iken 2017'de 263.033 olmuştur.



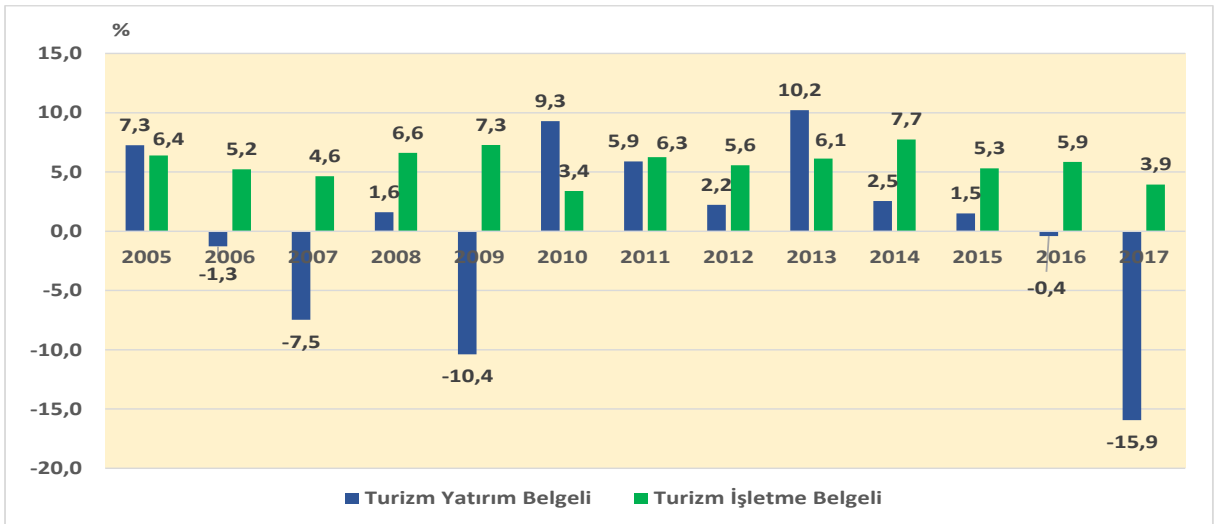
**Grafik 3.13: Yıllara Göre Turizm Belgeli Konaklama Tesislerinin Yatak Sayısı Gelişimi**



Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

Turizm yatırım belgeli yatak kapasitelerinde 2007, 2009 ve 2017 yılında görülen azalışlar, yatırım talebinde azalmadan ve yatırım belgeli tesislerin tamamlanarak işletmeye açılmasından kaynaklanmaktadır.

**Grafik 3.14: Turizm Yatırım ve İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinin Yatak Kapasitelerinde % Değişim**



Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

2017 yılı turizm yatırım ve işletme belgeli konaklama tesislerinin tür ve sınıflarına göre dağılımı Tablo 3.4'te verilmiştir.

**Tablo 3.4: Turizm Belgeli Tesislerin Tür ve Sınıflarına Göre Tesis, Oda ve Yatak Sayıları (2017)**

Türü	Sınıfı	Turizm Yatırım Belgeli			Turizm İşletme Belgeli		
		Tesis	Oda	Yatak	Tesis	Oda	Yatak
Otel	5 Yıldızlı	166	48.395	105.324	595	192.554	409.064
	4 Yıldızlı	253	31.892	66.885	781	110.803	228.901
	3 Yıldızlı	291	15.898	32.074	1.008	57.660	115.919
	2 Yıldızlı	50	1.489	3.010	407	14.545	28.471
	1 Yıldızlı	65	1.086	2.181	54	1.607	3.125
	<b>Toplam</b>		<b>825</b>	<b>98.760</b>	<b>209.474</b>	<b>2.845</b>	<b>377.169</b>
Motel	2.Sınıf				1	65	134
	Motel				8	217	433
	<b>Toplam</b>				<b>9</b>	<b>282</b>	<b>567</b>
Tatil Köyü	1.Sınıf	18	4.050	8.933	67	25.883	57.528
	2.Sınıf	16	4.169	10.270	11	1.855	3.894
	<b>Toplam</b>	<b>34</b>	<b>8.219</b>	<b>19.203</b>	<b>78</b>	<b>27.738</b>	<b>61.422</b>
Termal Otel	5 Yıldızlı	16	6.717	14.667	36	9.036	19.239
	4 Yıldızlı	11	1.281	2.708	27	2.697	5.622
	3 Yıldızlı	5	473	1.147	19	1.164	2.432
	<b>Toplam</b>	<b>32</b>	<b>8.471</b>	<b>18.522</b>	<b>82</b>	<b>12.897</b>	<b>27.293</b>
Termal Tatil Köyü	4 Yıldızlı	1	99	198			
	<b>Toplam</b>	<b>1</b>	<b>99</b>	<b>198</b>			
Termal Müstakil Apart Otel					2	81	171
Pansiyon		1	20	40	97	1.230	2.479
Kamping		8	323	929	7	847	2.425
Oberj					3	408	890
Apart Otel		1	128	256	172	6.792	15.353
Özel Tesis		33	798	1.611	361	10.898	22.265
Golf Tesisi		1	60	228	3	578	1.442
Turizm Kompleksi		3	1.532	3.784	4	3.164	6.668
Butik Otel		97	3.225	6.682	91	3.504	7.077
B Tipi Tatil Sitesi		1	298	1.526	3	266	984
Butik Tatil Villası					1	70	140
Dağ Evi		3	124	238	2	98	272
Çiftlik Evi/Köy Evi		8	109	218	8	53	102
Yayla Evi		3	62	124	2	30	90
Hostel					1	123	166
<b>Toplam</b>		<b>1051</b>	<b>122.228</b>	<b>263.033</b>	<b>3.771</b>	<b>446.228</b>	<b>935.286</b>

Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

Turizm işletme belgeli 3.771 tesisin %75,4'ü otel, %2,2'si termal otel, %2,1'si tatil köyü, %2,6'sı pansiyon, %4,6'sı apart otel, %9,6'sı özel tesis, %2,4'ü butik otel, %1,1'i diğer tesislerden oluşmaktadır.

Turizm işletme belgeli tesislerin toplam yatak kapasitesi 935.286'dır. Toplam yatak kapasitesinin %84'ü otel, %2,9'u termal otel, %6,6'sı tatil köyü, 2,4'ü özel tesis, %1,6'sını apart otel, %2,5'i diğer tesislere aittir.

Otel yatak kapasitesinin %52'si beş yıldızlı, %29'u dört yıldızlı, %15'i üç yıldızlı, %3,6'sı iki yıldızlı, %0,4'ü bir yıldızlı otelden oluşmaktadır.

**Tablo 3.5: İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflamasına Göre Turizm Belgeli Tesislerin Dağılımı (2017)**

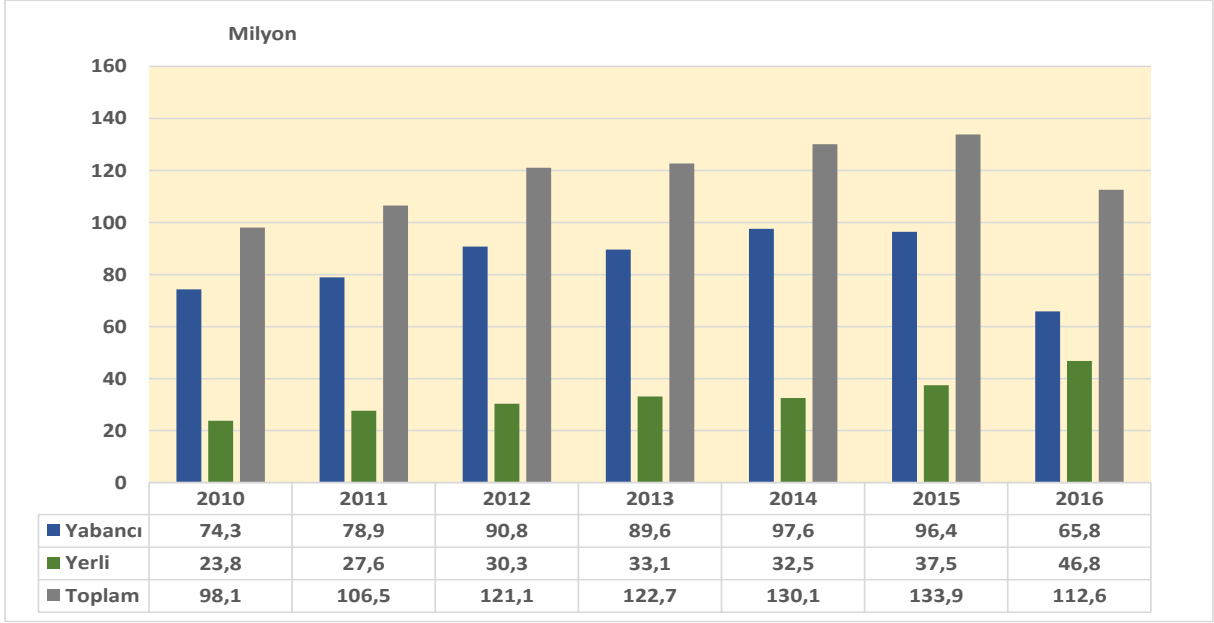
Bölgeler	Turizm Yatırım Belgeli			Turizm İşletme Belgeli		
	Tesis	Oda	Yatak	Tesis	Oda	Yatak
<b>TR Türkiye</b>	<b>1.051</b>	<b>122.228</b>	<b>263.033</b>	<b>3.771</b>	<b>446.228</b>	<b>935.286</b>
TR1 İstanbul	180	17.404	36.497	556	55.072	110.929
TR2 Batı Marmara	65	4.179	8.784	211	11.002	22.149
TR3 Ege	245	31.299	70.278	779	91.702	192.329
TR4 Doğu Marmara	91	9.487	20.451	225	16.255	33.049
TR5 Batı Anadolu	38	3.756	7.883	221	17.175	34.448
TR6 Akdeniz	200	38.637	83.687	1.008	215.384	462.453
TR7 Orta Anadolu	34	3.707	7.666	158	8.740	18.269
TR8 Batı Karadeniz	31	1.765	3.633	159	6.511	12.890
TR9 Doğu Karadeniz	61	4.091	8.307	145	6.580	13.329
TRA Kuzeydoğu Anadolu	21	1.725	3.584	92	4.172	8.165
TRB Ortadoğu Anadolu	25	1.341	2.536	80	4.523	9.184
TRC Güneydoğu Anadolu	60	4.837	9.727	137	9.112	18.092

Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

İstatistikî bölgelere göre ise toplam yatak kapasitesinin ağırlıklı olarak %50'sinin TR6 Akdeniz, %20,5'inin TR3 Ege ve %12'sinin TR1 İstanbul'da toplandığı görülmektedir. Sivas ilinin bulunduğu TR7 Orta Anadolu bölgesinin turizm işletme belgeli yatak kapasitesindeki payı ise %2'dir.

Yıllar itibariyle konaklama tesislerinde geceleme sayıları incelendiğinde toplam geceleme sayısının 2010'da 98,1 milyon iken yıllık ortalama %6,5 artışla 2015'te 133,9 milyona ulaştığı, 2016'da ise %15,9 azalışla 112,6 milyona gerilediği görülmektedir. 2016 yılına kadar olan dönemde yabancı oranı %74, yerli oranı %26 iken, 2016 yılında özellikle Rusya'dan gelen yabancı turist sayısının önemli oranda düşmesi nedeniyle yabancı oranı %58'e gerilerken, yerli oranı %42'ye yükselmiştir. Yabancı geceleme sayısı 2010'da 74,3 milyon iken yıllık ortalama %5,5 artışla 2015'te 96,4 milyona ulaşmıştır. 2016 ise jeopolitik sorunlar ve siyasi krizler nedeniyle yabancı geceleme sayısı %32 azalışla 65,8 milyona gerilemiştir. Yerli geceleme sayısı ise 2010'da 23,8 milyon iken yıllık ortalama %12 artış göstererek 2016'da 46,8 milyon seviyesine yükselmiştir. Yerli geceleme sayısının 2015'te %15,4 ve 2016'da %24,8 artış göstermesinde deniz turizmine yönelik konaklama tesislerinin geceleme fiyatlarını düşürmeleri etkili olmuştur.

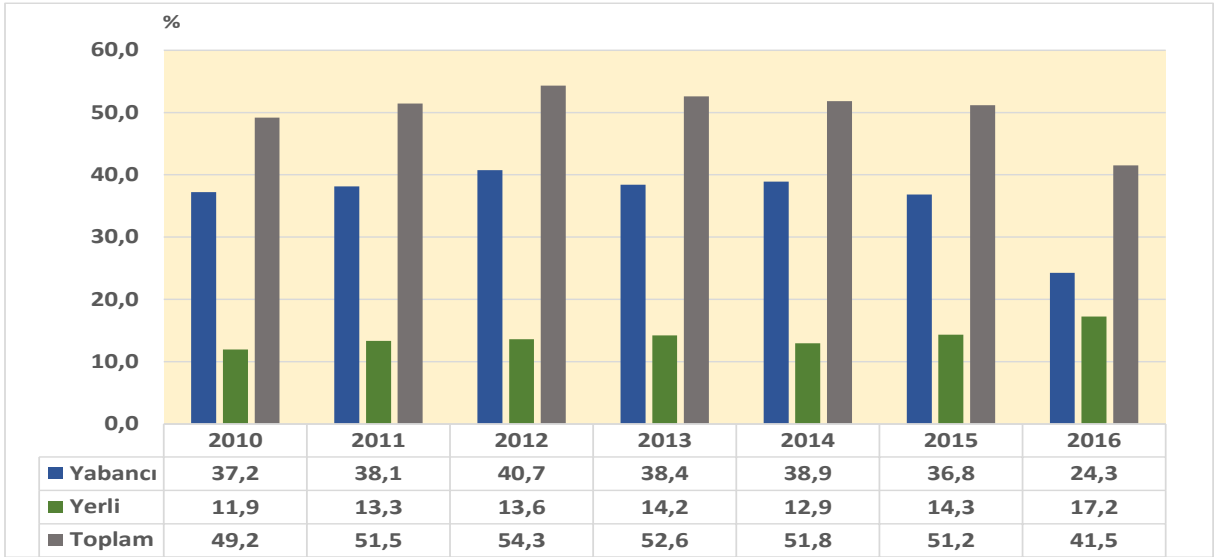
**Grafik 3.15: Yıllar İtibariyle Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Geceleme Sayıları**



Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

Yıllar itibariyle otel doluluk oranları incelendiğinde toplam doluluk oranının 2016 yılına kadar ortalama %52 düzeyinde olduğu 2016'da %41,5'e düştüğü görülmektedir. Tesislerde ortalama kalış süresi ise yabancı 4,3, yerli 2,1 olmak üzere toplamda 3,2 gündür.

**Grafik 3.16: Yıllar İtibariyle Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Doluluk Oranları**

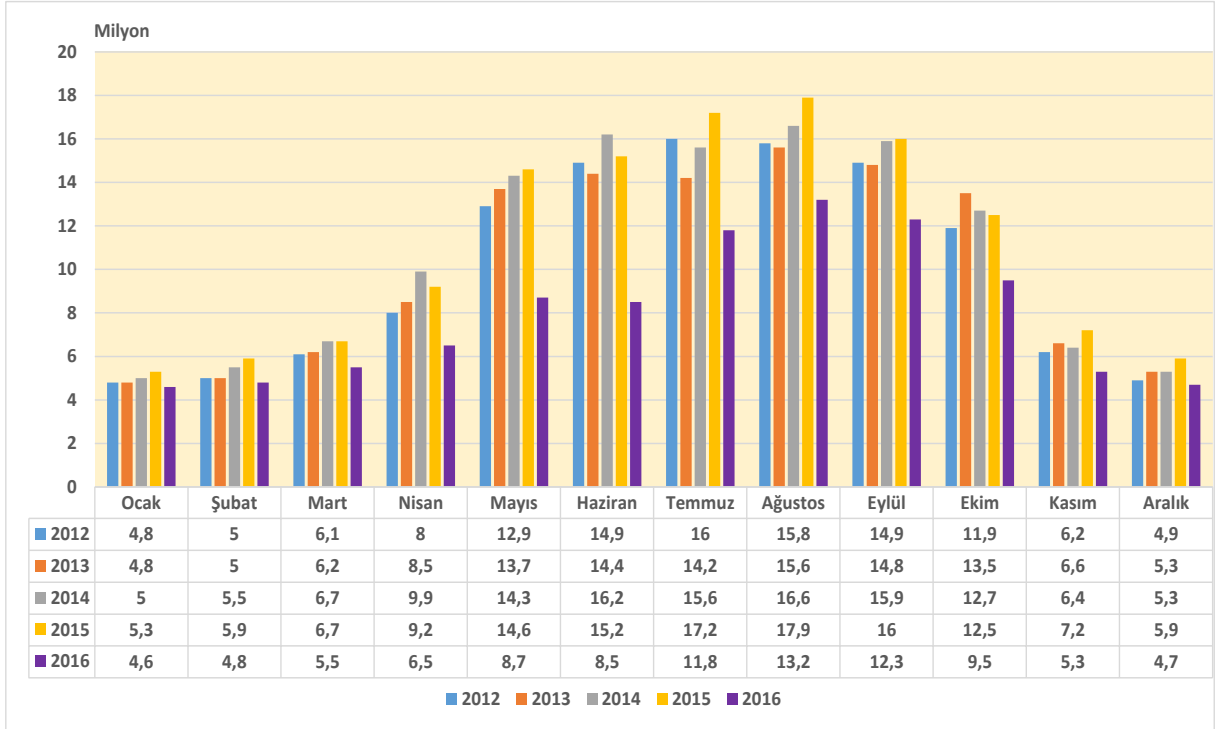


Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

Aylara göre geceleme sayıları incelendiğinde, kasım, aralık, ocak, şubat ve mart aylarını içeren kış sezonunda geceleme sayılarının azaldığı, nisan ayından itibaren artmaya başladığı haziran, temmuz, ağustos, eylül aylarında yoğunlaştığı, kısmen ekim ayında da olumlu etkinin azalarak devam ettiği görülmektedir. Ayrıca 2016 yılına gelene değin her yılın

aynı ayında geceleme sayısında genelde artış mevcuttur. Kış aylarında 5-6 milyon olan geceleme sayısı yaz aylarında 16-18 milyona yükselmiştir.

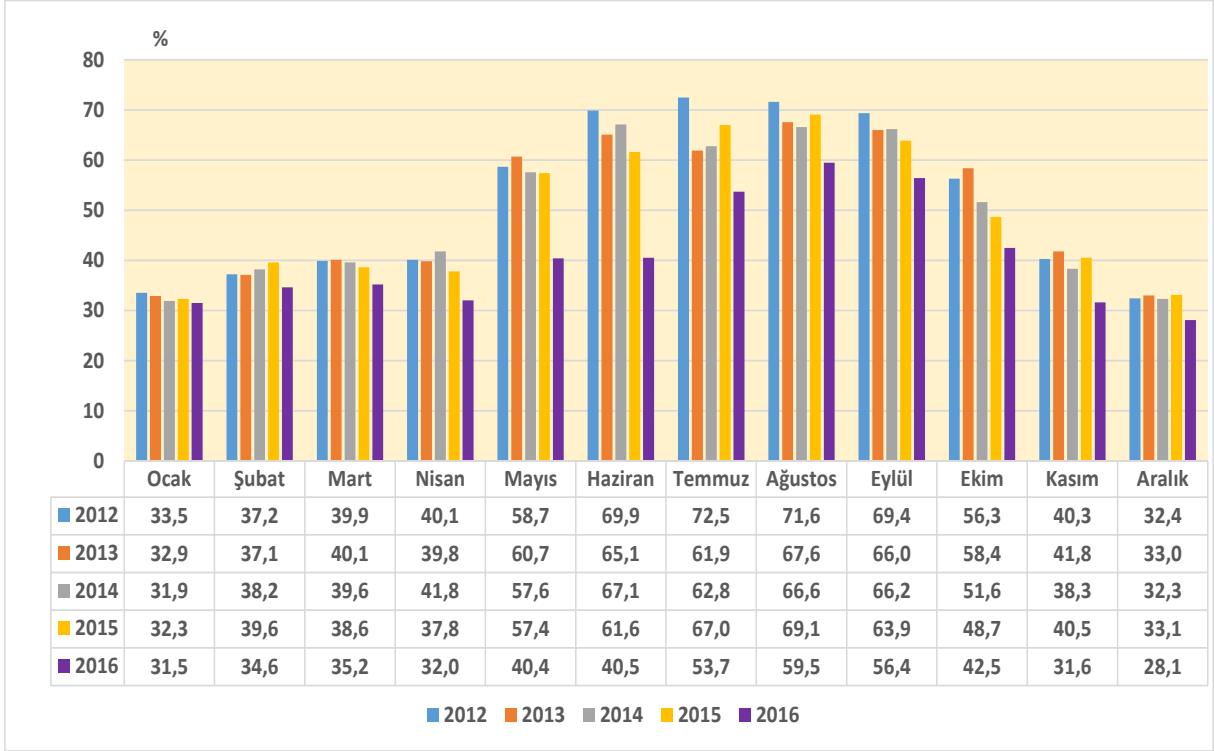
**Grafik 3.17: Aylara Göre Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Geceleme Sayıları**



Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

Aylara göre doluluk oranları incelendiğinde, kış aylarında %30-40, yaz aylarında 50-70 düzeyinde seyrettiği, en yüksek doluluk oranlarının haziran, temmuz, ağustos aylarında gerçekleştiği görülmektedir. 2016'da ise Ocak, Şubat, Mart, Kasım, Aralık aylarında doluluk oranlarında %12, Nisan, Mayıs, Haziran, Temmuz, Ağustos, Eylül, Ekim aylarında ortalama %20 azalma meydana gelmiştir.

**Grafik 3.18: Aylara Göre Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Doluluk Oranları**



Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

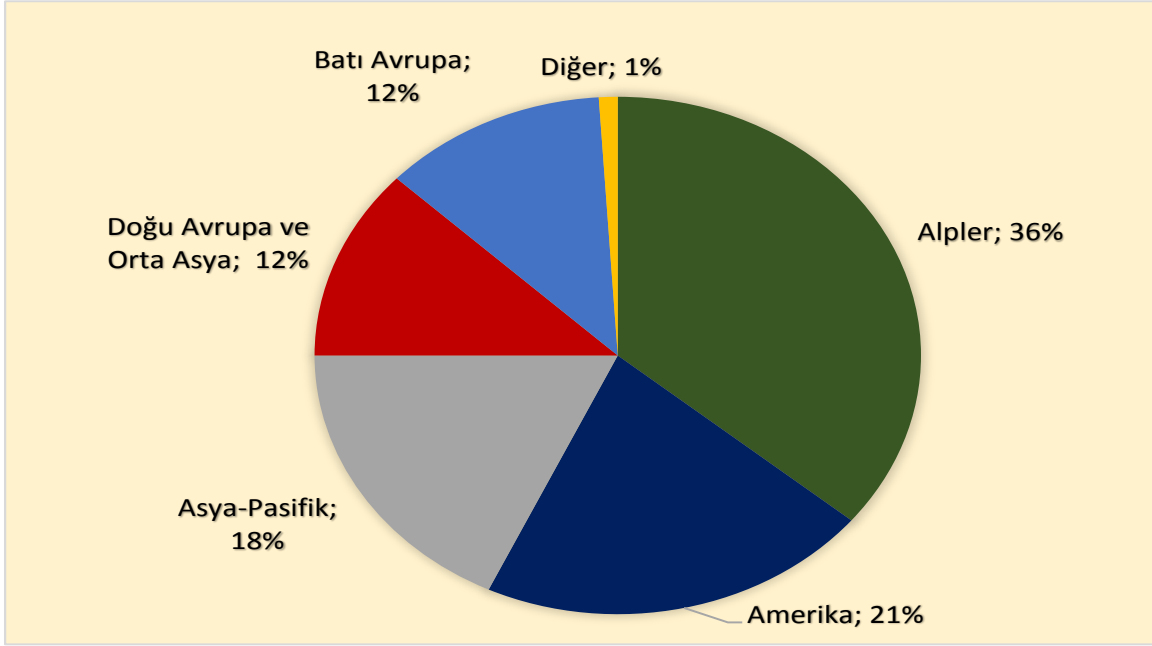
### 3.5. Dünyada Kış Turizmi

Kış turizmi, kar yağışına bağlı olarak dağların kar alabilen yükselti kuşağında ağırlık kazanan bir turizm çeşididir. Kayak sporunu yapmaya müsait, kar şartlarının ve eğim alanlarının uygun olduğu bölgelere yapılan seyahatler, konaklama, yeme-içme, dinlenme, eğlenme, gezme-görme gibi aktivitelerden oluşan ve yılın belli bir döneminde gerçekleştirilen faaliyetlerin tümüdür. Kış turizmi denildiğinde akla ilk gelen faaliyet olan kayak, kış turizminin gelişmesindeki en önemli etkenlerden biridir. Bu nedenle belirli bir yüksekliği olan, kayak yapmaya müsait dağlar diğer faktörlerle birlikte kış turizminin gelişebildiği yerlerdendir.

Kış sporları turizmi, katılımcıları her geçen yıl artmakla birlikte, aslında bir turistik ürün olarak uzun yıllardan beri dünya turizminde yer edinmiştir. Turizmin alışlagelmiş sezonu dışında da var olmasını sağlayan uygulanış türlerinden birisi olması, kış turizmini özel ve önemli kılmaktadır. Dünyada 80 ülkede, 2.132 kayak merkezi ve 400 milyon civarında bu merkezlerden faydalanan turistin olduğu tahmin edilmektedir. Güney Avrupa Alp kuşağında yer alan Avusturya, Fransa, İtalya, İsviçre ile Kuzey Amerika'da ABD ve Kanada bu alanda en fazla ilgi çeken ve bu doğrultuda yatırımlar yapan ülkelerdir. Yılda bir milyondan fazla ziyaretçi ağırlayan 48 kayak tatil merkezinden 15'i Avusturya'da, 13'ü Fransa'da, 7'si İtalya'da, 6'sı İsviçre'de, 6'sı Amerika'da, 1'i Kanada'da bulunmaktadır

Bölgelere göre kayak merkezi dağılımı Grafik 3.19'da, lift dağılımı 3.20'de verilmiştir.

**Grafik 3.19: Bölgelere Göre Kayak Merkezi Dağılımı**

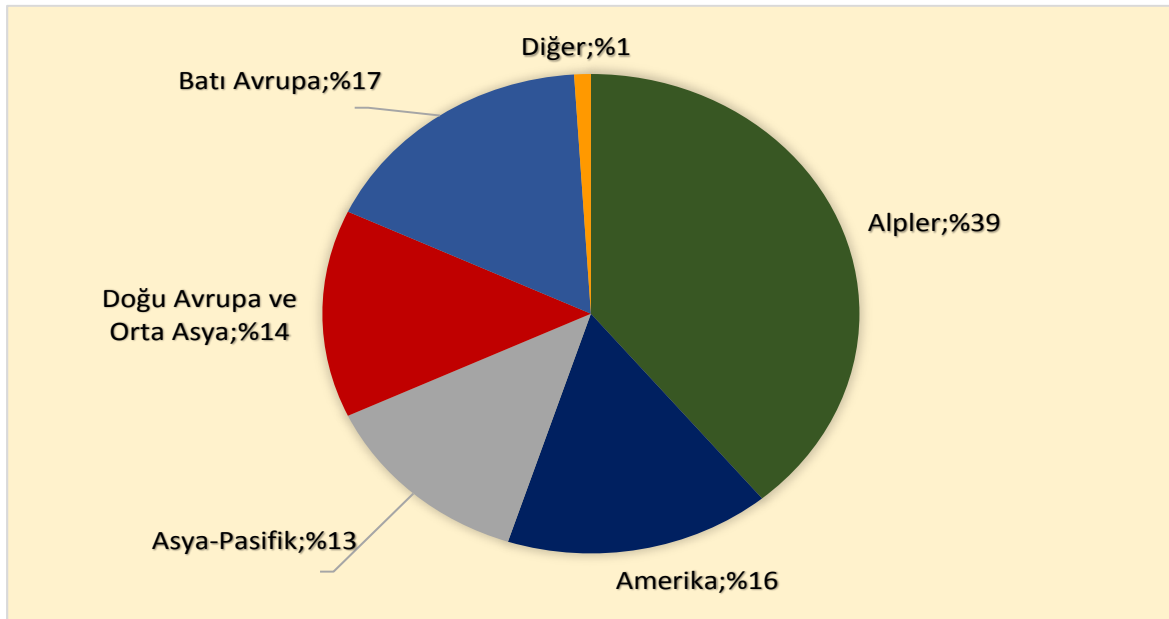


Kaynak: 2017 International Report on Snow & Mountain Tourism, Laurent Vanat

Dünya genelinde 2.132 adet kayak merkezi olup, %36'sı Alplerde, %21'i Amerika'da, %18'i Asya-Pasifik'te, %12'si Batı Avrupa'da, %12'si Doğu Avrupa ve Orta Asya'da yer almaktadır.

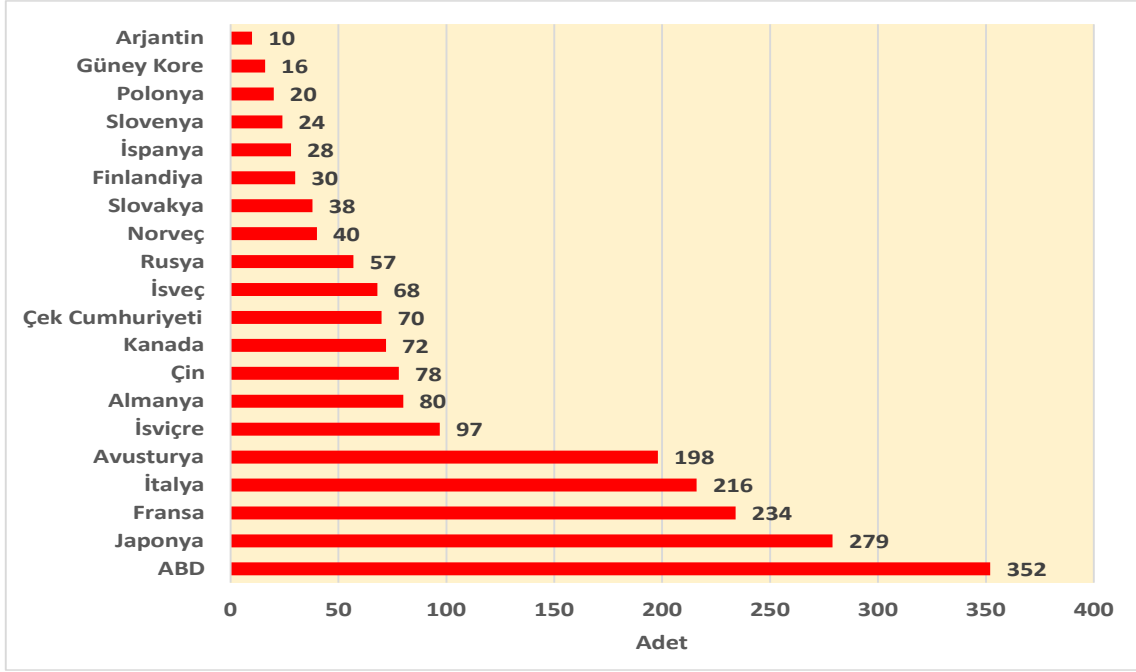
Dünya genelindeki 26.531 liftin %39'u Alp kuşağındaki ülkelerde yer almaktadır. Alp ülkelerini %17 pay ile Batı Avrupa, %16 pay ile Amerika, %14 ile Doğu Avrupa-Orta Asya, %13 ile Asya-Pasifik izlemektedir.

**Grafik 3.20: Bölgelere Göre Lift Dağılımı**



Kaynak: 2017 International Report on Snow & Mountain Tourism, Laurent Vanat

**Grafik 3.21: Ülkelere Göre 4'den Fazla Lifti Olan Kayak Merkezlerinin Sayısı(Adet)**



Kaynak: 2017 International Report on Snow & Mountain Tourism, Laurent Vanat

Grafik 3.21'den de görüldüğü gibi, ABD, Japonya, Fransa, İtalya ve Avusturya 5 ve daha fazla lifti olan kayak merkezine sahip ülkeler olarak öne çıkmaktadır. Alp ülkelerinin 5 ve daha fazla lifte sahip 745 kayak tatil merkezi vardır.

### 3.6. Türkiye'de Kış Turizmi

Türkiye'de de turizm sektöründe sürdürülebilirliğin sağlanması ve mevsimsellik sorununun çözümü için alternatif turizm alanlarının geliştirilmesi önem kazanmaktadır. Alternatif turizm, kıyı turizmi dışındaki turizm faaliyetlerini kapsamaktadır. Turizmin çeşitlendirilmesi ihtiyacı, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından hazırlanan Türkiye Turizm Stratejisi 2023 ve Eylem Planı 2007-2013 kapsamında da ortaya konmuş ve alternatif turizmin desteklenmesi hedeflenmiştir. Stratejide sözkonusu hedef doğrultusunda alternatif turizm türlerinden sağlık ve termal turizm, kış turizmi, deniz, eko-turizm ve yayla turizmi, kongre ve fuar turizminin öncelikli olarak geliştirilmesi öngörülmüştür.

Türkiye, Alp Dağlarını Himalayalara ulaştıran Toros ve Kuzey Anadolu Dağları ile burada kış turizmine çok uygun alanlara sahip olmasına rağmen, uzun yıllar bu potansiyeli yeterince değerlendirilememiştir. Ancak son yıllarda bu alanda yapılan yatırımlarla kış turizmi açısından belirgin bir ilerleme sağlanmıştır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın verilerine göre Türkiye'de 28'e varan kış turizm merkezi bulunmaktadır. Bunlardan aktif olanların sayısı sekiz, bir kısmı aktif olanların sayısı ise beş iken diğerleri plan aşamasındadır. Bu kış turizm merkezlerinde yatak kapasitesi 11.207'dir.



2023 Turizm Stratejisi Planı kapsamında bu kapasitenin 79.345'e çıkarılması hedeflenmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca kış sporları turizmine yönelik olarak ilan edilmiş 28 adet TM (Turizm Merkezi)/ KTKGB (Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri)'ne ilişkin mevcut ve hedef yatak kapasiteleri ile mekanik tesisler hakkında bilgiler Tablo 3.6'da verilmiştir.

**Tablo 3.6: Kültür ve Turizm Bakanlığınca Kış Sporları TM VE KTKGB Olarak İlan Edilen Merkezlerin Yatak ve Mekanik Tesis Kapasiteleri**

	Yatak Kapasitesi		Mevcut Mekanik Tesisler		
	Mevcut	Hedef	Adet	Kapasite (kişi/saat)	Uzunluk (m)
Erzurum Palandöken Kış Sporları Merkezi	2.466	8.850	19	24.563	22.018
Bursa Uludağ II.Gelişim Bölgesi TM	2.250	3.500	22	15.000	16.145
Bolu Köroğlu Dağı KTKGB	1.713	4.000	14	10.000	10.380
Kayseri Erciyes Kış Sporları TM	1.000	6.000	13	19.300	21.832
Kastamonu Çankırı Ilgaz Kış Sporları TM	1.217	1.300	6	5.639	5.983
Kocaeli Kartepe TM	800	1.000	4	6.400	3.250
Kars Sarıkamış Kış Sporları TM	833	12.000	4	5.348	6.263
Isparta Davraz Dağı Kış Sporları TM	467	1.600	4	3.800	3.621
Sivas Yıldız Dağı Kış Sporları TM	110	1.600	3	3.000	4.547
Çankırı Ilgaz Kadınçayırı Yıldıztepe KTKGB	80	400	1	1.200	1.588
Ardahan Yalnızçam Uğurludağ Kış Sporları TM	74	4.250	2	2.000	2.250
Bayburt Kop Dağı TM	60	810	1	600	1.220
Gümüşhane Zigana TM	40	470	1	843	661
Erzincan Ergan Dağı KTKGB		8.000	3	3.450	6.967
Denizli Tavas Bozdağ KTKGB		2.250	3	2.400	3.822
Samsun Ladik Akdağ Kış Sporları TM		800	1	800	1.360
Aksaray Hasan Dağı Kış Sporları TM	97	1.235			
Mersin Tarsus Gülek Karboğazı KTKGB		8.000			
Gümüşhane Çakırgöl Kış Sporları TM		5.600			
Antalya Alanya Akdağ Kış Sporları TM		3.000			
Muğla Fethiye Seki Eren Dağı Kış Sporları TM		1.500			
Gümüşhane Süleymaniye Kış Sporları TM		1.180			
Artvin Kafkasör KTKGB		2.000			
Düzce Gölyaka Kardüz Yaylası KTKGB					
Malatya Hekimhan Yamadağı KTKGB					
Rize İkizdere Ovit Dağı Kış TM					
Antalya Alanya Akseki TM					
Bitlis Sapgör Kış Sporları TM					
<b>Toplam</b>	<b>11.207</b>	<b>79.345</b>	<b>101</b>	<b>104.343</b>	<b>111.907</b>

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

Türkiye'nin önemli kış turizm merkezleri ve özelliklerine ilişkin bilgiler aşağıda verilmiştir.

### **Erzurum Palandöken Kış Sporları Merkezi**

Erzurum, coğrafi özellikleri, 5 ay boyunca kayak yapmaya elverişli yapısı, kar kalitesi, uzun pistleri ve tesisleriyle dünyanın sayılı kış turizm merkezlerinden biridir. Şehir merkezinin güneyinde 70 km uzunluğunda ve 25 km genişliğinde bir alanı kaplayan Palandöken Dağları, 1993 yılında Kış Turizm Merkezi ilan edilmiştir.

Palandöken, Konaklı ve Kandilli kayak merkezlerinin bulunduğu Erzurum pistleri, buz salonları ve atlama kuleleri ile kış turizmine hizmet etmektedir. Kar yağışının Ekim-Kasım aylarında kendini gösterdiği Erzurum'da, kayak mevsimi Kasım ayından itibaren başlamakta ve Nisan ayının sonuna kadar sürmektedir. Palandöken, kaymaya olanak sağlayan "toz kar" özelliğini, ikliminden dolayı, bütün kayak sezonu boyunca sürdürmektedir. İklim koşulları, kış turizmi yapılması açısından son derece elverişlidir. Yaklaşık 5 ay süren kış boyunca ortalama sıcaklık -5,-9°C'dir.

Palandöken, kış sporları ve kış turizmi hareketleri bakımından Türkiye'nin birinci derecede önemli ve öncelikli kayak alanları arasında yer almaktadır. 2011 yılında 25. Dünya Üniversiteler Kış Oyunları'na ev sahipliği yapan Palandöken dağları, Türkiye ve dünya kış turizminin yeni cazibe merkezlerinden biri olmuştur.

Dünyanın en uzun ve en dik pistleri arasında yer alan Palandöken Kayak Merkezi 2.000 -3.176 metre rakım farkına sahiptir. Kayak merkezinde toplam uzunluğu 28 km'yi bulan 8 kolay, 8 orta, 2 profesyonel (zor) ve 4 yol pisti yer almaktadır. Slalom ve büyük slalom yarışmaları için Uluslararası Kayak Federasyonu (FIS) tarafından tescilli iki olimpiik pist bulunmaktadır. 19 adet mekanik tesisin bulunduğu merkezde taşıma kapasitesi 24.563 kişi/saat, taşıma uzunluğu ise 22.018 metredir.

Alp disiplini ve snowboard için uygun pistler sunan Palandöken Kayak Merkezi'nde çığ önleme ve suni kar sistemleri de bulunmaktadır. Erzurum'a 5 km, havaalanına 15 km uzaklıkta bulunan merkezde toplam 2.466 yatak kapasiteli 2 adet 5 yıldızlı, 1 adet 4 yıldızlı, 1 adet 3 yıldızlı, 1 adet de 2 yıldızlı otel faaliyet göstermektedir. Merkez şehre çok yakın olduğundan şehir otellerinde konaklama da diğer bir seçenektir.

25. Dünya Üniversiteler Kış Oyunları ile birlikte hizmet vermeye başlayan Konaklı Kayak Merkezi ise 460 hektarlık bir alan üzerinde 2.200-3.140 m rakım farkında kurulmuştur. Eğitim oranlarının çeşitlilik göstermesi nedeniyle her düzeyde kayakçıya hizmet verebilmektedir. 10.200 kişi/saat kapasiteli 6 mekanik tesisin bulunduğu Konaklı'da, 6 km'si

kolay, 3 km'si orta, 13 km'si zor olmak üzere toplam 22 km uzunluğunda pist mevcuttur. Konaklı Kayak Merkezi, Erzurum-Çat karayolu üzerinde ve şehir merkezine 22 km mesafede yer almaktadır. Kayak merkezini kullanan sporcu ve ziyaretçilerin günübirlik ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik; kayak kiralama, satış, gişe hizmetleri, kafe, yemekhane, dinlenme ve servis üniteleri yer almaktadır

25. Dünya Üniversiteler Kış Oyunları Erzurum 2011'de biatlon ve kayaklı koşu müsabakalarının yapıldığı Kandilli Kayak Merkezi, 160 hektar arazi üzerine kurulmuştur. Pistlerin rakımı 1.713- 1.767 m arasında değişmektedir. Şehir merkezine 36 km uzaklıkta bulunmaktadır.

Ayrıca, Palandöken Kayak Merkezi'nin kuzeyinde ve Erzurum-Çat karayolu üzerindeki Kiremitliktepe'de yer alan atlama kuleleri, Dünya Üniversiteler Kış Oyunları için 2010 yılında inşa edilen, 5 curling yarışma alanına ve 1000 kişilik oturma kapasitesine sahip curling arena, buz hokeyi salonları, 2.000 seyirci kapasiteli buz pateni salonu vardır.

### **Bursa Uludağ Kayak Merkezi**

Türkiye'nin dağ ve kış turizmine yönelik konaklama imkanları bakımından en önemli arz bölgelerinden birisidir. Uludağ kış turizmine yönelik ilk uygulama ve planlamaların yapıldığı turizm merkezidir. Merkez İstanbul, Bursa gibi büyük kentlere yakınlığı nedeniyle uzun yıllar kış turizmi açısından en önemli merkez konumunda olmuştur.

Bitki ve hayvan zenginliğinden dolayı Uludağ 1961 yılında Milli Park ilan edilmiştir. Uludağ, 2543 metre yüksekliği ile Marmara Bölgesinin en yüksek dağdır. Kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda uzanan Uludağ'ın uzunluğu 40 km'yi, genişliği ise 15-20 km'yi bulmaktadır. En yüksek noktası göller bölgesinde yer alan Uludağtepe (Karatepe)'dir (2.543 m). Dağın kuzey tarafında Sarıalan, Kirazlı, Kadı, Sobra yaylaları vardır.

Yöre yarı ılıman iklim kuşağı üzerindedir. Bölgede kayak sezonu Aralık ayı ortalarında başlar Mart sonuna kadar devam eder. Mevsim başında toz kar, sonunda ıslak kar özelliğini alan karın yüksekliği ise ortalama 3 metreye ulaşabilmektedir.

Yükseltinin 1.750-2.435 metre olduğu Uludağ'da otellerin yer aldığı alanın zirve noktası 2000 metre civarındadır. 11 adet ana pistin yer aldığı merkezde, alp disiplini, cross country, snowboard stillerinde kayak yapılabilmektedir.

Uludağ kayak merkezi I. ve II. Gelişim Bölgeleri olmak üzere iki bölgeden oluşmaktadır.

Kayak merkezindeki pistlerin toplam uzunluğu 25 Km'dir. 22 adet mekanik tesisin kapasitesi ise 15.000 kişi/saattir. I ve II. gelişim bölgesindeki otellerin toplam yatak kapasitesi 3.000 adet civarındadır.

### **Bolu-Kartalkaya Kayak Merkezi**

Kartalkaya kayak merkezi Batı Karadeniz bölgesinde, Bolu il merkezinin güney-doğusunda Köroğlu dağları üzerinde yer almaktadır. Alp kayağı, kayaklı koşu ve tur kayağı için uygun alanlara sahiptir. Bölgenin kayak alanı 1.850-2.200 m yükseklik kuşağında yer almaktadır. Bölge yarı ılıman bir iklime sahiptir ve ormanlık alanlarla kaplıdır.

Merkezdeki 14 mekanik tesiste toplam taşıma kapasitesi 10.000 kişi/saat, 12 adet pistin toplam uzunluğu 20 km'dir. Otellerin yatak kapasitesi 1.713'tür.

Kartalkaya, Bolu şehir merkezine 54 km mesafededir. Ankara-Bolu arası 200 km'dir. İstanbul Atatürk Havaalanı- Bolu arası 275 km'dir.

### **Kayseri Erciyes Kış Sporları Merkezi**

Erciyes Kayak Merkezi, Kayseri il merkezine 25 km uzaklıkta Erciyes dağı üzerinde yer almaktadır. Merkezdeki 23.750 metre hat uzunluğundaki teleferik sisteminin taşıma kapasitesi 26.750 kişi/saattir. Merkezdeki otellerin yatak kapasitesi ise 1.000'dir. Merkez şehre çok yakın olduğundan şehrin konaklama olanaklarından da yararlanmak mümkündür.

Erciyes Kayak Merkezi'nin toplam pistlerinin uzunluğu 53 km'yi bulmakta ve bu pistlerin %36'sı Mavi-Kolay(%15-35 derece eğim), %42'si Kırmızı-Orta Zor(%35-60 derece eğim), %22'si Siyah-Zor (%60 ve fazlası eğim) pistlerden oluşmaktadır. Pistler 2.100-3.345 metre başlangıç ve bitiş rakımları arasında yer almaktadır.

### **Kastamonu Çankırı Ilgaz Kayak Merkezi**

Kastamonu ve Çankırı illeri sınırında zirvesi 2850 metre olan Ilgaz Sıradağları üzerinde, 1.050-2.000 metre rakımlarında kurulan kayak merkezi Ilgaz Milli Parkı içinde yer almaktadır. İl kuzeyden Küre ( İsfendiyar) Dağları, güneyden Ilgaz Dağı ile çevrelenmiş olduğundan, kış mevsiminde bol kar almaktadır. Gerek arazi özellikleri, gerek bol kar yağışı almasından dolayı kış turizmi açısından rağbet görmektedir.

Kastamonu'ya 40, Ankara'ya 200, İstanbul'a 475 km'dir. Kurulduğu açık alanın toplam uzunluğu takribi 1.500 metre, genişliği 100 metre civarındadır. Çevresi köknar ve çam ormanı ile örtülüdür. Kayak merkezinde 950 metre, 1.200 metre, 660 metre ve 1.300-1.400 metre uzunluğunda dört adet kayak pisti bulunmaktadır. Yatak kapasitesi 1.217, altı mekanik tesisin kapasitesi ise 5.639 kişi/saattir.

### **Kars Sarıkamış Kış Sporları Merkezi**

Kış sporları ve turizmi bakımından Türkiye'nin öncelikli merkezlerinden biri olan Kars Sarıkamış Bayraktepe (Cıbiltepe) Kayak Merkezi, çevresi sarıçam ormanları ile kaplı, 2.200-2.900 metre yüksekliğe sahip plato üzerinde kurulmuştur. Merkezde farklı zorluk derecelerine sahip 9 pistin toplam uzunluğu 21 km'yi bulmaktadır. Merkezde aralık ayından itibaren 4 ay

boyunca kayak yapılabilir. Merkez, Sarıkamış'a 2 km, Kars il merkezine 55 km uzaklıktadır.

4 adet mekanik tesisin kapasitesi 5.348 saat/kişi'dir. Otellerin toplam yatak kapasitesi ise 833'tür.

### **Kocaeli Kartepe Kayak Merkezi**

İstanbul'a sadece 115 km mesafede olan Kartepe, Kocaeli sınırları içerisinde, Maşukiye belde merkezine 16 km mesafede Samanlı Dağları'nın Keltepe mevkiinde yer almaktadır.

Kartepe kayak merkezinde kayak sezonu aralık sonlarından şubat sonuna kadar sürmekte, kar kalınlığı normal şartlarda 80- 200 cm arasında değişmektedir.

Merkezdeki 4 mekanik tesisin taşıma kapasitesi 6.400 kişi saat olup pist uzunlukları 400 m ile 3.500 m arasında değişmektedir. Konaklama tesislerinin toplam yatak kapasitesi ise 800'dür.

### **Isparta Davraz Dağı Kış Sporları Merkezi**

Davraz Dağı-Karlıyayla Kış Sporları Turizm Merkezi, Isparta il merkezinin 26 km güneydoğusunda bulunmaktadır. 17.02.1995 tarihinde Turizm Merkezi olarak ilan edilmiştir. En yakın yerleşim yeri olan Çobanisa Köyü'ne 8 km uzaklıktadır. Kayak Merkezi, Kulovası Yaylasında Davraz Dağı'nın kuzey yamacında yer almaktadır. Davraz Dağı, 2.635 m zirve yüksekliği ile Akdeniz Bölgesi'nin göller yöresinde, Eğirdir ve Kovada Gölleri arasında yükselen ve Isparta Ovası'nı kuşatan dağ kütlelerinden biridir.

Kayak Merkezinde toplam uzunluğu 24 km'yi bulan 12 pist bulunmaktadır. Kayak pistlerinin rakımı, mevcut mekanik tesislerle ulaşılabilen 1.650 m ile 2.344 m arasında değişmektedir. Bu pistlerde amatör veya profesyonel kayakçılara kuzey disiplini, alp disiplini, tur kayağı ve snowboard yapma olanağı sunulmaktadır.

Mekanik tesis sayısı 4 olup, 3.800 kişi/saat kapasiteye sahiptir. Merkezdeki toplam yatak kapasitesi ise 467'dir.

Kayak merkezlerindeki otellerde kayak sezonu genelde Aralık ayında açılmakta ve Mart sonuna kadar devam etmektedir. Ülkemizde küresel iklim değişikliğine bağlı olarak kar yağışı miktarında son yıllarda azalma gözlenmektedir. Bu sorunu aşmak için yapay kar yağdırma sistemleri kurma yoluna gidilmektedir. Bu durum ek maliyet yaratmakta ve havanın aşırı ısınması durumunda fayda sağlamamaktadır.

### **3.7. Otel Doluluk Oranları Hakkında Bilgiler**

Kayak merkezlerindeki oteller özellikle yılbaşı ve okul yarıyıl tatillerinin olduğu Ocak ve Şubat aylarında tam doluluğa ulaşmaktadır. Kayak merkezlerinde yer alan otellerin doluluk oranlarına ilişkin istatistikler bulunmamaktadır. Ancak kayak merkezlerinin yer aldığı ilçelere ilişkin doluluk oranları istatistikleri mevcuttur. Palandöken ilçesinde turizm işletme belgeli oteller 2015 yılında %40,5 doluluk oranıyla, 2016'da %41,8 doluluk oranıyla çalışmışlardır. Sarıkamış ilçesinde turizm işletme belgeli otellerde doluluk oranı 2015'te %16,9 iken 2016'da %12,3'e gerilemiştir. İlçede belediye belgeli otellerde doluluk oranları ise 2015'te %36,9 iken 2016'da %24,3'e düşmüştür. Erciyes Kayak Merkezi'nin bağlı olduğu Melikgazi ilçesinde ise turizm işletme belgeli otellerde doluluk oranları 2015'te %30,3 iken 2016'da %38,9'a yükselmiştir. İlçede belediye belgeli otellerin doluluk oranları ise 2015'te %34,8 iken 2016'da %28,9 düzeyindedir. Uludağ'da turizm işletme belgeli otellerin doluluk oranı 2014'te %37,5 iken 2015'te %30,8'e düşmüştür. Belediye belgeli otellerde ise doluluk oranı 2014'te %27,8 iken 2015'te %35,8 seviyesine yükselmiştir.

### **3.8.Yıldız Dağı Kış Sporları Turizm Merkezi**

Yıldız Dağı, 26.07.2010 tarih ve 27653 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Bakanlar Kurulu Kararı ile Yıldız Dağı Kış Sporları Turizm Merkezi olarak ilan edilmiştir.

Turizm merkezi, zirve yüksekliği 2.552 metre olan dağın 1.740 m yüksekliğindeki bölümünde yer almaktadır. 2016 yılında işletmeye açılan merkezde 38 oda 110 yatak kapasiteli belediye belgeli otel, kapalı buz pateni salonu, günübirlik tesis binası, kafeler, kayak kiralama evi, bilet gişesi, sağlık merkezi, merkez idare binası, jandarma binası tamamlanmış yapılar arasındadır. İnşaat aşamasında olan Sivas Cumhuriyet Üniversitesi Yüksek İrtifa ve Spor Bilimleri Araştırma Merkezi'ne entegre olarak planlanmış spor tesislerinin yapımına ise henüz başlanmamıştır.

Merkezde 2.330 m-1.761 m başlangıç ve bitiş kodunda, toplam 8.300 m uzunluğunda, farklı zorluk derecelerine sahip altı adet kayak pisti ile 720 metre uzunluğunda acemi ve kızak pisti vardır. Kayak pistlerinin %21'i kolay, %40'ı orta, %39'u zor kategorisindedir.

Merkezde kurulu 3 mekanik tesisin(1 teleski, 2 telesijej) taşıma kapasitesi 2.797 kişi/saat, toplam hat uzunluğu ise 4.666 metredir. Ayrıca toplam hat uzunluğu 350 metre, taşıma kapasitesi 450 kişi/saat olan üç üstü kapalı yürüyen bant bulunmaktadır.

Kayak merkezi Sivas İl merkezine yaklaşık 60 km uzaklığında olup, yol ıslah çalışmaları devam etmektedir. Yol, yoğun kar yağışının olduğu dönemlerde kar temizleme ekiplerince açık tutulmaya çalışılmakta ve her gün il merkezinden kayak merkezine ücretsiz otobüs seferleri düzenlenmektedir.

Sivas'a ulaşım karayolu, demiryolu ve havayolu ile gerçekleştirilmektedir. İlin en önemli ulaşım aksı Ankara-Sivas-Erzincan-Erzurum-Kars devlet karayoludur. Demiryolu bağlantıları açısından ise Sivas, kuzey – güney ve doğu – batı hatlarının birleştiği bir noktada bulunmaktadır. Ankara-Kars hattında her gün çalışan ana hat trenlerinden Doğu Ekspresi, Ankara-Tatvan arasında haftada iki gün çalışan ana hat trenlerinden Van Gölü Ekspresi ve Ankara-Kurtalan arasında haftada beş gün çalışan Güney Kurtalan Ekspresi ile ulaşım mümkündür. Ankara-Kırıkkale-Yerköy-Sivas güzergahını izleyen Ankara-Sivas Yüksek Hızlı Tren projesinin ise 2019'da tamamlanacağı öngörülmektedir. Yüksek hızlı tren projesinin tamamlanmasıyla ülkenin batı kesimlerine ulaşımın çok daha süratli biçimde gerçekleştirilmesi planlanmaktadır. Bu proje tamamlandığında mevcut demiryolu uzunluğu 405 km'ye inerek Ankara'dan Sivas'a 2 saatte, İstanbul'dan ise 5 saatte ulaşılması hedeflenmektedir. Türkiye'nin en uzun ikinci pistine sahip, iç ve dış hatlara hizmet veren ve yıllık 3 milyon yolcu kapasitesine sahip Sivas Nuri Demirağ Havaalanı'ndan, günde 3-4 sefer İstanbul'a, haftanın belirli günlerinde ise İzmir'e karşılıklı seferler düzenlenmektedir.

Merkezde nem oranı ve sıcaklığın düşük olduğu günlerde suni kar yapabilecek 95 adet kar makinası vardır.

Yıldız dağı meteoroloji istasyonunda yapılan gözlem sonuçlarına göre 2016 yılında ortalama sıcaklık 7,1°C, yıl içinde aylık ortalama maksimum sıcaklık Ağustos ayında 23,8°C, aylık ortalama minimum sıcaklık Ocak ayında -7,6°C olmuştur. 2017 yılında ise ortalama sıcaklık %4,2 oranında artarak 7,4°C olarak gerçekleşmiştir. Aylık ortalama maksimum sıcaklık Ağustos ayında 24,1°C, aylık ortalama minimum sıcaklık Ocak ayında -8,8°C'dir.

2016 yılında 223,1 mm toplam yağış alan Yıldız Dağı'nda 2017 yılında ise 450,1 mm yağış olmuştur. 2016'da 18,6 mm olan ortalama yağış miktarı 2017 yılında 37,5 mm'dir. 2016 yılında Eylül ayında maksimum yağış miktarı 22,6 mm, 2017 yılında da Nisan ayında 31,5 mm olmuştur.

### **3.9. Satış ve Rekabet Olanakları**

Kış turizmine yönelik faaliyetlere olanak sunan kayak merkezleri, turistlerin kayak sporu başta olmak üzere pek çok kış turizm aktivitelerini gerçekleştirmelerinin yanı sıra konaklama, yeme içme ve eğlence gibi hizmetlerin sunulduğu merkezlerdir. Kayak merkezine gelen turistler için kayak yapmak temel tatil amacı olsa da, kayak merkezlerinde faaliyet gösteren işletmelerin turistlerin konaklama, yeme-içme ve eğlence gibi hizmetleri de bir arada bulacakları alternatif olanaklar geliştirmesi, tatil süresince aktivite çeşitliliğini sağlayıp memnuniyet artırmada etkili olabilir.

Turistlerin kayak merkezi ve otel seçimlerinde hızlı ve konforlu ulaşım, fiyat ve hizmet kalitesi etkili olmaktadır. Turistlerin kayak merkezlerindeki hizmet kalitesi algısını belirleyen

faktörler kayak pistlerinin sayısı, uzunluğu, genişliği, mekanik tesislerin niteliği, konaklama tesislerinin özellikleri, kayak merkezi atmosferi, eğlence ve aktivite olanakları olarak sıralanabilir. Konforlu ve modern mekanik tesisler, kar, pistler yanında yüksek hizmet kalitesiyle konaklama ve eğlenme ihtiyacını karşılayabilecek özellikte otellerin varlığı kayak merkezi tercihiinde etkili olmaktadır. Genellikle kayak merkezini tekrar ziyaret etme ve/veya sosyal çevresine tavsiyede bulunma bu faktörler gözetilerek yapılmaktadır. Dolayısıyla kayak merkezinde faaliyet gösteren işletmeler sadece kayak pistlerinin kalitesi ile değil tüm hizmet kalitesi bileşenlerini göz önünde bulundurarak hareket etmelidirler.

2016 yılında işletmeye açılan Sivas Yıldız Dağı Kış Sporları Merkezi daha çok günübirlik ziyaretçileri ağırlamaktadır. Bunda merkezin yeni olması, tanınma ve tutunma faaliyetlerinin zaman alması, farklı alternatifler sunan konaklama tesislerinin henüz olmayışı rol oynamaktadır. Merkezde sadece 2016-17 sezonunda işletmeye açılan İl Özel İdaresi'ne ait belediye belgeli 38 oda 110 yataklı otel faaliyet göstermektedir. Otel açıldığı sezon (120 gün üzerinden) %14, 2017-18 sezonunda %13,5 doluluk oranlarında faaliyet göstermiştir. Otelin doluluk oranları diğer merkezlerdeki otellerin doluluk oranlarından düşük seviyelerdedir.

Hızlı, konforlu ve güvenli ulaşım olanağı sağlayan Ankara-Sivas yüksek hızlı tren projesi Yıldız Dağı Kış Sporları Merkezi'ne talebi artırmada katkı sunacak önemli bir faktördür. 2019'da tamamlanması planlanan Ankara-Sivas yüksek hızlı tren projesi ile demiryolu ulaşımında seyahat süresi Ankara-Sivas arasında 2 saate, İstanbul-Sivas arasında 5 saate düşecektir.

Merkeze talebi artırmada etkili olabilecek diğer bir faktör müşterilerin beklentilerini karşılayacak özellikte konaklama tesislerinin varlığıdır. Eğlence ve aktivitelerle desteklenen, yüksek hizmet kalitesiyle sunulan konaklama hizmetleri müşteri memnuniyetini artırmada ve dolayısıyla talebin sürekliliğini sağlamada önemli rol oynamaktadır. Ziyaretçiler dinlenme, eğlenme, rahatlama, çeşitli spor aktivitelerine katılma ve özellikle şehir hayatından ve stresinden uzaklaşma gibi saiklerle dağ otellerini tercih etmektedirler. Bu nedenle dağ konseptine uygun mimariyle inşa edilmiş konaklama tesisleri ve diğer işletmelerin olduğu kayak merkezleri farklılık yaratarak daha çok ziyaretçi çekme avantajına sahiptir.

Otel işletmelerinin rekabet avantajı elde etmelerinde en etkili pazarlama kaynağı müşteri ilişkileri kapasitesidir. Müşteri ilişkileri kapasitesi, müşteri hizmet ve desteğinin üst düzeyde olması, müşteri ihtiyaç ve taleplerinin anlaşılması, müşterilerle iyi ilişkiler kurulması ve bu ilişkilerin sürdürülmesini ifade etmektedir. Hizmet işletmeleri eş zamanlı üretim ve tüketim özelliği nedeniyle müşteri ilişkilerinde diğer sektörlere oranla öne çıkmak zorundadırlar. Çabuk vazgeçilebilir bir ihtiyaç kapsamında değerlendirilen turizmde hizmet



sunan işletmeler, bireysel davranışlar konusunda özen göstermelidirler. Bu kapsamda müşteri ile diyalog geliştirme ve sadık müşteri profili oluşturmada çaba sarf etmelidirler. Otel işletmelerinin rekabet avantajı yakalamalarında etkili ikinci bir faktör yönetim kapasitesidir. Finansal kaynaklar, insan kaynaklarının etkinliği ve hizmet yönetim süreçleri yönetim kapasitesini oluşturmaktadır. Müşteriler ile empati kurarak sorunları çözme konusunda açık ve net davranışlar sergileyen ve hizmetlerin sunumunda süreci azaltan nitelikte ve yeterli sayıda personel ile işletmecilik rekabet avantajı yaratacaktır.

Turizm Bakanlığı'nca turizm merkezi ilan edilen ve imar planı hazırlanan Yıldız Dağı Kış Sporları Merkezi'nde hedeflenen yatak kapasitesi 1600 olup, gerçekleşen hedefin çok altındadır. Yukarıda da değinildiği gibi merkezde dağ konseptine uygun mimariyle inşa edilen, müşterilerin beklentilerini karşılayabilen ve profesyonel yönetim anlayışıyla yönetilen dört yıldızlı otel işletmeciliği yeterli tanıtım ve tutundurma faaliyetlerinin de yardımıyla sektörde yerini alabilecektir.

### 3.10.Otel İçin Öngörülen Hizmet Satış Fiyatları ve Varsayımlar

Sivas Yıldız Dağı Kış Sporları Merkezi'nde 4 yıldızlı, 60 oda ve 144 yataklı otel fizibilite çalışmasında kar miktarı ve kalitesinin kayak yapmaya elverişli olduğu kayak sezonunda 120 gün (Aralık-Mart) işletmeye açık olacağı varsayılmıştır. Dağ otellerinde doluluk oranları Ocak ve Şubat aylarında özellikle yılbaşında ve okulların yarıyıl tatili boyunca en yüksek noktaya ulaşmaktadır.

Fizibilite çalışmasında işletme gelir ve giderlerine temel teşkil etmek üzere,

- 60 odanın %60'ının iki kişilik, %40'ının 3 kişilik oda olacağı,
- Konaklamaların %50'sinin grup, %50'sinin münferit konaklamadan oluşacağı,
- Tam pansiyon alma oranının %100 olacağı,
- Alkolsüz içecek alma oranının %100 olacağı,
- Alkollü içecek alma oranının %20 olacağı,
- Hafta sonları (toplam 32 gün) birinci yıl 15, ikinci yıl 20, üçüncü ve izleyen yıllarda 25 kişinin gününbirlikçi olarak otelin yiyecek-içecek (alkolsüz) hizmetinden yararlanacağı

varsayılmıştır.

Otel için öngörülen konaklama ve yiyecek-içecek fiyatları (KDV Hariç) aşağıda verilmiştir.

<b>Grup Konaklama</b>	
• Çift Kişi Tam Pansiyon Konaklama Fiyatı	102 €
• Üç kişi Tam Pansiyon Konaklama Fiyatı	138 €
<b>Münferit Konaklama</b>	
• Çift Kişi Tam Pansiyon Konaklama Fiyatı	122 €

• Üç kişi Tam Pansiyon Konaklama Fiyatı	162 €
<b>Yiyecek-İçecek Fiyatları (Kişi Başı)</b>	
• Kahvaltı	6 €
• Tek Öğün Yemek	10 €
• Alkollü İçecek	7 €
• Alkolsüz İçecek	3 €

### 3.11. Otel İçin Öngörülen Doluluk Oranları

Satış ve rekabet olanakları bölümünde değinilen konular, Yıldız Dağı ve diğerkayak merkezlerinin bulunduğu ilçelerdeki otellerin doluluk oranları ile fizibiliteye konu olan otelin ve kayak merkezinin tanınma ve tutunma faaliyetlerinin zaman alacağı hususu da dikkate alınarak 120 gün çalışma günü üzerinden aşığıda verilen doluluk oranları ile çalışacağı öngörülmektedir.

Yıllar	1.Yıl	2.YIL	3.Yıl+
KKO (%)	60	70	80

## 4. KURULUŞ YERİ ANALİZİ

İlk çağlardan itibaren önemli yerleşim merkezlerinden olan Sivas, Hititler 'den başlayarak Frigler, Roma, Bizans, Selçuklu ve Osmanlı Medeniyetlerinin egemenliği altına girmiştir. Sivas'a farklı dönemlerde hakim olan devletler, şehre kendilerine özgü değişik isimler vermişlerdir. Bunlar; Sebaste, Sipas, Megalopolis, Kabira, Diaspolis (Tanrı Şehri), Talaurs, Danişment İli, Eyalet-i Rum, Eyalet-i Sivas ve Sivas isimleridir.

Şehrin ilk kurulduğu dönemlerde, bugünkü il merkezinin olduğu yerde bulunan üç adet su gözesinin zaman içerisinde kuruması nedeniyle şehrin isminin, üç göze anlamına gelen 'Sipas'tan kaynaklandığı ve zamanla Sivas'a dönüştüğü görüşü hakimdir.

Sivas, her dönem sahip olduğu önemi Milli Mücadele Döneminde de sürdürmüştür. Mustafa Kemal Atatürk'ün önerisi ile yapılan ve ilk milli kongre olma özelliğine sahip Sivas Kongresi 4-11 Eylül 1919 tarihlerinde Sivas'ta toplanmıştır.

### 4.1. Fiziksel Yapı

#### Coğrafi Yapı

İç Anadolu Bölgesi'nin doğusunda yukarı Kızılırmak bölümünde yer alan, 28.488 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Sivas ili, Anadolu'daki tarihi İpek Yolu güzergahlarının kesiştiği noktada konumlanmıştır. Topraklarının büyük bir bölümü Kızılırmak, bir bölümü de Yeşilirmak ve Fırat havzalarında bulunan Sivas ili 35° 50' ve 38° 14' derece doğu boylamları ile 38° 32' ve 40°16' derece kuzey enlemleri arasında yer almaktadır.

İl idari açıdan; kuzey doğuda Giresun, kuzeyde Ordu, kuzeybatıda Tokat, batıda Yozgat, güneybatıda Kayseri, güneyde Kahramanmaraş, güneydoğuda Malatya ve doğuda Erzincan illeri ile çevrilidir. İç Anadolu'nun yüksek platoları üzerinde başlayan ve doğuya doğru yükselen il alanı; kuzey, doğu ve güneydoğuda dağlık ve sarp bir kesimle son bulmaktadır. Ortalama yükselti 1000 metrenin üzerindedir. Dağlar ve bu dağların arasında açılmış derin vadilerle çukurda kalmış ovalar, Sivas'ın başlıca yeryüzü şekilleridir. İl alanının %47,6'sı platolarla, %46,2'si dağlarla ve %6,2'si ovalarla kaplıdır.

İlde Kuzey Anadolu sıradağlarının uzantısı olan Köse Dağları, Torosların kuzey kollarından Tecer Dağları ve İncebel Dağları, Akdağlar, Yama Dağı yer almaktadır. Uzunyayla ve Meraküm platoları, ayrıca Kızılırmak, Kelkit, Çaltı vadileri önemli coğrafi oluşumlardır.

Sivas'ın kuzey, doğu ve güneyinde düzenli sıralar oluşturan Köse Dağları 3.050 metre, Kızıldağ 3.015 metre, Bey Dağı 2.082 metre, Gürlevik Dağı 2.688 metre ve Akdağlar 2.631 metre yükseltiye sahip dağlardır.

Kızılırmak vadisi, Sivas'ın en önemli ve uzun vadisi olup doğuda İmranlı sınırları içerisinde başlar ve batıda Kızılırmak'ın il topraklarını terk ettiği deveboynu olarak adlandırılan yerde sona erer. Kelkit Çayı Vadisi ile Çaltı Çayı Vadisi diğer önemli vadilerdir.

İlin önemli akarsuları ise Kızılırmak ve Yeşilirmak'ın en büyük kolları olan Kelkit, Tozanlı, Çaltı ve Tohma Çaylarıdır.

Sivas İlinde Tödürge, Hafik, Lota ve Gürün Gökpinar Gölleri bulunmaktadır. Bu göller alttan kaynaklı sularla beslenmektedir. Hafik Gölü 1 km<sup>2</sup>'ye yaklaşan yüzeyi ile ilin en büyük gölüdür.

Sivas'ta platolar en önemli yeryüzü şeklini oluşturmaktadır. İlin en önemli platolarından olan ve yüksekliği 1.500-2.000 metre arasında değişen Uzunyayla, Gemerek-Şarkışla sınırından başlayarak Kangal ilçe topraklarının büyük bir kısmını içine almaktadır. İç Anadolu Bölgesi'nin karasal iklim kuşağı içinde kalan yaylanın doğal bitki örtüsünü seyrek çayır otları oluşturmaktadır. İlin kuzey yarısında ise Meraküm Platosu geniş düzlükler oluşturmaktadır. Bu platonun bazı kesimlerinde orman kalıntıları görülmekle beraber genellikle bozkır görünüm hakimdir. Uzunyayla'ya göre zengin olan otlaklar hayvancılık için daha elverişli bir ortam yaratmaktadır.

**Harita 4.1: Sivas İlinin Türkiye Haritasındaki Konumu**



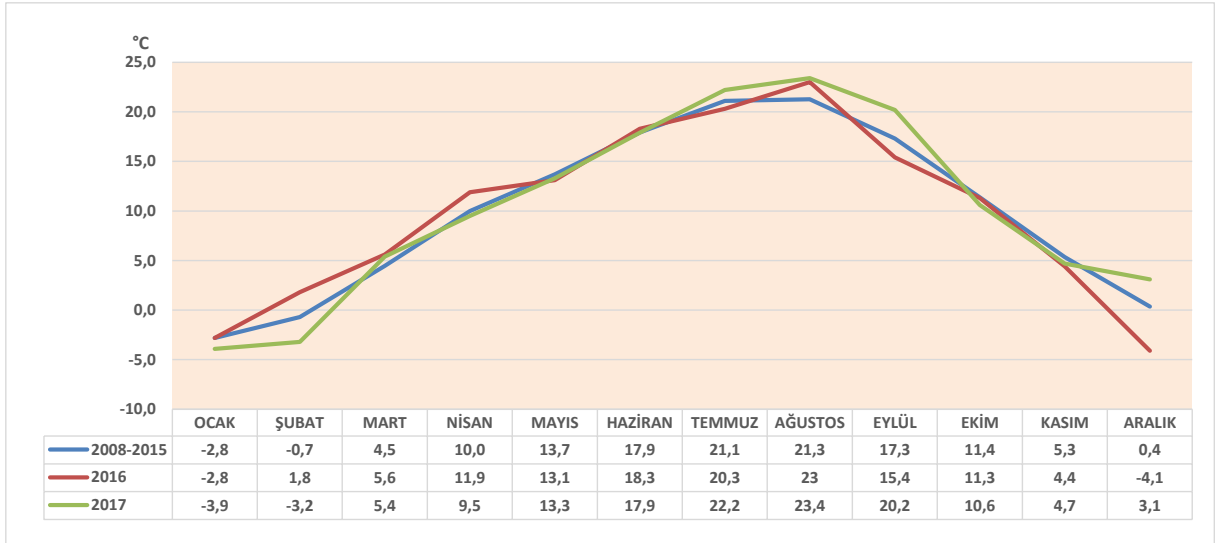
### **İklim Yapısı ve Bitki Örtüsü**

İl topraklarının Kızılırmak Havzası bölümünde karasal iklim, Yeşilirmak Havzasına giren kısımda Karadeniz iklimi, Fırat havzası tarafındaki bölümünde ise Doğu Anadolu ikliminin hakim olduğu Sivas, çevre illere göre kendine has bir iklim karakterine sahiptir. İlin çevre illere göre daha yüksek olması, kuzey rüzgarlarına açık olması, engebeli bir yapıya sahip oluşu ve yıl içinde değişen basınç farkı nedeniyle mikroklima özellikleri görülmektedir.

İl merkezindeki meteoroloji istasyonunda yapılan gözlem sonuçlarına göre 2017 yılında ortalama sıcaklık 10.3°C, yıl içinde aylık ortalama maksimum sıcaklık Ağustos ayında 32.7°C, aylık ortalama minimum sıcaklık Şubat ayında -7.7°C olmuştur. Manuel olarak yapılan ölçüm sonuçları incelendiğinde 2017 yılı toplam yağış miktarı 399,6 mm, aylık ortalama yağış miktarı 33,3 mm'dir. Maksimum yağış miktarı Aralık ayında 27,3 mm olarak gerçekleşmiştir. Aylar itibariyle manuel olarak ölçülen maksimum kar yükseklikleri ise Kasım 4 cm, Aralık 2 cm, Ocak 27 cm, Şubat 21 cm, Mart 10 cm, Nisan 2 cm'dir.

2008-2017 yılları arasında yapılan gözlemlere göre; 2008-2015 yıllarında aylık ortalama minimum sıcaklık 2008 Ocak ayında -15,7°C iken 2017 yılı Şubat ayında -7,7°C olmuştur. Aylık ortalama maksimum sıcaklık 2014 yılı Ağustos ayında 32,5 °C, 2017 yılında aynı ayda 32.7 °C olmuştur. Aylık toplam yağış miktarı verileri incelendiğinde en yüksek yağış miktarı Aralık 2012'de 116,8 mm olarak gerçekleşmiştir. Aylık maksimum kar yüksekliği ise 2012 yılı Mart ayında 62 cm olurken en düşük kar yüksekliği 2014 yılın Ocak ayında 3,0 cm olmuştur.

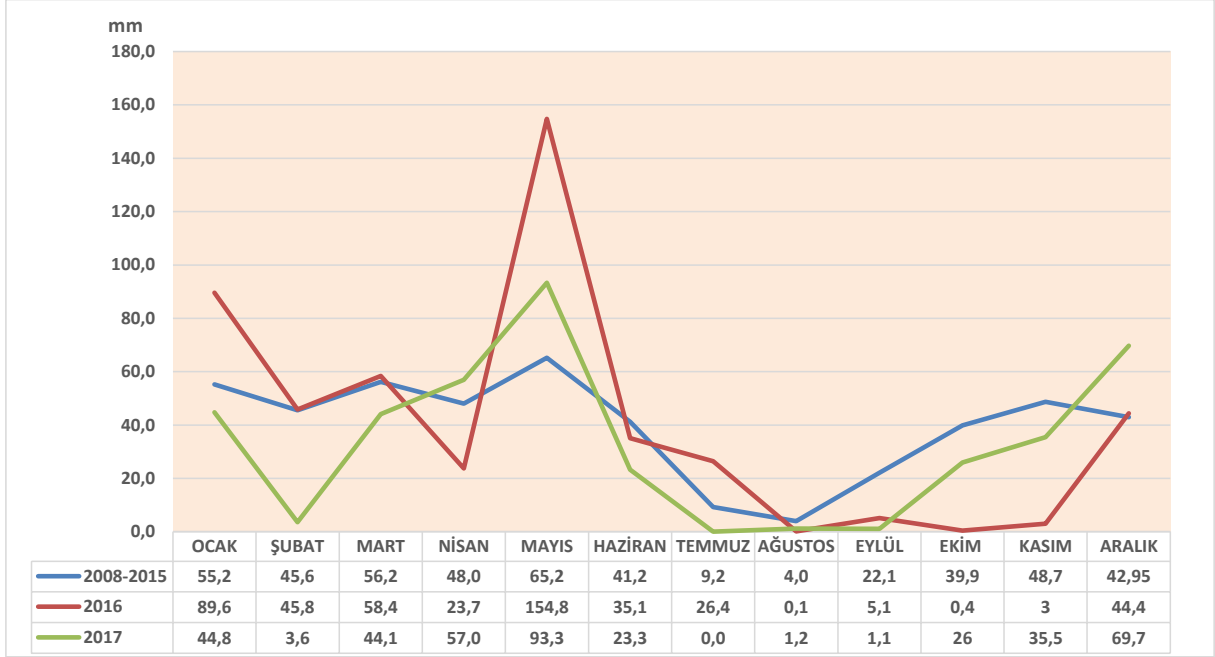
**Grafik 4.1: 2017 Yılı Ortalama Sıcaklıklarının 2008-2105 Yılları ve 2016 Yılı İle Karşılaştırılması**



Kaynak: Sivas 17090 No'lu Meteoroloji İstasyonu Verileri

2017 yılı aylık ortalama sıcaklıkları, Ocak, Şubat, Mart, Temmuz, Ağustos, Eylül ve Aralık aylarında 2008-2015 yılları ortalamalarının üstünde, diğer aylarda ise sekiz yıllık ortalamalara yakın gerçekleşmiştir.

**Grafik 4.2: 2017 Yılı Aylık Toplam Yağış Miktarının 2008-2105 Yılları ve 2016 Yılı İle Karşılaştırılması**



Kaynak: Sivas 17090 No'lu Meteoroloji İstasyonu Verileri

Sivas ili 2017 yılı aylık toplam yağış miktarı 2008-2105 yılları aylık ortalama yağış miktarı ile karşılaştırıldığında; yalnızca Nisan, Mayıs ve Aralık aylarında ortalamanın üstünde iken diğer dokuz ayda ortalamanın altındadır.

Meteoroloji Genel Müdürlüğü 2017 yılı Türkiye İklim Değerlendirmesi çalışmasında; Dünya Meteoroloji Teşkilatı (WMO) iklim değerlendirmelerine göre 2017 Yılı Türkiye ortalama sıcaklığının 14.2°C ile 1981–2010 ortalaması olan 13.5°C'nin 0.7°C üzerinde gerçekleştiği ve bu sonuçla, 1961'den itibaren yapılan ölçümler dikkate alındığında 2017 yılının en sıcak dokuzuncu yıl olduğu vurgulanmıştır.

2017 yılı, Türkiye yıllık alansal ortalama toplam yağışı 506.6 mm ile 1981-2010 normalinin (574 mm) %11.7 altında gerçekleşmiştir. Bu yağış azlığı Türkiye'nin özellikle iç ve doğu kesimlerinde ciddi kuraklıklara sebep olmuştur. 2017 yılı yağışları Marmara Bölgesi'nde normallerinin üzerinde (%4,1) gerçekleşirken, diğer tüm bölgelerde normallerinin altında gerçekleşmiştir. En az yağış Sivas ilinin de içerisinde bulunduğu İç Anadolu Bölgesi'nde, en yüksek yağış ise Marmara Bölgesi'nde görülmüştür

Yazları çok sıcak, kurak ve kısa süren, kış ayları ise soğuk, uzun ve kar yağışlı geçen karasal iklimin yaşandığı Sivas ilinde iklim değişikliklerinin etkileri gözlenmeye başlamıştır.

İl topraklarının büyüklüğüne oranla az bir alan kaplayan orman alanları dışında ilin en yaygın bitki örtüsü bozkırlardır. Sivas'ın karasal iklim bölgelerinde kısa süreli bitkiler ve karaçam, kızılçam, ardıç ve meşe gibi ağaçlardan oluşan küçük orman kümeleri yer

almaktadır. İlin Karadeniz ikliminden etkilenen Suşehri ve Koyulhisar bölgelerinde bitki örtüsü daha canlı olup iğne yapraklı ağaçlardan oluşan ormanlarla kaplıdır. Bu orman örtüsünü yıl boyunca yeşil kalan çok çeşitli ağaçlar ile otsu bitkiler tamamlamaktadır.

Zara ilçesi Şerefiye bucağı çevresi ile Şarkışla ve Yıldızeli sınırları içerisinde bulunan Ak Dağlar da ormanlık bölgedir. Yıldızeli'nin Belcik bucağı, Hafik, İmranlı ve Suşehri ilçelerinin kuzey bölgeleri, Zara ilçesinin Bolucan ve Beypınarı bucakları ile Divriği ilçesinin Sincan ve Danişment bucakları çevresinde meşelik alanlar geniş yer kaplar.

### Ulaşım

Sivas ilinde ulaşım karayolu, demiryolu ve havayolu ile gerçekleştirilmektedir. Türkiye'nin kuzey-güney ve doğu-batı doğrultusunda uzanan karayollarının merkezinde yer alan Sivas ilinin ulaşım bakımından çok önemli bir konuma sahip olduğu görülmektedir. İlin en önemli ulaşım aksı Ankara-Sivas-Erzincan-Erzurum-Kars devlet karayoludur. İldeki karayolu ağı 2.359 km olup, bu ağın 972 km'si devlet yolu, 1.387 km'si il yoludur. 972 km'lik devlet yolunun tümü asfalt yoldur. 1.387 km'lik il yolunun ise 1.168 km'si asfalt olup geri kalan 219 km'lik kısmının %2,8'i parke, %59,8'i stabilize, %3,2'si toprak, %34,2' si diğer yollardır.

**Tablo 4.1: Sivas İl Merkezinin İlçelere ve Önemli Merkezlere Uzaklığı**

İlçe Adı	Uzaklık (km)	İl Adı	Uzaklık (km)
Akıncılar	152	Ankara	439
Altınyayla	79	Antalya	810
Divriği	174	Çanakkale	1.103
Doğanşar	101	Erzincan	248
Gemerek	118	Giresun	296
Gölova	170	İstanbul	890
Gürün	134	İzmir	1.025
Hafik	37	Kahramanmaraş	330
İmranlı	106	Kayseri	194
Kangal	88	Malatya	246
Koyulhisar	169	Mersin	337
Suşehri	132	Ordu	392
Şarkışla	81	Samsun	492
Ulaş	35	Tokat	108
Yıldızeli	46	Trabzon	420
Zara	72	Yozgat	224

Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü

Demiryolu bağlantıları açısından da Sivas, kuzey – güney ve doğu – batı hatlarının birleştiği bir noktada bulunmaktadır. Ankara-Kars hattında her gün çalışan ana hat trenlerinden Doğu Ekspresi, Ankara-Tatvan arasında haftada iki gün çalışan ana hat trenlerinden Van Gölü Ekspresi ve Ankara-Kurtalan arasında haftada beş gün çalışan Güney Kurtalan Ekspresi ile ulaşım mümkündür.



Küçük Asya ile İpek yolu güzergâhındaki Asya ülkelerini birleştiren demiryolu koridorunun önemli akslarından biri olan Ankara-Sivas Yüksek Hızlı Tren projesinin yapımı devam etmektedir, Projenin 2019 yılında tamamlanması beklenmektedir. Mevcut Ankara-Sivas demiryolu hattının uzunluğu 603 km olup seyahat süresi 12 saattir. Yüksek hızlı tren projesinin tamamlanmasıyla ülkenin batı kesimlerine ulaşımın çok daha süratli biçimde gerçekleştirilmesi planlanmaktadır. Bu proje tamamlandığında mevcut demiryolu uzunluğu 405 km'ye inerek Ankara'dan Sivas'a 2 saatte, İstanbul'dan ise 5 saatte ulaşılması hedeflenmektedir.

Mevcut Ankara-İstanbul, Ankara-Konya Yüksek Hızlı Demiryolu hatlarının devamında yapımı devam eden Ankara-İzmir Yüksek Hızlı Demiryolu hattının işletmeye açılması ile ülkemizin doğusu ile batısı arasındaki bağlantıyı sağlayacak olan Ankara-Sivas güzergahında, hızlı tren hattının Sivas-Erzincan, Erzincan-Erzurum-Kars hızlı tren hatlarıyla birlikte Bakü-Tiflis-Kars demiryolu projesi ile entegre edilmesi planlanmaktadır.

Türkiye'nin en uzun ikinci pistine sahip, iç ve dış hatlara hizmet veren ve yıllık 3 milyon yolcu kapasitesine sahip Sivas Nuri Demirağ Havaalanı'ndan, günde 3-4 sefer İstanbul'a, haftanın belirli günlerinde ise İzmir'e karşılıklı seferler düzenlenmektedir.

## **4.2.Sosyo-Ekonomik Durum**

### **Nüfus Yapısı**

2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre Sivas ilinin nüfusu 621.301 kişi olup, %50,1'i erkek %49,9'u ise kadın nüfustur. İller arasında nüfus büyüklüğüne göre 32'nci sırada yer almaktadır. Sivas nüfusunun %75'i il ve ilçe merkezlerinde, %25'i belde ve köylerde yaşamaktadır. İl nüfus yoğunluğu 22 kişi/km<sup>2</sup> olup, Türkiye ortalaması ise 105 kişi/km<sup>2</sup>'dir. Sivas nüfusunun daha düşük yoğunluklu bir yerleşim yapısına sahip olduğu görülmektedir.

Sivas'ta nüfusun %21,7'sini 14 yaş ve altı, %24,9'unu 15-29, %26,0'ını 30-49, %15,6'sını 50-64 yaş arası, %11,8'ini 65 yaş ve üstü yaş grupları oluşturmaktadır.

İl nüfus artış hızı incelendiğinde, yıllık nüfus artış hızının Türkiye genelinin altında olduğu görülmektedir. 2016-2017 yılı itibariyle nüfus artış hızı Sivas'ta binde 0,1 iken Türkiye ortalaması binde 12,4'tür. İlde nüfus artış hızının düşük olmasının nedeni diğer illere göç vermesidir. 2015 yılında net göç hızı binde -13,14 iken, 2016 yılında binde -5,46, 2017 yılında ise binde -10,49 olmuştur.

Kalkınma Bakanlığı tarafından yapılan İllerin ve Bölgelerin Sosyo Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması (SEGE 2011) sonuçlarına göre Sivas, iller arası sıralamada -0,2208 endeks değeri ile 49'uncu sırada yer almaktadır. İller endeks değerlerine göre gelişmişlik

seviyeleri bakımından altı kademe sınıflandırılmıştır. Sivas bu endeks değeri ile 17 ilin yer aldığı dördüncü kademe gelişmiş iller arasında (Ortaya Yakın Düşük Gelişmişlik Grubu) 16'ncı sıradadır.

Sivas ilinin merkez ilçe ile birlikte toplam 17 ilçesi bulunmaktadır. İl nüfusunun yoğunlaştığı ilçeler sırasıyla Merkez İlçe, Şarkışla, Yıldızeli, Suşehri, Gemerek, Zara ve Kangal'dır. Sivas'ta Merkez ilçe nüfusunun toplam il nüfusuna oranının % 60 gibi büyük bir oranda olduğu ve il nüfusunun il merkezinde yoğunlaştığı gözlenmektedir.

**Tablo 4.2: 2017 Yılı Sivas İli Nüfusunun İlçelere Göre Dağılımı**

<b>İlçe Adı</b>	<b>İl ve İlçe Merkezleri</b>	<b>Belde ve Köyler</b>	<b>Toplam</b>
Akıncılar	2.415	2.264	4.679
Altınyayla	3.707	5.938	9.645
Divriği	9.989	4.964	14.953
Doğanşar	1.307	1.371	2.678
Gemerek	10.857	11.481	22.338
Gölova	1.053	1.804	2.857
Gürün	10.863	7.657	18.520
Hafik	2.941	5.660	8.601
İmranlı	2.815	3.890	6.705
Kangal	9.663	11.201	20.864
Koyulhisar	4.123	7.646	11.769
Merkez	344.185	28.115	372.300
Şarkışla	22.832	14.579	37.411
Suşehri	14.953	9.800	24.753
Ulaş	3.418	5.065	8.483
Yıldızeli	7.446	26.040	33.486
Zara	11.888	9.371	21.259
<b>TOPLAM</b>	<b>464.455</b>	<b>156.846</b>	<b>621.301</b>

Kaynak: TÜİK

## **Eğitim**

Sivas'ta 6 yaş ve üzeri okuma-yazma çağında olan 564.589 kişilik nüfusun %93,5'i okuryazar olup bu oran %95,97 olan Türkiye genel ortalamasının 2.47 puan altındadır. Okuma yazma bilen nüfusun %52,07'si erkek, %47,93'ü kadındır.

Okuma yazma bilen nüfus içerisinde bir öğretim kurumundan mezun olan 470.558, mezun olmayan ise 57.338 kişidir. Bir okul bitirenlerin oranı %89,14 olup %88,58 olan Türkiye ortalamasının 0.56 puan üstündedir.

Bir öğretim kurumundan mezun olanların %33,88'i ilkokul, %13,57'si ilköğretim, %13,43'ü ortaokul ve dengi meslek ortaokulu, %24,27'si lise ve dengi meslek okulu, %13,45'i

yüksekokul veya fakülte mezunudur. %1,05'i yüksek lisans, %0,35'i ise doktora programını bitirmiştir.

Cumhuriyetin kuruluşunun 50. yılı anısına Sivas'ta kurulan Cumhuriyet Üniversitesi, 1974 yılında Tıp Fakültesi ile eğitime başlamıştır. Şu anda Üniversite 17 Fakülte, 4 Enstitü, 1 Devlet Konservatuvarı, 5 Yüksekokul, 14 Meslek Yüksekokulu ile hizmet vermektedir. Ayrıca Üniversite'ye bağlı 26 Uygulama Araştırma Merkezi, 1055 yataklı 1 Araştırma ve Uygulama Hastanesi vardır.

Üniversitede turizm sektörüne ilişkin eğitim programları; Turizm Fakültesi Turizm İşletmeciliği ve Otelcilik Yüksek Okulu bünyesinde lisans, Meslek Yüksek Okulları bünyesinde ön lisans düzeyinde verilmektedir.

Turizm sektörüne nitelikli insan gücü yetiştirmek ve turizm endüstrisinin gelişmesine katkı sağlamak amacıyla kurulan Turizm İşletmeciliği ve Otelcilik Yüksekokulu 2014-2015 öğretim yılında Konaklama İşletmeciliği Bölümüne, 2016-2017 akademik yılında da Gastronomi ve Mutfak Sanatları Bölümüne öğrenci olarak eğitim ve öğretime başlamıştır. Yüksekokulda ayrıca öğrencilere profesyonel mutfağın işletilmesi ve yönetimi hakkında kapsamlı bilgi kazandırmak için kullanılan bir uygulama mutfağı ve ulusal ve uluslararası yemekler ile servis teknikleri konusunda deneyim kazandırmak için 52 kişilik bir uygulama restoranı imkânı bulunmaktadır. Bunlara ek olarak, öğrencilere Cumhuriyet Üniversitesi kampüsünde yer alan "Çok Amaçlı Salon Restoran" ve 92 odalı ve 168 yataklı olan "Uygulama Oteli" ile de teorik uygulama fırsatı verilmektedir.

Ön lisans programı uygulayan 14 Meslek Yüksek Okulundan üçünde turizm eğitimi verilmektedir. Cumhuriyet Meslek Yüksek Okulunda Otel Lokanta ve İkram Hizmetleri Bölümü altında Aşçılık, Sağlık Turizmi İşletmeciliği, Turizm ve Otel İşletmeciliği, Gürün Meslek Yüksekokulu Otel Lokanta ve İkram Hizmetleri Bölümünde Aşçılık, Hafik Kamer Örnek Meslek Yüksek Okulunda ise Seyahat Turizm ve Eğlence Hizmetleri Bölümünde Turist Rehberliği programları yer almaktadır.

İl sahip olduğu tarihi ve kültürel varlıkları, doğal güzellikleri, coğrafi konumu ve iklimi ile turizm sektöründe önemli bir konumdadır. Hizmet sektöründe yer alan turizm alanında verilen hizmet kalitesinin, doğrudan emek yoğun çalışan eğitilmiş işgücüne bağlı olduğu düşünüldüğünde; mesleki eğitimin çeşitli bölümlerde hem teorik hem de pratik olarak verildiği Cumhuriyet Üniversitesi'nin Sivas'ta olması sektörün gelişmesi ve sürdürülebilirliğin sağlanması açısından önemli bir etkidir.

### **4.3. Gayri Safi Yurt İçi Hasıla**

Sivas ili gayri safi yurt içi hasılası (GSYİH), 2004 yılında yaklaşık 3,5 milyar TL iken 2004-2014 döneminde %233 artarak 2014 yılında 11,5 milyar TL olmuştur. Aynı dönemde

Türkiye GSYİH'sı %254 oranında artarken TR72 Bölgesi hasılası da %239 oranında artış göstermiştir. 2014 yılı itibarıyla Sivas ili hasılasının TR72 (Sivas, Kayseri, Yozgat) Bölgesi hasılası içindeki payı %23,61 iken, Türkiye geneli içindeki payı %0,56'dır.

Sivas ili, Türkiye GSYİH'na katkısı bakımından 81 il sıralamasında 2004 yılında 29.sırada, 2014 yılında ise 30. sırada yer almıştır.

2014 yılı itibarıyla Sivas ili Gayri Safi Yurt İçi Hasılası içinde (cari fiyatlarla) tarım sektörü %16,4, sanayi sektörü %21,8, hizmetler sektörü ise %50,3 paya sahiptir.

**Tablo 4.3: Gayrisafi Yurtiçi Hasılasının Gelişimi ve Payları (Milyar TL)**

Yıllar	Sivas GSYİH	TR72 Bölgesi GSYİH	Türkiye GSYİH	Türkiye İçindeki Pay %	Bölge İçindeki Pay %
2004	3,5	14,3	577,0	0,60	24,48
2005	3,9	16,8	673,7	0,58	23,32
2006	4,5	19,3	789,2	0,57	23,32
2007	4,9	21,3	880,5	0,56	23,11
2008	5,6	23,8	994,8	0,56	23,53
2009	5,9	24,0	999,2	0,59	24,58
2010	7,1	28,3	1.160	0,62	25,09
2011	8,6	34,3	1.395	0,62	25,07
2012	9,5	38,2	1.570	0,60	24,87
2013	10,6	43,8	1.810	0,58	24,20
2014	11,5	48,7	2.045	0,56	23,61

Kaynak: TÜİK

Kişi başına GSYİH düzeyi açısından Sivas İli incelendiğinde, ilde kişi başına düşen gayrisafi yurtiçi hasılasının, 2004-2008 yılları arasında TR72 Bölgesi'nin ve Türkiye ortalamalarının altında değerler alırken, 2009-2014 yılları arasında TR72 Bölgesi ve Türkiye ortalamalarının üstünde olduğu görülmektedir. İlde 2004 yılında kişi başına düşen GSYİH 5.356 TL iken 2014 yılında 18.480 TL olmuştur. Sivas, kişi başına düşen gayri safi yurt içi hasıla sıralamasında 2004 yılında Türkiye genelinde 51. sırada yer alırken 2014 yılında 44. sıraya yükselmiştir.

**Tablo 4.4: Kişi Başına Düşen Gayri Safi Yurt İçi Hasıla**

Yıllar	Sivas			TR72 Bölgesi			Türkiye		
	TL	USD \$	Değişim %	TL	USD \$	Değişim %	TL	USD \$	Değişim %
2004	5.356	3.740	--	6.329	4.420	--	8.536	5.961	--
2005	6.062	4.498	20,3	7.378	5.474	23,9	9.844	7.304	22,5
2006	7.000	4.859	8,0	8.445	5.862	7,1	11.389	7.906	8,2
2007	7.651	5.887	21,2	9.282	7.142	21,8	12.550	9.656	22,1
2008	8.834	6.897	17,2	10.345	8.076	13,1	14.001	10.931	13,2
2009	9.276	6.005	-12,9	10.357	6.705	-17,0	13.870	8.980	-17,8
2010	11.206	7.461	24,2	12.115	8.067	20,3	15.860	10.560	17,6
2011	13.524	8.066	8,1	14.591	8.703	7,9	18.788	11.205	6,1
2012	15.184	8.427	4,5	16.249	9.018	3,6	20.880	11.588	3,4
2013	16.943	8.897	5,6	18.581	9.757	8,2	23.766	12.480	7,7
2014	18.480	8.450	-5,0	20.531	9.388	-3,8	26.489	12.112	-2,9

Kaynak: TÜİK

**4.4.Tarım ve Hayvancılık**

Sivas ili tarım sektörünün GSYİH'sı içindeki payı 2004 yılında %22 iken 2014 yılında %16,4'e düşmüştür. 2004 yılında tarım hasılasının büyüklüğü itibariyle Sivas, iller sıralamasında 25. sırada yer alırken 2014 yılında 20. sıraya yükselmiştir.

Tarım hasılasının GSYİH içindeki payı bakımından Sivas İli, TR72 Bölgesi ve Türkiye ortalamasının üstünde bir değere sahiptir. Tarım hasılasının GSYİH içindeki payı 2014 yılı itibariyle TR72 Bölgesi'nde %11,8 iken, Türkiye genelinde %6,6'dır.

Tarım hasılasının dönemsel gelişimi incelendiğinde; 2004-2014 yılları arasında, Türkiye tarım GSYİH'sı %148 oranında, TR72 Bölgesi %151,6, Sivas İl tarım GSYİH'sı ise Türkiye ortalamasına oldukça yakın bir oranla %147,5 oranında artış göstermiştir.

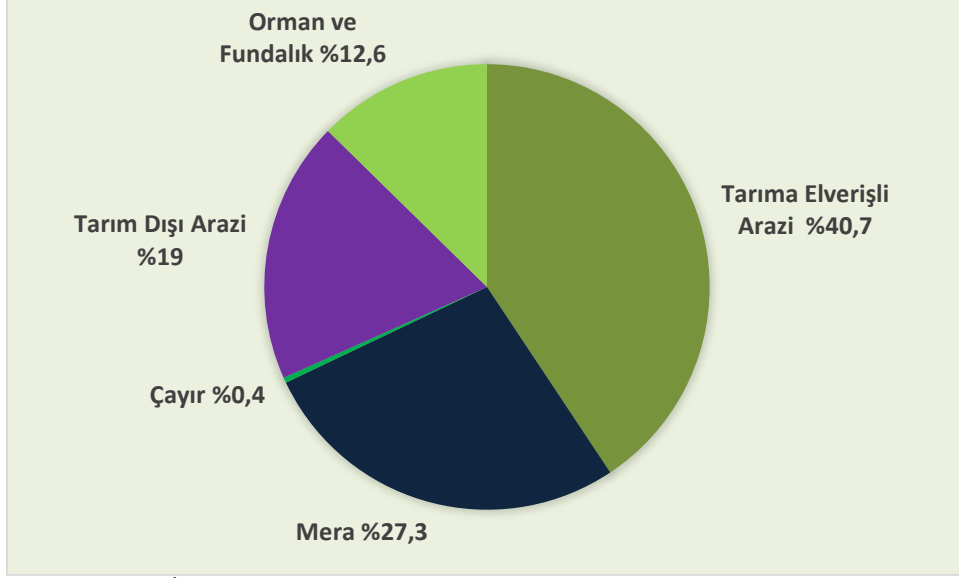
**Tablo 4.5: Tarım Sektörü Hasılasının Gelişimi ve Payları (Cari Fiyatlarla, Milyar TL)**

Yıllar	Sivas		TR72 Bölgesi		Türkiye		Türkiye ve Bölge İçindeki Pay %	
	Tarım Hasılası	GSYİH İçinde Pay (%)	Tarım Hasılası	GSYİH İçinde Pay (%)	Tarım Hasılası	GSYİH İçinde Pay (%)	Türkiye	TR72
2004	0,76	22,0	2,3	15,9	54,4	9,4	1,4	33,5
2005	0,80	20,5	2,5	14,9	62,4	9,3	1,3	31,9
2006	0,78	17,5	2,3	12,1	64,4	8,2	1,2	33,8
2007	0,73	14,9	2,4	11,1	66,2	7,5	1,1	31,0
2008	0,84	15,0	2,7	11,5	74,5	7,5	1,1	30,8
2009	0,99	16,8	3,1	13,1	81,2	8,1	1,2	31,4
2010	1,50	21,0	4,3	15,1	104,7	9,0	1,4	35,0
2011	1,75	20,3	5,0	14,5	114,8	8,2	1,5	35,0
2012	1,81	19,0	5,0	13,0	121,7	7,8	1,5	36,2
2013	1,84	17,4	5,2	11,9	121,7	6,7	1,5	35,1
2014	1,89	16,4	5,7	11,8	134,7	6,6	1,4	32,9

Kaynak: TÜİK

2.720.279 hektar alana sahip Sivas il topraklarının 1.106.085 hektarlık bölümü tarıma elverişli arazi, 741.803 hektarı mera, 10.565 hektarı ise çayır alanı olarak kullanılmaktadır. Tarım dışı arazi olarak kullanılan alan toplamı 517.543 hektar, orman ve fundalık alan ise 344.283 hektardır.

**Grafik 4.3: Sivas İli Arazi % Dağılımı**



Kaynak: Sivas İl Tarım, Gıda ve Hayvancılık Müdürlüğü

### **Bitkisel Üretim**

Sivas'ta sulanabilir tarım arazisi olarak toplam tarım arazisinin yaklaşık dörtte biri kullanılabilir. İl, hem geniş tarımsal arazi varlığı hem de mikro klima gösteren tarımsal havza varlığına bağlı olarak zengin tarımsal ürün çeşitliliği sunan zirai alanları ile önemli bir bitkisel üretim merkezidir.

TÜİK 2017 yılı geçici verileri incelendiğinde işlenen 7.917.756 dekar tarım alanının (çayır ve meralar hariç), tahıllar ve diğer bitkisel ürünler alanında %60,1'i ekili alan, %39,2'si nadasa bırakılan alan, %0,1'i sebze bahçeleri alanı, %0,5'i meyveler, içecek ve baharat alanından oluşmaktadır. Sivas İli, tarım alanları olarak Türkiye genelinde %3,4 pay almaktadır.

Sivas ilinde 2017 yılı verilerine göre; 4.761.390 dekarlık alana ekilen tahıl ve diğer bitkisel ürünlerden 2.335.428 ton/yıl üretim alınmıştır. İlk sırada yer alan tarla ürünleri hububat, yem bitkileri, endüstri bitkileri ve yemeklik baklagiller olmak üzere dört ana grup altında değerlendirildiğinde gerek üretim miktarı gerekse ekilen alan büyüklüğü açısından ilk sırada tahıllar gelmektedir.

**Tablo 4.6: Yıllar İtibariyle Hububat Ekilen Alan Büyüklüğü ve Elde Edilen Ürün Miktarı**

Hububat Adı	Ekilen Alan (Dekar)	%	Üretim Miktarı (Ton)	%
Durum Buğdayı	125.370	3,4	37.809	4,9
Buğday (Durum Buğdayı Hariç)	2.716.764	74,3	531.349	68,8
Arpa	680.394	18,6	174.852	22,6
Çavdar	8.730	0,2	2.396	0,3
Yulaf	126.389	3,5	25.804	3,3
<b>TOPLAM</b>	<b>3.657.647</b>	<b>100,0</b>	<b>772.210</b>	<b>100,0</b>

Kaynak: TÜİK

9.195 dekar alana ekilen sebze ürünlerinde 2017 yılı itibarıyla üretim miktarı 13.591 tondur. Üretim miktarına göre ilk beş sırada yer alan sebzeler domates, kavun, fasulye, hıyar ve karpuzdur. İlde hüküm süren sert iklim koşulları sebebiyle sebze ve meyve üreticiliği fazla gelişmemiş ve bu nedenle de daha çok üreticinin ihtiyacını karşılamaya yönelik ve ek gelir getirici bir faaliyet olarak yapılmaktadır.

**Tablo 4.7: Yıllar İtibariyle Üretilen İlk Beş Sebze**

Sebze Adı	2014		2015		2016		2017	
	Ek. Alan (Dekar)	Üretim (Ton)	Ek. Alan (Dekar)	Üretim (Ton)	Ek. Alan (Dekar)	Üretim (Ton)	Ek. Alan (Dekar)	Üretim (Ton)
<b>Domates</b>	1.328	4.364	1.475	4.166	1.480	4.449	1.778	5.446
<b>Kavun</b>	2.850	11.045	2.830	10.965	2.825	13.441	560	1.794
<b>Fasulye</b>	793	1.247	742	1.131	849	1.189	1.098	1.471
<b>Hıyar</b>	409	1.652	416	1.586	453	1.624	404	1.470
<b>Karpuz</b>	585	2.147	385	1.477	371	1.535	344	1.304

Kaynak: TÜİK

2017 yılı verileri incelendiğinde 37.355 dekarlık meyve, içecek ve baharat bitkileri alanından elde edilen üretim miktarı 14.248 ton/yıl olarak gerçekleşmiştir. Üretim miktarına göre kayısı, elma, armut, vişne, üzüm ilk beş sırada yer almaktadır. Meyve yetiştiriciliği de sebze de olduğu gibi çiftçinin kendi ihtiyacını karşılamının yanında ek gelir getiren bir uğraş olarak yapılmaktadır.

**Tablo 4.8: Yıllar İtibariyle En Çok Üretilen İlk Beş Meyve**

Meyve Adı	2014		2015		2016		2017	
	Ek. Alan (Dekar)	Üretim (Ton)	Ek. Alan (Dekar)	Üretim (Ton)	Ek. Alan (Dekar)	Üretim (Ton)	Ek. Alan (Dekar)	Üretim (Ton)
Kayısı	12.656	1.267	10.828	4.536	11.202	4.549	11.865	4.142
Elma	5.344	3.512	5.829	4.191	6.838	2.981	7.232	4.012
Armut	1.322	1.065	1.404	1.304	1.440	826	1.442	1.265
Vişne	1.783	1.226	1.819	1.342	1.825	856	1.905	1.145
Üzüm	2.044	2.960	1.851	2.718	1.853	806	1.871	849

Kaynak: TÜİK

## Hayvancılık

İlin önemli geçim kaynakları arasında yer alan hayvan yetiştiriciliğine ilişkin 2017 verileri incelendiğinde; Sivas ili hayvan türleri itibarıyla Türkiye genelinden büyükbaşta %2,1, küçükbaşta %1,3, kümes hayvancılığında ise %0,6 pay aldığı görülmektedir.

**Tablo 4.9: Yıllar İtibarıyla İlin Hayvan Varlığı (Adet)**

Yıllar	Büyükbaş			Küçükbaş			Kümes Hayvanı Sayısı
	Sığır	Manda	Toplam	Koyun	Keçi	Toplam	
2014	326.857	3.627	330.484	378.842	79.235	458.077	520.670
2015	260.246	5.109	265.355	391.977	76.983	468.960	688.161
2016	266.359	4.925	271.284	390.939	77.281	468.220	672.211
2017	332.329	5.142	337.471	487.542	68.662	556.204	548.705

Kaynak: TÜİK

2013-2017 dönemi itibarıyla Sivas ilinde 2013'te 620,9 bin ton olan süt üretimi yıllık ortalama %6,7 oranında azalarak 2017 yılında 452,4 bin ton olmuştur. Aynı dönemde süt üretimi Türkiye'de yıllık ortalama %3,4 oranında artış göstererek 2017 yılında 20,7 milyon tona ulaşmıştır.

Bal üretimi incelendiğinde; Sivas'ta 2013 yılında 3,3 bin ton olan bal üretiminin yıllık ortalama %0,04 oranında artarak 3,7 bin tona ulaştığı, Türkiye'de 2013 yılı itibarıyla 94,7 bin ton olan bal üretiminin ise yıllık ortalama %4,9 oranında artarak 2017'de 114,5 bin ton olarak gerçekleştiği görülmektedir.

Turizm sektöründe verilen yeme içme hizmetinin temel girdilerinin büyük bir bölümü tarım sektöründen sağlanmaktadır. Turizm ve tarım sektörünün, sahip olunan iklim yapısı, doğal kaynaklar, bitki örtüsü, toprak yapısı, su kaynakları vb. coğrafi özelliklerden en çok etkilenen iki sektör olduğu görülmektedir. Turizm sektöründeki gelişme, verimli tarım alanlarının optimum değerlendirilmesi, üretim kapasitesinin artması ve standardizasyonun sağlanması gibi konularda tarım sektörüne katkıda bulunur. Verimli tarım arazilerinin arz kapasitesi artarken sağladığı istihdam nedeniyle de göç oranının da düşmesi sağlanabilir.

## 4.5.Sanayi

Sivas ili sanayi sektörünün GSYİH içindeki payı son yıllarda özellikle 2010-2014 döneminde önemli oranda artış göstermiştir. 2004 yılında GSYİH içinde %16,7 olan sanayinin payı, 2014 yılında %21,8 düzeyine ulaşmıştır. 2004 yılında sanayi hasılasının büyüklüğü itibarıyla Sivas iller sıralamasında 37'inci sırada yer alırken, 2014 yılında sıralamadaki yeri düşerek 40'inci sıraya gerilemiştir.



Sanayi hasılasının GSYİH içindeki payı 2014 yılı itibarıyla TR72 Bölgesi'nde %28,3 iken, Türkiye genelinde %28,2'dir. Sanayi hasılasının GSYİH içindeki payı bakımından Sivas ili, TR72 Bölgesi ve Türkiye ortalamasının altında bir değere sahiptir.

Sanayi hasılasının dönemsel gelişimi incelendiğinde; 2004-2014 yılları arasında Sivas'ın TR72 Bölgesi ve Türkiye sanayi GSYİH'sının üzerinde bir artış kaydettiği dikkat çekmektedir. 2004-2014 döneminde, Türkiye sanayi GSYİH'sı %298 oranında artış gösterirken, TR72 Bölgesi sanayi GSYİH'sı %259 ve Sivas il sanayi GSYH'sı %336 oranında artış göstermiştir.

**Tablo 4.10: Sanayi Sektörü Hasılasının Gelişimi ve Payları (Cari Fiyatlarla, Milyar TL)**

Yıllar	Sivas		TR72 Bölgesi		Türkiye		Türkiye ve Bölge İçindeki Pay %	
	Sanayi Hasılası	GSYİH İçinde Pay (%)	Sanayi Hasılası	GSYİH İçinde Pay (%)	Sanayi Hasılası	GSYİH İçinde Pay (%)	Türkiye	TR72
2004	0,6	16,7	3,8	26,7	145,0	25,1	0,4	15,0
2005	0,7	18,2	4,9	29,2	170,5	25,3	0,4	14,5
2006	0,9	19,2	5,8	30,3	206,1	26,1	0,4	14,7
2007	1,0	20,5	6,6	30,9	232,9	26,5	0,4	15,3
2008	1,2	21,3	7,2	30,2	261,0	26,2	0,5	16,7
2009	1,2	19,7	6,5	27,1	240,4	24,1	0,5	17,8
2010	1,3	18,8	7,4	26,1	285,4	24,6	0,5	18,2
2011	1,9	21,8	9,9	29,0	375,6	26,9	0,5	18,8
2012	2,0	21,0	10,6	27,9	420,3	26,8	0,5	18,7
2013	2,3	21,8	12,6	28,8	501,2	27,7	0,5	18,2
2014	2,5	21,8	13,8	28,3	576,4	28,2	0,4	18,2

Kaynak: TÜİK

Sivas ilinde tarıma dayalı sanayi kolları ile doğal kaynakları işlemeye yönelik (başta toprak ürünleri olmak üzere) sanayi kolları ön planda yer almaktadır. İl imalat sanayiinde faaliyet gösteren firmalardan işyeri sayısı olarak ilk sırayı gıda ürünlerinin imalatı almaktadır. Gıda ürünleri imalatını, metalik olmayan mineral ürünleri imalatı (taş ve toprak ürünleri sanayi), metal ürünleri imalatı ve mobilya imalatı izlemektedir.

**Tablo 4.11: Sivas İmalat Sanayi İşyeri Sayısının Dağılımı (2016)**

NACE Kodu ve Sektör Adı	Sivas		Türkiye İçindeki Payı (%)
	İşyeri Sayısı	%Pay	
10- Gıda ürünlerinin imalatı	239	26,1	0,8
11- İçeceklerin imalatı	5	0,5	0,6
12- Tütün ürünleri imalatı		0,0	0,0
13- Tekstil ürünlerinin imalatı	19	2,1	0,1
14- Giyim eşyalarının imalatı	37	4,0	0,2
15- Deri ve ilgili ürünlerin imalatı		0,0	0,0
16- Ağaç, ağaç ürünleri ve mantar ürünleri imalatı (mobilya hariç)	52	5,7	0,7
17- Kâğıt ve kâğıt ürünlerinin imalatı	4	0,4	0,1
18- Kayıtlı medyanın basılması ve çoğaltılması	17	1,9	0,2
19- Kok kömürü ve rafine edilmiş petrol ürünleri imalatı	1	0,1	0,2
20- Kimyasalların ve kimyasal ürünlerin imalatı	14	1,5	0,2
21- Temel eczacılık ürünlerinin ve eczacılığa ilişkin malzemelerin imalatı	4	0,4	0,7
22- Kauçuk ve plastik ürünlerin imalatı	53	5,8	0,4
23- Diğer metalik olmayan mineral ürünlerin imalatı	107	11,7	0,8
24- Ana metal sanayii	26	2,8	0,4
25- Fabrikasyon metal ürünleri imalatı (makine ve teçhizat hariç)25-	78	8,5	0,3
26- Bilgisayarların, elektronik ve optik ürünlerin imalatı	10	1,1	0,5
27- Elektrikli teçhizat imalatı	20	2,2	0,3
28- Başka yerde sınıflandırılmamış makine ve ekipman imalatı	35	3,8	0,3
29- Motorlu kara taşıtı, treyler (römork) ve yarı treyler (yarı römork) imalatı	4	0,4	0,1
30- Diğer ulaşım araçlarının imalatı	26	2,8	1,8
31- Mobilya imalatı	72	7,9	0,5
32- Diğer imalatlar	21	2,3	0,4
33- Makine ve ekipmanların kurulumu ve onarımı	71	7,8	0,4
<b>İmalat Sanayi Toplamı</b>	<b>915</b>	<b>100,0</b>	<b>0,4</b>

**Kaynak:** Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Girişimci Bilgi Sistemi

2016 yılı itibarıyla imalat sanayi net satışları değerinin %17,5'ini ana metal sanayi ürünleri oluştururken, %16'sını metalik olmayan mineral ürünleri, %14'ünü gıda ürünleri, %13,5'ini giyim eşyası ürünleri, %11,5'ini de diğer ulaşım araçlarının imalatı oluşturmaktadır. Bu beş sektör, il imalat sanayi net satışları toplamının %72,5'ini oluşturmaktadır.

Sivas ili imalat sanayi net satış değerinin Türkiye içindeki payı incelendiğinde en yüksek paya sahip olan faaliyet dalının diğer ulaşım araçlarının imalatı olduğu görülmektedir. 2016 yılı itibarıyla diğer ulaşım araçlarının imalatına ait net satış değeri Türkiye genelinin %2,8'ini oluştururken, metalik olmayan mineral ürünlerin imalatı %0,70, mobilya imalatı %0,67, giyim eşyalarının imalatı %0,57, ana metal sanayi %0,46, gıda ürünleri imalatı ise %0,23'ünü teşkil etmektedir.

2017 yılı itibarıyla Sivas ilinin ihracatı 92,3 milyon USD olup, ihracatın %72,9'luk bölümü imalat sanayi ürünlerine, %25,6'sı madencilik ve taş ocakçılığı ürünlerine, %1,5'i ise tarım ve ormancılık sektörü ürünlerine aittir.

İmalat sanayi ihracatı içerisinde en yüksek payı ise makine ve teçhizat ürünleri almaktadır. 2017 yılı itibarıyla imalat sanayi ihracatının %36,1'ini makine ve teçhizat imalatı oluştururken, %18,1'ini metalik olmayan mineral ürünlerin imalatı, %16,0'sını kimyasal madde ve ürünleri imalatı, %13,3'ünü gıda ürünleri ve içecek imalatı, %8,9'unu da mobilya imalatı oluşturmaktadır. Bu beş sektör 2017 yılı imalat sanayi ihracatının %92,4 gibi önemli kısmını teşkil etmektedir.

2017 yılı itibarıyla Sivas ilinin ithalatı 58,8 milyon USD olup, ithalatın %72,0'sini imalat sanayi ürünleri %27,6'sını tarım ve ormancılık ürünleri, %0,4'ünü de madencilik ve taş ocakçılığı ürünleri oluşturmaktadır.

42 milyon USD tutarındaki imalat sanayi ithalatının %56'lık bölümü kimyasal madde ve ürünler sektörüne ait iken, %22'lik kısmı makine ve teçhizat sektörüne aittir.

Turizm sektörü, hizmet sağlarken diğer sektörlerin ürettiği ürün ve hizmetlerden yoğun olarak faydalanmaktadır. Dolayısıyla turizm sektörünün girdi ve çıktı ilişkisi içinde olduğu sektörlerin bölgedeki gelişmişlik düzeyi, sektörün etkileşim içerisinde olduğu bu sektörlerden sağlayacağı dışsalıklar turizm sektörünün de bölgede gelişmesini olumlu yönde etkileyecektir.

Sektör, doğrudan ya da dolaylı istihdam olanağı yaratarak, ilin tanıtımına ve etkileşim içerisinde olduğu sektörlerin gelişmesine de katkı sağlayacaktır. İlde turizm sektörünün gelişmesiyle birlikte turizm talebinin artması, tarım, sanayi ve hizmet sektörlerini de direkt ve dolaylı bir şekilde olumlu yönde etkileyecektir. Turizm sektörü yapısı nedeniyle çeşitli sektörlerle etkileşim içerisinde. Sektör, konaklama tesislerine girdi sağlayan gıda ürünleri ve içecek, mobilya, tekstil ürünleri imalatı, alt yapı tedarikçileri, su ve enerji tedarikçileri, gayrimenkul hizmetleri, toptan ticaret, tarım ve hayvancılık vb. sektörleri önemli ölçüde etkilemektedir. Konaklama tesislerinin ürün ve hizmetlerini girdi olarak kullanan seyahat acenteleri, tur operatörleri, perakende ticaret, ulaşım, haberleşme, insan sağlığı, eğitim vb. sektörlerin faaliyetleri de turizm sektöründeki gelişmelerden etkilenmektedir.

#### **4.5.Turizm**

##### **4.5.1.Sivas İli Konaklama Arz ve Talebi**

Sivas'ın il merkezi ve ilçelerindeki toplam yatak kapasitesi 6.300 olup, %15'i turizm işletme belgeli, %85'i belediye belgeli konaklama tesisidir.

İl merkezinde 8, Zara ilçesinde 2 olmak üzere toplam 10 turizm işletme belgeli otelin yatak kapasitesi 962'dir. Ayrıca turizm yatırım belgeli 8 tesisin yatak kapasitesi ise 1.444'tür.

**Tablo 4.12: Sivas İlinin Konaklama Kapasitesi**

	İl Merkezi		İlçeler		TOPLAM	
	Tesis Sayısı	Yatak Kapasitesi	Tesis Sayısı	Yatak Kapasitesi	Tesis Sayısı	Yatak Kapasitesi
Turizm İşletme Belgeli	8	872	2	90	10	962
Belediye Belgeli Oteller	14	1.573	28	1.297	42	2.870
Pansiyonlar	41	2.468			41	2.468
<b>TOPLAM</b>	<b>70</b>	<b>6.191</b>	<b>31</b>	<b>1.553</b>	<b>93</b>	<b>6.300</b>

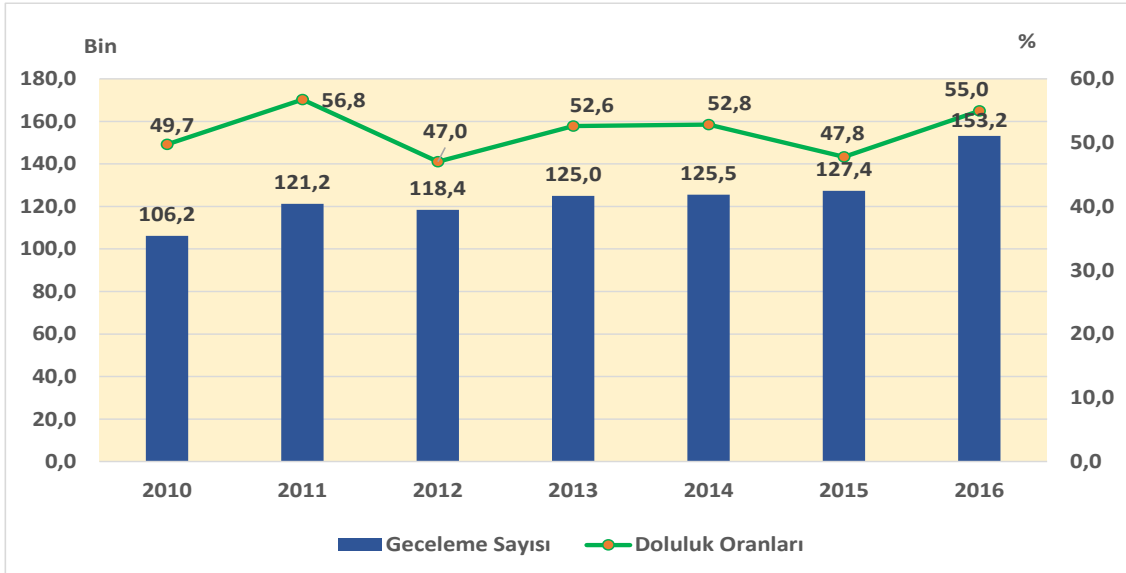
Kaynak: Sivas İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

**Tablo 4.13: Sivas İli Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Geceleme Sayısı, Doluluk Oranları, Ortalama Kalış Süresi**

Yıllar	Geceleme Sayısı			Doluluk Oranları			Ortalama Kalış Süresi		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
2010	3.170	102.986	106.156	1,48	48,23	49,72	1,3	1,7	1,7
2011	1.513	119.694	121.207	0,71	56,06	56,76	1,5	1,7	1,7
2012	6.889	111.549	118.438	2,74	44,29	47,02	2,1	1,6	1,6
2013	581	124.434	125.015	0,24	52,37	52,61	1,3	1,7	1,7
2014	1.167	124.331	125.498	0,49	52,32	52,82	1,8	1,6	1,6
2015	1.648	125.756	127.404	0,62	47,14	47,76	1,6	1,3	1,3
2016	2.327	150.867	153.194	0,84	54,15	54,98	2,1	1,3	1,3

Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

**Grafik 4.4: Sivas İli Turizm İşletme Belgeli Tesislerde Geceleme Sayısı ve Doluluk Oranları**



Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

Grafikten de görüldüğü gibi Sivas ilinde turizm işletme belgeli otellerde geceleme sayısı 120 bin civarında iken 2016'da %20,3 artışla 153 bine ulaştığı, doluluk oranlarının da %50-55 bandında hareket ettiği görülmektedir.

**Tablo 4.14: Belediye Belgeli Otellerin İl Merkezi ve İlçelere Dağılımı**

	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
Merkez	14	786	1.573
Kangal	4	104	215
Gürün	2	28	55
Divriği	5	123	241
Zara	1	19	39
İmranlı	2	25	57
Suşehri	5	122	208
Şarkışla	2	58	130
Gemerek	2	30	65
Yıldızeli	4	105	267
Koyulhisar	1	8	20
<b>TOPLAM</b>	<b>42</b>	<b>1.408</b>	<b>2.870</b>

Kaynak: Sivas İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

Sivas'ta pansiyon yatak kapasitesi ile birlikte toplam belediye belgeli yatak kapasitesi 5.338'dir.

Belediye belgeli konaklama tesislerinde geceleme sayısı, doluluk oranları ve ortalama kalış süreleri Tablo 4.15'de verilmiştir.

**Tablo 4.15: Belediye Belgeli Konaklama Tesislerinde Geceleme Sayısı, Doluluk Oranları ve Ortalama Kalış Süreleri**

Yıllar	Geceleme Sayısı			Doluluk Oranları			Ortalama Kalış Süresi		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
2010	6.365	148.302	154.667	0,91	21,12	22,03	2,5	1,4	1,4
2011	4.118	190.024	194.142	0,62	28,42	29,04	4,9	1,8	1,8
2012	4.860	152.123	156.983	0,86	26,81	27,67	4,7	1,5	1,5
2013	3.980	715.325	719.305	0,27	48,12	48,39	5,1	2,5	2,5
2014	16.104	405.247	421.351	1,03	25,83	26,85	2,2	1,5	1,6
2015	4.131	315.484	319.615	0,27	20,25	20,51	3,0	2,4	2,4
2016	23.367	565.424	588.791	1,49	35,94	37,42	1,7	1,4	1,4

Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

2016 yılı toplam geceleme sayısının %22'si otel, %67,2'si pansiyon, %10,5'i kaplıca, %0,3'ü motel konaklamalarından oluşmaktadır. Doluluk oranları %25-35 aralığında seyretmektedir.

#### **4.5.2. Sivas İli Turizm Potansiyeli**

Tarih ve kültür mirası ile birlikte doğal zenginlikleri açısından Sivas ilinde turizm olanakları çeşitlilik göstermektedir.

## **Tarih ve Kültür Turizmi**

Antik yerleşim yerleri, camiler, kiliseler, hanlar, hamamlar, türbeler, su kemerleri, köprüler, kervansaraylar, kaleler, arkeolojik yerler; kurulduğundan günümüze kadar yaşanan süreçte yerleşim yerlerinin tarih, felsefe, eğitim, bilim, sanat, ekonomi, sanayi, sağlık, yaşam tarzı vb. alanlardaki gelişmelerini gösteren kültür varlıklarıdır. Tarih boyunca Hitit, Roma, Bizans, Danişmentli, Eretna, Selçuklu ve Osmanlı gibi farklı medeniyetlere ev sahipliği yapan Sivas ilinde bu dönemlere ait tarihi ve kültürel eserlerin bazıları günümüze kadar ulaşabilmiştir.

### **Çifte Minareli Medrese**

Ta kapının hemen üzerinde üç yönden akan yazıttan medresenin, İlhanlı veziri Sahip şemseddin Mehmet Cveyni tarafından 1271-1272 yıllarında yaptırıldığı anlaşılmaktadır. Yapının günümüze dek ulaşan tek zgn yanı Anadolu'nun en yüksek ta kapısına sahip görkemli n cephesidir. Ta kapı üzerinde yükselen iki minare ise adeta Sivas'ın sembolü olmuştur. Dr'l-hadis adıyla da bilinen medrese, iki katlı, dört eyvanlı bir yapıdır. Ta kapının üzerindeki tuğla minareler ini bezemelidir.

### **Buruciye Medresesi**

1271 yılında Selçuklu Sultanı III. Gıyaseddin Keyhüsrev döneminde Hamedan (İran) yakınlarındaki Burucerd'den gelme Muzaffer Burucerd tarafından fizik, kimya, astronomi ğretimi amacıyla yapılmıştır. 1968 yılından bu yana Sivas Müzesi olarak kullanılmaktadır.

### **şifaiye Medresesi**

1217 yılında Selçuklu Sultanı I. İzzeddin Keykavus tarafından şifahane ve tıp medresesi olarak yaptırılan kllyeden günümüze yalnızca şifahane ulaşabilmiştir. Anadolu Selçuklu Tıp okullarının ve hastanelerinin en eski ve en büyüklerindedir.

### **Gök Medrese**

Ta kapı üzerinde yükselen tuğla örgülü iki minaresindeki mavi çinilerden dolayı Gök Medrese adı verilen yapı, Selçuklu veziri Sahip Ata Fahreddin Ali tarafından 1271 yılında yaptırılmıştır.

### **Divriği Ulu Cami ve Darüşşifası**

Anadolu Selçuklu Devleti'ne bağlı Mengücek Beyliği döneminde inşa edilen bu yapı topluluğu, cami, darüşşifa ve türbeden oluşan bir kllyedir. Mimari stili, süsleme ve örtü

sistemlerinin dengeli ve uyumlu tasarımıyla önem kazanan bu eser, 1985 yılında UNESCO tarafından "Dünya Kültür Mirası" listesine alınmıştır.

### **Sivas Ulu Cami**

1196 VE 1197 yıllarında Kutbettin Melikşah döneminde Kızıllarlan Bin İbrahim tarafından Kul Ahi'ye yaptırılan cami, Anadolu'nun en eski camilerinden biridir. Anadolu'daki mimarlık tarihinde, cami iç mekan fikrinin gelişmesinde etkili olmuş önemli bir yapıdır. Avlusuna üç yönden girişi, düz damlı ve dikdörtgen planlı oluşu ile kufe tipli cami sınıfına giren ender örneklerdendir.

### **Arkeoloji Müzesi**

Vali Ahmed Muammer Bey Efendi tarafından 1914 yılında Mekteb-i Sanayi İmalathanesi olarak yapılan bina, Kültür ve Turizm Bakanlığınca 29.04.2009 tarihinde Sivas Arkeoloji Müzesi olarak ziyarete açılmış olup, Orta Anadolu'nun en büyük arkeoloji müzesi konumundadır. Müzede, bölgede 9 milyon yıl önce yaşamış çeşitli memeli hayvanlara ait fosil kalıntıları, Kalkolitik Çağa (M.Ö. 5500–3000), Eski Tunç Çağına (M.Ö.3000-2000) ve Hititlere ait birçok buluntunun yanı sıra Roma, Bizans, Selçuklu ve Osmanlı dönemlerine ait eserler de sergilenmektedir.

### **Sivas Atatürk Kongre ve Etnografya Müzesi**

Sivas Kongresi'nin toplandığı bina, Sivas Valisi Memduh Paşa tarafından 1892 yılında o zamanki adıyla 'Mülki İdadi' daha sonra 'Sultani' olarak hizmete açılmıştır. 4 Eylül 1919'da Sivas Kongresi'nin toplandığı sırada 'Sultani' olan mektep binası 1924 yılında 'Sivas Lisesi' adını almıştır. 1981 yılına kadar okul olarak kullanılmış, 1983 yılında müze olarak son şeklini almıştır. Sivas kongresine ait dokümanlar, Atatürk'e ait özel eşyalar, resimler ve yöreye ait etnografik eserler sergilenmektedir.

### **İnönü Müzesi**

İsmet İnönü'nün 1891 - 1897 yılları arasında ortaöğrenim gördüğü dönemde yaşadığı ev müzeye dönüştürülmüştür. Müzede yöreye ait el sanatları, etnografik eserler ve İsmet İnönü'nün fotoğrafları sergilenmektedir. 2000 yılında restore edilen konak halen müze ev ve Sivas mutfağından bazı lezzetlerin sunulduğu ve Sivas türkülerinin dinlendiği bir mekân olarak hizmet vermektedir.

### **Âşık Veysel Müzesi**

Halk Ozanı Âşık Veysel Şatıroğlu'nun Şarkışla Sivrialan köyünde yaşadığı ev ölümünden sonra müze olarak ziyarete açılmıştır. Müzede Âşık Veysel'in kişisel eşyaları, sazları, fotoğrafları, şiirleri ve hakkında yayımlanan eserler sergilenmektedir.

## **EI Sanatları**

### **Sivas Halısı**

Desenine göre ‐lalezar‐, ‐çeşmibülbül‐, ‐yılanlı‐, ‐çamurlu‐ gibi adlar alan Sivas halılarının en önemli özelliği tümüyle yün, sık dokulu, ince havlı ve ilmek sayısının fazla olması ve üzerindeki motif, desen ve renklerinin ahengidir.

### **Yenihan Bebekleri**

Ahşap üzerine giydirilerek hazırlanan Yenihan Bebekleri tamamen el işçiliği ile hepsi birbirinden farklı yapılmaktadır. Genellikle Yıldızeli/Sivas bölgesi folklorik kıyafetlerinin bebeklere uygulandığı atölyede diğer bölgelerden de örnekler görülebilir. 2012 yılında da Türk Patent Enstitüsü'ne başvurularak tescillenen Yenihan Bebekleri marka olmuştur.

### **Gümüştçülük**

Çeşitli aşamalardan geçerek tel ve ince levha haline getirilen gümüştten ahşap malzeme kaplanarak yapılan gümüş çekmece ve nalınlar da Sivas'a has gümüş ürünlerdir.

### **Bıçakçılık**

Yaklaşık 700 yıllık geçmişi bulunan boynuz saplı el yapımı bıçakçılık sanatı Sivas'ın önemli el sanatlarından biridir. Bıçakçılık sanatını canlandırmak ve gelecek nesillere aktarmak amacıyla çalışmalar başlatılmıştır.

### **Festival ve Şenlikler**

Sivas ilinde merkez, ilçe ve köyler de dahil olmak üzere birçok bölgede çeşitli yerel ve uluslararası festivaller ve şenlikler düzenlenmektedir. Yıldızeli Banaz Pir Sultan Abdal Kültür Etkinliği, Âşık Veysel Kültür ve Sanat Festivali, Uluslararası Kangal Köpekleri Festivali bu etkinliklerden bazılarıdır.

### **Sağlık ve Termal Turizmi**

Sağlık turizmi, hastalıkların iyileştirilmesi amacıyla içme, kaplıca, ılıca vb. oluşumlardan yararlanmak üzere yapılan seyahatlerdir. Termal turizmi ise termomineral su banyosu, içme, çamur banyosu gibi çeşitli yöntemlerin yanı sıra iklim kürü, fizik tedavi, rehabilitasyon, egzersiz gibi destek tedavilerinin birleştirilmesi ile yapılan kür uygulamalarıdır.



### **Balıklı Kaplıca**

Balıklı kaplıca veya Yılanlı Çermik adlarıyla bilinen kaplıca, Sivas Kangal İlçesinin 13 km kuzey doğusunda bulunan Hamam Deresi (Topardıç Deresi) vadisinde yer almaktadır. Kaplıca suyunda yaşayan balıkların sedef hastalığı ve diğer cilt hastalıklarını tedavi edici özelliği nedeniyle Balıklı Kaplıca yurtiçi ve yurtdışında sağlık turizmi açısından önemli bir yere sahiptir.

### **Sıcak Çermik**

Yıldızeli ilçesi sınırlarında bulunan çermiğin su sıcaklığı 45-50°C arasındadır. 2002 yılında yerinde ve laboratuvarlarda yapılan analiz sonuçlarına göre kaplıca suyunun sodyum, kalsiyum, bikarbonat ve karbondioksitli bir termomineral su niteliğinde olduğu tespit edilmiştir. Kaplıca suyu özellikle eklem ağrıları, sırt ağrıları, sindirim bozuklukları ve diyabet hastalıklarının tedavisinde etkilidir.

### **Soğuk Çermik**

Su sıcaklığı 28°C civarında olan Soğuk Çermik Sivas il merkezine 18 km, Hafik ilçesine ise 15 km. mesafede yer almaktadır. Kaplıca suyu içildiği takdirde mide, bağırsak ve safra kesesi hastalıklarına iyi gelmekte, ayrıca romatizma ve sinir hastalıklarının tedavisinde de yararlı olmaktadır.

### **Ortaköy Ortabucak Çermiği**

Şarkışla ilçesine 30 km uzaklıktaki Ortabucak köyü sınırları içerisindedir. Çok kükürtlü olduğu için suyu içilemeyen kaplıcanın banyo kürleri yapılan büyük bir havuzu bulunmaktadır.

### **Alaman Çermiği**

Şarkışla ilçe merkezine 33 km uzaklıktaki Alaman köyü sınırları içerisindedir. Suyu oldukça kükürtlü olduğu için daha çok cilt güzelleştirme için tercih edilmektedir.

### **Ilıca Termal Suyu**

Yıldızeli ilçesine 9 km mesafede Ilıca Köyü'nde yer almaktadır. 2002 yılında yerinde ve laboratuvarlarda yaptırılan analiz sonuçlarına göre suyunun doğal sıcaklığı 20°C derecenin (35,5°C) üzerinde olduğundan termal sular içerisinde sınıflandırılmıştır. Ilıca Termal Suyu, fiziksel ve kimyasal özelliklerinden dolayı, banyo ve içme kürleri şeklinde tedavi amaçlı kullanılmaktadır.

### **Doğa Turizmi**

Sivas yaylaları, gölleri, nehirleri, şelaleleri, dağları, ormanları ile oldukça güzel ve zengin bir doğaya sahip bir ildir.

### **Tödürge Gölü**

İl merkezine 50 km. uzaklıktaki Tödürge Gölü, Sivas-Erzincan karayolu yakınında Cencin Ovası'nın doğusundadır. Dipten ve çevreden kaynaklı sularla beslenen gölde bol miktarda balık yaşamaktadır. Gölün doğusunda iki adacık vardır. Doğal yaşam açısından önemi büyük olan bu adacıklarda, kanatlı av hayvanlarından turna yaşar. Sayıları tükenmek üzere olduğundan turnalar koruma altına alınmış, avlanmaları yasaklanmıştır. Ayrıca gölde Cumhuriyet Üniversitesi'ne ait dinlenme tesisleri bulunmaktadır. Her yıl Haziran ayında Uluslararası Su Sporları Şenliği yapılmaktadır.

### **Sızır Şelalesi**

Gemerek ilçesinin Sızır kasabasına 1 km mesafede, yemyeşil bir alan içerisinde, Göksu çayı üzerindedir.

### **Gökpınar Gölü**

Gürün ilçesine 10 km. mesafede bulunan ve 3000 m<sup>2</sup> alana sahip göl, suyunun duruluğu, günün her saatinde değişen rengi ve balığının bolluğu ile ünlüdür. Doğal bir akvaryum görünümünde olan gölün suyu çok tatlı ve soğuktur.

### **Hafik Gölü**

Hafik İlçe Merkezinin kuzeybatısında olan göl dipten kaynaklı sularla beslenmektedir. Alanı yaklaşık 1 km<sup>2</sup>.dir. Ortasında bir adacık olan gölde bol miktarda balık yaşamaktadır. Fazla suları Kızılırmak'a akan göl yöresinin önemli mesire yerlerinden biridir.

### **Lota Gölleri**

Hafik ilçesinin 3 km doğusunda Sivas-Erzincan karayolunun kuzeyinde bulunan bu göller üç ayrı gölden oluşmaktadır.

### **Eğriçimen Yaylası**

Ormanlar arasında güneybatıdan kuzeybatıya doğru uzanan bir vadinin içerisinde yer alan Eğriçimen Yaylası Koyulhisar ilçe merkezine 17 km. uzaklıktadır. Vadinin yamaçları çam ormanlarıyla kaplıdır. Yaylanın Yedigözel tepesinde rakım 1800 metre olup, bu tepeden Suşehri ilçesi de görülebilecek şekilde Kelkit Vadisi seyredilebilmektedir.

Ayrıca bu yörede Kalınpınar, Sarıçiçek, Arpacık, Kengercik, Başyayla ve Toplan yaylaları bulunmaktadır.

### **Av Turizmi**

Av turizmi, bilinçli ve kurallara uygun olarak yapılması durumunda her yönden olumlu etkileri olan bir turizm türüdür. Bir yandan bölgenin yaban hayatını koruyup geliştirirken, diğer

yandan da önemli bir gelir kaynağı oluşturmaktadır. İde Milli Parklar Av ve Yaban Hayatı Koruma Müdürlüğü'nün av sezonlarında avlanılmasına izin verdiği 24 farklı tür kara hayvanı ve kuş çeşidi vardır.

### **Dağcılık**

Sivas İlinde en profesyonelinden en amatörüne her yaştan insanın, en zordan en kolaya doğru yüzlerce farklı rotadan zirve yapabileceği 1500-2000 m arasında 33 adet, 2000-2500 m arasında 29 adet, 2500 m ve üzerinde 11 adet olmak üzere toplamda 73 adet zirve mevcuttur.

### **Trekking ve Kampçılık**

Mevcut dağların Yıldız Dağı bölgesi ormanlık alanı, Değirmenaltı, Şuul Vadisi, Çat Ormanı, Akdağ, Avşiroren, Davlunca, Sızır Şelalesi, vb. yirmiden fazla doğal alanda trekking ve kampçılık yapılabilmektedir.

### **Su Kayağı**

Cumhuriyet Üniversitesi'ne ait dinlenme tesislerinin de bulunduğu Zara Tödürge Gölü'nde her yıl Haziran ayında Uluslararası Su Sporları Şenliği yapılmaktadır.

### **Rafting**

Suşehri ilçesinden geçen Kelkit Çayı bu spor için çok uygun bir alan teşkil etmektedir.

### **Mağaracılık**

Zara İlçesinin Demiryurt Köyü'nde sayıları elliye yaklaşan mağara bulunmaktadır. Bunlar, bazıları yan yana, bazıları kat kat mağaralardır. İnsan eliyle yapılmış olan bu mağaraların Hıristiyanlık döneminden önce yerleşim merkezi olduğu ve Hıristiyanlığın yayılmasından sonra da kullanılmaya devam edildiği mağaralarda yer alan işaretlerden anlaşılmaktadır.

### **Kış Turizmi**

#### **Yıldız Dağı**

Sivas il merkezine 58 km uzaklıkta bulunan Yıldızeli ilçesine bağlı 2.552 metre rakımlı Yıldız Dağı Kış Sporları Turizm Merkezi dağın kuzey kısmında yer almaktadır.



## 5. TEKNİK İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

### 5.1.Projenin Tanımı

Fizibilitenin konusu olan yatırım, Sivas İl sınırları içinde bulunan Yıldız Dağı Kış Sporları Merkezi'nde yapılacak olan 60 oda 144 yatak kapasiteli 4 yıldızlı oteldir.

### 5.2.Yatırım Yerine İlişkin Bilgiler

Tesis, Sivas Merkez İlçe, Yakupoğlan Köyü, Yıldız Dağı Kış Sporları Merkezi'nde yer alacaktır.

Bilindiği gibi, deniz seviyesinden yükseğe çıkıldıkça hava basıncı, yoğunluğu, havadaki oksijen miktarı ve bağıl nem azalmaktadır. Bu durum, solunum sisteminin daha etkin çalışarak güçlenmesine ve kandaki hemoglobin miktarının artmasına neden olmaktadır. Sporcuların kamp ve antrenman için yüksek yerleri tercih etmelerinin nedeni budur.

Sivas'ın kuzeyinde şehir merkezine 58 km uzaklıkta ve 2.552 m yükseklikte bir dağ olan Yıldız Dağı, 26.07.2010 tarih ve 27653 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Bakanlar Kurulu Kararı ile Yıldız Dağı Kış Sporları Merkezi olarak ilan edilmiştir.

Dağın 1.740 m yüksekliğindeki bölümünde yer alan Turizm merkezinin alanı 1.625 hektardır.

**Ulaşım:** Tesisin yapılacağı Yıldız Dağı'nı Sivas İl merkezine bağlayan 58 km uzunluğundaki yer yer virajlı oto yolda iyileştirme çalışmaları devam etmektedir. Kış aylarında yoğun kar yağışı olan günlerde kar küreme makinaları ile yolun açık tutulduğu ve her gün Valilik binası önünden kayak merkezine ücretsiz otobüs seferleri düzenlendiği ifade edilmiştir.

**Elektrik:** Yıldız Dağı'nda enerji nakil hattı ve trafo tesisleri tamamlanmış olup; Turizm Merkezine kesintisiz olarak elektrik sağlanmaktadır.

**Su:** Kış Sporları Merkezinde kullanma suyu şebekeden temin edilmekte olup, su depoları mevcuttur.

**Kanalizasyon:** Kanalizasyon şebekesi mevcut olup, arıtma tesisi bulunmamaktadır.

**Çöp:** Yatırım yerindeki çöpler Belediye tarafından düzenli olarak toplanmaktadır.

**Telefon-İnternet:** Yıldız Dağı'nda kesintisiz telefon ve internet erişimi bulunmaktadır.

#### 5.2.1.Yatırım Yerinde Mevcut Tesisler

Yıldız Dağı Kış Sporları Merkezi olarak planlanmış olan 326.470 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki alanda imar planında yer alan tesislerin bir bölümü tamamlanmış olup diğerlerinin inşaatı devam etmektedir.

Tamamlanmış yapılar arasında Sivas İl Özel İdaresi'ne ait olup, Özel İdare'ye bağlı bir kamu şirketi olan Buruciye A.Ş. tarafından işletilen Belediye belgeli 38 oda 110 yatak kapasiteli konaklama tesisi, kapalı buz pateni sahası, günebirlik tesis binası, kafeler, kayak

kiralama evi, bilet gişesi, sağlık merkezi, merkez idare binası, jandarma binası bulunmaktadır.

Sivas Cumhuriyet Üniversitesi Yüksek İrtifa ve Spor Bilimleri Araştırma Merkezi binası inşaat aşamasındadır. Bu merkeze entegre olarak planlanmış olan spor tesislerinin yapımına henüz başlanmamıştır.

### 5.2.2.Yatırım Yerinde Bulunan Pistler ve Özellikleri

Pistler kayakçılar için farklı zorluk derecelerinde olduklarından eğimlerine göre sınıflara ayrılmışlardır. Avrupa ve Japonya için olan sınıflama, Kuzey Amerika, Avustralya ve Yeni Zelanda için olandan farklılık göstermektedir.

Avrupa ve Japonya'da geçerli olan sınıflamaya göre pist eğimleri ve bunlara ait pist renkleri aşağıdaki şekildedir:

**Yeşil Pistler:** Kayağa yeni başlayanlar veya idman yapmak isteyenler tarafından kullanılırlar. Eğimleri %5 ile %15 arasında, en az pist genişliği ise Uluslararası Kayak Federasyonu FIS (Fédération International de Ski) kriterlerine göre 30 m'dir. Yeşil bir pistin içinde ve toplam boyun 1/3'ünden az olmak şartıyla, eğimi % 5'ten az yürüyüş kayağı yolu niteliğinde veya % 15'ten fazla kısımlar bulunabilir.

**Mavi Pistler:** Mavi pistler iyi düzenlenmiş ve bakım görmüş ve eğimleri %15-% 25 arasında, kayması kolay, en az pist genişliği 30 m olan pistlerdir. Mavi bir pistin içinde yeşil ve kırmızı pist eğimine sahip kısımlar bulunabilir.

**Kırmızı Pistler:** Kırmızı pistler orta düzeyde ustalık gerektirirler, eğimleri % 25 - % 40 arasında, en az pist genişliği ise FIS kriterlerine göre yine 30 m'dir. Kırmızı bir pistin içinde, mavi ve siyahla gösterilen eğimlere sahip kısımlar bulunabilir.

**Siyah Pistler:** Usta kayakçılar için olup, eğimleri %40'dan fazladır. Bazı kayak merkezlerinde kırmızı pistlerden biraz daha yüksek beceri gerektirirken, diğer bazı merkezlerde çok yüksek kayak deneyimi gerektiren aşırı dik yamaçlardır. Bu nedenle renk ayrımının aynı kayak merkezi için yapılması daha anlamlıdır.

Siyah pistlerde en az pist genişliği 40 m ile 60 m arasındadır ve eğim arttıkça, genişlik de artar. Siyah bir pistin içinde kırmızı pist eğimine sahip kısımlar bulunabilir.

Siyah pistler içinde çift ya da üç siyah karo ile işaretlenmiş olan pistler vardır. Bu pistler aşırı eğimli ve çok üst düzeyde kayak bilgi ve deneyimi gerektiren pistlerdir. Buralarda yer yer dar patikalar, şiddetli rüzgara açık alanlar bulunabilir.

Son zamanlarda birçok siyah pist sarı olarak yeniden sınıflandırılmışlardır. Bunun anlamı bu pistlerin iyi düzenlenmemiş olmaları, yeterince kontrol altında olmamaları ya da belli bir bölümünün kaymaya elverişli olmadığı için kapatılmış olmasıdır.

Yıldız Dağı Kış Sporları Merkezi'nde bulunan pistler dağın kuzey-doğu yamacında yer aldıklarından kayak sporu için avantajlı konumdadırlar. Bu pistler ve özellikleri aşağıdaki tabloda verilmektedir:

**Tablo 5.1: Yıldız Dağı Kış Sporları Merkezi'ndeki Pistler ve Özellikleri**

Pistin Adı	Başlangıç Kodu (m)	Bitiş Kodu (m)	Uzunluk (m)	Genişlik (m)	Ortalama Eğim (%)
P1	1.915	1.761	870	40	18
P2	1.915	1.761	870	40	18
P3	2.330	1.739	2.160	45	28
P4	2.330	1.828	1.650	60	32
P4/B	1.950	1.737	1.150	45	19
P5	2.330	1.828	1.600	50	32
Kızak Pisti			360	30	10
Acemi Pisti			360	30	10

### 5.2.3.Yatırım Yerinde Mevcut Mekanik Tesisler

Yıldız Dağı Kış Sporları Merkezi'nde iki adet telesiyej, bir adet teleski (T-bar) ile ikisi aynı hat üzerinde, biri mevcut otelin arkasında çocuk ve acemiler için planlanmış üç adet üstü kapalı yürüyen bant bulunmaktadır. Yürüyen bantların toplam hat uzunluğu 350 m, taşıma kapasitesi ise 450 kişi/saattir.

Teleski ve telesiyejlerin kumandası bilgisayar yazılımı ile yapılmaktadır. Yatırım yerinde mevcut teleski ve telesiyejlerin özellikleri aşağıdaki tabloda verilmektedir.

**Tablo 5.2: Yıldız Dağı Kış Sporları Merkezi'nde Bulunan Teleski ve Telesiyejler ile Özellikleri**

Tesisin Adı	Teleski M1 (T-Bar)	Telesiyej M2	Telesiyej M3
Başlangıç Kodu (m)	1.916	2.331	2.331
Bitiş Kodu (m)	1.761	1.727	1.828
Hat Uzunluğu (m)	804	2.226	1.636
Ortalama Eğim (%)	19	27	30
Taşıma Kapasitesi (kişi/saat)	597	1.198	1.002
Maksimum Hız (m/s)	3	4	4
İşletim Hızı (m/s)	2,5	3,5	3,5
Kabin Sayısı	-	77	48
Askı Sayısı	58	-	-

#### **5.2.4.Yatırım Yerinde Verilen Hizmetler**

Yıldız Dağı Kış Sporları Merkezi'nde hem konaklama hem de tesislerden günübirlik yararlanma imkânı bulunmaktadır. Kullanıcılar için bölgede yeteri kadar otopark alanı mevcuttur.

Kapalı buz pateni sahasında aynı anda 20-25 kişi kayabilmekte, buz pateni dersi alabilmekte, paten kiralayabilmektedir.

Kayak evinde, kayak kıyafet ve ekipmanları ile snowboard ve kızak kiralatabilmekte, otel ve çevresindeki eğitmenlerden kayak ve snowboard dersi alınabilmektedir. İşletmeye açık olan otelden de kayak kıyafet ve ekipmanı kiralatabilmektedir.

Kar yağışının yetersiz olduğu dönemlerde yapay kar yağdırmak için gerekli donanım mevcuttur. Barajdan pompa ile glete getirilen su buradan suni karlama için pistlere pompalanabilmektedir. Bölgedeki 95 adet kar makinası ile nem oranının ve sıcaklığın düşük olduğu günlerde pistlere suni kar yağdırmak mümkündür.

Bir tanesi vinli, diğeri vinsiz olmak üzere iki adet snowtrack (kar ezme makinası) bulunmaktadır.

Skipass turnikeleri önümüzdeki yıl hizmete gireceğinden, teleski ve telesiyejlere binmek için gerekli biletler mevcut gişelerden alınmaktadır.

Yıldız Dağı'nda bir sağlık merkezi bulunmaktadır. Hasta ve yaralıları ilk yardım ve tedavi ile bir adet elde taşımalı, iki adet motorlu sedye ve ambulansla sağlık merkezine ve şehir merkezine nakil imkanı bulunmaktadır. Helikopter pisti henüz yapılmamıştır.

Turizm merkezinde arama ve kurtarma ekipleri ile jandarma ve özel güvenlik elemanları bulunmaktadır.

#### **5.3.Yatırımın evresel Etkileri**

evre ve şehircilik Bakanlığı, evresel Etki Değerlendirmesi (ED) Yönetmeliğine göre (ED-Ek/2 de yer alan kriterler) 100 ila 500 odalı turizm konaklama projelerine semeleme kriterleri uygulanmakta ve karar süreçleri evre ve şehircilik İl Müdürlükleri tarafından yürütülmektedir. Doğrudan ED uygulanacak konaklama projeleri 500 oda ve üzeri (ED-Ek/1 de yer alan kriterler) kapasiteli projeleridir.

Otel yatırımının gerçekleştirilmesi sürecinde yatırımın evresel Etki Değerlendirmesi (ED) belgesi gerektirmediğini, oda kapasitesi açısından Seçme Eleme Kriterlerine Tabi Projeler listesinde yer almadığını gösteren bir yazının evre ve şehircilik İl Müdürlüğünden alınması gerekli olacaktır.



## **5.4.Yatırım Hakkında Genel Bilgiler**

### **5.4.1.Tesis Arçası**

Yıldız Dağı'ndaki 1.625 hektar büyüklüğündeki bir alan, 26.07.2010 tarih ve 27653 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Bakanlar Kurulu Kararı ile Yıldız Dağı Kış Sporları Merkezi olarak ilan edilmiştir. Kurulmuş ve kurulacak tesislerin bulunduğu 326.470 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki bölümün ise İmar Planı yapılmış; parsellerin kullanım amaçları ile plan kararları belirlenmiştir. İmar Planı paftası Ek 1'de verilmiştir

Planlı alanda gerekli kamulaştırma yapılmış olup arsa mülkiyeti Sivas İli Özel İdaresi'ne aittir.

### **5.4.2.İmar Plan Hükümlerine Göre, Yapılacak Tesisle İlgili Karar ve Kısıtlamalar**

Yürürlükteki Türkiye Deprem Haritasına göre 1. derece deprem kuşağı içerisinde yer alan Yıldız Dağı Kış Sporları Merkezinde yapılacak olan konaklama tesisinde İl Afet Acil Durum Müdürlüğü tarafından 17.08.2010 tarihinde onanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacak ve "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümleri uygulanacaktır.

Otel arçasında parsel ve yapı bazında zemin etüdü yapılacaktır.

Tesisin pis su kanalları mevcut ağa bağlanacak, münferit pis su çukuru açılmayacaktır. Alanda Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği Hükümleri geçerli olup; atık sular yüzey sularına ya da yeraltı sularına deşarj edilmeyecektir.

Otel binası ve çevresinde engelliler için gerekli tedbirler alınarak ilgili yasal düzenlemelere uyulacaktır.

Tesisin mimari projesinde topografyaya uygun, çevre ile bütünleşmiş kış sporlarına uyum sağlayan tarz ve üslup kullanılacaktır. Yapının cephelerinde taş veya ahşap gibi doğal yapı elemanları kullanılacaktır.

Yapıda çatı yapılacak olup çatı eğimi serbesttir. Çatı eğiminden dolayı kazanılacak hacimler inşaat emsaline, kazanılacak ilave katlar ise kat adedine dahildir.

Otel binasının inşaat cephesi ve derinliğinde herhangi bir sınırlama yoktur. Binada birden fazla bodrum kat bulunmayacaktır. Bodrum kattaki alanlar emsale dahil değildir.

Turistik tesis bünyesinde yapılacak tüm elektrik mekanik vb. teknik hacimler ile balkonlar, açık koridorlar, üstü kapalı yürüme yolları, pergolalar, kolonatlar, yapıdaki üstü örtülü yanları açık alanlar emsale dahil değildir.

Otelde temiz iç yüksekliği 1,80 m'yi geçmemek kaydı ile tesisat katı yapılırsa bu kat kat adedinden sayılmayacak ve emsale dahil edilmeyecektir.

Tesisin girişinde yer alacak ana giriş kapısı yapıları, anıtsal yapılar bekçi kulübesi ve kontrol birimleri mülkiyet sınırı ve yapı yaklaşma sınırı arasında yer alabilecektir.

Zemin kat temiz iç yüksekliği 5,50 m'yi geçemeyecektir. Zemin katta asma kat yapılması halinde temiz iç yükseklik maksimum 7,50 m olacak ve asma kat emsale dahil edilecektir.

Tesis arsasında emsal E: 0,80 olup H max: 3 kattır.

## 5.5.Kapasite

### 5.5.1.Yatak Kapasitesi

Yıldız Dağı Kış Sporları Merkezi'nde yapılması düşünülen 4 yıldızlı otel tesisi toplam 60 oda ve 144 yatak kapasitesine sahiptir.

Oda Türü	Oda Sayısı	Yatak Kapasitesi
Standart	36 Adet	72 Adet
Süit	24 Adet	72 Adet
<b>Toplam</b>	<b>60 Adet</b>	<b>144 Adet</b>

### 5.5.2.Hizmet Kapasitesi

Tesiste, lobiden ayrı düzenlenmiş 40 kişilik oturma ve çay salonu, 120 kişilik restoran, 100 kişilik çok amaçlı salon ve fuayesi, 100 kişilik gece kulübü/diskotek, kapalı yüzme havuzu, Türk Hamamı, kadın ve erkek kuaförü, çocuk oyun odası, bowling ve bilardo salonları, satış mağazaları bulunacaktır. Otel müşterilerine çamaşır yıkama, ütöleme ve kuru temizleme hizmeti, sürekli doktor ve revir hizmeti ile kayak giysi ve ekipmanı kiralama hizmeti verilecektir.

Yatak katlarının her birinde kat ofisi ile odalarda mini bar ve kıymetli eşya kasası bulunacaktır.

Tesiste 30 araçlık kapalı garaj ile 50 araçlık üzeri kapalı otopark bulunacaktır.

### 5.5.3.Tesiste Görev Yapacak Personelin Unvan ve Sayıları

Tesisin sınıf ve kapasitesine göre çalışacak personelin toplam sayısı 45 olarak hesaplanmıştır. Bunların 7 tanesinin 12 ay boyunca, geri kalan 38 personelin ise 4 aylık sezon boyunca çalışacağı öngörülmüştür.

Tesiste çalışacak personel unvan ve sayıları Tablo 5.3'de verilmektedir.



**Tablo 5.3:Tesiste Görev Yapacak Personel Unvan ve Sayıları**

Unvan	12 Ay Çalışacak Personel (Adet)	4 Ay Çalışacak Personel (Adet)
Genel Müdür	1	
Muhasebe Müdürü	1	
Pazarlama Müdürü	1	
Aşçıbaşı	1	
Teknik Şef	1	
Güvenlik Elemanı	2	
Muhasebe Elemanı		2
Satın Alma Elemanı		2
Personel Şefi		1
Yiyecek-İçecek Müdürü		1
Aşçıbaşı Yardımcısı		1
Mutfak Çalışanları		5
Bulaşıkçı		2
Şef Garson		1
Servis Elemanları		6
Ön Büro Müdürü		1
Ön Büro Çalışanı		1
Rezervasyon Elemanı		1
Halkla İlişkiler Müdürü		1
Halkla İlişkiler Çalışanı		1
Çamaşırhane Şefi		1
Çamaşırhane Çalışanı		1
Kat Hizmetlileri Şefi		1
Kat Hizmetlileri		5
Bellboy		2
Teknik Bölüm Çalışanı		1
Şoför		1
<b>Toplam</b>	<b>7</b>	<b>38</b>
<b>Genel Toplam</b>		<b>45</b>

## 5.6.Mekânsal Düzenleme

Yıldız Dağı Kış Sporları Merkezi'nde yapılacak olan 4 yıldızlı otel tesisinin mimari projesi iklime, topografyaya ve kış sporları konseptine uygun olarak tasarlanacak; çevre ile uyum içinde olması kriteri göz önünde tutulacaktır.

Yapı konumlandırılırken yönlendirmeye ve hakim rüzgar yönüne dikkat edilecektir. Geniş cepheler hakim ve şiddetli rüzgar yönünde planlanmayacak, öncelikli olarak güney cephesi, daha sonra da doğu ve batı cepheleri tercih edilecektir. Hakim rüzgar yönündeki cepheler olabildiğince sağır, pencere boyutları küçük tutulacaktır. Seyir terası vb. amaçlı mekanlar dışındaki alanlarda geniş yüzeyli pencereler yapılmayacaktır. Binanın tüm girişleri rüzgarlıkla korunmuş olarak planlanacaktır.

Her ne kadar imar planı kararlarında çatı eğimi ile ilgili bir kısıtlama bulunmasa da, iklim ve yükseltiye bağlı olarak çatıda birikecek kar yükü ve güvenlik faktörü de göz önüne alınarak kar yükünü azaltacak bir eğim ve karın kolayca kaymasını sağlayacak kaplama malzemesi seçilecektir. Yurdumuzun tüm bölgelerinde kar, buz ve rüzgar yükünün nasıl

hesaplanacağı TS 498-1997 "Yapı Elemanlarının Boyutlandırılmasında Alınacak Yüklerin Hesap Değerleri" standardında belirtilmiştir.

Yapı planlanırken çatı içinde kat kullanımı gerçekleştirilecekse, çatı yüzeyine açılacak pencerelerde gerekli önlemler alınacaktır. Çatı saçaklarının bina duvarından yeterince taşmasına ve saçak altlarındaki kullanım ve dolaşım alanlarında gerekli tedbirlerin alınmasına özen gösterilecektir. Gerekmedikçe balkon yapılmayacak, yapılacaksa da saçaklar balkonları örtecek şekilde uzatılacaktır.

Yapının cephelerinde taş veya ahşap gibi doğal yapı elemanları ile odalar ve genel hacimlerin tefrişinde sıcaklık hissi veren ahşap, halı, kumaş gibi malzemeler kullanılacaktır.

Tesis binası bodrum kat + zemin kat + 2 yatak katından oluşmak üzere toplam 4 katlı olarak inşa edilecektir. Binanın yol kotunun üstünde kalan kat sayısı 3 olacaktır. Toplam kapalı inşaat alanı yaklaşık 5.400 m<sup>2</sup>, yatak başına düşen kapalı alan ise yaklaşık 37,5 m<sup>2</sup>'dir.

Tesiste bulunacak mekanların katlara göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

#### **Bodrum Kat:**

Kapalı garaj, kapalı yüzme havuzu, Türk hamamı, gece kulübü/diskotek, kadın ve erkek kuaförü, bowling salonu, müşteri ve personel WC'leri ana mutfak, depolar, su deposu, çamaşırhane, sığınak, tesisat hacimleri, personel yaşam mahalleri, asansör hacimleri bulunacaktır.

#### **Zemin Kat:**

Giriş holü, lobi, resepsiyon, ön büro, idari ofisler, revir, bagaj odası, kayak odası, satış mağazaları, oturma ve çay salonu, restoran, servis mutfakları, çok amaçlı salon ve fuayesi, çocuk oyun odası, bilardo salonu, WC'ler, asansör hacimleri yer alacaktır.

Ayrıca, lobi ile bağlantılı ve çıkışı rüzgarlıkla korunmuş, üstü kapalı 50 kişilik seyir terası bulunacaktır.

#### **1.Yatak Katı:**

36 oda, kat holü, kat tesisat odası, kat ofisi, asansör ve yangın merdiveni hacimleri bulunacaktır.

#### **2.Yatak Katı:**

24 oda, kat holü, kat tesisat odası, kat ofisi, asansör ve yangın merdiveni hacimleri bulunacaktır.

## 5.7.Toplam Yatırım Tutarı (A+B) ve Yıllara Dağılımı

Yatırım harcamaları Avrupa Para Birimi Euro ile hesaplanmış olup, 10.04.2018 tarihli T.C. Merkez Bankası Euro satış kuru olan 1 € = 5,0280 TL paritesi esas alınmıştır.

### A. Arsa Yatırımı

Toplam kapalı alanının 5.400 m<sup>2</sup> olacağı tahmin edilen tesisin bodrum katı emsal hesabına dahil değildir. Zemin kat ile iki yatak katının toplam kapalı alanlarının ise yaklaşık 4.500 m<sup>2</sup> olacağı tahmin edilmiştir.

Tesis arsasında emsal E: 0,80 olduğundan

$$3.500 \text{ m}^2 / 0,80 = 5.625 \text{ m}^2$$

Tesis için gerekli arsa büyüklüğünün çekme mesafeleri çıktıktan sonra en az 5.625 m<sup>2</sup> olması gerektiği varsayılmıştır.

Yıldız Dağı Kış Sporları Merkezi İmar Planında Turizm Tesis Alanı olarak belirtilmiş parsellerin kamulaştırması tamamlanmış olup, mülkiyetleri Sivas İli Özel İdaresi'ne aittir. Turizm tesisi kurmak isteyen yatırımcılardan koşulları uygun görülenlere bu parsellerin "Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak 49 yıllığına tahsis edilebileceği yetkililerce ifade edilmiştir.

Sivas İli 5084 Sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun kapsamındaki iller içinde bulunduğu için ön izin dönemi ile kesin tahsis döneminde bazı ayrıcalıklara sahiptir. Toplam yatırım maliyetinin % 0,1'i (binde bir) tutarındaki ön izin bedelinde 5084 Sayılı Kanun kapsamındaki illerde % 50 indirim uygulanmaktadır. Kış turizmi amaçlı tesislerde ön izin bedelinde geri kalan bedel üzerinden ayrıca % 50 indirim yapılmaktadır.

Kesin tahsis döneminde yapılacak ödemeler, ilk yıl kullanım bedeli olarak toplam yatırım maliyetinin % 0,25'i (binde iki buçuk) olan tutar ile, tesisin işletmeye açılmasından sonra toplam yıllık işletme hasılatı üzerinden ödenecek % 0,5 (binde beş) tir. 5084 Sayılı Kanun kapsamındaki illerde gerçekleştirilen tahsis işlemlerinde bu bedellerde % 50 indirim uygulanmaktadır. Ayrıca kış turizmi amaçlı tahsislerde ilk yıl kullanım bedeli ile sözleşme hükümleri gereğince belirlenen ikinci ve üçüncü yıl kullanım bedelleri % 70 indirimli olarak tahsil edilmektedir.

Tesis arsası tahsisli olacağından ve tahsis sırasında ve sonrasında bazı avantajlara sahip olacağından yatırım tutarı içinde arsa satın alma bedeli dikkate alınmamış, tahsis sırasında ve sonrasında olabilecek harcamalar da genel giderler içinde değerlendirilmiştir.

## B. Sabit Tesis Yatırımı

### B.1. Etüt - Proje Giderleri

Etüt ve mimari proje bedeli Mimarlar Odası tarafından 2018 yılında yapılacak yeni projeler için belirlenmiş en az bedel hesabı kullanılarak hesaplanmıştır. 4 yıldızlı oteller için uygun bulunan V. Sınıf B Gurubu yapılar üzerinden yapılan hesaplama göre 5.400 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip olan yapının mimari ön proje, kesin proje, uygulama projeleri, keşif ve metrajları için gerekli mimari proje bedeli hesaplanmıştır. Binaya ait inşaat mühendisliği, makine mühendisliği ve elektrik mühendisliği proje bedelleri de mimari proje bedeli baz alınarak hesaplanmıştır.

Buna göre hesap edilen etüt ve proje gideri aşağıdaki gibidir:

Mimari proje bedeli	348.000 TL
İnşaat projesi bedeli ( 348.000 TL x 0,75)	261.000 TL
Mekanik tesisat proje bedeli (348.000 TL x 0,50)	174.000 TL
Elektrik tesisatı proje bedeli (348.000 TL x 0,385)	133.980 TL
<b>Toplam</b>	<b>916.980 TL (182.375 €)</b>

Bu bedele kurulacak tesise ait mimari, statik, mekanik tesisat ve elektrik tesisatı ön proje, kesin proje, uygulama projeleri, teknik şartnameler ile keşif ve metrajlar dahildir.

### B.2. Teknik Hizmet Giderleri

Tesisin inşası sırasında ortaya çıkacak mesleki kontrollük hizmetleri ile fenni mesuliyet hizmetleri bedeli olarak toplam 550.188 TL = **109.425 €** teknik hizmet gideri öngörülmüştür.

#### **İnşaat, Tesisat, Tefriş ve Teçhizat Harcamaları Değerlendirme Esasları**

Tesise ait yapılacak inşaat, tesisat tefriş ve teçhizat harcamaları Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. Kredi Değerlendirme Daire Başkanlığı tarafından hazırlanıp her yıl güncellenen turizm tesislerinin sınıf ve kapasitelerine göre m<sup>2</sup> ve yatak başı keşif maliyet değerleri kullanılarak hesaplanmış ve 10.04.2018 tarihli TCMB Euro satış kuru olan 1 Euro = 5,0280 TL paritesi ile Euro'ya çevrilmiştir.

### B.3. İnşaat Harcamaları

Tesiste yapılacak inşaat işleri için 1.585 TL/m<sup>2</sup> birim maliyet uygun bulunmuştur. Buna göre inşaat bedeli olarak:

$$5.400 \text{ m}^2 \times 1.585 \text{ TL/m}^2 = 8.559.000 \text{ TL} = 1.702.267 \text{ €}$$

Bu bedele tüm kaba ve ince inşaat işleri için yapılan harcamalar dahildir.

Arazi düzenleme işleri, tesis arazisinin bina oturma alanı dışında kalan kısımlarında yapılacak kazı, dolgu, saha betonu ve diğer kaplama malzemeleri ile çevre duvarı ve peyzaj çalışmalarını kapsamaktadır.

Tesis arazisinde yapılacak arazi düzenleme işleri için 550.000TL = 109.387 € harcama yapılacağı öngörülmüştür.

Buna göre otel binasının toplam inşaat harcaması:

9.109.000 TL= **1.811.654 €** olarak hesaplanmıştır.

#### **B.4. Tesisat Harcamaları**

Tesisin odalarında ve genel hacimlerinde ısıtma ve iklimlendirme tesisatı, pis su, temiz su, sıcak su, yüzme havuzu tesisatı, en az 75 ton kapasiteli su deposu, yangın söndürme sistemi bulunacaktır. Yatak odaları, koridorlar ve umumi hacimlerde duman detektörü ve yangın ihbar sistemi ile otomatik yangın söndürme (sprinkler) sistemi konulacaktır.

Tesiste yakıt olarak LNG kullanılacaktır.

Tesiste yeterli sayı ve kapasitede müşteri ve yük asansörü, 500 KVA'lık trafo, 250 KVA'lık jeneratör, telefon, bina içi haberleşme ve paratoner sistemi ile her yatak katında tesisat odası bulunacaktır.

Tesisin tüm mekanik ve elektrik tesisat işleri için 865 TL/m<sup>2</sup> birim maliyet uygun bulunmuştur. Buna göre tesisat bedeli olarak:

5.400 m<sup>2</sup> x 865 TL/m<sup>2</sup> = 4.671.000 TL = **928.998 €** harcama hesaplanmıştır.

#### **B.5. Tefriş Harcamaları**

Tesisin yatak katları ve genel hacimlerinde yapılacak tüm tefriş işleri için 11.240 TL/yatak birim maliyet uygun bulunmuştur. Buna göre tefriş bedeli olarak:

144 yatak x 11.240 TL/yatak = 1.618.560 TL = **321.909 €** harcama hesaplanmıştır.

#### **B.6. Teçhizat Harcamaları**

Tesiste kullanılacak teçhizat için 3.300 TL/yatak ortalama maliyet uygun bulunmuştur. Bu maliyete tesisin yatak katlarında kullanılacak TV, mini bar vb. teçhizat ile genel hacimlerinde kullanılacak bilgisayar donanımı, büro teçhizatları, mutfak, çamaşırhane, yüzme havuzu, bowling ve bilardo salonu, çok amaçlı salon, gece kulübü/diskotek teçhizatları ile taşıt araçları dahil edilmiştir.

Tesiste isteyenlere kiralanacak olan kayak giysi ve ekipmanına ait teçhizat harcaması ise ayrıca hesaplanmıştır.



Buna göre kış sporları teçhizatı dışında kalan genel teçhizat ile ilgili harcamalar:

144 yatak x 3.300 TL/yatak = 475.200 TL = 94.511 € olarak hesaplanmıştır.

Tesisin sınıf ve kapasitesine uygun olarak öngörülen kış sporları teçhizatı harcamaları ise 187. 008 TL = 37.193 € olarak hesaplanmıştır.

Buna göre tesisin toplam teçhizat harcaması 662.208 TL = **131.704 €** dur.

Kış sporları teçhizatına ilişkin harcamalar aşağıda Tablo 5.4'de verilmektedir.

**Tablo 5.4: Kış Sporları Teçhizatı**

Ürün Adı	Adet	Birim Fiyat (TL)	Birim Fiyat (€)	Tutar (TL)	Tutar (€)
Kayak ayakkabısı (yetişkin)	25	300,00		7.500,00	
Kayak + bağlama (yetişkin)	25	700,00		17.500,00	
Kayak batonu (yetişkin)	25	50,00		1.250,00	
Kayak ayakkabısı (çocuk)	15	200,00		3.000,00	
Kayak + bağlama (çocuk)	15	600,00		9.000,00	
Kayak batonu (çocuk)	15	40,00		600,00	
Kayak Montu (yetişkin)	25	150,00		3.750,00	
Kayak Pantolonu (yetişkin)	25	140,00		3.500,00	
Kayak Şapkası (yetişkin)	25	40,00		1.000,00	
Kayak Eldiveni (yetişkin)	25	25,00		625,00	
Kayak ve Snowboard gözlüğü (y.)	25	30,00		750,00	
Kayak Montu (çocuk)	15	125,00		1.875,00	
Kayak Pantolonu (çocuk)	15	100,00		1.500,00	
Kayak Şapkası (çocuk)	15	30,00		450,00	
Kayak Eldiveni (çocuk)	15	20,00		300,00	
Kayak ve Snowboard gözlüğü (ç.)	15	25,00		375,00	
Snowboard ayakkabısı (yetişkin)	20	300,00		6.000,00	
Snowboard Seti (yetişkin)	20	800,00		16.000,00	
Snowboard Kaskı (yetişkin)	20	130,00		2.600,00	
Snowboard ayakkabısı (çocuk)	10	250,00		2.500,00	
Snowboard Seti (çocuk)	10	550,00		5.500,00	
Snowboard Kaskı (çocuk)	10	100,00		1.000,00	
Frenli Kızak (1 Kişilik)	20	90,00		1.800,00	
Frenli Kızak (2 Kişilik)	10	170,00		1.700,00	
Kar Kaykayı	10	120,00		1.200,00	
Kar Bisikleti (snowbike – yetişkin)	4		1.460,00		5.840,00
Kar Bisikleti (snowbike – junior)	2		1.000,00		2.000,00
Kar Motoru (snowmobile)	4		2.800,00		11.200,00
Toplam (TL)				91.275,00	
Toplam (€)					19.040,00
<b>Genel Toplam (€)</b>					<b>37.193,00</b>

### **B.7. Taşıma ve Sigorta Giderleri**

Tesiste doğrudan ithal edilecek malzeme ve teçhizat öngörülmediğinden ve verilen maliyetler nakliye dahil olarak belirlendiğinden ayrıca taşıma ve sigorta gideri hesaplanmamıştır.

### **B.8. İthalat ve Gümrükleme Giderleri**

Yatırımda doğrudan ithal edilecek malzeme ve teçhizat öngörülmediğinden ithalat ve gümrükleme gideri hesaplanmamıştır.

### **B.9. Genel Giderler**

Genel giderler harcamaları, inşaat, tefriş ve teçhizat harcamaları toplamının %2'si olarak verilmiştir.

### **B.10. Beklenebilecek Farklar**

Tesis mahallinin konumu ve koşulları göz önünde tutularak beklenebilecek farklar, genel giderler dahil yapılacak sabit tesis harcamalarının %3'ü olarak verilmiştir.

### **C. İşletme Sermayesi Yatırımı**

Tesiste gereksinme duyulacak işletme sermayesi yatırımı bölüm 5.10 ve 5.12.'de ayrıntılı olarak verilmektedir.

### **D. İndirilebilir Katma Değer Vergisi**

İndirilebilir katma değer vergisi, sabit tesis yatırımının %18'i olarak verilmiştir.

Yukarıda verilmiş olan maliyetlerle hazırlanan Toplam Yatırım Tutarı ve Yıllara Dağılımı Tablosu aşağıda verilmektedir.

**Tablo 5.5: Toplam Yatırım Tutarı ve Yıllara Dağılımı (€)**

Yatırım Unsurları	Kümülatif (€)	Yapılmış İşler (€)	Yapılacak İşler (€)	
			1. Yıl (2019)	2. Yıl (2020)
<b>A - Arsa Yatırımı</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B - Sabit Tesis Yatırımı</b>	<b>3.662.460</b>	<b>0</b>	<b>1.775.173</b>	<b>1.887.287</b>
1 - Etüt - Proje	182.375	0	182.375	0
2 - Teknik Hizmet	109.425	0	54.713	54.712
3 - İnşaat	1.811.654	0	1.019.055	792.599
4 - Tesisat	928.998	0	433.532	495.466
5 - Tefriş	321.909	0	0	321.909
6- Teçhizat	131.704	0	0	131.704
7 - Taşıma -Sigorta	0	0	0	0
8 - İthalat - Gümrükleme	0	0	0	0
9 - Genel Giderler %2	69.721	0	33.794	35.928
10 - Beklenebilecek Farklar %3	106.674	0	51.704	54.970
<b>Sabit Yatırım Tutarı (Arsa Dahil)</b>	<b>3.662.460</b>	<b>0</b>	<b>1.775.173</b>	<b>1.887.287</b>
<b>C - İşletme Sermayesi Yatırımı</b>	<b>69.277</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>69.277</b>
<b>Toplam Yatırım Tutarı</b>	<b>3.731.737</b>	<b>0</b>	<b>1.775.173</b>	<b>1.956.564</b>
D – İ.K.D.V.	659.243	0	319.531	339.712

### 5.8.Yatırımın Uygulama Planı ve Faydalı Ömrü

Tesisin kuruluş yeri, Yıldız Dağı'nın yaklaşık 1.725 m yüksekliğindeki bölümü olup; yılın bazı aylarında özellikle kaba inşaat yapımında sınırlamalar bulunmaktadır. Tesis yatırımına 01.01.2019 tarihinde başlanıp, tesisin 31.10.2020 tarihinde tamamlanması öngörülmüştür.

Tesisin faydalı ömrü 20 yıl olarak kabul edilmiştir.

Tesisin faydalı ömrü sonundaki değeri aşağıdaki gibi olacaktır.

**Tablo 5.6: Yatırımın Faydalı Ömrü Sonrasındaki Değeri (€)**

Yatırım Kalemi	2020 Yılı Değeri (€)	Oranı	2040 Yılı Değeri(€)
İnşaat	2.740.652	75%	2.055.489
Tefriş	321.909	10%	32.191
Teçhizat	131.704	10%	13.170
<b>Toplam</b>	<b>3.194.265</b>	<b>65%</b>	<b>2.100.850</b>

Yapılacak yatırıma ait çalışmaları gösteren varsayılan iş akışı, uygulama planında gösterilmiştir.

**Tablo 5.7: Yatırımın Uygulama Planı**

Yıllar	2019												2020										
Aylar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Yatırım	■																						
Etüt-Proje	■	■	■	■	■																		
İnşaat				■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
Tesisat						■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
Tefriş																	■	■	■	■	■	■	
Teçhizat																		■	■	■	■	■	

### 5.9.Tam Dolulukta Yıllık İşletme Giderleri

İşletme giderleri, Türkiye Kalkınma Bankası tarafından turizm tesislerinin sınıf, kapasite ve diğer özellikleri göz önünde bulundurularak saptadığı kriterlere göre hesaplanmış olup aşağıdaki gibidir.

#### 5.9.1.Yiyecek Giderleri

Yiyecek gelirlerinin % 30'u olarak kabul edilmiş olup, yıllık 134.784 € olarak hesaplanmıştır.

#### 5.9.2.İçecek Giderleri

İçecek gelirlerinin % 22'si alınmış olup, yıllık 16.727 € olarak hesaplanmıştır.

#### 5.9.3.İşletme Malzemesi Giderleri

Tam doluluktaki toplam işletme gelirlerinin % 4'ü alınmış olup, yıllık 41.659 € olarak hesaplanmıştır.

#### 5.9.4.Elektrik Giderleri

Tam doluluktaki toplam işletme gelirlerinin % 2'si alınmış olup, yıllık 20.829 € olarak hesaplanmıştır.

#### 5.9.5.Yakıt Giderleri

Tam doluluktaki toplam işletme gelirlerinin % 4'ü alınmış olup, yıllık 41.659 € olarak hesaplanmıştır.

#### 5.9.6.Su Giderleri

Tam doluluktaki toplam işletme gelirlerinin % 1'i alınmış olup, yıllık 10.415 € olarak hesaplanmıştır.

### 5.9.7.İşçilik ve Personel Giderleri

Tam dolulukta yıllık personel gideri 195.515 € olarak hesaplanmıştır. Aylık ve yıllık personel giderleri aşağıdaki tabloda verilmektedir.

**Tablo 5.8: Tam Dolulukta Aylık ve Yıllık Personel Giderleri**

Unvan	Kişi Sayısı	Aylık Brüt Ücret TL/kişi	İşverene Aylık Maliyet (TL)	Çalışılan Ay Sayısı	İşverene Yıllık Maliyet (TL)
Genel Müdür	1	10.000,00	11.750,00	12	141.000,00
Muhasebe Müdürü	1	4.000,00	4.700,00	12	56.400,00
Pazarlama Md.	1	4.000,00	4.700,00	12	56.400,00
Aşçıbaşı	1	7.000,00	8.225,00	12	98.700,00
Teknik Müdür	1	4.000,00	4.700,00	12	56.400,00
Güvenlik Elemanı	2	2.250,00	5.287,50	12	63.450,00
Muhasebe Elemanı	2	3.000,00	7.050,00	4	28.200,00
Satın Alma Elemanı	2	2.500,00	5.875,00	4	23.500,00
Personel Şefi	1	3.250,00	3.818,75	4	15.275,00
Yiyecek-İçecek Md.	1	4.000,00	4.700,00	4	18.800,00
Aşçıbaşı Yardımcı	1	5.000,00	5.875,00	4	23.500,00
Mutfak Çalışanları	5	2.800,00	16.450,00	4	65.800,00
Bulaşıkçı	2	2.250,00	5.287,50	4	21.150,00
Şef Garson	1	3.250,00	3.818,75	4	15.275,00
Servis Elemanları	6	3.000,00	21.150,00	4	84.600,00
Ön Büro Müdürü	1	4.000,00	4.700,00	4	18.800,00
Ön Büro Çalışanı	1	2.500,00	2.937,50	4	11.750,00
Rezervasyon Per.	1	2.750,00	3.231,25	4	12.925,00
Halkla İlişkiler Md.	1	4.000,00	4.700,00	4	18.800,00
Halkla İlişkiler Per.	1	3.000,00	3.525,00	4	14.100,00
Çamaşırhane Şefi	1	2.800,00	3.290,00	4	13.160,00
Çamaşırhane Per.	1	2.250,00	2.643,75	4	10.575,00
Kat Hizmet Şefi	1	3.000,00	3.525,00	4	14.100,00
Kat Hizmetlileri	5	2.250,00	13.218,75	4	52.875,00
Bellboy	2	2.029,50	4.769,33	4	19.077,30
Teknik Bölüm Per.	1	2.800,00	3.290,00	4	13.160,00
Şoför	1	3.250,00	3.818,75	4	15.275,00
<b>Toplam</b>	<b>45</b>				
<b>Toplam (TL)</b>			<b>167.036,83</b>		<b>983.047,30</b>
<b>Toplam (€)</b>			<b>33.221,33</b>		<b>195.514,58</b>

### 5.9.8.Bakım-Onarım Giderleri

Tam dolulukta toplam işletme gelirlerinin % 3'ü alınmış olup, yıllık 31.244 € olarak hesaplanmıştır.

#### **5.9.9.Diğer Giderler**

Diğer gelirlerin % 50' si alınmış olup, yıllık 24.797 € olarak hesaplanmıştır.

#### **5.9.10.Günöbirlik (Pasan) Müşteri Giderleri**

Tesiste konaklamayıp sadece yiyecek-içecek hizmeti alan müşteri gideri olup, bu müşterilerin yiyecek gelirinin % 30'u ve içecek gelirlerinin % 22'si alınarak 2.928 € olarak hesaplanmıştır.

#### **5.9.11.Genel Giderler**

Buraya kadar olan hizmet giderleri toplamının % 3'ü kabul edilmiş olup, yıllık 15.617 € olarak hesaplanmıştır.

#### **5.9.12.Beklenebilecek Farklar**

Genel Giderler dahil buraya kadar olan hizmet gider kalemleri toplamının % 3 'ü kabul edilmiş olup, yıllık 16.085 € olarak hesaplanmıştır.

#### **5.9.13.Pazarlama ve Tanıtım Giderleri**

Tam doluluktaki işletme gelirlerinin % 2'si alınmış olup, 20.829 € olarak hesaplanmıştır.

#### **5.9.14.Tam Dolulukta Yıllık İşletme Giderleri**

Yukarıdaki verilere göre hesaplanmış tam dolulukta yıllık işletme giderleri aşağıdaki tabloda verilmektedir.

**Tablo 5.9: Tam Dolulukta Yıllık İşletme Giderleri (€)**

Gider Unsurları	%	Toplam Tutar (€)	Sabit Oran	Değişken Oran	Sabit Tutar (€)	Değişken Tutar (€)	Gider Payı
<b>A - Hizmet Giderleri</b>							
1-Yiyecek Giderleri		134.784	0%	100%	0	134.784	23,52%
2-İçecek Giderleri		16.727	0%	100%	0	16.727	2,92%
3-İşletme Malzemesi Giderleri		41.659	0%	100%	0	41.659	7,27%
4-Elektrik Gideri		20.829	70%	30%	14.580	6.249	3,63%
5-Yakıt Gideri		41.659	70%	30%	29.161	12.498	7,27%
6-Su Gideri		10.415	30%	70%	3.125	7.291	1,82%
7-Personel Gideri		195.515	90%	10%	175.964	19.552	34,12%
8-Bakım-Onarım Giderleri		31.244	90%	10%	28.120	3.124	5,45%
9-Diğer Giderler		24.797	0%	100%	0,00	24.797	4,33%
10-Günübirlik Müşteri Gider.		2.928	100%	0%	2928	0	0,51%
11-Genel Giderler	3%	15.617	80%	20%	12.493	3.123	2,73%
12-Beklenebilecek Farklar	3%	16.085	50%	50%	8.043	8.043	2,81%
<b>Toplam Hizmet Giderleri</b>		<b>552.259</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>	<b>274.413</b>	<b>277.846</b>	<b>96,37%</b>
<b>B - Tanıtım Organizas. Gid.</b>		20.829	90%	10%	18.746	2.083	3,63%
<b>Toplam İşletme Giderleri</b>		<b>573.088</b>	<b>51%</b>	<b>49%</b>	<b>293.159</b>	<b>279.929</b>	<b>100,00%</b>

### 5.10.Tam Dolulukta Yıllık İşletme Sermayesi İhtiyacı

Tesis tam dolulukla çalıştığında ihtiyaç duyulacak İşletme Sermayesi aşağıdaki tabloda verilmektedir.

**Tablo 5.10: Tam Dolulukta Yıllık İşletme Sermayesi İhtiyacı (€)**

Unsurlar	Süre (Gün)	Yıllık Tutar (Sabit) (€)	Yıllık Tutar (Değişken) (€)	İşletme Sermayesi Tutarı (Sabit) (€)	İşletme Sermayesi Tutarı (Değişken) (€)	İşletme Sermayesi Tutarı (Toplam) (€)
1. Yiyecek Malzemesi	30	0	134.784	0	11.232	11.232
2. İçecekler	30	0	16.727	0	1.394	1.394
3. İşletme Malzemesi	60	0	41.659	0	6.943	6.943
4. Nakit İhtiyacı	60	293.159	86.759	48.860	14.460	63.320
<b>Toplam</b>				<b>48.860</b>	<b>34.029</b>	<b>82.889</b>

### 5.11.Tam Dolulukta Yıllık İşletme Gelirleri

Ekonomik Değerlendirme sonuçlarına göre tespit edilen tam dolulukta yıllık işletme gelirleri ile yıllar itibariyle günübirlik müşteri gelirleri aşağıdaki tablolarda verilmektedir.

**Tablo 5.11: Tam Dolulukta Yıllık İşletme Gelirleri (€)\***

Gelir Türü	Tutar (€)
Oda Gelirleri	466.560
Yiyecek Gelirleri	449.280
Alkollü İçecek Gelirleri	24.192
Alkolsüz İçecek Gelirleri	51.840
Diğer Gelirler	49.593
<b>Toplam Gelirler</b>	<b>1.041.465</b>

\*Günübirlik müşteri gelirleri, tesisin öngörülen yıllık doluluk oranlarından bağımsız olarak değerlendirildiğinden Tam Dolulukta İşletme Gelirleri Tablosunda belirtilmemiş olup; aşağıdaki tabloda ayrıca verilmiştir.

**Tablo 5.12: Yıllar İtibariyle Günübirlik Müşteri Gelirleri (€)**

Gelir Türü	1.YIL 2020 (€)	2.YIL 2021 (€)	3.YIL 2022 + (€)
Yiyecek Gelirleri	4.800	6.400	8.000
İçecek Gelirleri	1.440	1.920	2.400
<b>Toplam Günübirlik Müşteri Gelirleri (€)</b>	<b>6.240</b>	<b>8.320</b>	<b>10.400</b>

## 5.12.Öngörülen Doluluklara Göre Yıllar İtibariyle İşletme Gelirleri – İşletme Giderleri ve İşletme Sermayesi İhtiyacı

Ekonomik değerlendirme sonucunda ortaya çıkan doluluklara göre işletme gelir ve giderleri ile işletme sermayesi ihtiyacı aşağıdaki tabloda verilmektedir.

**Tablo 5.13: Öngörülen Doluluklara Göre Yıllar İtibariyle Yıllık İşletme Gelirleri – İşletme Giderleri ve İşletme Sermayesi İhtiyacı (€)**

Yıllar	Doluluk	Yıllık İşletme Gelirleri * (€)	Yıllık İşletme Giderleri (€)	İşletme Sermayesi Kümülatif (€)
1.Yıl (2020)	60%	631.119	461.116	69.277
2.Yıl (2021)	70%	737.346	489.109	72.680
3.Yıl (2022)	80%	843.572	517.102	76.083
4.Yıl (2023)+	80%	843.572	517.102	76.083

\*Günübirlik müşteri gelirleri dahildir.



## 6. MALİ İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

### 6.1. Mali Değerlendirme Varsayımları

Mali inceleme ve değerlendirmede kabul edilen varsayımlar aşağıda verilmiştir:

- Bütün hesaplamalar EUR cinsinden yapılmıştır.
- Yatırım kalemleri ile ilgili bütün ödemeler ilgili kalemlerin tesise geldiği gün yapılacaktır.
- Başlangıç işletme sermayesi tesisin işletmeye geçtiği tarihte temin edilecektir.
- Yatırımın finansmanında %70 özkaynak, %30 yabancı kaynağın kullanılması öngörülmüştür.
- Öngörülen %30 oranındaki Döviz yatırım kredisinin, vadesi 2 yıl anapara ödemesiz toplam 7 yıl ve faiz oranı %6 olarak kabul edilmiştir.

### 6.2. Mali Değerlendirme Sonuçları

#### 6.2.1. Yıllar İtibariyle Toplam Finansman İhtiyacı ve Kaynakları

Proje konusu Otel yatırımı Sivas Yıldız Dağında kurulacak olup, yatırımda %70 özkaynak, %30 Döviz Yatırım Kredisi kullanımı öngörülmüştür. Aşağıdaki tabloda yapılacak yatırım ve bu yatırımın ihtiyaç duyacağı öz kaynak ve yabancı kaynak tutarı verilmektedir.

**Tablo 6.1: Toplam Finansman İhtiyacı ve Kaynakları**

TOPLAM FİNANSMAN İHTİYACI	KÜMÜLATİF		2019	2020
	TOPLAM	İÇ	İÇ	İÇ
A - Arsa Yatırımı	0	0	0	0
B - Sabit Tesis Yatırımı	3.662.460	3.662.460	1.775.173	1.887.287
C - Finansman Giderleri	64.500	64.500	15.750	48.750
Sabit Yatırım Toplamı	3.726.960	3.726.960	1.790.923	1.936.037
D - İşletme Sermayesi Yatırımı	69.277	69.277	0	69.277
E - Bağlı Değerler	659.243	659.243	319.531	339.712
<b>GENEL YATIRIM TUTARI (TOPLAM FİNANSMAN İHTİYACI)</b>	<b>4.455.480</b>	<b>4.455.480</b>	<b>2.110.454</b>	<b>2.345.026</b>

TOPLAM FİNANSMAN KAYNAKLARI		KÜMÜLATİF		2019	2020
		TOPLAM	İÇ	İÇ	İÇ
A - Özkaynaklar	70%	3.135.480	3.135.480	1.480.454	1.655.026
1 - Sermaye		3.135.480	3.135.480	1.480.454	1.655.026
B - Yabancı Kaynaklar	30%	1.320.000	1.320.000	630.000	690.000
1-Orta ve Uzun Vadeli Borçlar		1.320.000	1.320.000	630.000	690.000
1.1 - Orta ve Uzun Vadeli Banka Kredileri		1.320.000	1.320.000	630.000	690.000
-Döviz Yatırım Kredisi - 1		630.000	630.000	630.000	0
-Döviz Yatırım Kredisi - 2		690.000	690.000	0	690.000
<b>TOPLAM FİNANSMAN KAYNAKLARI</b>		<b>4.455.480</b>	<b>4.455.480</b>	<b>2.110.454</b>	<b>2.345.026</b>

## 6.2.2. Amortisman Hesaplamaları

Amortisman hesabı, yapılacak olan yatırım için faaliyet dönemi boyunca ayrılması gereken yıllık amortisman tutarlarını göstermektedir. Aşağıda bu yatırıma ilişkin amortisman hesapları yer almaktadır.

**Tablo 6.2: Amortisman Tabi Kıymetler ve Amortisman Hesabı**

EUR			
AMORTİSMANA TABİ KIYMET	DEĞERİ	AMORTİSMAN	
		ORANI	TUTARI
Bina-İnşaat	2.740.652	2,00%	54.813
Makine-Teçhizat	453.613	20,00%	90.723
Taşıtlar-Demirbaşlar	0	20,00%	0
Diğer	468.195	20,00%	93.639
<b>TOPLAM</b>	<b>3.662.460</b>	<b>6,53%</b>	<b>239.175</b>

AMORTİSMANA TABİ KIYMETLER	DEĞERİ
Sabit Tesis Yatırımı	3.662.460
Finansman Giderleri	64.500
Amortisman Tabi Sabit Kıymetler Toplamı	3.726.960
(-) Birikmiş Amortismanlar	0
Amortisman Tabi Tutulan Net Kıymet Tutarı	3.726.960
<b>Ortalama Yıllık Amortisman Tutarı</b>	<b>243.387</b>

YILLAR	AMORTİSMAN		YILLAR	AMORTİSMAN	
	TUTAR	BAKİYE		TUTAR	BAKİYE
2020	243.387	3.483.573	2031	243.387	806.319
2021	243.387	3.240.186	2032	243.387	562.932
2022	243.387	2.996.800	2033	243.387	319.545
2023	243.387	2.753.413	2034	243.387	76.159
2024	243.387	2.510.026	2035	76.159	0
2025	243.387	2.266.639	2036	0	0
2026	243.387	2.023.253	2037	0	0
2027	243.387	1.779.866	2038	0	0
2028	243.387	1.536.479	2039	0	0
2029	243.387	1.293.092	2040	0	0
2030	243.387	1.049.706	<b>Toplam</b>	<b>3.726.960</b>	

## 6.2.3. Proforma Maliyetler

Proforma Maliyetler Tablosu, ilgili mevzuat çerçevesinde, satılacak olan ürünlerin satış maliyetini göstermektedir.

**Tablo 6.3: Proforma Maliyet Tablosu**

AÇIKLAMALAR / YILLAR	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Toplam İşletme Giderleri	230.558	489.109	517.102	517.102	517.102	517.102	517.102
Amortismanlar	243.387	243.387	243.387	243.387	243.387	243.387	243.387
<b>Toplam Sınai Maliyet</b>	<b>473.945</b>	<b>732.496</b>	<b>760.489</b>	<b>760.489</b>	<b>760.489</b>	<b>760.489</b>	<b>760.489</b>
Finansman Giderleri	0	64.568	57.273	45.273	38.495	25.527	11.127
<b>Satılan Malın Maliyeti</b>	<b>473.945</b>	<b>797.064</b>	<b>817.761</b>	<b>805.761</b>	<b>798.984</b>	<b>786.016</b>	<b>771.616</b>

## 6.2.4. Proforma Gelir ve Giderler

Proforma Gelir ve Gider Tablosu, Vergi Usul Kanunu uyarınca tüm işletme döneminde elde edeceği gelir ve giderler, K/Z ile yasal zorunluluklar çerçevesinde yapması gereken zorunlu ödemeleri göstermektedir.

**Tablo 6.4: Proforma Gelir-Gider Tablosu**

AÇIKLAMALAR / YILLAR	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1 - Proje Gelirleri	315.560	737.346	843.572	843.572	843.572	843.572	843.572
2 - Satılan Malın Maliyeti	473.945	797.064	817.761	805.761	798.984	786.016	771.616
3 - Brüt Kâr / Zarar	(158.385)	(59.718)	25.811	37.811	44.588	57.556	71.956
4 - Geçmiş Yıllar Zarar Toplamı	0	(218.103)	(218.103)	(192.293)	(154.482)	(109.894)	(52.338)
5 - Geçmiş Yıllar Zarar Mahsubu	0	0	25.811	37.811	44.588	57.556	52.338
6 - Kurumlar Vergisi Matrahı	0	0	0	0	0	0	19.618
7 - Kurumlar Vergisi Katkısı 60%	0	0	0	0	0	0	2.354
8 - Kurumlar Vergisi 20%	0	0	0	0	0	0	1.569
9 - Net Kâr / Zarar	(158.385)	(59.718)	0	0	0	0	18.048
10 - I.Tertip Kanuni Yedek Akçe 5%	0	0	0	0	0	0	902
11 - Dağıtılabilir Kâr	0	0	0	0	0	0	17.146
12 - I. Kar Payı (Sermayenin %5'i)	0	0	0	0	0	0	17.146
13 - Kullanılabilir Kâr	0	0	0	0	0	0	0

## 6.2.5. Proforma Nakit Akımları

Proforma Nakit Akım Tablosu, tüm işletme dönemi boyunca projenin nakit girişleri, nakit çıkışları ve net nakit akışlarını göstermektedir.

**Tablo 6.5: Proforma Nakit Akım Tablosu**

PROFORMA NAKİT AKIM TABLOSU		(2 Aylık)						
AÇIKLAMALAR / YILLAR	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
<b>A - Nakit girişleri</b>	<b>330.860</b>	<b>782.029</b>	<b>902.337</b>	<b>902.337</b>	<b>902.337</b>	<b>902.337</b>	<b>902.337</b>	
1. Proje Gelirleri	315.560	737.346	843.572	843.572	843.572	843.572	843.572	
- İşletme Geliri	315.560	737.346	843.572	843.572	843.572	843.572	843.572	
2 - İ.K.D.V.	15.300	44.683	58.765	58.765	58.765	58.765	58.765	
<b>B - Nakit Çıkışları</b>	<b>299.835</b>	<b>671.626</b>	<b>817.778</b>	<b>802.375</b>	<b>795.597</b>	<b>782.629</b>	<b>710.957</b>	
1 - İşletme Dön.Yatırım Harcamaları	69.277	3.403	3.403					
2 - İşletme Dönemi Giderleri	230.558	489.109	517.102	517.102	517.102	517.102	517.102	
3 - Zorunlu Ödemeler	0	0	0	0	0	0	0	
a . Kurumlar Vergisi	0	0	0	0	0	0	0	
b . Temettü	0	0	0	0	0	0	0	
4 - Kredi Ödemeleri	0	179.114	297.273	285.273	278.495	265.527	193.855	
a . Faizler	0	64.568	57.273	45.273	38.495	25.527	11.127	
b . Anapara Geri Ödemeleri	0	114.545	240.000	240.000	240.000	240.000	182.727	
<b>C - Nakit Farkı (A-B)</b>	<b>31.025</b>	<b>110.403</b>	<b>84.559</b>	<b>99.962</b>	<b>106.739</b>	<b>119.707</b>	<b>191.380</b>	
<b>E - Brüt Nakit Akımı</b>	<b>100.302</b>	<b>292.920</b>	<b>385.235</b>	<b>385.235</b>	<b>385.235</b>	<b>385.235</b>	<b>385.235</b>	

## 6.2.6. Projenin Net Bugünkü Değer ve Geri Ödeme Süresi

Bir projenin net bugünkü değeri (NBD), o projenin gelecekteki nakit giriş ve çıkışlarının bugünkü değerleri arasındaki farkından oluşmaktadır. Bu yöntemle göre net bugünkü değer pozitif ise ( $NBD \geq 0$ ) yatırım yapılabilir, negatif ise ( $NBD < 0$ ) yatırım yapılamaz nitelik taşıır.

Fizibilite konusu Otel yatırımının net bugünkü değeri pozitif hesaplanmıştır. Bu sonuca göre söz konusu proje yatırım yapılabilir statüsündedir.

Aşağıdaki tabloda söz konusu projenin ilk yatırım maliyeti ile tüm işletme dönemi boyunca yaratacağı net nakit akışları verilmektedir.

Yüzde 6 iskonto oranı ile nakit akımları iskonto edilerek net bugünkü değer bulunmuş, nakit çıkışlarının bugünkü değerini nakit girişlerinin bugünkü değerine eşitleyen iskonto oranı hesaplanarak iç verim oranı bulunmuş ve nakit akımları iskonto edilmeden (paranın zaman değeri dikkate alınmadan) yatırımın geri ödeme süresi hesaplanmıştır.

**Tablo 6.6: Net Bugünkü Değer, İç Verim Oranı ve Geri Ödeme Süresi Tablosu**

NET BUGÜNKÜ DEĞER								EUR	ISKONTO :	6%
Yıllar	Sabit Yatırım	İşletme Sermayesi	Vergi Öncesi (Brüt) Kar	Amortisman	Faiz Ödemesi	Vergi Ödemesi	Hurda Değeri	Net Nakit Akım (NNA)	İskonto Edilmiş NNA	
2019	1.790.923	0	0	0	0	0	0	(1.790.923)	(1.689.550)	
2020	1.936.037	69.277	(158.385)	243.387	0	0	0	(1.920.313)	(1.709.072)	
2021	0	3.403	(59.718)	243.387	64.568	0	0	244.834	205.567	
2022	0	3.403	25.811	243.387	57.273	0	0	323.067	255.899	
2023	0	0	37.811	243.387	45.273	0	0	326.470	243.957	
2024	0	0	44.588	243.387	38.495	0	0	326.470	230.148	
2025	0	0	57.556	243.387	25.527	0	0	326.470	217.121	
2026	0	0	71.956	243.387	11.127	1.569	0	324.901	203.847	
2027	0	0	81.201	243.387	1.882	6.496	0	319.974	189.392	
2028	0	0	83.083	243.387	0	6.647	0	319.823	178.588	
2029	0	0	83.083	243.387	0	6.647	0	319.823	168.479	
2030	0	0	83.083	243.387	0	6.647	0	319.823	158.942	
2031	0	0	83.083	243.387	0	6.647	0	319.823	149.946	
2032	0	0	83.083	243.387	0	6.647	0	319.823	141.458	
2033	0	0	83.083	243.387	0	6.647	0	319.823	133.451	
2034	0	0	83.083	243.387	0	6.647	0	319.823	125.897	
2035	0	0	250.311	76.159	0	20.025	0	306.445	113.803	
2036	0	0	326.470	0	0	26.118	0	300.352	105.227	
2037	0	0	326.470	0	0	26.118	0	300.352	99.270	
2038	0	0	326.470	0	0	26.118	0	300.352	93.651	
2039	0	0	326.470	0	0	26.118	0	300.352	88.350	
2040	0	0	326.470	0	0	26.118	2.100.850	2.401.203	666.346	
<b>NET BUGÜNKÜ DEĞER</b>									<b>370.720</b>	
<b>GERİ ÖDEME SÜRESİ</b>		<b>11 Yıl 8 Ay</b>								
<b>İÇ VERİMLİLİK (IRR)</b>		<b>7,03 %</b>								
<b>FAYDA/MASRAF</b>		<b>1,11</b>								

İç Verim Oranı, projenin net bugünkü değerini "0" (sıfır) yapan iskonto oranıdır. Başka bir deyişle projenin indirgenmiş net nakit girişlerini indirgenmiş net nakit çıkışlarına eşitleyen iskonto oranıdır. İskonto oranı projenin kesim noktasıdır. İç Verim Oranının bu oranın üstünde olması projenin beklentinin üzerinde gerçekleşmesi anlamına gelmektedir. Bu sebeple proje yapılabilir statüsündedir denebilir.

Geri Ödeme Süresi 11 yıl 8 ay olarak hesaplanmıştır. Bu sürede paranın zaman değeri dikkate alınmadan (nakit akışları iskonto edilmeden) başlangıçtaki nakit yatırımı, yaratacağı nakit akışlarıyla kaç yılda elde edeceğini göstermektedir.

Fayda masraf oranı ise nakit girişlerinin bugünkü değerinin nakit çıkışlarının bugünkü değerine oranlanması ile hesaplanmaktadır. Net Bugünkü Değer Yöntemi ile aynı sonuçları verir. Oranın 1'den büyük olması beklenir ki Net Bugünkü Değer pozitif olsun. Söz konusu otel Tesisi Fizibilitesinde oran 1,11 olarak hesaplanmıştır.

### 6.3. Kârlılık ve Başabaş Noktası Analizi

Toplam gelir ile toplam maliyetlerin eşit olduğu noktayı gösteren başabaş noktası analizi, kâra geçiş noktası analizi olarak da tanımlanmakta olup, kârın sıfır olduğu noktadaki üretim hacmini göstermektedir.

**Tablo 6.7: Başabaş Noktası Analizi**

ANALİZDE KULLANILAN VERİLER	EUR
Toplam İşletme Gelirleri	1.041.465
Toplam İşletme Giderleri	573.088
- Sabit Giderler	293.159
- Değişken Giderler	279.929
Yıllık Amortisman	243.387
Ortalama Finansman Giderleri	56.864

TOPLAM İŞLETME GİDERLERİ ÜZERİNDEN B.B.N.	
- DOLULUK ORANI OLARAK B.B.N.	38%
- YILLIK SATIŞ HASILATI OLARAK	400.920 EUR
- AYLIK ORTALAMA SATIŞ HASILATI OLARAK	33.410 EUR
- GÜNLÜK ORTALAMA SATIŞ HASILATI OLARAK	3.341 EUR

AMORTİSMAN HARIÇ SATILAN MALIN MALİYETİ ÜZERİNDEN B.B.N.	
- DOLULUK ORANI OLARAK	46%
- YILLIK SATIŞ HASILATI OLARAK	478.686 EUR
- AYLIK ORTALAMA SATIŞ HASILATI OLARAK	39.890 EUR
- GÜNLÜK ORTALAMA SATIŞ HASILATI OLARAK	3.989 EUR

AMORTİSMAN DAHİL SATILAN MALIN MALİYETİ ÜZERİNDEN B.B.N.	
- DOLULUK ORANI OLARAK B.B.N.	78%
- YILLIK SATIŞ HASILATI OLARAK	811.538 EUR
- AYLIK ORTALAMA SATIŞ HASILATI OLARAK	67.628 EUR
- GÜNLÜK ORTALAMA SATIŞ HASILATI OLARAK	6.763 EUR

#### 6.4. Duyarlılık Analizi

Duyarlılık analizi çözümün, değişkenlerdeki veya girdi değerlerindeki değişikliklere karşı nasıl etkilendiğini gösterilmesidir.

Projenin risk analizinde, işletme gelirleri, işletme giderleri olmak üzere iki kritik değişkenin belirleyici olduğu görülmektedir. Bu nedenle, 2 farklı senaryoda duyarlılık analizi yapılmıştır.

1.Senaryo: İşletme Giderleri projede öngörülenden % 10 daha yüksek olacaktır.

2.Senaryo: İşletme Gelirleri projede öngörülenden % 10 daha düşük olacaktır.

Senaryoların sonuçları proje değerleriyle kıyaslamalı olarak aşağıda tablo halinde özetlenmiştir. Hesaplamalarda iskonto oranı % 6 alınmıştır.

**Tablo 6.8: Duyarlılık Analizi Sonuçları**

Analiz Unsurları	Proje	Gider (+%10)	Gelir (-%10)
Net Bugünkü Değer	370.720	-103.882	-434.496
Fayda/Maliyet Oranı	1,11	0,97	0,87
İç Kârlılık Oranı (%)	7,03%	5,71 %	4,78 %
Geri Ödeme Süresi	11 YIL 8 AY	13 YIL 10 AY	15 YIL 9 AY

Yukarıdaki iki senaryodan görüldüğü üzere; gelirdeki negatif yönde bir gelişme ve giderdeki aynı oranda pozitif yönde bir değişme (giderlerin artması) projeyi negatife götürmekte ve yapılabilir proje olma statüsünden çıkartmaktadır.

## KAYNAKÇA

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Turizm İstatistikleri [www.kultur.gov.tr](http://www.kultur.gov.tr)

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, Turizm Yatırımcılarına Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi 2017-1

UNWTO, World Tourism Highlights,2017 [www.unwto.org](http://www.unwto.org)

UNWTO, World Tourism Barometer [www.unwto.org](http://www.unwto.org)

WTTC, The Economic Impact of Travel and Tourism, March 2017 [www.wttc.org](http://www.wttc.org)

2017 International Report on Snow&Mountain Tourism, Laurent Vanat

Sivas İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

Türkiye Kayak Federasyonu [www.tkf.org.tr](http://www.tkf.org.tr)

Palandöken Kayak Merkezi [www.ejder3200.com](http://www.ejder3200.com)

Bolu İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü [www.bolukulturturizm.gov.tr/TR,69987/kis-turizmi](http://www.bolukulturturizm.gov.tr/TR,69987/kis-turizmi)

Uludağ Kayak Merkezi [www.uludaginfo.com](http://www.uludaginfo.com)

Erciyes Kayak Merkezi [www.erciyeskayakmerkezi.com](http://www.erciyeskayakmerkezi.com)

Sarıkamış Kayak Merkezi [www.sarikamisdagas.org](http://www.sarikamisdagas.org)

Isparta İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü [www.ispartakulturturizm.gov.tr/TR,165310/davraz-kayak-merkezi](http://www.ispartakulturturizm.gov.tr/TR,165310/davraz-kayak-merkezi)

Kocaeli Kartepe Kayak Merkezi [www.kartepekayakmerkezi.com](http://www.kartepekayakmerkezi.com)

Kastamonu İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü [www.kastamonukultur.gov.tr/TR,63881/kis-turizmi](http://www.kastamonukultur.gov.tr/TR,63881/kis-turizmi)

Pazarlama Kaynaklarına En Uygun Rekabetçi Pazarlama Stratejisinin Belirlenmesi: Kış Turizmi Otellerine Yönelik Bir Uygulama, Mustafa Kemal Yılmaz, Enes Emre Başar, Hakan Pabuçcu

Kayak Merkezlerinde Turistlerin Hizmet Kalite Algısının Belirlenmesi: Palandöken Kayak Merkezinde Bir Uygulama, Erkan Sağlık, Gülsen Kocaman

T.C. Sivas Valiliği [www.sivas.gov.tr](http://www.sivas.gov.tr)

Sivas Cumhuriyet Üniversitesi [www.cumhuriyet.edu.tr](http://www.cumhuriyet.edu.tr)

T.C. Sivas Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Sivas İl Turizm Master Planı, Temmuz 2016

Sivas Ticaret ve Sanayi Odası Sivas İli Ekonomik Raporu [www.sivastso.org](http://www.sivastso.org)

Sivas Ticaret ve Sanayi Odası Faaliyet Raporu 2016 [www.sivastso.org](http://www.sivastso.org)

T.C. Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Strateji Geliştirme Başkanlığı Tarımsal Yatırımcı Danışma Ofisi Sivas İli Tarımsal Yatırım Rehberi [www.tarim.gov.tr](http://www.tarim.gov.tr)

T.C. Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Girişimci Bilgi Sistemi [www.gbs.sanayi.gov.tr](http://www.gbs.sanayi.gov.tr)

T.C. Kalkınma Bakanlığı İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması (SEGE -2011) [www.kalkinma.gov.tr](http://www.kalkinma.gov.tr)

T.C. Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Karayolları Genel Müdürlüğü [www.kgm.gov.tr](http://www.kgm.gov.tr)

T.C. Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Ulaşan ve Erişen Türkiye 2017 [www.udhb.gov.tr](http://www.udhb.gov.tr)

T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü 2017 Yılı Türkiye İklim Değerlendirmesi Raporu [www.mgm.gov.tr](http://www.mgm.gov.tr)

T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü Sivas 17090-Yıldız Dağı Kayak Merkezi 18672 Numaralı Meteoroloji İstasyon Verileri

Türkiye İstatistik Kurumu [www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr)

Turizm Yatırımcılarına Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

FIS Brand Book, Supplier and Partner Guidelines For FIS Brand Integrity Version: 1.1 FIS, December , 2012.

FIS Cross-Country Homologation Manual, June 2016

7. Ulusal Çatı & Cephe Sempozyumu 3–4 Nisan 2014, Yıldız Teknik Üniversitesi Beşiktaş – İstanbul, İklim Bölgelerine Bağlı Olarak Çatı Eğimlerinin Değerlendirilmesi. Gamze Özkaptan Alptekin, Esra Bostancıoğlu, Esin Kasapoğlu

<https://www.alpineinfusion.com/a-rough-guide-to-ski-slope-safety-ratings/>

<http://blog.world-first.co.uk/4021/black-diamonds-a-guide-ski-slope-difficulty-ratings>

[www.mo.org.tr/enazbedel/index.cfm](http://www.mo.org.tr/enazbedel/index.cfm)

[www.yildizdaqikayakmerkezi.com](http://www.yildizdaqikayakmerkezi.com)

[www.verginet.net/dtt/MaasHesaplama.aspx](http://www.verginet.net/dtt/MaasHesaplama.aspx)



## EKLER

### EK 1:Yıldız Dağı Kış Sporları Merkezi İmar Planı

