



5 YILDIZLI OTEL YATIRIM FİZİBİLİTESİ

İÇİNDEKİLER

1.	GENEL TANITIM.....	4
2.	SEKTÖRÜN TANITILMASI	5
3.	TALEP/İHTİYAÇ ANALİZİ.....	5
4.	EKONOMİK DEĞERLENDİRME	6
4.1.	SEKTÖR VE PAZAR ANALİZİ.....	7
4.2.	YATIRIMIN FAYDALANACAĞI TEŞVİK UNSURLARI	8
4.3.	GİRDİ TEMİN KOŞULLARI VE GİRDİ FİYATLARI.....	11
4.4.	SATIŞ REKABET OLANAKLARI VE SATIŞ FİYATLARI.....	12
4.5.	EKONOMİK KAPASİTE KULLANIM ORANLARI.....	12
4.6.	TAM KAPASİTEDE İŞLETME GİDERLERİNİN SAPTANMASI.....	13
4.7.	TAM KAPASİTEDE İŞLETME GELİRLERİNİN SAPTANMASI	14
4.8.	İŞLETME SERMAYESİNİN TESPİTİ.....	15
5.	TEKNİK DEĞERLENDİRME.....	15
6.	KURULUŞ YERİ	16
6.1.	KAPASİTE, KAPASİTE KULLANIM ORANI	16
6.2.	TOPLAM YATIRIM TUTARI.....	16
6.3.	SABİT YATIRIM TUTARI VE YILLARA DAĞILIMI	17
7.	MALİ DEĞERLENDİRME.....	18
7.1.	İŞLETME SERMAYESİ TABLOSUNUN HAZIRLANMASI.....	18
7.2.	MALİYET TABLOSUNUN HAZIRLANMASI	19
7.3.	GELİR-GİDER TABLOSUNUN HAZIRLANMASI	20
7.4.	NAKİT AKIM TABLOSUNUN HAZIRLANMASI	22
7.5.	GERİ ÖDEME SÜRESİNİN BELİRLENMESİ.....	23

Tablolar

Tablo 1-Bölgeler Bazında Girişim Sayıları.....	6
Tablo 2-Turizm Yatırım Belgeli ve Turizm İşletme Belgeli Tesis Bilgileri	6
Tablo 3- Yozgat'taki Konaklama Tesislerinde Giriş, Geceleme ve Doluluk Oranı.....	7
Tablo 7- Girdi Maliyetleri	12
Tablo 8- Satış Fiyatları	12
Tablo 9- Ekonomik Kapasite Kullanım Oranı	12

Tablo 10- Tam Kapasite İşletme Giderleri	13
Tablo 11- Tam Kapasite İşletme Gelirleri	14
Tablo 12- İşletme Sermayesi	15
Tablo 13- Kapasite Kullanım Oranı	16
Tablo 14- Ekonomik Düzeyde Üretim Kapasitesi	16
Tablo 15- Toplam Yatırım Maliyeti	16
Tablo 16- Sabit Yatırım Tutarı.....	17
Tablo 17- İşletme Sermayesi	18
Tablo 18- Maliyet Tablosu	19
Tablo 19- Gelir-Gider Tablosu	20
Tablo 20- Nakit Akım Tablosu	22
Tablo 21- Yatırımın Geri Dönüş Süresi	23
Tablo 22- Yatırım Değeri.....	23

1. GENEL TANITIM

YATIRIM KONUSU:	Yatırımın konusu Yozgat'ta Beş Yıldızlı Otel kurulumudur.
ÜRETİLECEK ÜRÜN/HİZMET:	Yatırım kapsamında beş yıldızlı otel kurulması planlanmıştır.
NACE KODU:	55.10 Oteller ve benzer konaklama yerleri
GTİP BİLGİLERİ:	-
YATIRIM YERİ:	Yatırımın yapılacağı yer Yozgat ilidir.
TESİS KAPASİTESİ:	Tesiste tam kapasitede 120 oda ve 220 yatak hizmete sunulacaktır.
TOPLAM YATIRIM TUTARI:	Toplam yatırım tutarı 12.961.064
YATIRIM SÜRESİ:	Yatırım süresi 12 aydır.
DOLULUK ORANI:	Doluluk oranı ilk yıl için % 55 olarak belirlenmiştir.
İSTİHDAM:	İstihdam edilen personel sayısı ilk yıl 20 kişidir.
YATIRIMIN GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ:	Yatırımın geri dönüş süresi 2,85 yıldır.
SERMAYENİN KARLILIĞI:	Sermaye kârlılığı 31,76'dır.

2. SEKTÖRÜN TANITILMASI

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

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

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

Dünya genelinde seyahat ve konaklama faaliyetlerinin kökeni uzun yıllar öncesine dayanmaktadır. Önceleri daha çok ticaret ve keşif amaçlı gerçekleştirilen seyahatler günümüzde tatil ve ticaret amaçlı hale gelmiştir. Dünyadaki turizm faaliyetleri değişen sosyal, ekonomik ve politik koşullarla paralel olarak şekillenmektedir. Aynı şekilde seyahat eden turistlerin konaklama şekilleri de zaman içerisinde değişiklik göstermiştir. Nitekim turizm amaçlı konaklama sektöründe otellerin öneminin giderek arttığı görülmektedir.

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

3. TALEP/İHTİYAÇ ANALİZİ

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

Tablo 1-Bölgeler Bazında Girişim Sayıları

Yıl	Bölge Kodu	Bölge Adı	İş kayıtlarına göre girişim sayıları: Konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetleri	İş kayıtlarına göre girişim sayıları: Kültür, sanat, eğlence, dinlence ve spor
2015	Türkiye	243786	34451	2015
2015	İstanbul	43609	7852	2015
2015	İzmir	16100	2017	2015
2015	Ankara	10976	1756	2015
2015	Yozgat	982	182	2015

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Yukarıdaki tabloda görüldüğü gibi 2015 yılında Konaklama ve Yiyecek Hizmeti Faaliyetleri alanında Türkiye genelinde 243.786 girişim yapılmakla birlikte İstanbul'da bu alanda gerçekleştirilen girişim sayısı Türkiye genelinin yaklaşık %20'sini oluşturmaktadır. Ayrıca aynı yıl kültür, sanat, eğlence, dinlence ve spor alanında gerçekleştirilen girişimlerde de durum oldukça benzerdir. Buna karşılık Yozgat ilinde 2015 yılı boyunca belirtilen alanlarda toplam yalnızca 982 girişim gerçekleştirilmiştir. Bu veriler doğrultusunda sosyoekonomik anlamda İstanbul, Ankara ve İzmir illerine göre daha az gelişmiş olan Yozgat'ın turizm ve otelcilik sektörlerinde de yeterli düzeyde gelişme gösteremediğini belirtmek mümkündür. Yozgat'ta turizm faaliyetlerinin yapılmasına uygun olan bölgelerde gerçekleştirilecek yatırımlarla mevcut durumun iyileştirileceği öngörülmektedir.

Bir ilin, bir bölgenin ve hatta bir ülkenin turizm açısından gelişmişliğini ve gelişme potansiyelini oradaki mevcut ve yapılması planlanan konaklama tesisi bilgilerinden faydalanarak tespit etmek mümkündür. Somut ve objektif bir karşılaştırma yapılmasını sağlamak amacıyla aşağıdaki tabloda Türkiye, İstanbul, TR72 Bölgesi ve Yozgat'ta bulunan Turizm Yatırım Belgeli ve Turizm İşletme Belgeli tesislerin ayrıntıları verilmiştir.

Tablo 2-Turizm Yatırım Belgeli ve Turizm İşletme Belgeli Tesis Bilgileri

Bölgeler	Turizm Yatırım Belgeli			Turizm İşletme Belgeli		
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
2015						
Türkiye	772	113.487	258.287	2.566	268.633	567.470
İstanbul	79	11.711	24.987	363	29.984	60.926
TR 7 Orta Anadolu	44	4.244	8.871	122	8.165	16.946
Yozgat	1	413	856	6	319	636

2015 yılı itibari ile Turizm Yatırım Belgeli tesis sayısı İstanbul'da başı çekmektedir. Yozgat'ın da yer aldığı TR 7 Orta Anadolu Bölgesinde turizm yatırım belgeli 44 tesis, 4.244 oda ve 8.871 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Bölgedeki turizm işletme belgeli tesis sayısı 122, oda sayısı 8.165, yatak sayısı ise 16.946'dır. Yozgat'ta ise turizm yatırım belgeli 1 tesiste 413 oda ve 856 yatak bulunmaktadır. İldeki turizm işletme belgeli tesis sayısı 6 iken oda sayısı 319, yatak sayısı 636'dır. Bununla paralel olarak bölgedeki mevcut konaklama kapasitesinin artırılması planlanmaktadır. Bu

doğrultuda uygun yatırım alanlarının değerlendirilmesi ile Yozgat'taki konaklama tesislerinin artacağı öngörülmektedir.

Gelişmişlik düzeyi ve turizm değeri yüksek olan illerde dört ve beş yıldızlı otellerin ön planda olmasına rağmen Türkiye geneli incelendiğinde faaliyet halinde olan ve işletme belgesi bulunan otellerin büyük kısmının üç yıldızlı olduğu görülmektedir. İkinci sırada ise dört yıldızlı oteller yer almaktadır. Yozgat ili ele alındığında ise ilde 5 yıldızlı otel bulunmadığı ve Yozgat'ta faaliyet gösteren otellerin çoğunluğunun iki ve üç yıldızlı olduğu görülmektedir. Ayrıca Yozgat'ın, ilde faaliyet gösteren toplam otel sayısı ve yatak kapasitesi bakımından Türkiye'deki birçok ilin gerisinde yer aldığı da açıktır. Bölgede gerçekleştirilecek yatırımlarla bu durumun iyileştirileceği tahmin edilmektedir.

4. EKONOMİK DEĞERLENDİRME

4.1. SEKTÖR VE PAZAR ANALIZI

Türkiye'de otelcilik sektörü incelendiğinde yerli ve yabancı ziyaretçilerin pazarı oluşturduğu görülmektedir. Türkiye içerisinde illere giriş çıkış yapan yerli ve yabancı turist sayısı, söz konusu ilin ekonomik ve sosyal yeterliliklerine bağlı olarak değişiklik göstermektedir. Antalya, İstanbul gibi turizm açısından gelişmiş olan illere yabancı ziyareti oldukça fazla iken Rize gibi turizm değerleri yeterince vurgulanamamış olan illerde çok daha azdır. Aynı şekilde illere gelen yerli ve yabancı ziyaretçilerin ekonomik ve sosyal yeterlilikleriyle paralel olarak konaklama tercihleri de farklılık göstermektedir.

Tablo 3- Yozgat'taki Konaklama Tesislerinde Giriş, Geceleme ve Doluluk Oranı

YOZGAT	İLÇELER	Tesis Geliş Sayısı			Geceleme			Doluluk Oranı (%)		
		Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
2013	Merkez	179	18,856	19,035	414	26,770	27,184	0,5	33,0	33,5
2013	Boğazlıyan	0	508	508	0	5,559	5,559	-	27,2	27,2
2013	Sarıkaya	0	10,530	10,530	0	12,598	12,598	0	15,6	15,6
2013	Sorgun	845	27,147	27,992	1,223	32,219	33,442	0,3	7,6	7,9
2013	Şefaati	1	2,801	2,802	1	2,801	2,802	0	25,6	25,6
2013	Yenifakılı	0	172	172	0	172	172	-	4,7	4,7
2013	Toplam	1,025	60,014	61,039	1,638	80,119	81,757	0,3	12,9	13,2

Yukarıda Yozgat ilinde İşletme Belgeli ve Belediye Belgeli tesislere dair 2013 yılı konaklama bilgileri verilmiştir (En güncel 2013 yılına ait verilere ulaşılabilmektedir). Verilerden görüldüğü üzere Yozgat ilinde hem yerli hem yabancı turistler en fazla sırasıyla Sorgun ve Merkez ilçelerinde konaklamaktadır. Bu durumun nedeni bu bölgelerin yurt içi ve yurt dışında tanıtımının daha iyi yapılmış olmasının yanı sıra bu bölgelerdeki konaklama tesisi sayısının daha fazla olmasıdır.

Yozgat'ın sosyoekonomik gelişim sürecinde olması ve ile yapılan yatırımlar turistik faaliyetlerin geliştirilmesinin hız kazanacağı öngörülmektedir. İlde turizm faaliyetlerinin artırılması ile de konaklama ihtiyacının artacağı ve bu doğrultuda yeni turistik tesislerin faaliyete geçirilmesi gerekliliğinin artacağı tahmin edilmektedir.

4.2. YATIRIMIN FAYDALANACAĞI TEŞVİK UNSURLARI

Türkiye'de turizm sektörüne yönelik olarak çeşitli teşvik ve destekler bulunmaktadır. Bu teşvik ve destekleri aşağıdaki şekilde gruplandırmak mümkündür:¹

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

i) KOBİ Proje Destek Programı: İşletmelerin; üretim, yönetim-organizasyon, pazarlama, dış ticaret, insan kaynakları, mali işler ve finans, bilgi yönetimi ve bunlarla ilişkili alanlarda sunacakları projeler desteklenmektedir. Bu program kapsamında desteklenecek proje giderlerine Kurul karar verir. Ancak, arsa, bina, inşaat, tadilat, tefrişat ve benzeri, taşıt aracı, vergi, resim ve harçlar, sosyal güvenlik primleri, haberleşme giderleri, proje ile ilgili olmayan personel giderleri, enerji ve su giderleri, kira giderleri, finansman giderleri, proje ile ilişkilendirilmemiş diğer maliyetler desteklenmez. Program Süresi 3 yıl, Proje Süresi 6-24 ay (+12ay), Destek Üst Limiti 150.000 TL, Destek Oranı 1.ve 2. Bölge için %50, 3.ve 4. Bölge için %60'dır.

ii) Diğer Programlar: Tematik Proje Destek Programı, İşbirliği Güçbirliği Destek Programı, AR-GE, İnovasyon ve Endüstriyel Uygulama Destek Programı, Genel Destek Programı, Girişimcilik Proje Destek Programı, Gelişen İşletmeler Piyasası KOBİ Destek Programı, Kredi Faiz Destekleri²

2. Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Bakanlar Kurulu Kararı Kapsamında Uygulanan Teşvik ve Destekler³: Genel teşvik uygulamaları: Bölgesel, büyük ölçekli ve stratejik yatırımlar ile EK-4'te yer alan teşvik edilmeyecek yatırım konuları ve teşviki için EK-4'te öngörülen şartları sağlayamayan yatırım konuları hariç olmak üzere, 5 inci maddede belirtilen sabit yatırım tutarları ve üzerindeki yatırımlar bölge ayrımı yapılmaksızın aşağıdaki destek unsurlarından yararlandırılabilir.

a) Gümrük vergisi muafiyeti

b) Katma Değer Vergisi (KDV) istisnası

c) Gelir vergisi stopajı desteği (6 ncı bölgede gerçekleştirilecek yatırımlar için)

¹ Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, Türkiye'de Turizm Sektörüne Sağlanan Teşvik ve Destekler, 2012

² <http://www.kosgeb.gov.tr/Pages/UI/Destekler.aspx?ref=4> E

³ 16.07.2009 tarihli ve 27290 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar

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

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

3. 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile Sağlanan Teşvikler: 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 13 üncü maddesi hükümlerine istinaden turizm sektöründe faaliyet gösteren işletmelere teşvik ve destek sağlanmaktadır. Buna göre 2634 sayılı kanunda yer alan teşviklere ilişkin hükümler aşağıda yer aldığı şekildedir:

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

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

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

Haberleşme Kolaylıkları: Turizmi Teşvik Kanunu'nun 17 nci maddesindeki "Belgeli yatırım ve işletmelerin telefon ve teleks taleplerine ilişkin her türlü işlem ve tahsis öncelikle yapılır." hükmüne göre işletmelere haberleşme kolaylığı sağlanmaktadır.

Yabancı Personel ve Sanatkar Çalıştırılması: Turizmi Teşvik Kanunu'nun 18 inci maddesine göre; "Belgeli işletmelerde, Bakanlık ve İçişleri Bakanlığının görüşü alınarak Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığınca verilen izinle yabancı uzman personel ve sanatkarlar çalıştırılabilir..." hükmüne dayanarak yabancı personel ve sanatkar istihdam eden işletmelere destek sağlanmaktadır.

4. 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nda Yer Alan Muafiyetler: 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun "Geçici muafıklar" başlıklı 5. maddesinin (b) fıkrasına göre; Turizmi Teşvik Kanununun

“Turizm Endüstrisini Teşvik Kanunu hükümleri dairesinde turizm müessesesi belgesi almış olan Gelir veya Kurumlar Vergisi mükelleflerinin adı geçen kanunda yazılı maksatlara tahsis ettikleri ve işletmelerine dahil binaları, inşalarının sona erdiği veya mevcut binaların bu maksada tahsisi halinde turizm müessesesi belgesinin alındığı yılı takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.” hükümlerine göre işletmeler emlak vergisinden muaf tutulmaktadır.

5. Türkiye İhracat Kredi Bankası (EXIMBANK) Tarafından Sağlanan Kredi İmkanları: Eximbank Döviz Kazandırıcı Hizmetler Kapsamındaki Krediler başlığı altında; bir önceki takvim yılı itibariyle en az 200.000.-ABD Doları ya da muadili tutarda turizm hizmeti gerçekleştiren TÜRSAB üyesi A grubu seyahat acentelerine, tur operatörlerine ve özel havayolu şirketleri ile en az 1.000.000.-ABD Doları ya da muadili tutarda turizm hizmeti gerçekleştiren turizm şirketlerine kredi sağlamaktadır. Kredi vadesi azami 540 gündür.

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

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

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

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

4.3. GIRDİ TEMİN KOŞULLARI VE GIRDİ FİYATLARI

Konumu: Yatırım Yozgat Merkez’de gerçekleştirilecektir.

İklim: Yozgat’ta sert karasal iklim etkilidir. Yazları oldukça kurak geçer; kışları İç Anadolu Bölgesi geneli kadar soğuktur.

Yer Seçimi ve Tesis Türü Sınıfının Belirlenmesi Kriterleri: 21.06.2005 tarihli ve 25852 sayılı resmi gazetede yayınlanan Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik’e göre 120 odalı bir tesis beş yıldız statüsüne sahip olmaya hak kazanabilmektedir. Bu nedenle bu alanda 120 odalı beş yıldızlı bir otel yapılması konusunda bir fizibilite yapılması öngörülmüştür. Bu çalışmada inşa edilecek otelin iki katlı ve 3.000 metrekare kullanım alanı olacağı varsayılmaktadır.

Konaklama Kapasitesi: 120 yatak üzerinden yıllık geceleme kapasitesi 28.440’dır.

Yatak kapasitesinin dağılımı:

3 yataklı	10 suit oda	30 yatak
2 yataklı	80 oda	160 yatak
1 yataklı	30 oda	30 yatak
Toplam	120 oda	220 yatak

Hizmet Kapasitesi: Yıllık restoran ve toplantı kapasitesi 24.000 kişidir.

100 birinci ikinci sınıf restoran

Servis Asansörü

Müşteri Asansörü

100 kişilik self-servis restoran veya snack-bar

150 kişilik toplantı salonu

100 kişilik lobi-bar

100 kişilik diskotek

Terzi ve Kuru Temizleme

Spor Merkezinde;

Kapalı yüzme havuzu

Jakuzi, Türk Hamamı, masa tenisi, bilardo

Alt Yapı ve İmar Durumu: Yerleşim alanında elektrik ve su altyapısı mevcut olup, kanalizasyon sistemi bulunmaktadır. Otelin kurulması planlanan alanda ulaşım altyapısı gelişmiş olup mevcut yol bağlantısında herhangi bir sorun yoktur.

Tablo 4- Girdi Maliyetleri

Konaklama (oda kahvaltı)					
No	Ürün/Hizmet	Birim Fiyat	Miktar	Birim Tutar	Yıllık Maliyeti
1	Oda Temizlik ve Bakım Giderleri	5,15	1,00	5,15	76.477,50
2	Oda Yan Giderleri	2,12	1,00	2,12	31.482,00
3	Kahvaltı Giderleri	7,16	1,00	7,16	106.326,00
Toplam				14,43	214.285,50
Restoran (kişi)					
No	Ürün/Hizmet	Birim Fiyat	Miktar	Birim Tutar	Yıllık Maliyeti
1	Yemek Giderleri	16,00	1,00	16,00	369.600,00
2	Diğer Giderler		1	0,00	73.920,00
Toplam				16,00	443.520,00

Oda temel giderleri olan elektrik, su ve ısıtma giderleri işletme giderleri içinde dikkate alınmıştır.

Oda yan giderleri otel buklet malzemeleri (Dikiş seti, ayakkabı boyası, sabun, şampuan, terlik vb.) giderlerini kapsamaktadır.

Restoran için diğer giderler, yemek giderleri toplamının %10'u olarak varsayılmış ve toplama dahil edilmiştir.

4.4. SATIŞ REKABET OLANAKLARI VE SATIŞ FİYATLARI

Tablo 5- Satış Fiyatları

Üretim Türleri	Birim Satış Fiyatı
Konaklama (oda+kahvaltı)	359,16
Restoran (kişi)	89,79

4.5. EKONOMİK KAPASİTE KULLANIM ORANLARI

Tablo 6- Ekonomik Kapasite Kullanım Oranı

Kapasite Kullanım Oranı										
Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kapasite Kullanım Oranı	0%	55%	55%	55%	60%	60%	60%	60%	65%	65%

4.6. TAM KAPASİTEDE İŞLETME GİDERLERİNİN SAPTANMASI

Tablo 7- Tam Kapasite İşletme Giderleri

Tam Kapasitede Yıllık İşletme Giderleri									
İşletme Gider Kalemleri	2.Yıl	3.Yıl	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl	7. Yıl	8. Yıl	9. Yıl	10. Yıl
Hammadde ve Diğer Girdiler	945.450	945.450	945.450	1.031.400	1.031.400	1.031.400	1.031.400	1.117.350	1.117.350
Personel Giderleri	1.040.727	1.040.727	1.040.727	1.135.339	1.135.339	1.135.339	1.135.339	1.229.950	1.229.950
Pazarlama-Satış Giderleri	76.361	76.361	76.361	83.303	83.303	83.303	83.303	90.245	90.245
Elektrik	1.713	1.713	1.713	1.869	1.869	1.869	1.869	2.025	2.025
Su	1.739	1.739	1.739	1.897	1.897	1.897	1.897	2.055	2.055
Yakıt (Isınma-Aidat)	370	370	370	404	404	404	404	437	437
Mali Müşavir Ücreti	631	631	631	688	688	688	688	746	746
Hukuk Müşaviri Ücreti	1.341	1.341	1.341	1.463	1.463	1.463	1.463	1.585	1.585
Telefon	682	682	682	744	744	744	744	806	806
Kırtasiye Giderleri	114	114	114	124	124	124	124	134	134
Ambalaj-Paketleme Giderleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sigorta Giderleri	99.135	99.135	99.135	108.148	108.148	108.148	108.148	117.160	117.160
Nakliye Gideri	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bakım-Onarım	17.853	17.853	17.853	19.476	19.476	19.476	19.476	21.098	21.098
Genel Giderler (%1)	39.748	39.748	39.748	43.361	43.361	43.361	43.361	46.974	46.974
Beklenmeyen Giderler (%10)	404.702	404.702	404.702	441.494	441.494	441.494	441.494	478.285	478.285
Toplam Tutar	2.630.566	2.630.566	2.630.566	2.869.708	2.869.708	2.869.708	2.869.708	3.108.850	3.108.850
Dönem Sonu Stok	78.788	78.788	78.788	85.950	85.950	85.950	85.950	93.113	93.113
TOPLAM TUTAR	2.551.778	2.551.778	2.551.778	2.783.758	2.783.758	2.783.758	2.783.758	3.015.738	3.015.738

** İşletme giderleri için 12 aylık giderler hesaplanmıştır.

4.7. TAM KAPASİTEDE İŞLETME GELİRLERİNİN SAPTANMASI

Tablo 8- Tam Kapasite İşletme Gelirleri

İlk Yıl İçin Tam Kapasitedeki İşletme Gelirleri													
Ürünler/Aylar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Toplam
Konaklama (oda+kahvaltı)	718.320	718.320	718.320	718.320	808.110	808.110	808.110	808.110	897.900	897.900	897.900	897.900	9.697.320
Restoran (kişi)	1.077.480	1.077.480	1.077.480	1.077.480	1.077.480	1.077.480	1.257.060	1.257.060	1.257.060	1.257.060	1.795.800	1.795.800	15.084.720

4.8. İŞLETME SERMAYESİNİN TESPİTİ

Tablo 9- İşletme Sermayesi

İşletme Gider Kalemleri	İşletme Sermayesi
Hammadde ve Diğer Girdiler	236.363
Personel Giderleri	260.182
Pazarlama-Satış Giderleri	19.090
Elektrik	942
Su	956
Yakıt (Isınma-Aidat)	204
Mali Müşavir Ücreti	158
Hukuk Müşaviri Ücreti	738
Telefon	375
Kırtasiye Giderleri	63
Ambalaj-Paketleme Giderleri	0
Sigorta Giderleri	24.784
Nakliye Gideri	0
Bakım-Onarım	4.463
Genel Giderler (%1)	9.937
Beklenmeyen Giderler (%10)	101.176
Toplam Tutar	659.429
Dönem Sonu Stok	0
TOPLAM TUTAR	659.429

* İşletme sermayesi için 3 aylık giderler hesaplanmıştır.

5. TEKNİK DEĞERLENDİRME

İş Akış Şeması

1. Adım Rezervasyonun Alınması
2. Adım Odanın Hazırlanması
3. Adım Müşterinin Karşıllanması
4. Adım Giriş İşlemlerinin Yapılması
5. Adım Müşterinin Odaya Yerleştirilmesi
6. Adım Konaklama ve Diğer Hizmetlerin Sunumu
7. Adım Odanın Kontrolü
8. Adım Çıkış İşlemlerinin Yapılması

Yozgat'ta faaliyete geçirilmesi öngörülen beş yıldızlı tesisin, yatırımcının inisiyatifinde yatırımın yapılacağı dönemdeki en uygun teknolojik imkânlar kullanılarak kurulması uygun görülmüştür.

6. KURULUŞ YERİ

6.1. KAPASİTE, KAPASİTE KULLANIM ORANI

Tablo 10- Kapasite Kullanım Oranı

Ekonomik Kapasite Kullanım Oranı										
Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kapasite Kullanım Oranı	0%	55%	55%	55%	60%	60%	60%	60%	65%	65%

Tablo 11- Ekonomik Düzeyde Üretim Kapasitesi

Ekonomik Kapasitede Üretim Düzeyi													
Ürünler/Aylar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Toplam
Konaklama (oda+kahvaltı)	1.100	1.100	1.100	1.100	1.238	1.238	1.238	1.238	1.375	1.375	1.375	1.375	14.850
Restoran (kişi)	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.925	1.925	1.925	1.925	2.750	2.750	23.100

6.2. TOPLAM YATIRIM TUTARI

Tablo 12- Toplam Yatırım Maliyeti

Toplam Yatırım İhtiyacı	Tutar
Sabit Yatırım Tutarı	10.841.749
İşletme Sermayesi	370.316
Sabit Yatırım ve İşletme Sermayesi KDV	1.748.999
Toplam Yatırım İhtiyacı	12.961.064

6.3. SABİT YATIRIM TUTARI VE YILLARA DAĞILIMI

Tablo 13- Sabit Yatırım Tutarı

Yatırım Kalemleri	Tutar	Giderle İlgili Açıklama
Etüt Proje Giderleri	74.977,50	Bina inşaatının projelendirme (Keşif, metraj, plan, harita ve çizim) ve zemin etüt maliyetidir.
Arazi Alım Giderleri	0,00	Arazi-arsa alımı yapılmayacaktır
Bina Yapımı	1.499.550,00	3000 m2 x 499,95 TL/m2 üzerinden hesaplanmıştır
Makine-Ekipman ve Tefrişatlar	8.199.349,08	Makine, ekipman, tefrişat ve donanımların KDV hariç tutarlarıdır.
Demirbaş Giderleri	245.980,47	Makine ve ekipman giderlerinin % 3'üdür.
Taşıt Alım Giderleri	120.000,00	Pazarlama çalışmalarında kullanılmak üzere 2 araç alımı yapılacaktır.
Montaj Giderleri	81.993,49	Makinelerin montaj giderleridir.
Kuruluş İşlemleri ve Harç Masrafları	1.392,37	Limited Şirket için öngörülmüştür.
Genel Giderler	102.232,43	Diğer kalemlerin toplamının % 1'idir.
Beklenmeyen Giderler	516.273,77	Diğer kalemlerin toplamının % 5'idir.
Sabit Yatırım Alt Toplamı	10.841.749,11	
2017 Yılı Finansman Gideri	907.274,47	
Sabit Yatırım Genel Toplamı	11.749.023,58	

Yatırım 1 yıl içinde tamamlanacak olup bu sebeple sabit yatırımın yıllara göre dağılım tablosu oluşturulmamıştır.

7. MALİ DEĞERLENDİRME

7.1. İŞLETME SERMAYESİ TABLOSUNUN HAZIRLANMASI

Tablo 14- İşletme Sermayesi

İşletme Gider Kalemleri	İşletme Sermayesi	2.Yıl	3.Yıl	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl	7. Yıl	8. Yıl	9. Yıl	10. Yıl
Hammadde ve Diğer Girdiler	129.999	519.998	519.998	519.998	567.270	567.270	567.270	567.270	614.543	614.543
Personel Giderleri	143.100	572.400	572.400	572.400	624.436	624.436	624.436	624.436	676.473	676.473
Pazarlama-Satış Giderleri	10.500	41.999	41.999	41.999	45.817	45.817	45.817	45.817	49.635	49.635
Elektrik	8.012	32.048	32.048	32.048	34.961	34.961	34.961	34.961	37.875	37.875
Su	7.685	30.740	30.740	30.740	33.535	33.535	33.535	33.535	36.329	36.329
Yakıt (Isınma-Aidat)	2.442	9.770	9.770	9.770	10.658	10.658	10.658	10.658	11.546	11.546
Mali Müşavir Ücreti	1.893	7.572	7.572	7.572	8.260	8.260	8.260	8.260	8.949	8.949
Hukuk Müşaviri Ücreti	8.850	35.400	35.400	35.400	38.618	38.618	38.618	38.618	41.836	41.836
Telefon	1.500	6.000	6.000	6.000	6.545	6.545	6.545	6.545	7.091	7.091
Kırtasiye Giderleri	250	1.000	1.000	1.000	1.091	1.091	1.091	1.091	1.182	1.182
Ambalaj-Paketleme Giderleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sigorta Giderleri	13.631	54.524	54.524	54.524	59.481	59.481	59.481	59.481	64.438	64.438
Nakliye Gideri	3.000	12.000	12.000	12.000	13.091	13.091	13.091	13.091	14.182	14.182
Bakım-Onarım	2.455	9.819	9.819	9.819	10.712	10.712	10.712	10.712	11.604	11.604
Genel Giderler (% 1)	3.333	13.333	13.333	13.333	14.545	14.545	14.545	14.545	15.757	15.757
Beklenmeyen Giderler (% 10)	33.665	134.660	134.660	134.660	146.902	146.902	146.902	146.902	159.144	159.144
Toplam Tutar	370.316	1.481.262	1.481.262	1.481.262	1.615.922	1.615.922	1.615.922	1.615.922	1.750.582	1.750.582
Dönem Sonu Stok	0	43.333	43.333	43.333	47.273	47.273	47.273	47.273	51.212	51.212
TOPLAM TUTAR	370.316	1.437.929	1.437.929	1.437.929	1.568.650	1.568.650	1.568.650	1.568.650	1.699.371	1.699.371

7.2. MALİYET TABLOSUNUN HAZIRLANMASI

Tablo 15- Maliyet Tablosu

Maliyet Tablosu								
Üretim Türleri	Hammadde Maliyeti	Genel Giderler Maliyeti	Personel Maliyeti	Toplam Birim Maliyet	Yıllık Toplam Maliyet	Birim Ürün Başına Düşen Karlılık Oranı	Birim Ürün Başına Düşen Karlılık Tutarı	Birim Satış Fiyatı
Konaklama (oda+kahvaltı)	14,43	10,97	38,55	63,94	949.570	82,20%	295,22	359,16
Restoran (kişi)	16,00	7,05	45,05	68,10	1.573.212	24,15%	21,69	89,79

7.3. GELİR-GİDER TABLOSUNUN HAZIRLANMASI

Tablo 16- Gelir-Gider Tablosu

GELİR TABLOSU	CARİ DÖNEM		
	2018	2019	2020
A - Brüt Satışlar	0,00	7.407.675,00	7.407.675,00
1- Yurtiçi Satışlar	0,00	7.407.675,00	7.407.675,00
2- Yurtdışı Satışlar	0,00	0,00	0,00
3- Diğer Gelirler	0,00	0,00	0,00
B - Satış İndirimleri	0,00	0,00	0,00
1- Satıştan İadeler (-)	0,00	0,00	0,00
2- Satış İskontoları (-)	0,00	0,00	0,00
3- Diğer İndirimler (-)	0,00	0,00	0,00
C - Net Satışlar	0,00	7.407.675,00	7.407.675,00
D- Satışların Maliyeti (-)	0,00	1.093.112,38	1.093.112,38
1- Satılan Mamullerin Maliyeti (-)	0,00	1.093.112,38	1.093.112,38
2- Satılan Ticari Mallar Maliyeti (-)	0,00	0,00	0,00
3- Satılan Hizmet Maliyeti (-)	0,00	0,00	0,00
4- Diğer Satışların Maliyeti (-)	0,00	0,00	0,00
Brüt Satış Karı Veya Zararı	0,00	6.314.562,63	6.314.562,63
E - Faaliyet Giderleri	423.066,44	2.834.813,37	2.834.813,37
1 - Araştırma Ve Geliştirme Giderleri (-)	0,00	0,00	0,00
2 - Pazarlama Satış Ve Dağıtım Giderleri (-)	0,00	41.998,77	41.998,77
3 - Genel Yönetim Giderleri (-)	423.066,44	2.792.814,60	2.792.814,60
Faaliyet Karı Veya Zararı	423.066,44	3.479.749,25	3.479.749,25
F - Diğer Faal. Olağan Gelir Ve Karlar	0,00	0,00	0,00
1 - İştiraklerden Temettü Gelirleri	0,00	0,00	0,00
2 - Bağlı Ortaklıklardan Temettü Gelirleri	0,00	0,00	0,00
3 - Faiz Gelirleri	0,00	0,00	0,00
4 - Komisyon Gelirleri	0,00	0,00	0,00
5 - Kambiyo Karları	0,00	0,00	0,00
6 - Konusu Olmayan Karşılıklar	0,00	0,00	0,00
7 - Reeskont Faiz Geliri	0,00	0,00	0,00

8 - Faal. İle İlgili Diğer Olağan Gelir Ve Karlar	0,00	0,00	0,00
G - Diğer Faal. Olağan Gider Ve Zararlar (-)	0,00	0,00	0,00
1 - Karşılık Giderleri	0,00	0,00	0,00
2 - Kambiyo Zararları	0,00	0,00	0,00
3 - Reeskont Faiz Gideri	0,00	0,00	0,00
4 - Diğer Olağan Gider Ve Zararlar	0,00	0,00	0,00
H - Finansman Giderleri	0,00	907.274,47	770.018,77
1 - Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri	0,00	0,00	0,00
2 - Orta ve Uzun Vadeli Borçlanma Giderleri	0,00	907.274,47	770.018,77
Olağan Kar Veya Zarar	423.066,44	2.572.474,78	2.709.730,48
I- Olağandışı Gelir Ve Karlar	0,00	0,00	0,00
1 - Önceki Dönem Gelir Ve Karları	0,00	0,00	0,00
2 - Diğer Olağandışı Gelir Ve Karlar	0,00	0,00	0,00
J- Olağandışı Gider Ve Zararlar	0,00	0,00	0,00
1 - Çalışmayan Kısım Gider Ve Zararları (-)	0,00	0,00	0,00
2 - Önceki Dönem Gider Ve Zararları (-)	0,00	0,00	0,00
3 - Diğer Olağan Dışı Gider Ve Zararlar (-)	0,00	0,00	0,00
Dönem Karı Veya Zararı	423.066,44	2.572.474,78	2.709.730,48
K - Dönem Karı Vergi Ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılıkları (-)	0,00	514.494,96	541.946,10
Geçmiş Yıl Zarar Mahsubu	0,00	-423.066,44	2.572.474,78
Dönem Karı Veya Zararı	423.066,44	2.572.474,78	2.709.730,48
K - Dönem Karı Vergi Ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılıkları (-)	0,00	514.494,96	541.946,10
Dönem Net Karı Veya Zararı (-)	423.066,44	2.057.979,82	2.167.784,38

7.4. NAKİT AKIM TABLOSUNUN HAZIRLANMASI

Tablo 17- Nakit Akım Tablosu

Nakit Girişleri/ Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Dönem Başı Nakit Mevcudu	0	-289.113	4.972.561	9.624.033	13.706.107	18.330.885	22.955.663	29.468.114	35.980.566	43.035.723
Kredi Tutarı	6.480.532	0	0	0	0	0	1	2	3	4
Öz Kaynak	6.480.532	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Satış Gelirleri Toplamı	0	7.407.675	7.407.675	7.407.675	8.081.100	8.081.100	8.081.100	8.081.100	8.754.525	8.754.525
Hesaplanan KDV	0	1.333.382	1.333.382	1.333.382	1.454.598	1.454.598	1.454.598	1.454.598	1.575.815	1.575.815
Nakit Girişleri Toplamı	12.961.064	8.451.943	13.713.617	18.365.090	23.241.805	27.866.583	32.491.362	39.003.814	46.310.909	53.366.067
Nakit Çıktıları/ Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Sabit Yatırım Tutarı	10.841.749	0	0	0	0	0	0	0	0	0
İşletme Sermayesi	659.429	0	0	0	0	0	0	0	0	0
İşletme Giderleri Toplamı	0	1.437.929	1.437.929	1.437.929	1.568.650	1.568.650	1.568.650	1.568.650	1.699.371	1.699.371
İndirilecek KDV	1.748.999	153.781	153.781	153.781	167.761	167.761	167.761	167.761	181.741	181.741
Ödenecek KDV	0	0	610.202	1.179.601	1.286.837	1.286.837	1.286.837	1.286.837	1.394.074	1.394.074
Kredi Faiz Ödemeleri	0	907.274	770.019	613.547	435.170	231.819	0	0	0	0
Kredi Anapara Ödemeleri	0	980.398	1.117.654	1.274.125	1.452.503	1.655.853	0	0	0	0
Nakit Çıktıları Toplamı	13.250.177	3.479.382	4.089.584	4.658.983	4.910.920	4.910.920	3.023.248	3.023.248	3.275.185	3.275.185
Dönem Sonu Nakit Mevcudu	-289.113	4.972.561	9.624.033	13.706.107	18.330.885	22.955.663	29.468.114	35.980.566	43.035.723	50.090.882
Amortisman	2.489.997	2.489.997	2.489.997	2.489.997	2.489.997	621.557	29.991	29.991	29.991	29.991
Vergi Öncesi Kar (Brüt Kar/Zarar)	-423.066	2.572.475	2.709.730	1.592.077	2.134.781	4.003.221	6.482.459	6.482.459	7.025.163	7.025.163
Kurumlar Vergisi	0	514.495	541.946	318.415	426.956	800.644	1.296.492	1.296.492	1.405.033	1.405.033
Vergi Sonrası Kar (Net Kar/Zarar)	-423.066	2.057.980	2.167.784	1.273.662	1.707.825	3.202.577	5.185.967	5.185.967	5.620.131	5.620.131

7.5. GERİ ÖDEME SÜRESİNİN BELİRLENMESİ

Tablo 18- Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Yatırımın Geri Dönüş Süresi	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	2,85

SONUÇ

Tablo 19- Yatırım Değeri

Yatırım Değerleri	Sonuç
İlk Faaliyet Yılı İtibariyle Kapasite Kullanım Oranı	55%
İlk Faaliyet Yılı İtibariyle Tesis Kapasitesi	37.950
İlk Faaliyet Yılı İtibariyle İstihdam Kapasitesi	20
Toplam Yatırım Tutarı	12.961.064
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	2,85
Sermayenin Karlılığı	31,76%
İç Verim Oranı	-104%



ORAN Orta Anadolu
Kalkınma Ajansı
Central Anatolia Development Agency

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

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

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