



# BEŞ YILDIZLI OTEL YATIRIMI FİZİBİLİTE RAPORU

*NEVŞEHİR  
YATIRIM DESTEK  
OFİSİ*



NEVŞEHİR - 2015

## İçindekiler

1. GİRİŞ .....	1
2. TURİZM .....	2
2.1. Dünya’da Turizm.....	2
2.2. Türkiye’de Turizm .....	6
2.3. Kapadokya’da Turizm .....	13
2.3.1. Kapadokya Dünya Mirası Alanı .....	13
2.3.2. Kapadokya Bölgesi’nde Turizm Çeşitliliği .....	14
2.3.3. Kapadokya Bölgesi’nde Konaklama.....	19
2.3.4. Kapadokya Bölgesi’nin Tanıtımı.....	23
2.3.5. Kapadokya Bölgesine Ulaşım.....	25
3. BEŞ YILDIZLI OTEL YATIRIMI FİZİBİLİTESİ .....	27
3.1. Yatırımla İlgili Genel Bilgiler.....	27
3.1.1. Yatırımın Cinsi .....	27
3.1.2. Yatırım Yeri .....	30
3.1.3. Yatırım Süresi.....	34
3.2. Yatırım Kalemi Hesabı ve Yıllara Dağılımı .....	34
3.2.1. Arsa Yatırımı .....	34
3.2.2. Etüd ve Proje Giderleri .....	34
3.2.3. Teknik Yardım ve Lisans Gideri .....	35
3.2.4. İnşaat İşleri .....	35
3.2.5. Makine, Donatım ve Tefrişat Giderleri .....	36
3.2.6. Montaj Giderleri .....	36
3.2.7. Genel Giderler .....	36
3.2.8. Taşıt ve Demirbaş Giderleri .....	36
3.2.9. Beklenmeyen Giderler .....	37
3.2.10. İşletme Sermayesi Yatırımı .....	37
3.3. Tam Kapasitede İşletme Gelirleri .....	38
3.4. Tam Kapasitede İşletme Giderleri .....	41
3.5. Tesisin Faydalı Ömrü ve Hurda Değeri .....	43
3.6. Mali İnceleme ve Değerlendirme .....	43
3.6.1. Finansman İhtiyacı ve Kaynakları .....	43
3.6.2. Yabancı Kaynaklar.....	43
3.6.3. İndirgenmiş Nakit Akım Tablosu.....	48

4.	KAPADOKYA BÖLGESİ'NDE YATIRIMCILARA SAĞLANAN DESTEKLER .....	52
4.1.	Ekonomi Bakanlığı Destekleri .....	52
4.2.	Ahiler Kalkınma Ajansı Destekleri.....	57
4.3.	Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu Destekleri.....	58
4.4.	Küçük ve Orta Ölçekli İşletmeleri Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı (KOSGEB) Destekleri.....	58
5.	KAYNAKLAR .....	59

## Şekiller Listesi

Şekil - 1: Dünya Genelinde Yıllara Göre Turist Hareketliliği (UNWTO, 2014) .....	2
Şekil - 2: Turist Sayısı Bakımından Kıtalarda Gerçekleşen Değişim (UNWTO, 2014) .....	3
Şekil - 3: Bölgelere Göre Turist Dağılımı (UNWTO, 2014).....	4
Şekil - 4: En fazla ziyaret edilen ülkeler listesi (UNWTO, 2013).....	5
Şekil - 5: En fazla turizm geliri elde eden ülkeler listesi (UNWTO, 2013) .....	5
Şekil - 6: Milliyetlerine Göre Turizme 2011 ve 2012 Yıllarında En Fazla Para Harcayan Seyahat Severler (UNWTO, 2013) .....	6
Şekil - 7: Türkiye’deki Endüstrilerin GSYİH ve İstihdama Olan Katkıları (TYDTA, 2014) .....	8
Şekil - 8: Türkiye’deki Endüstrilerin GSYİH ve İstihdama Olan Katkıları (TYDTA, 2014).....	10
Şekil - 9: Yıllara Göre Müze ve Örenyerleri Ziyaretçi Sayıları (KTB, 2014).....	10
Şekil - 10: Ülkemizde En Fazla Ziyaret Edilen İlk On Müze (KTB, 2014).....	11
Şekil - 11: Ülkemizde En Fazla Ziyaret Edilen İlk On Örenyeri (KTB, 2014).....	11
Şekil - 12: Ülkemizi En Fazla Ziyaret Eden Ülke Vatandaşları (TÜİK, 2014).....	12
Şekil - 13: Kapadokya Dünya Mirası Alanı İçerisinde Yer Alan Yerleşimler (UNESCO, 2009) .....	14
Şekil - 14: Temsili Yeraltı Şehri Çizimi (Okuyucu, 2008).....	16
Şekil - 15: Kapadokya’yı Ziyaret Eden Turistlerin Milliyetlerine Göre Dağılımı (TÜİK, 2014) .....	20
Şekil - 16: Kapadokya Bölgesi ile Ülkemizi Ziyaret Eden Turistlerin Eğitim Durumlarına Göre Kıyaslanması (TÜİK, 2014) .....	21
Şekil - 17: Yıllara Göre Kapadokya Bölgesi’ndeki Konaklama Tesislerinin Doluluk Oranları (KTB, 2014).....	23
Şekil - 18: Organizasyon Şeması.....	29
Şekil - 19: Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası (Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı, 2015).....	31
Şekil - 20: Yıllara Göre Nevşehir’in Temel İşgücü Göstergeleri (TÜİK, 2015).....	32
Şekil - 21: Yatırım Termin Planı .....	34
Şekil - 22: Teşvik Uygulamaları Açısından İllerin Bölgesel Dağılımı .....	52
Şekil - 23: Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri .....	53

## Tablolar Listesi

Tablo - 1: Ülkemizdeki Sit Alanlarının Dağılımı (KTB, 2014) .....	6
Tablo - 2: Tescilli Taşınmazların Dağılımı (KTB, 2014).....	7
Tablo - 3: UNESCO Dünya Miras Listesinde Yer Alan Varlıklarımız (UNESCO, 2014) .....	7
Tablo - 4: Dünyada En Fazla Ziyaret Edilen Müzeler (The Art Newspaper, 2013) .....	12
Tablo - 5: Ülkemizi Ziyaret Eden Turistlerin Eğitim Durumlarına Göre Dağılımları (TÜİK, 2014) ...	21
Tablo - 6: Kapadokya'daki Yatak ve Oda Kapasitelerinin Bölgelere Göre Dağılımı (KTB, 2014) .....	22
Tablo - 7: Kapadokya Bölgesi'nin Tanıtımı İçin Katılım Sağlanan Fuarlar .....	24
Tablo - 8: Otelin Oda Sayısı ve Büyüklüğü Dağılımı .....	27
Tablo - 9: Mustafapaşa'nın Önemli Bazı Noktalara Uzaklığı .....	31
Tablo - 10: Mustafapaşa Jeotermal Akışkanının Özellikleri .....	33
Tablo - 11: Kapalı Alan Dağılımı.....	35
Tablo - 12: Toplam Yatırım Gideri .....	37
Tablo - 13: Tam Doluluk Oranında Otelin Yıllara Göre Gelir Dağılımı.....	40
Tablo - 14: Tam Doluluk Oranında Otelin Yıllara Göre Gider Dağılımı.....	42
Tablo - 15: Tesisin Faydalı Ömrü ve Hurda Değeri.....	43
Tablo - 16: Finansman İhtiyacı ve Kaynakları .....	43
Tablo - 17: Yatırım Kredisi Bilgileri Özet Tablo .....	44
Tablo - 18: Yatırım Kredisi Sabit Oranlı Dönemsel Ödeme Hesabı .....	44
Tablo - 19: İşletme Kredisi Bilgileri Özet Tablo.....	46
Tablo - 20: İşletme Kredisi Sabit Oranlı Dönemsel Ödeme Hesabı.....	46
Tablo - 21: İndirgenmiş Nakit Akım Tablosu .....	48
Tablo - 22: Bölgesel Teşvik Uygulamaları Kapsamında Uygulanacak Vergi İndirimi Oranları .....	54
Tablo - 23: Gerçekleştirilecek Yatırımlarda Devletin Bölgelere Göre Sağlayacağı Vergi İndirimi Desteği.....	55
Tablo - 24: Bölgesel Teşvik Uygulamaları Kapsamında Desteklenen Yatırımlarda Uygulanan SGK Primi İşveren Hissesi Desteği.....	56
Tablo - 25: Bölgesel Teşvik Uygulamaları Kapsamında Uygulanacak Faiz Desteği.....	57

## Kısaltmalar

GSH: Gayri Safi Hasıla

GSYİH: Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

ICOMOS: Uluslararası Anıtlar ve Sitler Konseyi

IUCN: Uluslararası Doğayı ve Doğal Kaynakları Koruma Birliği

KTB: Kültür ve Turizm Bakanlığı

TAKS: Taban Alanı Katsayısı

TUYED: Turizm Yazarları ve Gazetecileri Derneği

TÜİK: Türkiye İstatistik Kurumu

TYDTA: Türkiye Yatırım Destek ve Tanıtım Ajansı

UNESCO: Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Kurumu

UNWTO: Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü

WTTC: Dünya Turizm ve Seyahat Konseyi

# 1. GİRİŞ

Güneş, deniz, kum gibi geleneksel turizm denince akla ilk gelen üç unsur açısından bakıldığında, Akdeniz’de sıradan bir ülke konumunda olan Türkiye, tarih, kültür, sanat, doğal güzellikler, gastronomi, folklor ve insanları söz konusu olduğunda, aynı coğrafyada eşsiz bir üstünlüğe sahiptir. Ancak ülkemiz sahip olduğu bu üstünlükleri yeterince kullanamamakta ve güneş-deniz-kum turizmine ağırlık vermektedir. Bu sebepten ülkemizi ziyaret eden turist sayısı her geçen gün artmasına rağmen turist başına düşen harcama miktarı azalmaktadır. Ayrıca güneş-deniz-kum turizmine ağırlık verilmesi sebebiyle ülkemizdeki birçok bölge turizm gelirlerinden yeterince pay alamamakta ve bölgeler arası kalkınmışlık farkları artmaktadır. Bu sorunların önüne geçilebilmesi amacıyla ilk olarak yapılması gereken kültür turizmine ağırlık verilmesidir. Kültür turizmi denilince ülkemizde ilk akla gelen destinasyonlar İstanbul ile Kapadokya’dır. Ülkemizin en fazla ziyaret edilen 5. destinasyonu olan Kapadokya’ya gerçekleştirilen yatırımlar her geçen gün artmakta ve yakın zamanda yatak kapasitesinin 26.000 adedi bulması beklenmektedir. Kapadokya’ya gerçekleştirilen yatırımlar bölgenin kalkınması için büyük önem arz etmekte olup bu çalışma Kapadokya’da konaklama sektörüne yatırım yapmayı planlayan yatırımcılara yön göstermesi amacıyla hazırlanmıştır. Çalışma kapsamında dünyada, ülkemizde ve bölgedeki turizmin mevcut durumu ile bölgeye 148 odalı, 265 yataklı beş yıldızlı bir otel yapılması durumunda gerçekleştirilecek yaklaşık yatırım tutarı, tam doluluk oranında işletme gelir ve giderleri ve yatırımın mali incelemesi gerçekleştirilmiştir. Bunlara ek olarak çalışma içerisinde Kapadokya’da yatırım yapılması durumunda devlet tarafından sağlanan destekler hakkında da özet bilgilere yer verilmiştir.

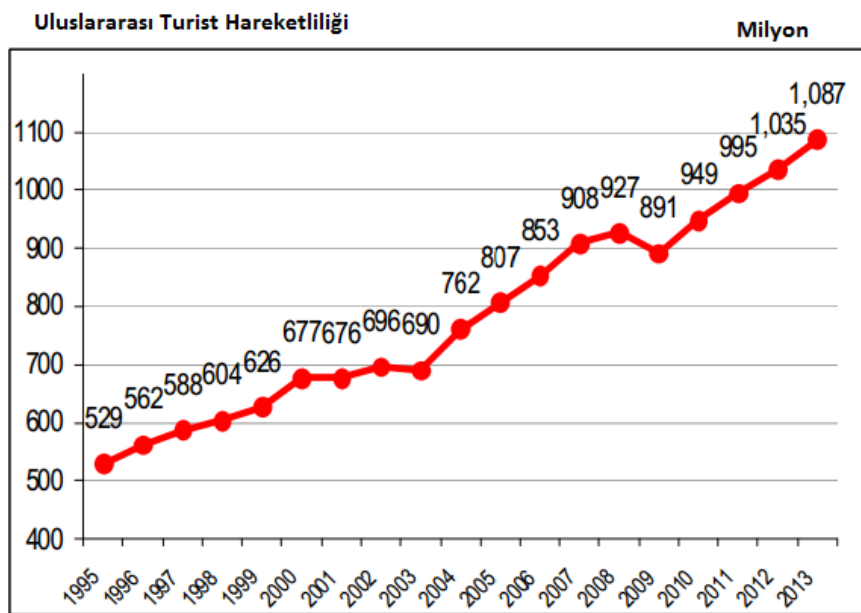
## 2. TURİZM

Turizm, yirmi dört saatten az, bir yıldan fazla sürekli kalmama ve gelir elde etmeme koşullarıyla kişilerin tatil, dinlenme, eğlence ve iş gibi amaçlarla sürekli buldukları çevre dışına seyahat etmeleri ve geçici olarak orada kalmaları olarak tanımlanmaktadır. Latince insanların bir eksen etrafında dönmesi anlamına gelen “tornus” kelimesinin İngilizce, Almanca ve Fransızca gibi yaygın dünya dillerine “tour” şeklinde geçmesi ile türetilmiştir (Yıldız, 2011). Bacasız sanayi olarak da bilinmekte olan turizm başta ekonomi, işletme, sosyoloji, psikoloji, tarih, kültür yönetimi olmak üzere bilimsel uygulamaların birçok değişik dalı ile ilgilidir. Bu sebepten başarılı bir şekilde kurgulanan turizm sektörü bölgeler arası ve bölge içi dengesizlikleri giderici, ülkelerin ödemeler dengesini düzeltici, döviz sağlayıcı, gelir büyütücü, emek yoğun bir sektör olması nedeniyle istihdam sağlayıcı ve işsizliği düşürücü, gençleri ve kadınları öne çıkarıcı ve yerel halkın kültürel değerlere, doğa ve kültür varlıklarına sahip çıkmasını teşvik edici birçok özelliğe sahiptir (Pekin, 2011).

### 2.1. Dünya’da Turizm

Dünya genelinde turistik faaliyette bulunan kişi sayısı her geçen gün artmaktadır. 2011 yılında dünya genelinde 995 milyon kişi turistik faaliyette bulunurken 2012 yılında yaklaşık %4 artış ile 1.035 milyon kişi, 2013 yılında %5 artış ile 1.087 milyon kişi turistik faaliyette bulunmuştur (UNWTO, 2014).

Şekil - 1: Dünya Genelinde Yıllara Göre Turist Hareketliliği (UNWTO, 2014)

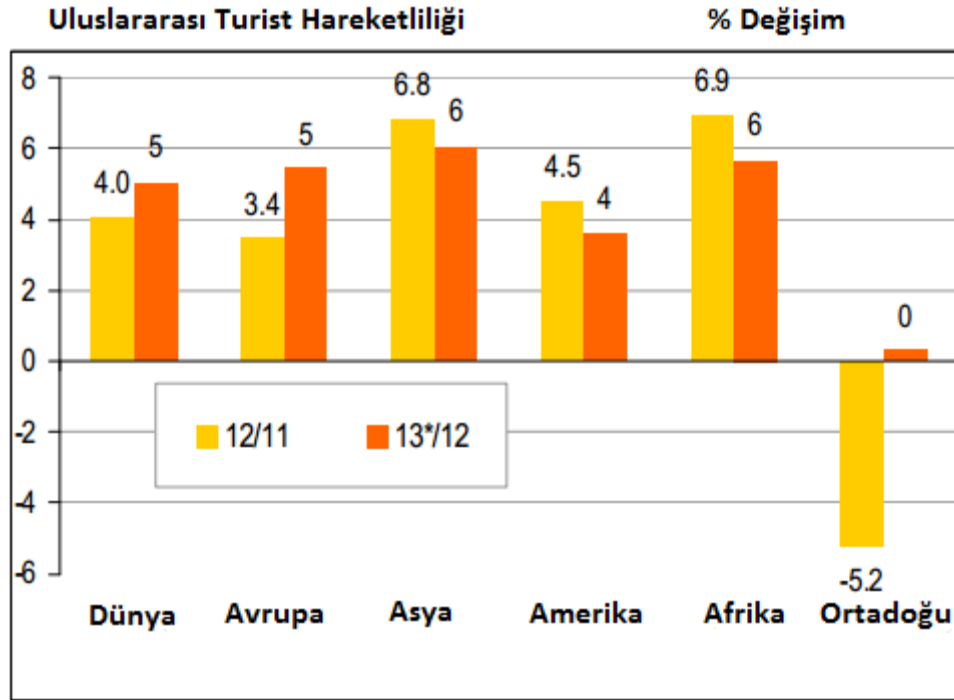




2013 yılında Avrupa kıtasını ziyaret eden turist sayısı bir önceki yıla kıyasla 29 milyon kişi artış göstermiş olup toplamda 563 milyon turiste ulaşmıştır. Ev sahipliği yaptığı bu sayı ile Avrupa kıtası en fazla turist ağırlayan kıta konumunda bulunmaktadır. 2013 yılında gerçekleşen %5 büyüme 2005-2012 yılları arasında gerçekleşen yıllık %2,5'lik büyümeyi ikiye katlamıştır. Alt bölge olarak incelendiğinde Merkez ve Doğu Avrupa %7, Güney Avrupa %6, Kuzey ve Batı Avrupa ise %4'lük büyüme performansları göstermiştir.

Kıtalar arasında ağırlanan turist sayısı bakımından en fazla büyüme %6 ile Asya kıtasında yaşanmıştır. 2012 yılında 234 milyon turist ziyaret ettiği Asya kıtasını 2013 yılında ek olarak 14 milyon kişi ziyaret etmiş olup ziyaretçi sayısı 248 milyon kişiye ulaşmıştır. Alt bölgelerden güney doğu Asya %10'luk artış ile en fazla artışın yaşandığı bölge olmuştur.

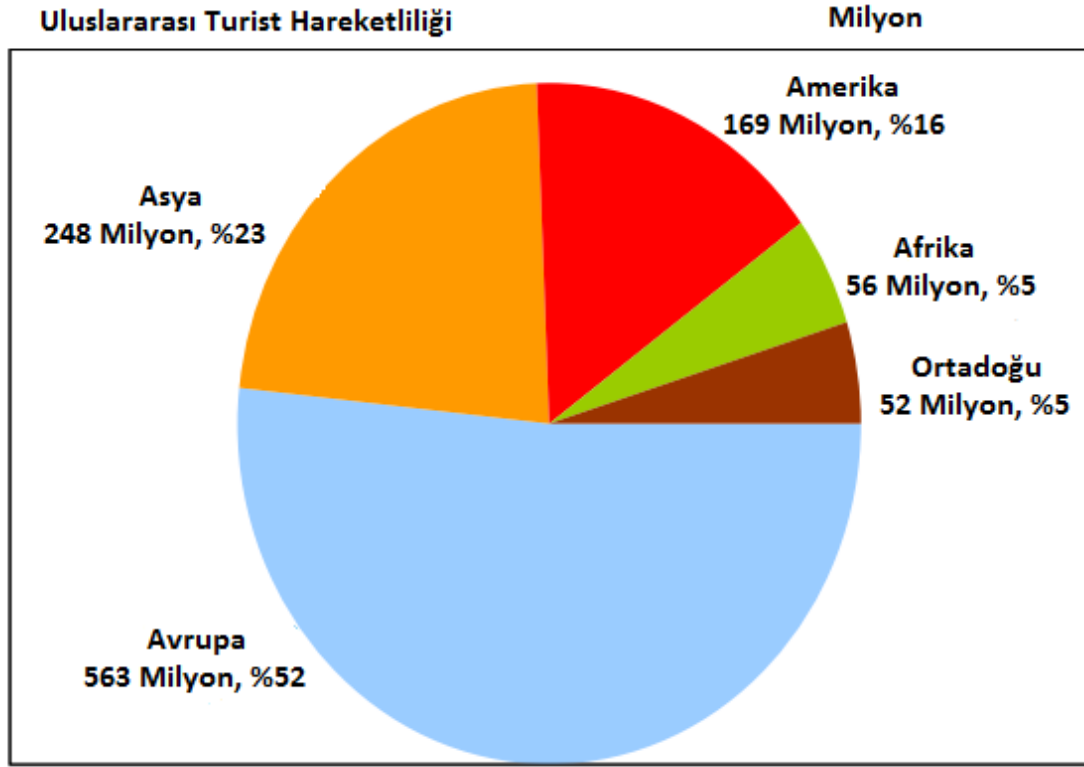
**Şekil - 2:** Turist Sayısı Bakımından Kıtalarda Gerçekleşen Değişim (UNWTO, 2014)



2013 yılında dünyada en fazla turist ağırlayan bölgeler sırasıyla 563 milyon ile Avrupa, 248 milyon ile Asya, 169 milyon ile Amerika, 56 milyon Afrika ve 52 milyon ile Ortadoğu'dur.

Turizm sektörünün 2013 yılında küresel Gayri Safi Hasılaya (GSH) doğrudan katkısı 2,2 trilyon ABD doları ve istihdama katkısı ise 101 milyon iş olanağı olmuştur. Turizm sektörünün 2024 yılında GSH'ye olan katkısının her yıl ortalama %4,3 artarak 3,4 trilyon ABD dolarına, istihdama olana katkısının ise her yıl %2 artarak 126 milyon iş olanağına yükselmesi beklenmektedir (WTTC, 2014).

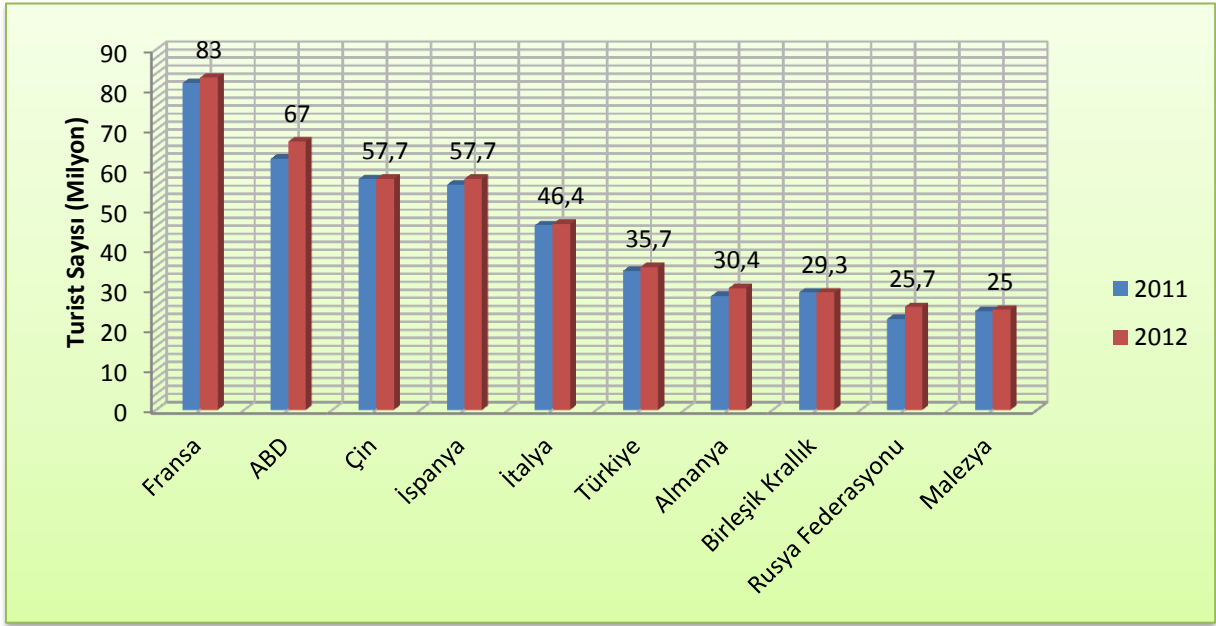
Şekil - 3: Bölgelere Göre Turist Dağılımı (UNWTO, 2014)



Turizm sektörünün ekonomik etkileri ve diğer sektörler ile bağlantıları dikkate alındığında ise Dünya Turizm ve Seyahat Konseyi (WTTC), 2013 yılında sektörün dünya GSH'sinin %9,5'ini oluşturduğunu (yaklaşık 7 trilyon ABD doları) ve dolaylı etkileri de hesaba katıldığında yaklaşık 265 milyon kişilik istihdam yarattığını değerlendirmektedir. Önümüzdeki 10 yıllık süreçte turizm endüstrisinin GSH'ye olan toplam katkısının 10 trilyon ABD doları seviyesine yükselerek dünya GSH'sinin %10,3'ünü oluşturacağı ve toplamda 347 milyon kişiye istihdam yaratacağı öngörülmektedir. 2013 yılı sonu itibariyle bütün dünya genelinde turizm sektöründen kaynaklanan ihracat miktarı toplam ihracat miktarının %5,4'üne ve 1,3 trilyon ABD dolarına ulaşmış durumdadır (WTTC, 2014).

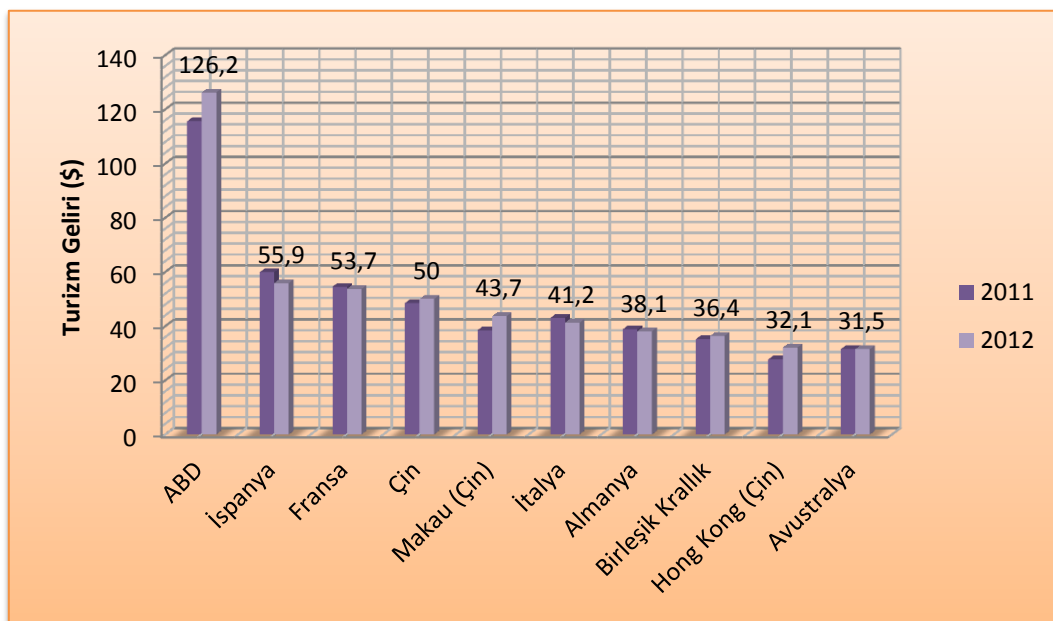
En fazla ziyaret edilen ülkeler listesi incelendiğinde 2012 yılında 83 milyon kişinin ziyaret ettiği Fransa'nın birinci sırada, ülkemizin ise 35,7 milyon kişi ile 6. sırada yer aldığı görülmektedir. İlk onda yer alan ülkeler içerisinde Avrupa kıtasından altı, Asya kıtasından üç ve Amerika kıtasından ise bir ülke yer almaktadır. Özellikle Rusya Federasyonu, Almanya ve ABD ülkelerini ziyaret eden turist sayısında önemli artışlar olduğu gözlemlenmektedir.

Şekil - 4: En fazla ziyaret edilen ülkeler listesi (UNWTO, 2013)



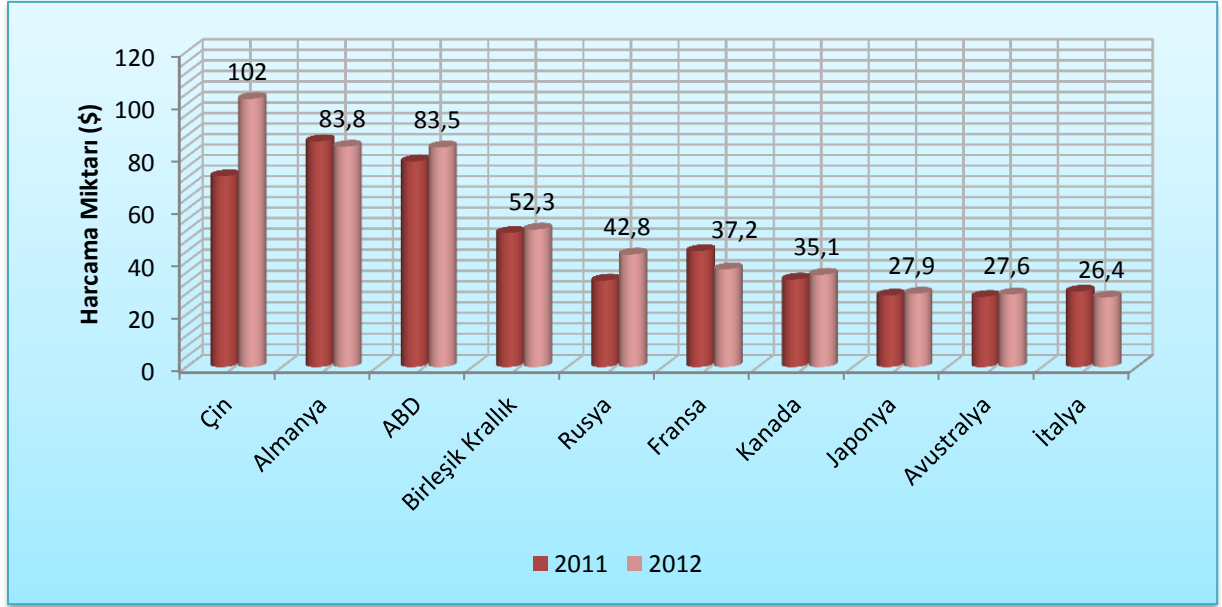
Turizmden elde edilen gelirlere göre ABD 126,2 milyar ABD dolarlık gelir ile birinci sırada, İspanya 55,9 milyar ABD doları ile ikinci sırada ve en fazla turiste ev sahipliği yapan Fransa 53,7 milyar ABD doları gelir ile üçüncü sırada yer almaktadır. Ülkemiz ise ev sahipliği yaptığı 35,7 milyon kişi ile turist sayısı bakımından 6. sırada iken elde edilen gelirler bakımında 25,6 milyar ABD doları ile ancak 12. sırada yer alabilmekte ve ilk on ülke arasında girememektedir (UNWTO, 2013).

Şekil - 5: En fazla turizm geliri elde eden ülkeler listesi (UNWTO, 2013)



Turizme en fazla harcama yapan ülkelere baktığımızda birinci sırada gelirlerinin artması ve ülkedeki yurtdışına çıkış kısıtlamaların azalması ile 2012 yılında 102 milyar \$ harcama gerçekleştiren Çinli seyahat severlerin bulunduğu görülmektedir. Çin'i 83 milyar \$'ın üzerindeki harcamaları ile Almanya ve ABD takip etmektedir.

**Şekil - 6:** Milliyetlerine Göre Turizme 2011 ve 2012 Yıllarında En Fazla Para Harcayan Seyahat Severler (UNWTO, 2013)



## 2.2. Türkiye’de Turizm

Deniz, güneş, kum gibi geleneksel turizm denince akla ilk gelen üç unsur açısından bakıldığında, Akdeniz’de sıradan bir ülke konumunda olan Türkiye, tarih, kültür, sanat, doğal güzellikler, gastronomi, folklor ve insanları söz konusu olduğunda, aynı coğrafyada eşsiz bir üstünlüğe sahiptir. Sahip olduğu üstünlükler ve gelişim potansiyeli, turizm sektörünün gelecekte daha önemli bir konuma ulaşabileceğini ortaya koymaktadır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı (KTB) verilerine göre ülkemizde 12.490 adet sit alanı vardır ve bunların ülke genelindeki dağılımı şöyledir:

**Tablo - 1:** Ülkemizdeki Sit Alanlarının Dağılımı (KTB, 2014)

Sit Türü	Sayısı
Arkeolojik Sit Alanı	11.595
Kentsel Sit Alanı	259
Tarihi Sit Alanı	157
Kentsel Arkeolojik Sit Alanı	33
Diğer Sit Alanları	446

Ülkemizde 96.000 adet tescil edilmiş taşınmaz kültür varlığı bulunmakta olup dağılımı ise şu şekildedir:

**Tablo - 2:** Tescilli Taşınmazların Dağılımı (KTB, 2014)

Türü	Sayısı
Sivil Mimarlık Örneği	63.385
Dinsel Yapılar	8.923
Kültürel Yapılar	10.222
İdari Yapılar	2.577
Askeri Yapılar	1.057
Endüstriyel ve Ticari Yapıları	3.554
Mezarlıklar	3.486
Şehitlikler	248
Anıt ve Abideler	326
Kalıntılar	2.161
Korunmaya Alınan Sokaklar	61

Bütün insanlığın ortak mirası olarak kabul edilen evrensel değerlere sahip kültürel ve doğal varlıkları dünyaya tanıtmak, toplumda söz konusu evrensel mirasa sahip çıkacak bilinci oluşturmak ve çeşitli sebeplerle bozulan, yok olan kültürel ve doğal değerlerin yaşatılması için gerekli işbirliğini sağlamak amacıyla UNESCO'nun 17 Ekim – 21 Kasım 1972 tarihleri arasında Paris'te toplanan 17. Genel Konferansı kapsamında, 16 Kasım 1972 tarihinde “Dünya Kültürel ve Doğal Mirasının Korunmasına Dair Sözleşme” kabul edilmiştir. Sözleşmeyi kabul eden üye devletlerin UNESCO'ya başvurusuyla başlayan ve Uluslararası Anıtlar ve Sitler Konseyi (ICOMOS) ve Uluslararası Doğayı ve Doğal Kaynakları Koruma Birliği (IUCN) uzmanlarının başvuruları değerlendirmesi sonunda tamamlanan bir işlem dizisinden sonra aday varlıklar Dünya Miras Komitesinin kararı doğrultusunda “Dünya Mirası” statüsünü kazanmaktadır. 2013 yılı sonu itibariyle UNESCO Dünya Kültürel ve Doğal Miras Listesi'nde 759'u kültürel, 193'ü doğal ve 29'u karma (doğal ve kültürel) olmak üzere toplam 981 miras yer almaktadır (UNESCO, 2014). Ülkemizin bu listede 11'i kültürel ve 2'si karma olmak üzere 13 mirası bulunmaktadır. Bu varlıklarımız şu şekildedir:

**Tablo - 3:** UNESCO Dünya Miras Listesinde Yer Alan Varlıklarımız (UNESCO, 2014)

Varlık Adı	Türü	Yılı
Kapadokya Göreme Milli Parkı	Doğal ve Kültürel	1985
İstanbul Tarihi Alanları	Kültürel	1985
Divriği Ulu Cami ve Şifahanesi	Kültürel	1985
Hattuşaş Hitit Başkenti	Kültürel	1986
Nemrut Dağı	Kültürel	1987
Xanthos Letoon	Kültürel	1988

<b>Hierapolis Pamukkale</b>	Doğal ve Kültürel	1988
<b>Karabük Safranbolu Şehri</b>	Kültürel	1994
<b>Truva Arkeolojik Kenti</b>	Kültürel	1998
<b>Selimiye Camii ve Külliyesi</b>	Kültürel	2011
<b>Çatalhöyük Neolitik Sit Alanı</b>	Kültürel	2012
<b>Bergama Çok Katmanlı Kültürel Peyzaj Alanı</b>	Kültürel	2014
<b>Bursa ve Cumalıkızık: Osmanlı İmparatorluğunun Doğusu</b>	Kültürel	2014

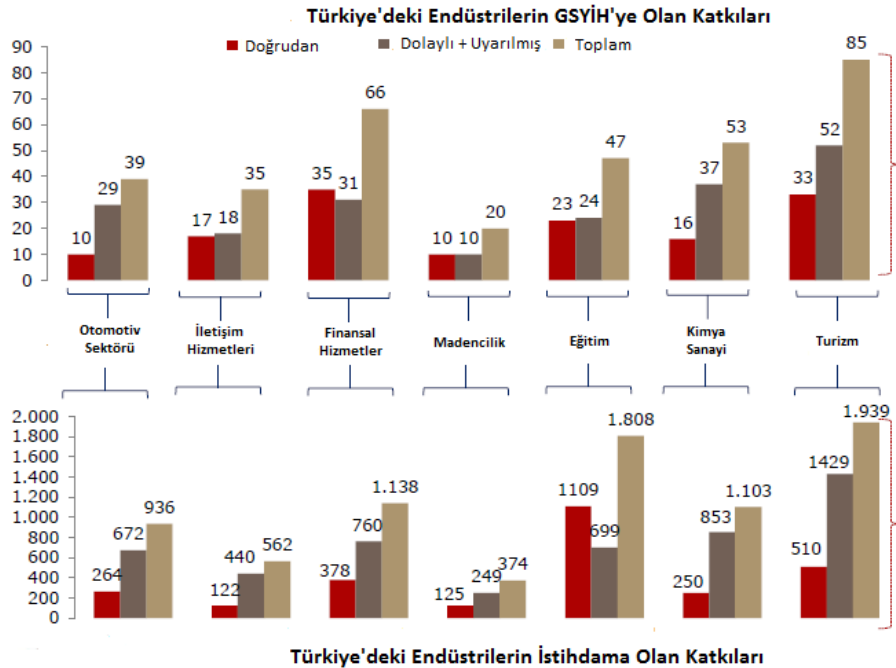
Dünya Miras Listesi'ne alınan bu varlıkların yanı sıra ülkemizin UNESCO'nun Dünya Mirası Geçici Listesi'nde 49 kültürel, 2 karma ve 1 doğal olmak üzere toplam 52 mirası bulunmaktadır.

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü'nün (UNWTO) verilerine göre 2013 yılında ülkemizi 35,7 milyon kişi ziyaret etmiş ve ülkemizin turizm sektöründen doğrudan elde ettiği gelir 25,6 milyar ABD dolarına yükselmiştir.

Turizm sektörü ülkemiz ekonomisine doğrudan ve dolaylı olarak toplam 85 milyar ABD dolarlık katkıda bulunmakta ve 1,9 milyon kişiye istihdam olanağı sağlamaktadır (TYDTA, 2014).

Şekil-7 incelendiğinde turizm sektörünün GSYİH ve istihdama olan katkısının otomotiv, iletişim hizmetleri, finansal hizmetler, madencilik, eğitim ve kimya sektörlerinden fazla olduğu rahatlıkla görülebilmektedir.

**Şekil - 7:** Türkiye'deki Endüstrilerin GSYİH ve İstihdama Olan Katkıları (TYDTA, 2014)

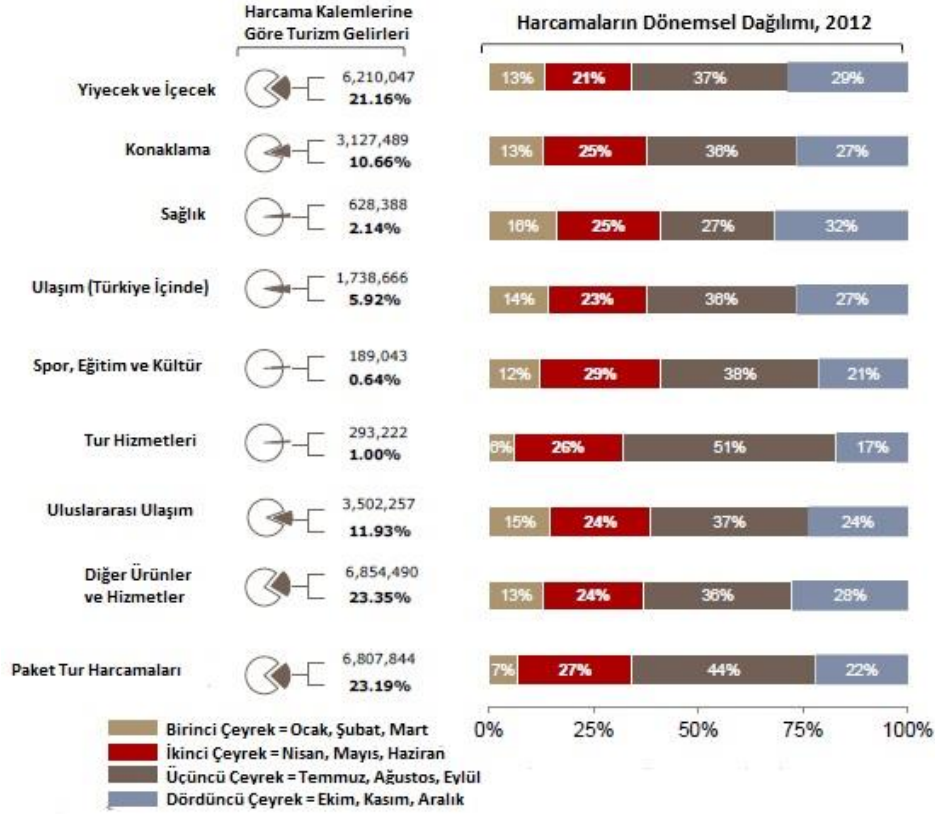


Ülkemizde 2012 yılında turizm aracılığı ile gerçekleştirilen ihracat miktarı 50,4 milyar TL'ye yükselmiş olup bu miktar ülkemizin toplam ihracatının %13,7'sine denk gelmektedir. Turizm sektöründe 2012 yılında toplam 30,4 milyar TL'lik yatırım gerçekleştirilmiştir ve bu miktar gerçekleştirilen toplam yatırımın %10,5'ine denk gelmektedir (WTTC, 2013).

Her ne kadar son 10 yılda ülkemizi ziyaret eden turist sayısı ve ülkemizin elde ettiği turizm geliri devamlı artış göstermiş olsa da turist başına düşen harcama miktarında bir türlü artış yaşanmamıştır. 2003 yılında ülkemizi ziyaret eden turist başına 850 \$ harcama gerçekleşirken 2013 yılında bu miktar 824 \$'a gerilemiştir (Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2014). Turist başına düşen harcama miktarının bir türlü istenilen seviyelere yükselmemesinin en büyük sebebi ülkemizde güneş-deniz-kum turizmine ağırlık verilmediği için. Ülkemizde en fazla ziyaret edilen turizm destinasyonları İstanbul, Antalya, Muğla, İzmir, Nevşehir ve Aydın'dır. En fazla ziyaret edilen destinasyonlardan da anlaşılacağı üzere İstanbul ve Nevşehir kültür turizmi için ziyaret edilirken geri kalan bölgeler güneş-deniz-kum için ziyaret edilmektedir. Ancak ne yazık ki ülkemizde güneş-deniz-kum turizminde "herşey dahil" sistemi uygulandığı için turistlerden elde edilen gelirler düşük kalmaktadır. Ülkemizin turizmden elde ettiği gelirleri ve turist başına yapılan harcamanın artırılabilmesi amacıyla ilk olarak gerçekleştirilmesi gereken kültür turizmine ağırlık verilmesi ve turizmin iç bölgelere de kaydırılmasıdır.

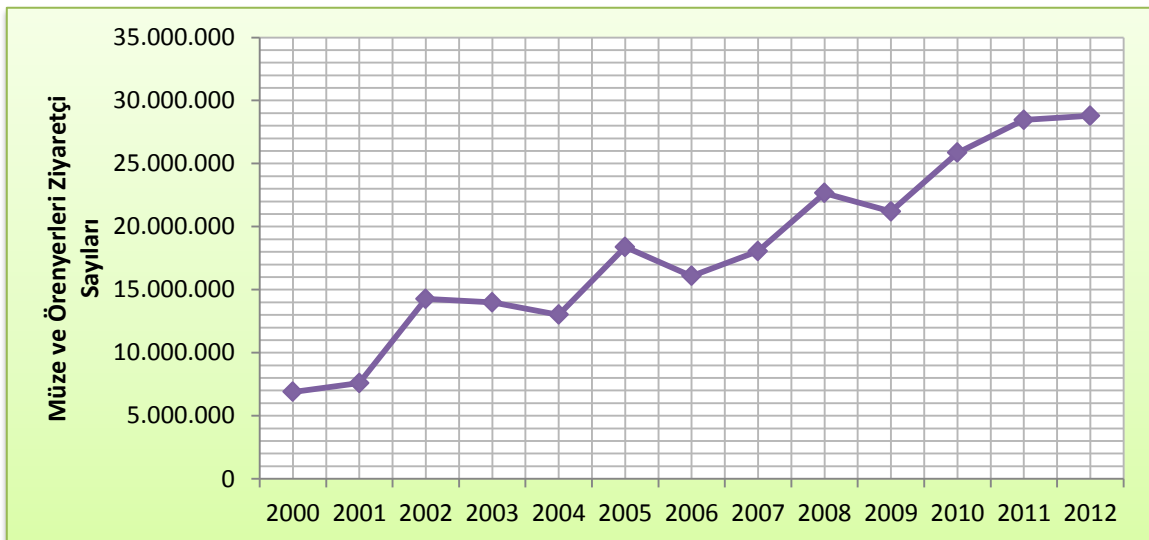
Turistler ülkemizi en fazla üçüncü çeyrekte (temmuz-ağustos-eylül) ziyaret etmekte ve bu dönemde ülkemizin elde ettiği turizm geliri zirve yapmaktadır. Birinci çeyrek (ocak-şubat-mart) ise hem turist sayısı hem de gelirler bakımından turizm için ölü sezon olarak adlandırılabilir. Ülkemizi ziyaret eden turistler en fazla yiyecek ve içecek hizmetlerinde (%21,16) harcama gerçekleştirirken bu harcama kalemini uluslararası ulaşım (%11,93) ve konaklama (%10,66) takip etmektedir (TYDTA, 2014).

**Şekil - 8:** Türkiye'deki Endüstrilerin GSYİH ve İstihdama Olan Katkıları (TYDTA, 2014)



Ülkemizde Kültür ve Turizm Bakanlığı'na bağlı 189 müze ve 131 düzenlenmiş örenyeri olmak üzere, ziyaret edilebilir 320 ünite bulunmaktadır. Müze ve örenyerlerimizi 2000 yılında 6,9 milyon kişi ziyaret etmişken 2012 yılında bu sayı 28,8 milyon kişi olarak gerçekleşmiştir (KTB, 2014).

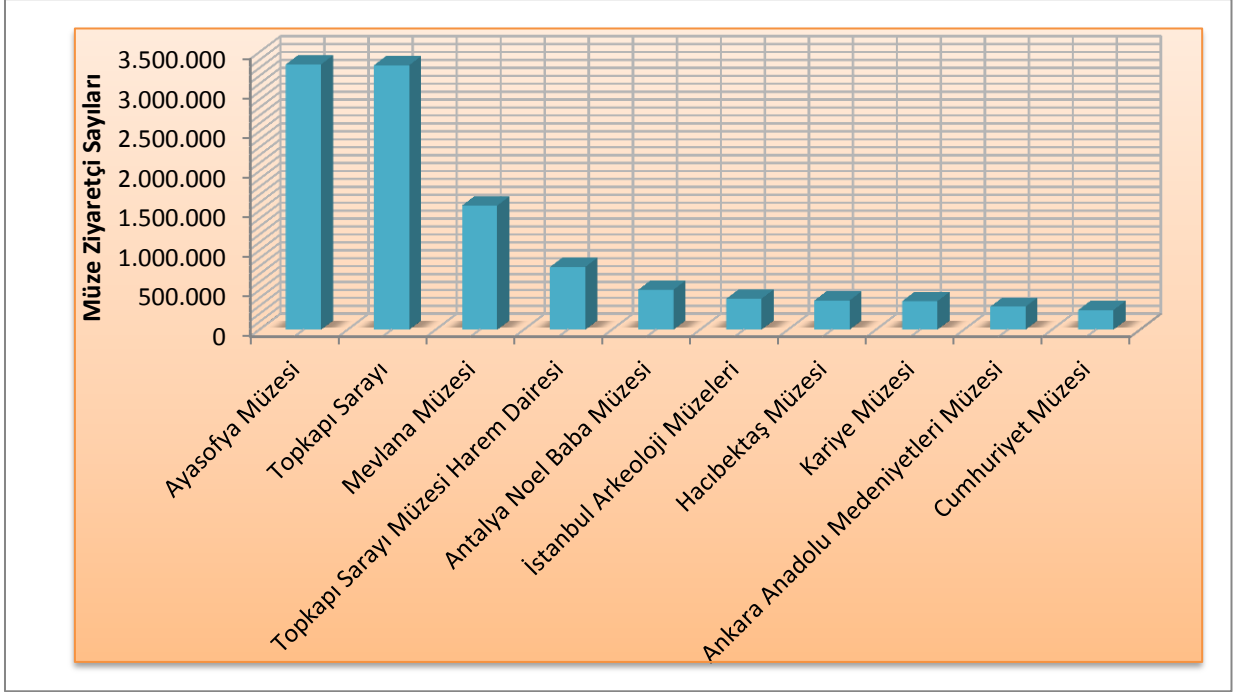
**Şekil - 9:** Yıllara Göre Müze ve Örenyerleri Ziyaretçi Sayıları (KTB, 2014)





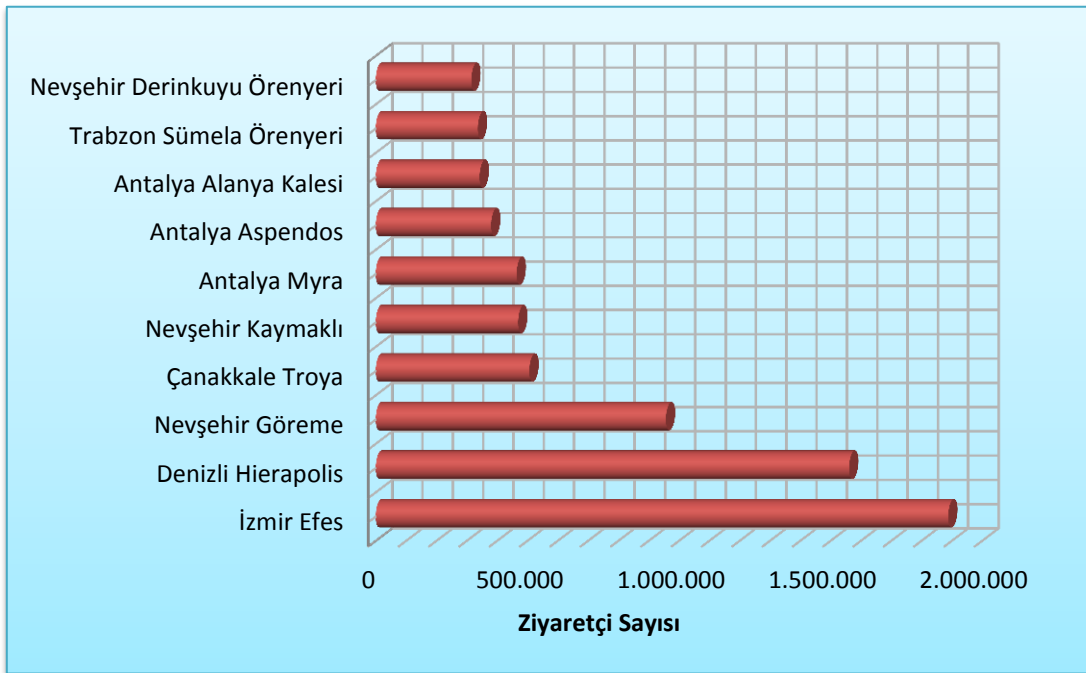
2012 yılında ülkemizde en fazla 3,4 milyon ziyaretçi ile Ayasofya Müzesi ziyaret edilmiştir. 1 milyondan fazla ziyaretçi ağırlayan Ayasofya Müzesi dışında sadece Topkapı ve Mevlana Müzeleri bulunmaktadır.

**Şekil - 10:** Ülkemizde En Fazla Ziyaret Edilen İlk On Müze (KTB, 2014)



2012 yılında ülkemizde en fazla ziyaret edilen örenyerleri 1,9 milyon ziyaretçi ile Efes, 1,6 milyon ziyaretçi ile Denizli Hierapolis ve 957 bin ziyaretçi ile Göreme Açık Hava Müzesidir.

**Şekil - 11:** Ülkemizde En Fazla Ziyaret Edilen İlk On Örenyeri (KTB, 2014)



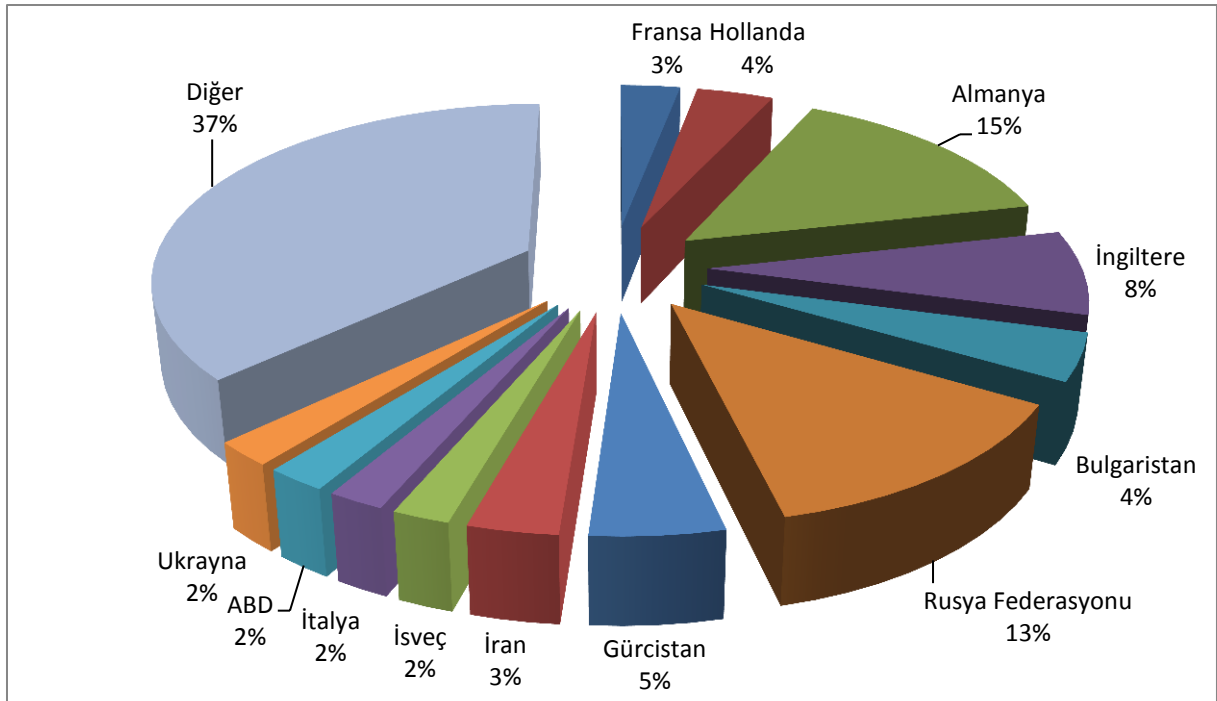
Özellikle 2008 yılında “Müzekart” uygulamasına geçilmesi ile müze ve örenyerlerimizi ziyaret eden kişi sayısında önemli artışlar yaşanmış olsa da gelişmiş ülkelerin ziyaretçi sayılarına kıyasla müzelerimizi ziyaret eden kişi sayısı oldukça düşük kalmaktadır. Dünyada en fazla ziyaret edilen müzelerin listesini incelediğimizde Paris’te yer alan Louvre Müzesini 9,7 milyon, New York’taki Metropolitan Museum of Art’ı 6,1 milyon ve Londra’daki British Museum’u 5,6 milyon kişinin ziyaret ettiğini görmekteyiz.

**Tablo - 4:** Dünyada En Fazla Ziyaret Edilen Müzeler (The Art Newspaper, 2013)

Müze Adı	Şehir	Ziyaretçi Sayısı
Louvre	Paris	9.720.260
Metropolitan Musum of Art	New York	6.115.881
British Museum	Londra	5.575.946
Tate Modern	Londra	5.304.710
National Gallery	Londra	5.163.902
Vatican Museums	Vatikan	5.064.546
National Palace Museum	Taipei	4.360.815
National Gallery of Art	Washington	4.200.000
Centre Pompidou	Paris	3.800.000
Musee d'Orsay	Paris	3.600.000

Ülkemizi 2013 yılında yaklaşık olarak 35,5 milyon kişi ziyaret etmiş olup ülkemizin en fazla turist çektiği ülkeler sırasıyla Almanya, Rusya Federasyonu, İngiltere, Gürcistan ve Bulgaristan’dır (TÜİK, 2014).

**Şekil - 12:** Ülkemizi En Fazla Ziyaret Eden Ülke Vatandaşları (TÜİK, 2014)



## 2.3. Kapadokya’da Turizm

Kapadokya bölgesi güneyde Toros Dağları, batıda Aksaray, doğuda Malatya ve kuzeyde Doğu Karadeniz kıyılarına kadar uzanan geniş bir bölgedir. Bugün Kapadokya olarak adlandırılan bölge Nevşehir, Aksaray, Niğde, Kırşehir ve Kayseri illerinin kapladığı alandır. Çekirdek Kapadokya olarak adlandırılan ve peribacası oluşumlarının en iyi gözlemlenebildiği bölge ise Uçhisar, Göreme, Avanos, Ürgüp, Derinkuyu, Kaymaklı, Ihlara ve çevresinden ibarettir.

Kapadokya Bölgesi’ndeki Erciyes, Hasandağı ve Göllüdağ jeolojik devirlerde aktif birer volkandı ve bu volkanların püskürmesiyle oluşan kül tabakasının başta Kızılırmak olmak üzere akarsu ve rüzgar ile aşınmaları sonucu ‘Peribacası’ oluşumları meydana gelmiştir. Peribacaları en yoğun şekilde Ürgüp-Uçhisar-Avanos üçgeni arasında kalan vadilerde, Ürgüp-Şahinefendi arasındaki bölgede, Çat kasabası civarında, Soğanlı vadisinde ve Selime köyü civarında bulunmaktadır (Gülyaz, 2013).

Kapadokya perihistorik dönemlerden bugüne başta Assur, Hitit, Pers ve Kapadokya Krallığı, Roma, Bizans, Selçuklu ve Osmanlı medeniyetleri olmak üzere birçok medeniyete ev sahipliği yapmıştır.

### 2.3.1. Kapadokya Dünya Mirası Alanı

Göreme Milli Parkı ve Kapadokya, UNESCO Dünya Miras Komitesi’nin hazırladığı Dünya Miras Listesi’nde 1985 tarih ve 357 no. ile kayıtlıdır. Göreme Milli Parkı ve Kapadokya’nın Dünya Miras Listesi’ne kabul edilme ölçütleri “doğal” (iii) ile “kültürel” (i), (iii) ve (v)’tür. Göreme Milli Parkı ve Kapadokya, “kültürel” ölçütlere göre;

(i) Kapadokya’da kayalara yapılmış tapınaklar, nitelikleri ve sıklıkları nedeniyle benzersiz sanatsal başarı örneği ve ikonoklast sonrası dönem Bizans sanatının eşsiz örneklerini sunarlar (Owing to their quality and density, the rupestal sanctuaries of Cappadocia constitute a unique artistic achievement offering irreplaceable testimony to post-iconoclast period Byzantine art);

(iii) Kayalara yapılmış meskenler, köyler, manastır ve kiliseler IV. yüzyıl Bizans İmparatorluğundan Türk hakimiyetine kadar olan döneme kadarki şehrin bozulmamış görünümünü korumaktadırlar (The rupestal dwellings, villages, convents and churches retain the fossilized image, as it were, of a province of the Byzantine Empire between the 4th century and the Turkish invasion);

(v) Doğal erozyonun ve son zamanlarda turizmin müşterek etkilerine maruz kalan Kapadokya geleneksel insan yerleşiminin olağanüstü bir örneği olmuştur (Cappadocia is an outstanding example of a traditional human settlement which has become vulnerable under the combined effects of natural erosion and, more recently, tourism); “doğal” ölçütlere göre ise;

Göreme Vadisi benzersiz doğal özelliklere sahip olması nedeniyle iii ölçütünü karşılamakta ve doğal ve kültürel unsurlar arasındaki uyumlu birlikteliği sergilemektedir (The Göreme Valley meets criteria (iii) for natural properties as it contains unique natural features and displays a harmonious combination of natural and cultural landscape element), biçiminde tescil edilmiştir (UNESCO, 2009).

Göreme Milli Parkı ve Kapadokya Dünya Mirası Alanı, İç Anadolu Bölgesi’nde Nevşehir ve Kayseri İli sınırları içinde yer almaktadır. Dünya Miras Alanı içerisinde yer alan yerleşimler şu şekildedir:

**Şekil - 13:** Kapadokya Dünya Mirası Alanı İçerisinde Yer Alan Yerleşimler (UNESCO, 2009)

Alan	İli	İlçesi
Göreme Milli Parkı	Nevşehir	Avanos/Ürgüp
Kaymaklı Yer Altı Şehir	Nevşehir	Merkez
Derinkuyu Yer Altı Şehri	Nevşehir	Derinkuyu
Karain Köyü Yerleşmesi	Nevşehir	Ürgüp
Karlık Köyü Yerleşmesi	Nevşehir	Ürgüp
Yeşilöz Köyü Yerleşmesi	Nevşehir	Ürgüp
Soğanlı Köyü Yerleşmesi	Kayseri	Yeşilhisar

### 2.3.2. Kapadokya Bölgesi’nde Turizm Çeşitliliği

Kapadokya sahip olduğu güzellikler ile turistler için adeta bir cennettir. Bölgede doğa ve kültür turizmi, inanç turizmi, termal turizm, balon turizmi, kongre turizmi, atlı turizm ve çömlekçilik gibi birçok turizm çeşidine yönelik faaliyetlerde bulunmaktadır.

#### 2.3.2.1. Doğa ve Kültür Turizmi

Kapadokya, UNESCO Dünya Doğal ve Kültürel Miras listesinde 1985 yılında 357. sırada kayıtlı bulunan 'Göreme Doğal ve Tarihi Milli Parkı', Zelve Açık Hava Müzesi, Hacıbektaş Veli Müzesi, tufik arazilerden oluşan muhteşem görünümlü vadileri, kiliseleri, kervansarayları, doğal sit alanları ve yeraltı şehirleri ile doğa ve kültür turizmi için eşsiz bir potansiyele sahiptir.

Göreme Açık Hava Müzesi: Nevşehir'e 13 km. uzaklıkta ve Göreme kasabasının 2 km. doğusunda yer alan bir kaya yerleşim yeridir. M.S. 4. yüzyıldan 13. yüzyıla kadar yoğun bir şekilde manastır hayatı yaşanmıştır. Hemen her kaya bloğunun içinde kiliseler, şapeller, yemekhaneler ve oturma mekânları mevcuttur. Bugünkü Göreme Açık Hava Müzesi manastır eğitim sisteminin başlatıldığı yer olarak kabul edilir. Soğanlı, Ihlara, Açıksaray aynı eğitim sisteminin daha sonraları görüldüğü yerlerdir. Kiliseler, 2 tür teknikle boyanmıştır. Birincisi, doğrudan doğruya kaya yüzeyi düzeltilerek üzerine yapılan boyama; ikincisi ise, kaya üzerine yapılan secco (tempera) ve fresko tekniği ile yapılan boyamadır. Kilisede işlenen konular İncil ve Hz. İsa'nın hayatından alınmıştır. Göreme Açık Hava Müzesi'nde Kızlar ve Erkekler Manastırı, Aziz Basil Kilisesi, Elmalı Kilise, Aziz Barbara Kilisesi, Yılanlı Kilise, Karanlık Kilise, Çarıklı Kilise ve Tokalı Kilise bulunmaktadır (Nevşehir Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2014). Göreme Açık Hava Müzesi yaklaşık 957 bin ziyaretçisi ile ülkemizin en fazla ziyaret edilen üçüncü örenyeridir.

Zelve Açık Hava Müzesi: Avanos'a 5 km, Paşabağlarına 1km uzaklıktaki Zelve, Aktepe'nin dik ve kuzey yamaçlarında kurulmuştur. Üç vadiden oluşan Zelve Ören Yeri, peribacalarının en yoğun olduğu yerdir. Vadideki peribacaları sivri uçlu ve geniş gövdelidir. Zelve 9. ve 13. yüzyılda Hıristiyanların önemli yerleşim ve dini merkezlerinden biri olmuş; aynı zamanda rahiplere ilk dini seminerlerde bu yörede verilmiştir. Yamaçların dibinde yeralan 'Direkli Kilise' Zelve'deki manastır hayatının ilk yıllarına aittir. Kilise süslemelerinde tercih edilen kabartma haçlar daha çok ikonoklastik düşünce ile yakından ilgilidir. İkonoklastik Dönem öncesine tarihlenen Balıklı, Üzümlü ve Geyikli Kiliseler vadinin önemli kiliselerindedir. 1952 yılına kadar iskan edilmiş vadide manastır ve kiliselerden başka yerleşim yerleri, iki vadiye açılan tünel, değirmen, cami ve güvercinlikler bulunmaktadır (Nevşehir Valiliği, 2012).

Hacıbektaş Veli Müzesi: Hacı Bektaş Veli'nin öğretisinin temellerini attığı ve Alevi-Bektaşî düşüncesinin olgunlaştığı Külliye, 16 Ağustos 1964 tarihinden bu yana müze olarak hizmet vermekte ve yaklaşık 368 bin ziyaretçisi ile ülkemizin en fazla ziyaret edilen yedinci müzesi konumundadır.

Hacıbektaş Arkeoloji ve Etnoğrafya Müzesi: 1988 yılında hizmete açılan müzede, Karahöyük kazılarında elde edilen arkeolojik buluntular sergilenmektedir.

Özel Müzeler: Bölgede özel müze statüsünde yer alan müzeler şu şekildedir:

- Kapadokya İsmail Akman Polis Müzesi
- Kapadokya Kültür Müzesi

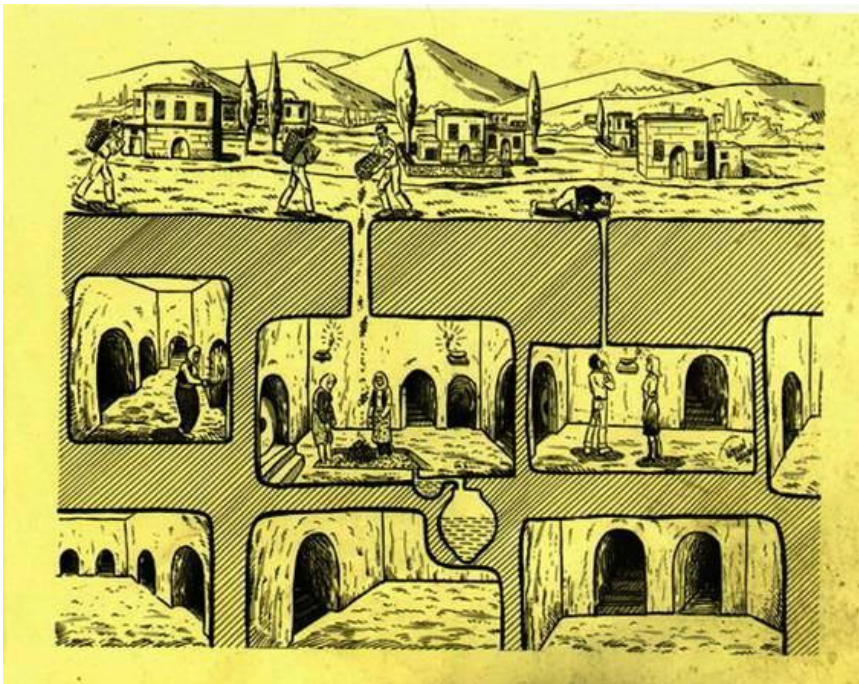
- Kapadokya Sanat ve Tarih Müzesi
- Güray Çömlekçilik Müzesi

Kapadokya İsmail Akman Polis Müzesi'nde Polis Teşkilatının gelişim süreci, Kapadokya Kültür Müzesi'nde bölge halkının kültür ve gelenekleri, Kapadokya Sanat ve Tarih Müzesi'nde el yapımı bebekler ile tarihe mal olmuş insanların kompozisyonları ve Güray Çömlekçilik Müzesi'nde ilk çağdan günümüze çömlekçiliğin evrimi sergilenmektedir.

Vadiler: İçerlerinde sayısız barınak, kilise, mezar ve güvercinlikler bulunduran vadiler Kapadokya'nın görülmesi gereken eşsiz güzelliklerindedir. Özellikle doğa yürüyüşleri için yaygın olarak kullanılan vadiler konser gibi etkinliklere de ev sahipliği yapmaktadır.

Yeraltı Şehirleri: Kapadokya Bölgesi'nin en ilginç kültürel zenginliklerinden biri olan çeşitli büyüklükteki yeraltı yerleşimlerinin sayısı 150-200 civarındadır. Ancak 25.000 km karelik bir alanı kaplayan bölgenin bütün kasaba ve köylerinde büyüklü küçüklü kaya yerleşimi bulunduğundan bu sayının daha da artması kuvvetle muhtemeldir. Kapadokya Bölgesi, geçmişte sık sık çeşitli saldırılara maruz kaldığından, bu şehirlerin yapılış amacı, daha çok tehlike anında halkın geçici olarak sığınmasını sağlamaktır. Yeraltı şehirleri aynı zamanda yörede bulunan hemen hemen her evle gizli geçitlerle bağlantılıdır (Gülyaz, 2013). Kaymaklı Yeraltı Şehri 2013 yılında ağırladığı 469 bin ziyaretçi ile ülkemizde en fazla ziyaret edilen beşinci, Derinkuyu Yeraltı Şehri ise ağırladığı 315 bin ziyaretçi ile en fazla ziyaret edilen onuncu örenyeridir (KTB, 2014)

**Şekil - 14:** Temsili Yeraltı Şehri Çizimi (Okuyucu, 2008)





**Kiliseler:** Kapadokya Bölgesi'nin yumuşak kaya yapısı sebebiyle bölge halkı kayaların içlerine birçok ev, kilise ve manastır oymuştur. Bugün bölgedeki kayadan oyma kilise sayısının 1.000 adetten fazla olduğu tahmin edilmektedir. Özellikle ilk Hristiyanlar tarafından sığınmak için kullanılan mekanlarda Bizans sanatının önemli örnekleri yer almaktadır. Bölgedeki en önemli kiliseler Karanlık Kilise, Tokalı Kilise, Elmalı Kilise ve Çarıklı Kilisedir.



**Kervansaraylar ve Medreseler:** Selçuklu döneminde ticaretin en önemli unsurlarından olan Kervansaraylar ile Selçukluların kültür, sanat ve bilim konularında eleman yetiştirdiği Medreseler Kapadokya Bölgesi'nde yaygın olarak bulunmaktadır. En önemli kervansaraylar Saruhan, Sultanhanı ve Ağzıkarahan iken en önemli medreseler Taşkınpaşa Medresesi, Hunat Hatun Medresesi, Giyasiye Medresesi ve Ak Medresedir.

### 2.3.2.2. Balon Turizmi



Kapadokya Bölgesi'nde 1991'de Türk Hava Kurumu ile başlayıp 2006'da diğer işletmelerin açılmasıyla ivme kazanan ve bir uçuşun 90 ile 250 avro arasında değiştiği sıcak hava balonculuğu bölgenin katma değeri yüksek ekonomik getiri kaynaklarından birisidir ve şu anda 25 adet balon işletmesi 180 balon ile ilimizde turistlere hizmet vermektedir. Bölgede gerçekleşen uçuşların yeterince güvenli olabilmesi için Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü tarafından bölgede temsilcilik kuruldu ve bütün

uçuşlar Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün denetimi ile gerçekleştirilmektedir.

### 2.3.2.3. Termal ve Sağlık Turizmi

Nevşehir ili Kozaklı ilçesi kaplıcaları, Alman Kaplıcaları Birliği sınıflamasına göre Sodyum'lu, Kalsiyum'lu ve Klor'lu olup A ve C grubu şifalı sular grubuna girmektedir. Su

sıcaklığı 27°C ve 93°C arasında değişmektedir. Sağlık turizminde önemli bir yere sahip kaplıcalar ve içmeceler Kozaklı ilçesinde son yıllarda yapılan yatırımlarla kendini hissettirir duruma gelmiştir. Türkiye'nin en önemli Termal Sağlık merkezlerinden biri olan Nevşehir'in Kozaklı İlçesi'nde sağlık turizmine yönelik faaliyetleri içeren 20 adetten fazla otel ve motel, yaklaşık 6.000 yatak kapasitesi ile hizmet vermektedir.

Kozaklı ilçesi, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca ilan edilen "Orta Anadolu Termal Turizm Bölgesi" içerisinde yer alarak destinasyon oluşturabilecek kapasiteye sahip, diğer turizm türleri ile entegre olabilecek ve öncelikli geliştirilecek bölgeler arasında sayılması ve 2643 sayılı Turizm Teşvik Kanununun uygulanacak olması sebeplerinden dolayı profesyonel yatırımcılar için bir fırsat ve avantaj oluşturmaktadır.

Kozaklı ilçesine ek olarak MTA tarafından Mustafapaşa, Nar ve Göre kasabaları ile Merkez ilçede de termal su bulunmasına yönelik çalışmalar devam etmektedir.

#### **2.3.2.4. İnanç Turizmi**

Kapadokya Bölgesi Hitit Krallığı, Asurlular, Persler, Sasaniler, Anadolu Selçuklu Devleti ve Osmanlı Devleti gibi değişik medeniyetlere ev sahipliği yapmış olmasından ötürü çeşitli dinlerin yayılıp etkili olmasında önemli rol oynamıştır. Hristiyanlığın ilk dönemlerinde peri bacalarına oyulmuş kiliseleriyle Kapadokya, Türkiye'de inanç turizmi açısından oldukça önemli ve ünlü bir merkezdir.

Hacı Bektaş Veli'nin öğretisinin temellerini attığı ve Alevi-Bektaşî düşüncesinin olgunlaştığı Hacı Bektaş Veli Külliyesi bölgemizde ve ülkemizdeki inanç turizmine yönelik en önemli yerleşimlerden birisidir. Her yıl düzenli olarak ulusal ve uluslararası boyutta Hacı Bektaş Veli Anma törenleri burada gerçekleştirilmekte ve binlerce insan burayı ziyaret etmektedir.

#### **2.3.2.5. El Sanatları**



Kapadokya'nın doğal ve kültürel varlıkları yörede el sanatlarının gelişmesinde büyük rol oynamıştır. Özellikle Avanos ilçesi bölgenin el sanatları merkezi olarak tanınırken başta çömlekçilik ve halı-kilim dokumacılığı olmak üzere el yapımı bebek üretimi ile oniks taş işleciliği bölgedeki el sanatlarını oluşturur. Özellikle turistlere satılan halı-kilim



aracılığı ile gerçekleştirilen ihracat miktarı 2013 yılında 14 milyon \$ seviyesine ulaşmış ve bölgenin toplam ihracatının %25'ine denk gelmektedir (Ahika, 2014). Ancak ihracat gerçekleştiren işletmelerin birçoğu ihracatlarını İstanbul, İzmir ve Mersin üzerinden gerçekleştirdiği için halı ihracatı ile ilgili bu miktar aslında olandan daha düşüktür.

#### **2.3.2.6. Atlı Turizm**

Alternatif turizm çeşitlerinden olan ve Güzel Atlar Ülkesi Kapadokya ile tarihsel bir bağı bulunan atlı turizm Kapadokya'da yaygın bir şekilde gerçekleştirilmektedir. Bölgede 20'den fazla atlı turizm gerçekleştiren işletme bulunmakta olup bu işletmeler 3 günden 15 güne kadar uzanan atlı turlar düzenleyerek turistlerin hem bölgede daha fazla süre kalmasını sağlamakta hem de turistleri kırsal kesimdeki evlerde konaklatarak turizm gelirlerinin kırsala yayılmasına katkıda bulunmaktadır.

#### **2.3.2.7. Kongre Turizmi**

Kapadokya'nın çekiciliği, bölgenin önemli bir kongre turizmi merkezi olmasına imkân sağlamıştır. Özellikle turistik işletmelerin oldukça gelişmiş kongre ve toplantı salonları bulunmakta, bu sayede bölge ulusal ve uluslararası kongrelere ev sahipliği yapabilmektedir.

#### **2.3.2.8. Şarapçılık**



Orta Anadolu'da şarapçılık denildiğinde akla gelen önemli merkezlerden biri Kapadokya'dır. Çok köklü şarapçılık geleneğine sahip olan bölge, yöreye özgü emir üzümlerinden üretilen beyaz şarapların kalitesi ile ünlenmiştir. Kapadokya'da şarap üreten firmalar

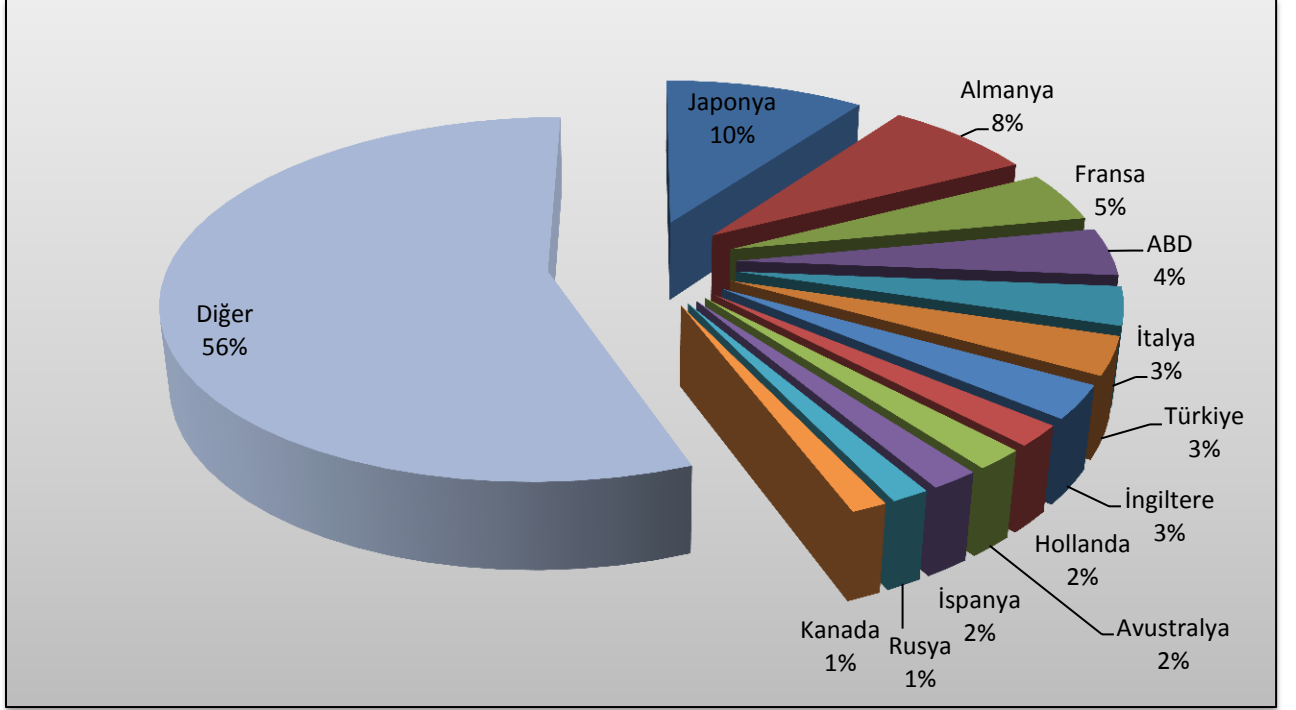
arasında ilk akla gelenler Turasan ve Kocabağ'dır. Bunların dışında irili ufaklı işletmeler de bulunmaktadır. (İşcen, 2004).

#### **2.3.3. Kapadokya Bölgesi'nde Konaklama**

Başta Nevşehir olmak üzere Aksaray, Niğde, Kırşehir ve Kayseri illerini kapsamakta olan Kapadokya, Antalya, İstanbul, İzmir ve Muğla'dan sonra ülkemizin en fazla ziyaret edilen beşinci turizm destinasyonudur. 2013 yılında Kapadokya Bölgesini yaklaşık 1,8 milyon kişi

ziyaret etmiştir (TÜİK, 2014). Kapadokya Bölgesini en fazla Japon turistler ziyaret ederken sırasıyla Alman ve Fransız vatandaşlar Japon turistleri takip etmektedir.

**Şekil - 15:** Kapadokya'yı Ziyaret Eden Turistlerin Milliyetlerine Göre Dağılımı (TÜİK, 2014)



Şekil-15'ten de görülebileceği üzere Kapadokya Bölgesini ziyaret eden turist profili ülkemizi ziyaret eden turist profilinden farklılık göstermektedir. Ülkemizi ziyaret eden Alman ve Rus vatandaşlarının toplam turist sayısına oranı ülke genelinde %28 civarında iken Kapadokya Bölgesi'nde bu oran %9'a kadar düşmektedir. Ülkemizi ziyaret eden Japon turistlerin neredeyse tamamı Kapadokya'yı ziyaret amaçlı gelmektedir ve Kapadokya'yı ziyaret eden Japon turistin sayısı toplam turist sayısının %10'una tekabül etmektedir. Yukarıda bahsi geçen her iki gösterge Kapadokya'nın turist profilinin ülkemiz turist profilinden oldukça farklı olduğunu göstermektedir.

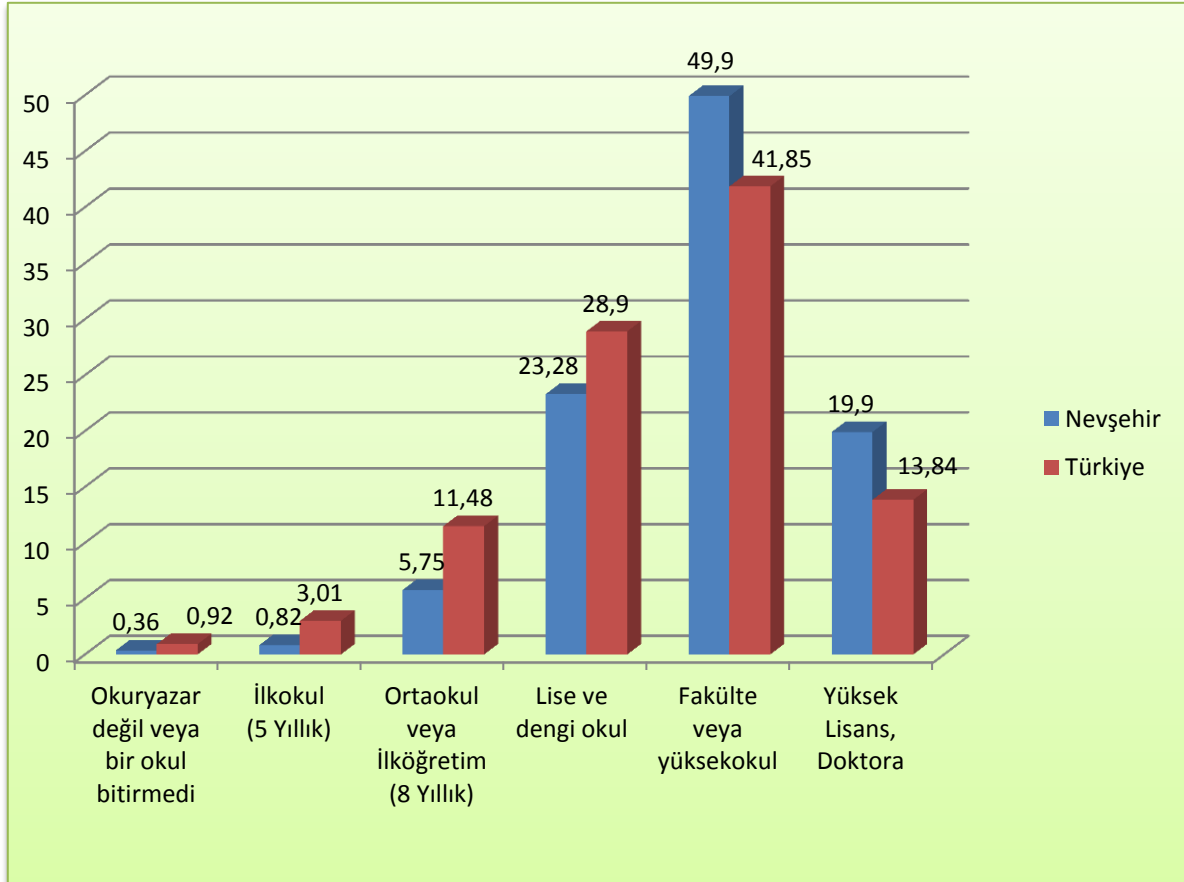
Kapadokya ile ülkemizin en fazla ziyaret edilen turizm destinasyonlarını ziyaret eden turistlerin eğitim durumlarını incelediğimizde Kapadokya'yı ziyaret eden turistlerin eğitim durumlarının diğer destinasyonlara ve ülke ortalamasına kıyasla daha yüksek olduğu görülmektedir.

**Tablo - 5:** Ülkemizi Ziyaret Eden Turistlerin Eğitim Durumlarına Göre Dağılımları (TÜİK, 2014)

Şehirler	Okuryazar değil veya bir okul bitirmedi	İlkokul (5 Yıllık)	Ortaokul veya ilköğretim (8 Yıllık)	Lise ve dengi okul	Fakülte veya yüksekokul	Yüksek Lisans, Doktora
Nevşehir	0,36	0,82	5,75	23,28	49,90	19,90
Denizli	0,85	1,10	7,33	25,67	48,51	16,54
Muğla	0,47	0,96	8,19	29,49	46,31	14,57
Antalya	0,59	0,99	19,90	26,78	44,34	9,50
Aydın	0,57	2,73	10,52	27,40	43,41	15,37
Türkiye	0,92	3,01	11,48	28,90	41,85	13,84
İstanbul	0,99	2,88	8,42	29,51	41,54	16,65
İzmir	0,59	4,02	9,05	29,14	40,65	16,54

Kapadokya Bölgesini ziyaret eden turistlerin yaklaşık %70'i en az lisans mezunu iken bu oran ülkemizde yaklaşık %56'dır. Bölgeyi ziyaret eden turistlerin %93'ten fazlası ise en az lise veya dengi okuldan mezundur.

**Şekil - 16:** Kapadokya Bölgesi ile Ülkemizi Ziyaret Eden Turistlerin Eğitim Durumlarına Göre Kıyaslanması (TÜİK, 2014)



Son yıllarda gerçekleştirilen tanıtım çalışmaları sonucunda başta Brezilya olmak üzere Hindistan, Güney Kore ve Çin'den bölgeyi ziyaret eden turistlerin sayısında önemli artışlar gözlemlenmektedir. Özellikle Brezilya'da yayına giren ve bazı sahnelerinin Kapadokya'da çekildiği pembe dizinin izlenmesiyle Brezilyalıların bölgeye olan ilgileri her geçen gün artmaktadır.

Çekirdek Kapadokya olarak adlandırılan Nevşehir'de bugün itibariyle 54 adet turizm işletme belgeli, 243 adet ise belediye belgeli olmak üzere toplam 297 işletme hizmet vermektedir. Bu işletmelerin toplam oda ve yatak kapasitesi sırasıyla 8.717 ve 22.216'dır.

**Tablo - 6:** Kapadokya'daki Yatak ve Oda Kapasitelerinin Bölgelere Göre Dağılımı (KTB, 2014)

Bölge	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
Merkez	1.156	2.393
Avanos	862	1.798
Derinkuyu	37	73
Göreme	1.257	3.208
Gülşehir	107	270
Hacıbektaş	105	335
Kaymaklı	279	565
Kozaklı	1.126	5.328
Mustafapaşa	406	833
Ortahisar	607	1.234
Uçhisar	451	972
Ürgüp	2.324	5.207
Toplam	8.717	22.216

Bölgede turizm yatırım belgesi olup yatırıma devam eden işletme sayısı ise 23'tür. Bu yatırımların tamamlanması ile bölgenin oda kapasitesinin 10.332'ye, yatak kapasitesinin ise



25.955'e yükselmesi beklenmektedir.

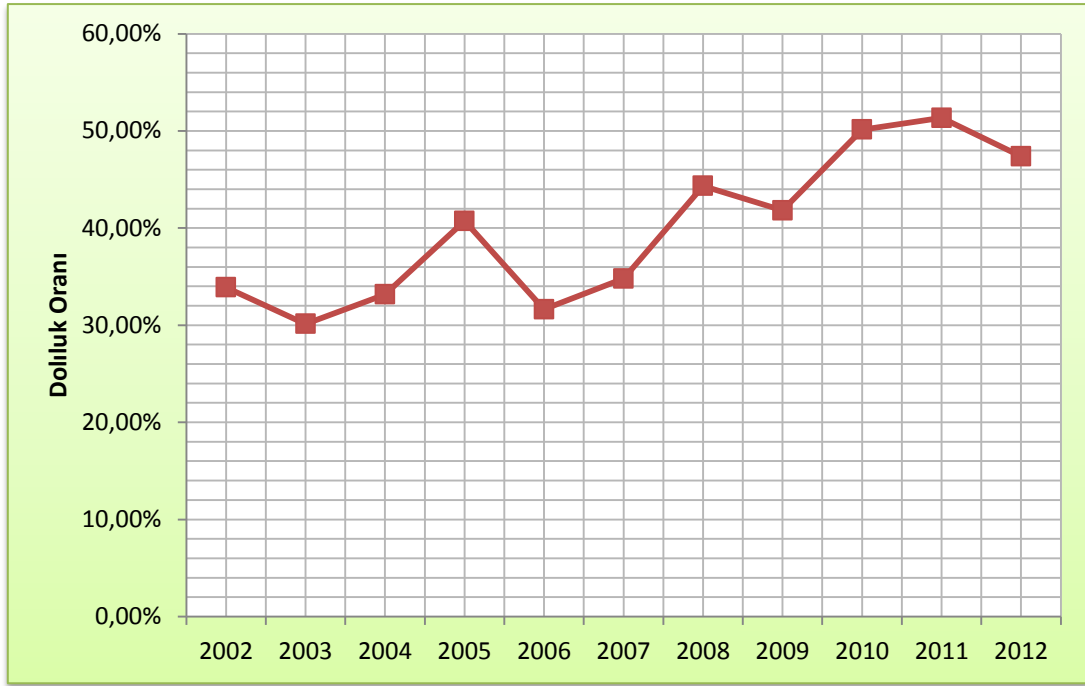
Bölgedeki konaklama tesislerinin çoğunluğu pansiyon ve butik otel sınıfında yer alırken 25 adet dört ve üzeri yıldızlı otel bölgede hizmet vermektedir. Yıldızlı otellerin oda fiyatları ortalama olarak 60 - 90 € arasında değişmekte iken pansiyon ve

butik otellerin oda fiyatları ise odaların kayaya oyma olup olmasına ve lükslüğüne bağlı olarak 20 - 2.000 € arasında değişmektedir.

Bölgede zincir otel olarak Double Tree By Hilton, Dedeman, Crystal ve Ramada otellerinin yatırımları bulunurken Anemon zincirleri ise yakın zamanda yatırıma başlayacaktır. Doğuş Holding ise bölgede faaliyette bulunan butik otellerden birisine ortak olarak bölgeye giriş yapmıştır.

Bölgedeki konaklama tesislerinin doluluk oranları 2000'li yılların başında %30-35 bandında iken son yıllarda %50 bandına yerleşmiş durumdadır.

**Şekil - 17:** Yıllara Göre Kapadokya Bölgesi'ndeki Konaklama Tesislerinin Doluluk Oranları (KTB, 2014)



Bölgeyi ziyaret eden turistlerin birçoğu paket turlar aracılığı ile bölgeye gelmektedir. Bu sebepten turistlerin en fazla harcama gerçekleştirdiği kalem paket tur hizmetleridir (konaklama + ulaşım + müze girişleri). Bunların dışında turistler başta balon turu, hediyelik eşya (halı, kilim, çömlek, vb.) satın alımı, yeme-içme ve türk gecesi gibi gece eğlencelerine para harcamaktadır.

#### **2.3.4. Kapadokya Bölgesi'nin Tanıtımı**

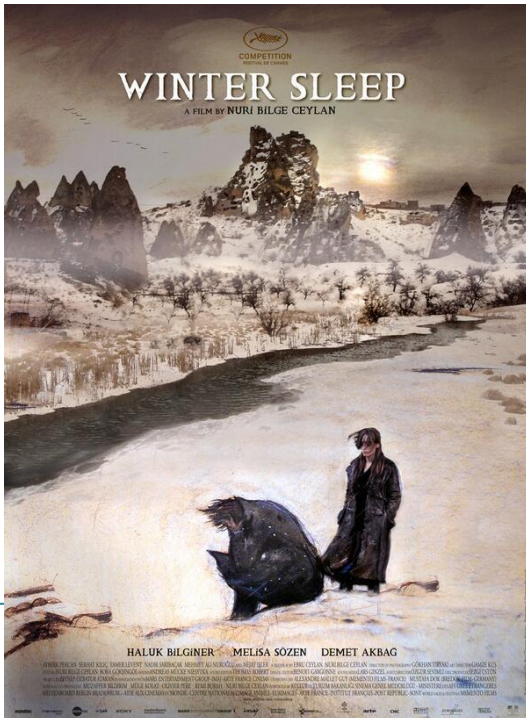
Kapadokya Bölgesi'ni ziyaret eden turist sayısının artırılması, üst gelir grubu ziyaretçilerin payının artırılması, kişi başı harcamanın ve kalış süresinin artırılması ve turizm talebinin 12

aya yayılması için ulusal ve uluslararası platformlarda bölge tanıtımına yönelik faaliyetler gerçekleştirilmektedir. Tanıtım faaliyetlerini kamu kurum ve kuruluşları, sivil toplum kuruluşları, seyahat acenteleri ve konaklama tesisleri işbirliği halinde ya da bireysel olarak gerçekleştirmektedir. Bölge tanıtımı hususunda en yaygın şekilde gerçekleştirilen faaliyet ulusal ve uluslararası turizm fuarlarına katılmaktır. Bölge tanıtımı için en fazla katılım sağlanan turizm fuarları şu şekildedir:

**Tablo - 7: Kapadokya Bölgesi'nin Tanıtımı İçin Katılım Sağlanan Fuarlar**

Fuar Adı	Ülke Adı	Şehir Adı
<b>FITUR Turizm Fuarı</b>	İspanya	Madrid
<b>BIT Milano T.F.</b>	İtalya	Milano
<b>ITB Berlin Turizm Fuarı</b>	Almanya	Berlin
<b>MITT Moskova</b>	Rusya	Moskova
<b>World Travel Market</b>	İngiltere	Londra
<b>ABAV Turizm Fuarı</b>	Brezilya	Rio De Janerio
<b>JATA Tabihaku Seyahat Fuarı</b>	Japonya	Tokyo

Bölge tanıtımı için gerçekleştirilen bir diğer önemli faaliyet Türk Hava Yolları ile Ahiler Kalkınma Ajansının işbirliği halinde organize ettikleri 'Famtrip' etkinlikleridir. Etkinlikler kapsamında Kapadokya Turizmi için hedef pazar olan ülkelerden "outgoing" yapan seyahat acentelerinin oluşturduğu heyetler bölgede ağırlanarak bölgenin tanıtımı gerçekleştiriliyor ve yereldeki seyahat acenteleri ile ikili görüşmeler yapmaları sağlanıyor. Buna ek olarak yereldeki seyahat acentelerinden, konaklama tesisi yetkililerinden, balon turu işletmecilerinden ve kamu kurumu yetkililerinden oluşan heyetler yurtdışındaki hedef ülkelere ikili görüşmeler düzenlemek ve Kapadokya'nın tanıtımını gerçekleştirmek için iş gezileri düzenlemekteler.



Kapadokya Bölgesi'nin tanıtımında en etkili araçlardan birisi de bölgede çekilen yerli ve yabancı dizi, film ve belgesellerdir. 1969 yılında İtalyan yönetmen Pier Paolo Pasolini tarafından çekilen Medea filmi sonrasında Kapadokya bölgesinde Almanya, Brezilya, Suudi Arabistan, ABD, Çin, Hindistan, Ukrayna, Danimarka, Bulgaristan, İtalya, Güney Kore, Rusya, Endonezya, Hollanda, Singapur, Belçika, Birleşik Arap Emirlikleri, Mısır, Malezya, Hırvatistan,

İngiltere, Pakistan, İspanya, Vietnam, Arjantin, Tayvan, Kanada, Fransa ve İsveç'ten gelen yapımcılar toplam 193 film, dizi film, şov programı, belgesel, tanıtım ve reklam filmi çekti (Nevşehir Valiliği, 2014). Sinema filmi sektöründe tüm dünyada bilinen ve izlenme rekorları kıran filmlerin aktör ve aktrisleri Nicholas Cage, Jean Reno, Ömer Şerif, Tony Curtis, Charles Branson ve Ane Belen gibi oyuncularını ağırlayan Kapadokya, yerli sinema sektöründe de Fikret Hakan, Yılmaz Güney, Fatma Girik, Türkan Şoray, Kadir İnanır, Hülya Koçyiğit, Tarık Akan, Kemal Sunal ve Cüneyt Arkın gibi yediden yetmişe herkesçe izlenen ve sevilen sinema sanatçılarına ev sahipliği yapmıştır. Son zamanlarda Brezilya'da milyonlarca kişi tarafından izlenen ve çekimleri Kapadokya'da yapılan "Salve Jorge" dizisi ile birlikte yine Amerika'nın en ünlü televizyon yüzlerinden Martha Stewart'ın bölgede program yapması Kapadokya'nın tanıtımına önemli katkılarda bulunmuştur. 2014 yılında Cannes Film Festivali'nde Altın Palmiye ödülünü kazanan "Kış Uykusu" filmi ülkemizin en önemli yönetmenlerinden birisi olan Nuri Bilge Ceylan tarafından Kapadokya'da çekilmiştir.

### **2.3.5. Kapadokya Bölgesine Ulaşım**

Kapadokya Bölgesine ulaşım hâlihazırda karayolu ve havayolu ile sağlanabilmektedir. Bölge Anadolu'nun tam ortasında bulunmasından dolayı ülkemizin kuzey-güney ve doğu-batı karayolları kesişim noktalarında yer almakta ve etkin bir karayolu ulaşım ağına sahiptir. Ülkemizin hemen hemen her noktasına otobüs seferleri düzenlenmekte ve ulaşım rahatlıkla sağlanabilmektedir.

Kapadokya Bölgesine havayolu ile ulaşımında Gülşehir ilçe sınırları içerisinde merkeze 30 km uzaklıkta bulunan yıllık 700.000 kişi kapasiteli 'Kapadokya Havalimanı' yaygın olarak kullanılmaktadır. Kapadokya Havalimanından İstanbul Atatürk Havalimanına haftanın her günü günde üç karşılık sefer Türk Havayolları tarafından sağlanmaktadır. Kapadokya Havalimanı ile İstanbul Sabiha Gökçen Havalimanı arasında Pegasus Havayolları tarafından haftanın üç günü, Anadolu Jet Havayolu tarafından ise haftanın dört günü karşılıklı seferler düzenlenmektedir. Ülkemizin en fazla turist çeken turizm destinasyonlarından olan Antalya ile Kapadokya arasında ise haftanın beş günü Anadolu Jet Havayolu tarafından karşılık seferler organize edilmektedir. Yani ülkemizin en fazla turist çeken ilk iki destinasyonu ile Kapadokya Bölgesi arasında havayolu ulaşımı sıklıkla ve rahatlıkla sağlanabilmektedir. Yine ülkemizin en önemli turizm destinasyonlarından birisi olan İzmir ile Kapadokya arasında 2016 yılı itibariyle Anadolu Jet Havayolu tarafından haftanın dört günü karşılıklı seferler organize edilecektir. Kapadokya Bölgesine havayolu ulaşımında kullanılan bir diğer havalimanı



ise ‘‘Kayseri Erkilet Havaalanı’’dır. Kayseri Erkilet Havaalanı Kapadokya’nın merkezi olarak anılan Göreme’ye 80 km, Avanos’a 73 km ve Ürgüp’e 76 km’dir. Kayseri Erkilet Havalimanından İstanbul ve İzmir’e direkt uçuşlar sıklıkla organize edilmekte olup dönem dönem Avrupa’daki bazı noktalara da karşılıklı uçuşlar aktarmasız olarak düzenlenmektedir.

Hâlihazırda tren yolu bölge ulaşımında hiç kullanılmamakta olup Antalya-Kayseri arasına 2023 yılına kadar yapılacak hızlı tren projesi ile 5 şehir birbirine bağlanacaktır. Hızlı tren hattı Antalya, Konya, Aksaray, Nevşehir ve Kayseri illerini kapsayacaktır. Böylelikle ülkemizin en fazla turist çeken turizm destinasyonlarından olan Antalya ile Mevlana Türbesine ev sahipliği yapan Konya’nın Kapadokya bölgesine bağlanması sağlanmış olacaktır.



### 3. BEŞ YILDIZLI OTEL YATIRIMI FİZİBİLİTESİ

#### 3.1. Yatırımla İlgili Genel Bilgiler

##### 3.1.1. Yatırımın Cinsi

21.06.2005 tarihli ve 25852 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik’e göre en az 120 yataklı bir tesis beş yıldız statüsüne sahip olmaya hak kazanabilmektedir. Bu çalışmada Nevşehir’in Ürgüp İlçesinin Mustafapaşa Köyünde 148 odalı 265 yataklı beş yıldızlı bir otel yapılması konusunda bir fizibilite yapılması öngörülmüştür. Bu çalışmada inşa edilecek otelin üç katlı ve 10.695 metrekare kullanım alanı olacağı varsayılmaktadır.

##### *Oda ve Yatak Kapasitesi*

Otelin 134 adet standart, 8 adet süit, 2 adet deluxe ve 4 adet engelli odası olmak üzere toplam 148 adet odadan oluşması ve toplam yatak kapasitesinin 265 adet olması öngörülmektedir. Standart odalardan 8 adedi “connection room” şeklinde tasarlanacak olup gerekli olduğu durumlarda odalar arasındaki bağlantılar açılabilir.

**Tablo - 8:** Otelin Oda Sayısı ve Büyüklüğü Dağılımı

Oda Tipi	Oda Sayısı	Oda Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )
Standart Oda	134	25
Suit Oda	8	45
Deluxe Oda	2	55
Engelli Odası	4	28
<b>Toplam Oda</b>	<b>148</b>	<b>3932</b>

Odalar içerisinde 32 inch TV, klima, çalışma masası, kanepeler, ütü ve ütü masası, duş ve küvet, saç kurutma makinesi, minibar, elektrikli su ısıtıcı, telefon, büyüteçli ayna, gardırop, puf, sehpa, komodinler, abajurlar, çöp sepetleri, yastıklar, battaniyeler, yatak, perde, havlu, yastık kılıfı, yatak örtüsü, pike, çarşaf, lavabo, klozet, kasa, yangın dedektörü, bavulluk ve tabloların yer alacağı öngörülmektedir.

##### *Hizmet Kapasitesi*

- 500 kişilik restoran
- 130 kişilik restoran
- Snack Bar

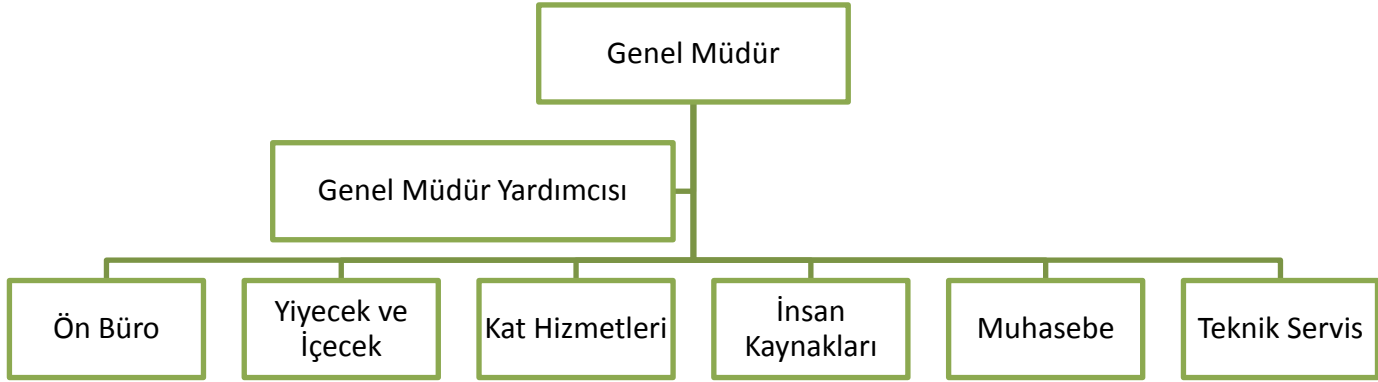
- Lobi Bar
- 4 adet Satış Mağazası
- Fitness Salonu
- Spa Merkezi
- 100 kişilik Gece Kulübü
- Açık ve Kapalı Yüzme Havuzu
- 1.000 kişilik büyüklükte bölünebilir Kongre Salonu
- 150 kişilik toplantı salonu
- 2 adet 60 kişilik toplantı salonu
- 2 adet 25 kişilik toplantı salonu

Otel içerisinde 130 ve 500 kişilik olmak üzere iki adet restoran ve iki adet bar bulunacaktır. Hem restoranlar hem de barlar sadece otelde konaklayan müşterilere değil oteli dışarıdan ziyaret edecek müşterilere de hizmet verebilecektir. Satış mağazalarında otel müşterilerine yönelik hediye ve giyim eşya satışları gerçekleştirilecektir. Satış mağazalarından birisi ise market olarak hizmet verecektir. Fitness salonu ve spa merkezi hem otel müşterilerine hem de üyelik koşulu ile otel dışından müşterilere de hizmet verebilecektir. 1.000 kişilik olarak tasarlanan toplantı salonu ise daha çok kongrelere ev sahipliği yapması için planlanmıştır. Ancak düğün, balo, kına gibi etkinliklere de ev sahipliği yapılabilecektir. Kongre ve toplantı salonlarında projeksiyon cihazları, motorlu ve manuel perdeler, DVD player, dome kamera, power amphi, flipchartlar gibi gerekli ekipmanlar bulunacaktır.

### ***Organizasyon Şeması***

Turistik konaklama tesislerinin işletilmesi, çeşitli alanlarda son derece becerikli profesyonel elemanların etkili bir şekilde işbirliğini gerektiren karmaşık bir yapıdadır. Ziyaretçilerin azami güvenlik ve konforunu sağlamak ve tesisi yeterli bir kar marjıyla işletebilmek için bütün kademelerde iyi düşünülmüş bir organizasyon gereklidir. Aşağıda genel hatları ile organizasyon şeması verilmiştir.

**Şekil - 18:** Organizasyon Şeması



### Ön Büro Bölümü

Ön büro bölümünde resepsiyon, rezervasyon, santral, ön kasa, gece muhasebesi ve consierge hizmetleri verilecektir. Ön büro bölümü ayrıca otelin tanıtılması ve pazarlanması hususlarında da çalışacaktır. Ön büro bölümünde ilgili faaliyetleri yürütmek amacıyla 19 kişi istihdam edilecektir.

### Yiyecek ve İçecek Bölümü

Yiyecek-içecek bölümü, otelin değişik restoranlarında, banket salonlarında, barlarında konuklara sunulmak üzere yiyecek ve içecek maddelerini değişik yöntemlerle tedarik edilmesini, muhafazasını, yiyecek depolarını, içki malzemelerini, bu fonksiyonlarla ilgili kontrolleri ve bu fonksiyonların rasyonalizasyonu yapmak gibi görevleri gerçekleştirecektir. Yiyecek ve içecek bölümünde ilgili faaliyetleri yürütmek amacıyla 31 kişi istihdam edilecektir.

### Kat Hizmetleri Bölümü

Kat Hizmetleri Bölümü, mutfak ve depolar hariç tüm otelin temizliği, bakımı ve düzeninden sorumlu bölümdür. Kat Hizmetleri Bölümünde ilgili faaliyetleri yürütmek amacıyla 34 kişi istihdam edilecektir.

### İnsan Kaynakları

Personelin işe alımı ve eğitimi, iş analizi, iş gücü planlaması, kariyer planlaması, personel ve iş değerlendirme ile disiplin faaliyetlerini yürütecek olan İnsan Kaynakları Bölümünde 4 kişi istihdam edilecektir.

## Muhasebe

Muhasebe Bölümü, otelin ihtiyaçları için gerekli olan malzemelerin satın alınması, muhasebe kayıtlarını tutmak ve bu sonuçlara göre gerekli işlemlerin yapılmasını sağlamak, otel bölümlerinin her birinin ayrı ayrı gelir ve giderlerini tespit etmek ve toplu olarak otelin karlılığının ölçmek, konuklara sunulan mal ve hizmetin maliyetini sunmak görevlerini gerçekleştirecektir. Bu faaliyetlerin gerçekleştirilebilmesi amacıyla Muhasebe Bölümünde 6 kişi istihdam edilecektir.

## Teknik Servis

Teknik Servis, otelin değişik bölümlerinde kullanılmakta olan araç, gereç ve donanımların her zaman iyi bir şekilde işlevlerini yapacak şekilde hazır bulunmasını sağlamakla görevli bölümdür. Teknik Bölüm bakım hizmetleri, onarım hizmetleri, tasarrufa yönelik hizmetler ve eğitim hizmetleri sunacaktır. Bunlara ek olarak Teknik Servis otelin çevre düzenlemesinin gerçekleştirilmesinden de sorumlu olacaktır. Teknik Servis Bölümünde 11 kişi istihdam edilecektir.

Otel bünyesinde Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcısı dahil olmak üzere toplam 107 kişinin çalışması öngörülmektedir.

### **3.1.2. Yatırım Yeri**

Otel yatırımı Nevşehir'in Ürgüp ilçesinin Mustafapaşa Köyünde 1982 yılında Kültür ve Turizm Bakanlığınca Turizm Alanı olarak ilan edilen bölgede 172 numaralı adanın, 2 numaralı parselinde gerçekleştirilecektir.

## Mustafapaşa

Eski adıyla Sinasos, şimdi ki adıyla Mustafapaşa, Anadolu Ortodokslar'ın 1924 yılındaki büyük mübadeleye kadar yoğun bir şekilde yaşadığı Kapadokya'nın en nadide yerleşimlerinden birisidir. Kayserili Kleovulus Mustafapaşa'yı "Çölde bir vaha. Karanlıkta bir yıldız. Anadolu'da bir Atina" diye tanımlamıştır. Mustafapaşa usta elinden çıkmış bezemeli önyüzlere, balkonlara, pencerelere sahip taş evlerin oluşturduğu açık bir hava müzesi gibidir. 19. Yüzyılın son çeyreğinde ya da ikinci yarısında ya da 20. Yüzyılın başında inşa edilen bu evlerin çoğu inanılmaz mükemmellikteki taş ve ahşap işçilikleriyle, tavan süslemeleriyle, yüklükleriyle, daha da önemlisi dindışı resimleriyle parlak bir dönemi günümüze kadar taşır (Pekin, 2014).

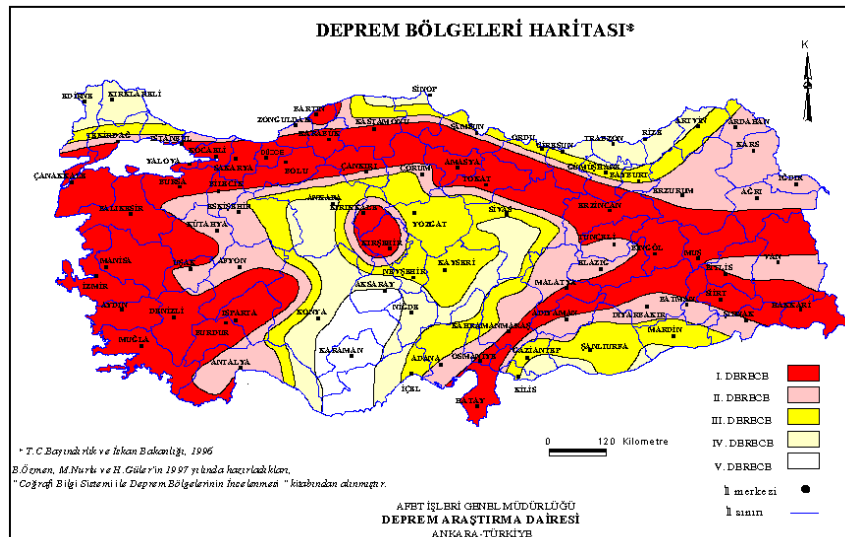
Mustafapaşa'da 36 adet kilise, 6 adet yeraltı şehri, Nevşehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunca tescili yapılmış 140 adet, henüz tescili yapılmamış 250 adet olmak üzere toplam 390 adet tarihi konak bulunmaktadır. Bunlara ek olarak Mustafapaşa'da İlke Eğitim ve Sağlık Vakfına ait Kapadokya Meslek Yüksek Okulu bulunmaktadır. Konum olarak Kapadokya'nın merkezinde yer alan Mustafapaşa'nın önemli noktalara uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo - 9: Mustafapaşa'nın Önemli Bazı Noktalara Uzaklığı**

Konum	Uzaklık (km)
Ürgüp	6
Nevşehir	33
Kayseri	72
Kapadokya Havalimanı	50
Kayseri Erkilet Havaalanı	76
Göreme	14
Uçhisar	18
Avanos	25
Kaymaklı Yeraltı Şehri	24
Derinkuyu Yeraltı Şehri	34

### Depremsellik

Nevşehir Türkiye Deprem Bölgeleri haritasında 3. derecede tehlikeli deprem bölgesinde bulunmakta olup bugüne kadar hasar yapıcı herhangi bir deprem kayıt edilememiştir.



**Şekil - 19: Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası (Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı, 2015)**

Merkez, Avanos, Gülşehir, Hacıbektaş, Kozaklı ve Ürgüp ilçeleri 3. ve 4. derecede tehlikeli deprem bölgesinde bulunurken Acıgöl ve Derinkuyu ilçeleri ile Merkez ilçeye bağlı Kaymaklı beldesi 4. derecede tehlikeli deprem bölgesinde yer almaktadır.

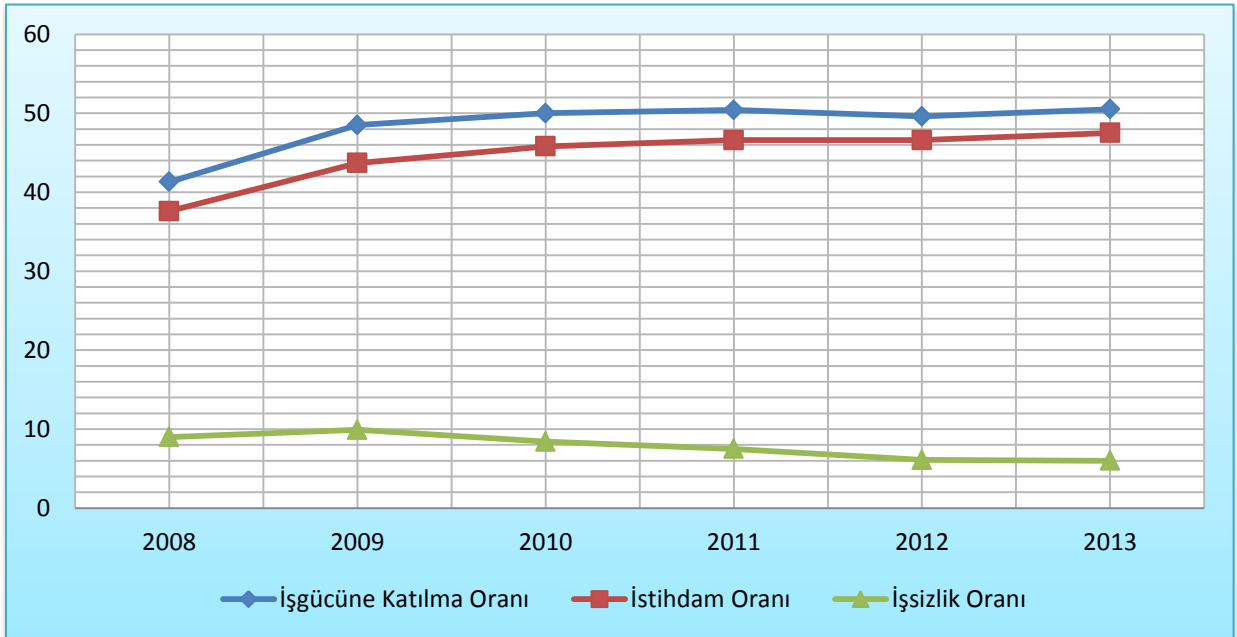
### İklim

Nevşehir’de karasal iklim etkileri gözlemlenmekte olup yazları sıcak ve kurak, kışları ise soğuk ve kar yağışlı geçmektedir. Meteoroloji Genel Müdürlüğü tarafından uzun yıllar boyunca gerçekleştirilen ölçümlerin sonuçlarına göre Nevşehir’de ortalama sıcaklık 10,7 °C, ortalama güneşlenme süresi 7,1 saat, aylık olarak ortalama yağışlı gün sayısı 9 gün ve aylık toplam yağış miktarı ortalaması 34,5 kg/m<sup>2</sup>’dir (Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2015).

### İşgücü Yeterliliği

Nevşehir 2013 yılı itibariyle ülkemizde en düşük işsizlik oranının olduğu şehirlerden birisidir. 2008 yılından itibaren işgücüne katılma oranı ve buna paralel olarak istihdam oranının her geçen yıl artan bir seyir izlediği gözlemlenmektedir. Yıllara göre işsizlik oranlarına bakıldığında ise 2009 yılındaki % 0,9’luk artışın ardından ciddi bir azalış oranına girildiği ve 2013 yılında % 6’ya kadar işsizlik oranının düştüğü gözlemlenmektedir. 2009 yılında işsizlik oranında yaşanan artışın sebebi ise ABD merkezli olmak üzere dünya genelinde yaşanan küresel ekonomik krizdir.

**Şekil - 20:** Yıllara Göre Nevşehir’in Temel İşgücü Göstergeleri (TÜİK, 2015)



Nevşehir’de Hacı Bektaş Veli Üniversitesi ve Kapadokya Meslek Yüksek Okulu olmak üzere iki adet üniversite bulunmaktadır. Nevşehir Hacı Bektaş Veli Üniversitesi bünyesindeki

Turizm İşletmeciliği Bölümü, Gastronomi ve Mutfak Sanatları Bölümü ve Otel, Lokanta ve İkram Hizmetleri Bölümü ile Kapadokya Meslek Yüksek Okulu bünyesindeki Aşçılık Programıyla başta konaklama sektörü olmak üzere ildeki hizmetler sektörüne kalifiye elemanlar yetiştirilmektedir. Ayrıca bu bölümdeki öğrencilerin staj zorunluluğu sebebiyle özellikle yoğun sezonlarda konaklama sektöründe faaliyette bulunan işletmelerin geçici personel ihtiyacı karşılanabilmektedir.

#### Altyapı, Enerji ve İmar Durumu

Yerleşim alanında elektrik ve su mevcut olup, kanalizasyon sistemi bulunmaktadır. Otelin kurulması planlanan alanda ulaşım altyapısı gelişmiş olup mevcut yol bağlantısında herhangi bir sorun yoktur. Otelin çatısına kurulabilecek güneş enerjisi sistemi ile başta sıcak su ve otelin ısıtılması olmak üzere enerji ihtiyacının bir kısmı yenilenebilir enerji kaynaklarından karşılanabilecektir. Ayrıca Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğüne 2012 yılında gerçekleştirilen sondaj çalışması sonucunda 2.198 m derinlikte jeotermal akışkan tespit edilmiştir. Tespit edilen jeotermal akışkanın MTA tarafından belirlenen özellikleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

**Tablo - 10: Mustafapaşa Jeotermal Akışkanının Özellikleri**

Özellikler	
<b>Derinlik</b>	2.198 m
<b>Sıcaklık (Kuyu Ağızı)</b>	58 °C (Artezyen), 56 °C (Kompresör)
<b>Sıcaklık (Kuyu Tabanı)</b>	99,8 °C
<b>Debi (Kompresör ile Üretim)</b>	13 L/s
<b>Debi (Artezyen Üretimi)</b>	10 L/s

Mustafapaşa'daki jeotermal akışkanın Turizm Bölgesinde kullanımına yönelik ihale Nevşehir İl Özel İdaresi tarafından gerçekleştirilmiş olup ihaleyi kazanan işletme tarafından altyapı çalışmalarına devam edilmektedir.

Otel yatırımının gerçekleştirileceği bölgede Mustafapaşa Kentsel ve Doğal Sit Alanları Koruma Amaçlı İmar Planında yer alan hükümlere uyulması zorunludur. İlgili İmar Planına göre işlevi ne olursa olsun, üç katı ve doğal zeminden yüksekliği (görünen en büyük cephe yüksekliği) 10,50 metreyi aşan hiçbir bina yapılamaz ve Taban Alanı Katsayısı (TAKS) %10'u geçemez. Yatırımın gerçekleştirileceği alanda yer alacak yapıların avan projeleri Nevşehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından onaylanmak zorundadır. Buna ek olarak uygulama projelerinin avan projeye uygunluğu yine Nevşehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından denetlenmektedir.

### 3.1.3. Yatırım Süresi

Mustafapaşa'da gerçekleştirilecek beş yıldızlı otel yatırımının etüd ve proje işlerinin tamamlanması, başta Nevşehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu olmak üzere ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izin ve ruhsatların alınması, inşaat işlerinin bitirilmesi, otel için gerekli makine, donatım ve tefrişat ürünlerinin seçilerek satın alınması ve montajlarının tamamlanması, personel istihdamının gerçekleştirilerek personellere gerekli eğitimlerin verilmesi gibi işlemlerinin toplam 24 ayda tamamlanması ve 24 ayın sonunda otelin hizmet vermeye başlaması öngörülmektedir.

Şekil - 21: Yatırım Termin Planı

Yatırım Kalemleri	1. YIL												2. YIL											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Arsa Temini	■																							
Etüd ve Proje	■	■	■	■	■	■																		
Arazi Düzenleme						■	■																	
İnşaat İşleri						■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Makine-Ekipman																■	■	■	■	■	■	■	■	■
Taşıma-Sigorta																■	■	■	■	■	■	■	■	■
Montaj																■	■	■	■	■	■	■	■	■
Taşıt Araçları																						■	■	■
Personel İstihdamı																					■	■	■	■
Eğitim İşleri																						■	■	■
İşletmeye Alma																							■	■

### 3.2. Yatırım Kalemi Hesabı ve Yıllara Dağılımı

Tesiste yatırım dönemine ilişkin yapılması gereken harcamalara yönelik açıklamalar aşağıda, toplam yatırım tutarı dağılımı ise Tablo-12'de verilmiştir.

#### 3.2.1. Arsa Yatırımı

Otel yatırımı Nevşehir'in Ürgüp ilçesinin Mustafapaşa Köyünde 1982 yılında Kültür ve Turizm Bakanlığınca Turizm Alanı olarak ilan edilen bölgede yer alan 172 numaralı adanın, 2 numaralı parselinde gerçekleştirilecektir. Toplam yatırım alanı 40.479 m<sup>2</sup>'dir. İlgili bölgedeki arsa birim fiyatı 75 TL/m<sup>2</sup>'dir ve arsa gideri olarak 75 TL/m<sup>2</sup> X 40.479 m<sup>2</sup> = 3.035.925 TL olarak hesaplanmıştır.

#### 3.2.2. Etüd ve Proje Giderleri

Yatırıma ait etüd ve proje çalışmaları, yatırım dönemi ve işletmeye alma sırasında gerekli olacak kontrolörlük ve müşavirlik gibi konularda yapılacak harcamalar için inşaat işlerine



harcanacak tutarın %3'ü etüd ve proje gideri olarak kabul edilmiştir ve etüd ve proje giderlerinin toplamda yaklaşık olarak 584.654 TL olacağı öngörülmüştür.

### 3.2.3. Teknik Yardım ve Lisans Gideri

Yatırım aşamasında otele alınacak makine, tefrişat ve donatımların kontrolünün gerçekleştirilmesi ile otelde istihdam edilecek personele gerekli eğitimlerin verilmesi aşamalarında alınacak hizmet alımları için toplam 150.000 TL bütçe ayrılması planlanmıştır.

### 3.2.4. İnşaat İşleri

Mustafapaşa Kentsel ve Doğal Sit Alanları Koruma Amaçlı İmar Planına göre işlevi ne olursa olsun, üç katı ve doğal zeminden (görünen en büyük cephe yüksekliği) 10,50 metreyi aşan hiçbir bina yapılamaz. Bu sebepten otel yatırımı bodrum kat hariç zemin ile birlikte üç kat olarak tasarlanmıştır. Otelin bodrum katında SPA Merkezi, fitness salonu, gece kulübü, makine odası, çamaşır deposu, genel depo, çalışan yemekhanesi ve dinlenme salonu, çöp alanı, teknik oda, bilgi sistemleri ve pbx ekipmanları odası ile sığınak bulunacak ve bodrum katının toplam büyüklüğü 1.884 m<sup>2</sup> olacaktır. Zemin katta ise lobi ve giriş, oturma ve dinlenme alanı, genel tuvaletler, genel telefon odası, valiz emanet odası, restoranlar, mutfak, yiyecek ve içecek deposu, snack ve lobi bar, 4 adet satış mağazası, çalışma alanı, ön büro ve çalışma ofisleri yer alacaktır. Kongre Salonu ile 5 adet toplantı salonu ise gerekli tavan yüksekliklerinin sağlanabilmesi amacıyla lobi ile bağlantılı ayrı bir yapı gibi düşünülmüştür. Bütün bunlarla birlikte zemin katın toplam alan büyüklüğü 3.999 m<sup>2</sup> olarak tasarlanmıştır ve yatırım yerinde %10 olan Taban Alanı Katsayısı (TAKS) içerisinde yer almaktadır. 1. ve 2. katlar ise sadece konaklama amacıyla odalara ayrılmıştır. Her bir katta 67 adet standart oda, 4 adet süit oda, 1 adet deluxe oda ve 2 adet engelli odası olmak üzere 74 oda yer alacaktır. Odalara ek olarak her katta kat hizmetleri deposu ve mekanik elektrik odası da yer alacaktır. Her bir katın alanı 2.406 m<sup>2</sup> olmak üzere iki katın toplam alanı 4.812 m<sup>2</sup> olarak öngörülmüştür. Otelin toplam kapalı alanı ise 10.695 m<sup>2</sup> olarak düşünülmüştür.

**Tablo - 11:** Kapalı Alan Dağılımı

Kapalı Alan	Alan Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )
Bodrum Kat	1.884
Zemin Kat	3.999
1. Kat	2.406
2. Kat	2.406
<b>Toplam</b>	<b>10.695</b>

Tesisin kapalı alanının inşası için gerekli bütçenin hesaplanmasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 19.03.2015 tarih ve 29300 sayılı “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2015 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ” baz alınmıştır. İlgili tebliğe göre beş yıldızlı oteller V. Sınıf C. Grubu yapılar içerisinde yer almakta ve yapının inşası için gerekli birim maliyet 1.710 TL/m<sup>2</sup>’dir. Otelin toplam inşaat maliyeti ise 10.695 m<sup>2</sup> X 1.710 TL/m<sup>2</sup> = 18.288.450 TL’dir.

### **3.2.5. Makine, Donatım ve Tefrişat Giderleri**

Otelin ihtiyaç duyduğu makine, donatım ve tefrişatın maliyetlerinin hesaplanmasında Turizm Yazarları ve Gazetecileri Derneğinin (TUYED) belirlediği birim maliyetler kullanılmıştır. TUYED verilerine göre beş yıldızlı deluxe bir otelin makine, donatım ve tefrişat için ihtiyaç duyacağı birim maliyet 151 \$/m<sup>2</sup>’dir. Bu sebepten otel yatırımın makine, donatım ve tefrişatı için gerekli bütçe 151 \$/m<sup>2</sup> X 10.695 m<sup>2</sup> = 1.614.945 \$’dır. ABD Dolar kurununun 2,65 varsayıldığı durumda TL cinsinden gerekli bütçe 1.614.945 \$ X 2,65 TL/\$ = 4.279.604 TL’dir.

### **3.2.6. Montaj Giderleri**

Otelin ihtiyaç duyduğu makine, donatım ve tefrişatın montaj işlemlerinin gerçekleştirilmesi aşamasında oluşabilecek giderlerin karşılanabilmesi amacıyla makine, donatım ve tefrişat giderlerinin %1’ine tekabül eden 42.796 TL’lik bütçe montaj giderlerine ayrılmıştır.

### **3.2.7. Genel Giderler**

Yatırım dönemine ait haberleşme, ilan, seyahat ve benzeri masraflar ile yatırım dönemi yönetim giderleri gibi harcamaların karşılanabilmesi amacıyla 200.000 TL’lik bütçe ayrılması öngörülmüştür.

### **3.2.8. Taşıt ve Demirbaş Giderleri**

Hem personelin hem de otelde konaklayacak misafirlerin taşınmasında ve otelin diğer işlerinde kullanılmaya yönelik satın alınacak ticari araçların masraflarının karşılanmasına yönelik 325.000 TL bütçe ayrılması öngörülmüştür.

### 3.2.9. Beklenmeyen Giderler

Yatırım aşamasında doğabilecek fiziki beklenmeyen giderleri ve muhtemel fiyat artışlarını karşılayabilmek amacıyla bu kaleme kadar olan harcamaların %2'si oranında (537.409 TL) bir beklenmeyen gider bütçesi ayrılması planlanmıştır.

### 3.2.10. İşletme Sermayesi Yatırımı

Otelin hizmet vermeye başladığı ilk aylarda nakit akışının sağlanabilmesi amacıyla başlangıçta işletme sermayesine ihtiyaç duyulmaktadır ve bu ihtiyaç "Çalışma Devri Katsayısı Yöntemi" ile hesaplanmıştır.

Tam Kapasitede İşletme Giderleri = 10.429.627 TL = 3.935.708 \$

Çalışma Devresi = 30 gün

Çalışma Devri Katsayısı = Yıllık Çalışma Süresi / Çalışma Devresi = 360 gün / 30 gün = 12

İşletme Sermayesi İhtiyacı = Yıllık İşletme Giderleri / Çalışma Devri Katsayısı

İşletme Sermayesi İhtiyacı = 10.429.627 TL / 12 = 869.136 TL

Çalışma Devri Katsayısı Yöntemi ile otelin tam kapasitede çalışması durumunda ihtiyaç duyacağı İşletme Sermayesi 869.136 TL olarak öngörülmüştür.

Otel yatırımında toplam 28.276.973 TL'ye ihtiyaç duyulmakta olup bu tutarın %41'ine denk gelen tutar olan 11.594.984 TL için Yatırım Kredisi, %3'üne denk gelen 869.136 TL için İşletme Kredisi kullanılacak olup geriye kalan 15.812.853 TL'lik tutar öz kaynaklardan karşılanacaktır. Yatırımın ilk yılında yatırım tutarının %40'ı olan 11.310.789 TL'lik, ikinci yılında ise yatırım tutarının %60'ı olan 16.966.184 TL'lik bütçe kullanılacaktır.

**Tablo - 12: Toplam Yatırım Gideri**

YATIRIM GİDERLERİ BÜTÇESİ				
HARCAMA BÖLÜMLERİ	ÖZ KAYNAK (TL)	KREDİ (TL)	TOPLAM (TL)	TOPLAM (\$)
<b>A. Arsa Bedeli Yatırımı</b>	<b>3.035.925</b>	<b>0</b>	<b>3.035.925</b>	<b>1.145.632</b>
<b>B. Sabit Tesis Yatırımı</b>	<b>12.776.928</b>	<b>11.594.984</b>	<b>24.371.912</b>	<b>9.196.948</b>
1. Etüd ve Proje	548.654	0	548.654	207.039
2. Teknik Yardım ve Lisans	150.000	0	150.000	56.604
3. İnşaat İşleri	10.973.070	7.315.380	18.288.450	6.901.302
4. Makine, Donatım ve Tefrişat	0	4.279.604	4.279.604	1.614.945
5. Taşıma ve Sigorta	0	0	0	0

6. İthalat ve Gümrükleme	0	0	0	0
7. Montaj	42.796	0	42.796	16.149
8. Genel Giderler	200.000	0	200.000	75.472
9. Taşıt ve Demirbaş Giderleri	325.000	0	325.000	122.642
10. Beklenmeyen Giderler	537.409	0	537.409	202.796
<b>C. İşletme Sermayesi Yatırımı</b>	<b>0</b>	<b>869.136</b>	<b>869.136</b>	<b>327.976</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>15.812.853</b>	<b>12.464.120</b>	<b>28.276.973</b>	<b>10.670.556</b>

### 3.3. Tam Kapasitede İşletme Gelirleri

Gerçekleştirilecek otel yatırımı 148 oda ve 265 yatak kapasitesine sahip olacak olup içerisinde SPA Merkezi, kongre ve toplantı salonları, 2 adet restoran, 2 adet bar, fitness salonu ile açık ve kapalı havuzlar bulunacaktır. Otelin ana gelir kaynağı odaların doluluğundan kaynaklanacak oda gelirleri ile yiyecek & içecek gelirleri, telefon & internet gelirleri, kiralamar, SPA Merkezi gelirleri ve diğer gelirler gibi departman gelirleri olacaktır. Gelirler hesaplanırken 11 yıllık bir projeksiyon gerçekleştirilmiş ve enflasyon oranı %3 olarak öngörülmüştür. Sezon içerisindeki çalışma süresi ise 360 gün olarak planlanmıştır. Otelin gelirleri hesaplanırken aşağıdaki varsayımlarda bulunulmuştur:

- Yiyecek & içecek gelirleri toplam oda gelirlerinin %6'sı olarak kabul edildi.
- Telefon & internet gelirleri toplam oda gelirlerinin %0,6'sı kabul edildi.
- Kiralamalar gelirleri toplam oda gelirlerinin %2,5'si kabul edildi.
- SPA Merkezi gelirleri toplam oda gelirlerinin %5'ü kabul edildi.
- Kongre ve toplantı organizasyonları, düğün organizasyonları, balon turu ve diğer turların satışından elde edilecek gelirler gibi gelirlerin yer aldığı diğer gelirler toplam oda gelirlerinin %5,5'i kabul edildi.

Tam kapasitede (doluluk oranında) otelin 11 yıllık projeksiyonda elde edeceği gelirlerin dağılımı Tablo-13'de verilmektedir:



**Tablo - 13:** Tam Doluluk Oranında Otelin Yıllara Göre Gelir Dağılımı

YILLAR	1.YIL	2.YIL	3.YIL	4.YIL	5.YIL	6.YIL	7.YIL	8.YIL	9.YIL	10.YIL	11.YIL
<b>Oda Gelirleri, \$</b>											
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı, %	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Oda Fiyatı, \$	100	103	106	109	113	116	119	123	127	130	134
<b>Toplam Konaklama Gelirleri, \$</b>	<b>5.328.000</b>	<b>5.487.840</b>	<b>5.652.475</b>	<b>5.822.049</b>	<b>5.996.711</b>	<b>6.176.612</b>	<b>6.361.911</b>	<b>6.552.768</b>	<b>6.749.351</b>	<b>6.951.832</b>	<b>7.160.386</b>
<b>Departman Gelirleri, \$</b>											
Yiyecek & İçecek	319.680	329.270	339.149	349.323	359.803	370.597	381.715	393.166	404.961	417.110	429.623
Telefon & İnternet	31.968	32.927	33.915	34.932	35.980	37.060	38.171	39.317	40.496	41.711	42.962
Kiralamalar	133.200	137.196	141.312	145.551	149.918	154.415	159.048	163.819	168.734	173.796	179.010
SPA Merkezi	266.400	219.514	226.099	232.882	239.868	247.064	254.476	262.111	269.974	278.073	286.415
Diğer Gelirler	351.648	296.343	305.234	314.391	323.822	333.537	343.543	353.849	364.465	375.399	386.661
<b>Toplam Departman Gelirleri, \$</b>	<b>1.102.896</b>	<b>1.015.250</b>	<b>1.045.708</b>	<b>1.077.079</b>	<b>1.109.392</b>	<b>1.142.673</b>	<b>1.176.953</b>	<b>1.212.262</b>	<b>1.248.630</b>	<b>1.286.089</b>	<b>1.324.671</b>
<b>Toplam Gelirler, \$</b>	<b>6.430.896</b>	<b>6.503.090</b>	<b>6.698.183</b>	<b>6.899.129</b>	<b>7.106.102</b>	<b>7.319.286</b>	<b>7.538.864</b>	<b>7.765.030</b>	<b>7.997.981</b>	<b>8.237.920</b>	<b>8.485.058</b>
<b>Toplam Gelirler, TL</b>	<b>17.041.874</b>	<b>17.233.190</b>	<b>17.750.185</b>	<b>18.282.691</b>	<b>18.831.172</b>	<b>19.396.107</b>	<b>19.977.990</b>	<b>20.577.330</b>	<b>21.194.649</b>	<b>21.830.489</b>	<b>22.485.404</b>

Otelde yerli turistten daha çok yabancı turist konaklayacağı için otelin gelirlerinin hesaplanmasında ABD Doları kullanılmıştır ve gelirlerin Türk Lirasına çevrilmesinde ABD Dolar kuru 2,65 olarak kabul edilmiştir. Otelin tam doluluğunda gelirleri ilk yıl için 17.041.874 TL olarak hesaplanmıştır.

### 3.4. Tam Kapasitede İşletme Giderleri

Gerçekleştirilecek otel yatırımının sabit ve işletme giderleri olmak üzere iki farklı gider kalemi olacaktır. İşletme giderleri çoğunlukla otelin doluluk oranına göre değişecek gider kalemleridir. İşletme giderleri ile ilgili bilgiler aşağıdaki gibidir:

- Genel Giderler: Bu gider kalemi içerisinde oda giderleri, seyahat acentelerine verilen komisyonlar, misafirlere sunulan ücretsiz kahvaltı giderleri, güvenlik giderleri, bahçe ve çevre düzenlemesi giderleri ve genel yönetim giderleri gibi giderler bulunmaktadır. Genel giderler toplam gelirlerin %18'i kabul edildi.
- Personel Giderleri: Otelin Ön Büro, Yiyecek ve İçecek, Kat Hizmetleri, İnsan Kaynakları, Muhasebe ve Teknik Servis Bölümlerinde toplam 107 kişinin istihdam edilmesi öngörülmektedir. Çalışanların çoğunluğu asgari ücretin biraz üzerinde bir maaş ile istihdam edilecektir. Personel giderlerinin toplam gelirlerin %25'i olacağı öngörülmektedir.
- Pazarlama Giderleri: Otelin pazarlanması ve satışların artırılması için yapılacak medya ve web reklamları, web sitesi masrafları, arama motoru Google'da arama yapıldığında otelin ilk sıralarda çıkmasını sağlayacak Google Adwords giderleri, seyahat acentelerinin ziyaret edilmesi ve turizm fuarlarına katılım gibi giderler bu kalem içerisinde yer almaktadır. Pazarlama giderlerine toplam gelirlerin %3,5'i kadar bütçe ayrılması öngörülmektedir.
- Enerji Giderleri: Otelin ısınma, elektrik ve su gibi giderleri enerji giderleri kalemi içerisinde yer almaktadır ve enerji giderleri toplam gelirlerin %7'si olarak öngörülmektedir.
- Basit Tamiratlar: Otel binasında ve çevresinde gerekli olabilecek tamirat giderleri için toplam gelirlerin %2'si kadar bir bütçe ayrılması öngörülmektedir.
- Diğer Giderler: Öngörülmedik giderlerin oluşması durumuna karşı toplam gelirlerin %1'i kadar bir bütçe ayrılması planlanmaktadır.

Sabit giderler olarak ise gayrimenkul vergisi, sigorta ve yenileme fonu düşünülmüştür.

- Gayrimenkul vergisi toplam gelirlerin %0,2'si kabul edildi.
- Sigorta giderleri toplam gelirlerin %1,5'i kabul edildi.
- Yenileme fonu gideri toplam gelirlerin %3'ü kabul edildi.

Bu gider kalemlerine göre tam dolulukta otelin giderleri Tablo-14'de verilmiştir.



**Tablo - 14:** Tam Doluluk Oranında Otelin Yıllara Göre Gider Dağılımı

YILLAR	1.YIL	2.YIL	3.YIL	4.YIL	5.YIL	6.YIL	7.YIL	8.YIL	9.YIL	10.YIL	11.YIL
<b>İşletme Giderleri, \$</b>											
Genel Giderler	1.157.561	1.170.556	1.205.673	1.241.843	1.279.098	1.317.471	1.356.996	1.397.705	1.439.637	1.482.826	1.527.310
Personel Giderleri	1.607.724	1.625.773	1.674.546	1.724.782	1.776.526	1.829.821	1.884.716	1.941.258	1.999.495	2.059.480	2.121.264
Pazarlama	225.081	227.608	234.436	241.470	248.714	256.175	263.860	271.776	279.929	288.327	296.977
Enerji	450.163	455.216	468.873	482.939	497.427	512.350	527.720	543.552	559.859	576.654	593.954
Basit Tamiratlar	128.618	130.062	133.964	137.983	142.122	146.386	150.777	155.301	159.960	164.758	169.701
Diğer Harcamalar	64.309	65.031	66.982	68.991	71.061	73.193	75.389	77.650	79.980	82.379	84.851
<b>Toplam İşletme Giderleri, \$</b>	<b>3.633.456</b>	<b>3.674.246</b>	<b>3.784.473</b>	<b>3.898.008</b>	<b>4.014.948</b>	<b>4.135.396</b>	<b>4.259.458</b>	<b>4.387.242</b>	<b>4.518.859</b>	<b>4.654.425</b>	<b>4.794.058</b>
<b>Sabit Giderler, \$</b>											
Gayrimenkul Vergisi	12.862	13.006	13.396	13.798	14.212	14.639	15.078	15.530	15.996	16.476	16.970
Sigorta	96.463	97.546	100.473	103.487	106.592	109.789	113.083	116.475	119.970	123.569	127.276
Yenileme Fonu	192.927	195.093	200.945	206.974	213.183	219.579	226.166	232.951	239.939	247.138	254.552
<b>Toplam Sabit Giderler, \$</b>	<b>302.252</b>	<b>305.645</b>	<b>314.815</b>	<b>324.259</b>	<b>333.987</b>	<b>344.006</b>	<b>354.327</b>	<b>364.956</b>	<b>375.905</b>	<b>387.182</b>	<b>398.798</b>
<b>Toplam Giderler, \$</b>	<b>3.935.708</b>	<b>3.979.891</b>	<b>4.099.288</b>	<b>4.222.267</b>	<b>4.348.935</b>	<b>4.479.403</b>	<b>4.613.785</b>	<b>4.752.198</b>	<b>4.894.764</b>	<b>5.041.607</b>	<b>5.192.855</b>
<b>Toplam Giderler, TL</b>	<b>10.429.627</b>	<b>10.546.712</b>	<b>10.863.113</b>	<b>11.189.007</b>	<b>11.524.677</b>	<b>11.870.417</b>	<b>12.226.530</b>	<b>12.593.326</b>	<b>12.971.125</b>	<b>13.360.259</b>	<b>13.761.067</b>

Giderlerin Türk Lirasına çevrilmesinde ABD Dolar kuru 2,65 olarak kabul edilmiştir. Otelin tam doluluğunda toplam giderler ilk yıl için 10.429.627 TL olarak hesaplanmıştır.

### 3.5. Tesisin Faydalı Ömrü ve Hurda Değeri

Tesisin faydalı ömrü 20 yıl olup, hurda değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

**Tablo - 15:** Tesisin Faydalı Ömrü ve Hurda Değeri

Yatırım Kalemi	Tutar (TL)	% Oranı	Hurda Değeri
Arsa	3.035.925	100	3.035.925
İnşaat	18.288.450	50	9.144.225
Diğer Sabit Yatırım Kalemleri	6.952.598	10	695.260
<b>Toplam</b>	<b>28.276.973</b>	<b>46</b>	<b>12.875.410</b>

### 3.6. Mali İnceleme ve Değerlendirme

#### 3.6.1. Finansman İhtiyacı ve Kaynakları

Projenin toplam finansman ihtiyacı ve finansman kaynakları Tablo-16'da verilmiştir.

**Tablo - 16:** Finansman İhtiyacı ve Kaynakları

HARCAMA BÖLÜMLERİ	ÖZ KAYNAK (TL)	KREDİ (TL)	TOPLAM (TL)
A. Arsa Bedeli Yatırımı	3.035.925	0	3.035.925
B. Sabit Tesis Yatırımı	12.776.928	11.594.984	24.371.912
C. İşletme Sermayesi Yatırımı	0	869.136	869.136
<b>TOPLAM</b>	<b>15.812.853</b>	<b>12.464.120</b>	<b>28.276.973</b>

#### 3.6.2. Yabancı Kaynaklar

Otel yatırımında toplam 28.276.973 TL'ye ihtiyaç duyulmakta olup bu tutarın %41'ine denk gelen tutar olan 11.594.984 TL için Yatırım Kredisi, %3'üne denk gelen 869.136 TL için İşletme Kredisi kullanılacak olup geriye kalan 15.812.853 TL'lik tutar öz kaynaklardan karşılanacaktır.

##### 3.6.2.1. Yatırım Kredisi

Gerçekleştirilecek yatırım için yatırım tutarının %41'ine denk gelen tutar olan 11.594.984 TL için 2 yıl ödemesiz 5 yıl ödemeli toplam 7 yıllık TL bazında yatırım kredisi kullanılacaktır. Yatırım kredisi yatırımın ikinci yılında kullanılacak olup yıllık faiz oranı %10 olacaktır. Kredinin geri ödemesi yatırımın üçüncü, işletmeye geçişin ikinci yılında başlayacaktır.

**Tablo - 17:** Yatırım Kredisi Bilgileri Özet Tablo

Özet Bilgi	
Kredi Miktarı (TL)	11.594.984
Yıllık Faiz Oranı	%10
Aylık Faiz Oranı	%0,008333333
Vade (Ay)	60
Aylık Ödeme (TL)	246.359

Yatırım kredisinin sabit oranlı dönemsel ödeme hesabı Tablo-18’de verilmiştir.

**Tablo - 18:** Yatırım Kredisi Sabit Oranlı Dönemsel Ödeme Hesabı

Aylar	Ödemeler	Anapara Ödeme	Faiz	Dönem Başı Bakiye	Dönem Sonu Bakiye
1	246.359 TL	149.734 TL	96.625 TL	11.594.984 TL	11.445.250 TL
2	246.359 TL	150.982 TL	95.377 TL	11.445.250 TL	11.294.268 TL
3	246.359 TL	152.240 TL	94.119 TL	11.294.268 TL	11.142.028 TL
4	246.359 TL	153.509 TL	92.850 TL	11.142.028 TL	10.988.519 TL
5	246.359 TL	154.788 TL	91.571 TL	10.988.519 TL	10.833.731 TL
6	246.359 TL	156.078 TL	90.281 TL	10.833.731 TL	10.677.653 TL
7	246.359 TL	157.379 TL	88.980 TL	10.677.653 TL	10.520.274 TL
8	246.359 TL	158.690 TL	87.669 TL	10.520.274 TL	10.361.584 TL
9	246.359 TL	160.013 TL	86.347 TL	10.361.584 TL	10.201.571 TL
10	246.359 TL	161.346 TL	85.013 TL	10.201.571 TL	10.040.225 TL
11	246.359 TL	162.691 TL	83.669 TL	10.040.225 TL	9.877.534 TL
12	246.359 TL	164.046 TL	82.313 TL	9.877.534 TL	9.713.488 TL
13	246.359 TL	165.413 TL	80.946 TL	9.713.488 TL	9.548.075 TL
14	246.359 TL	166.792 TL	79.567 TL	9.548.075 TL	9.381.283 TL
15	246.359 TL	168.182 TL	78.177 TL	9.381.283 TL	9.213.101 TL
16	246.359 TL	169.583 TL	76.776 TL	9.213.101 TL	9.043.518 TL
17	246.359 TL	170.997 TL	75.363 TL	9.043.518 TL	8.872.521 TL
18	246.359 TL	172.421 TL	73.938 TL	8.872.521 TL	8.700.100 TL
19	246.359 TL	173.858 TL	72.501 TL	8.700.100 TL	8.526.241 TL
20	246.359 TL	175.307 TL	71.052 TL	8.526.241 TL	8.350.934 TL
21	246.359 TL	176.768 TL	69.591 TL	8.350.934 TL	8.174.166 TL
22	246.359 TL	178.241 TL	68.118 TL	8.174.166 TL	7.995.925 TL
23	246.359 TL	179.726 TL	66.633 TL	7.995.925 TL	7.816.199 TL
24	246.359 TL	181.224 TL	65.135 TL	7.816.199 TL	7.634.974 TL
25	246.359 TL	182.734 TL	63.625 TL	7.634.974 TL	7.452.240 TL
26	246.359 TL	184.257 TL	62.102 TL	7.452.240 TL	7.267.983 TL
27	246.359 TL	185.793 TL	60.567 TL	7.267.983 TL	7.082.190 TL
28	246.359 TL	187.341 TL	59.018 TL	7.082.190 TL	6.894.849 TL
29	246.359 TL	188.902 TL	57.457 TL	6.894.849 TL	6.705.947 TL
30	246.359 TL	190.476 TL	55.883 TL	6.705.947 TL	6.515.471 TL
31	246.359 TL	192.064 TL	54.296 TL	6.515.471 TL	6.323.408 TL

32	246.359 TL	193.664 TL	52.695 TL	6.323.408 TL	6.129.743 TL
33	246.359 TL	195.278 TL	51.081 TL	6.129.743 TL	5.934.465 TL
34	246.359 TL	196.905 TL	49.454 TL	5.934.465 TL	5.737.560 TL
35	246.359 TL	198.546 TL	47.813 TL	5.737.560 TL	5.539.014 TL
36	246.359 TL	200.201 TL	46.158 TL	5.539.014 TL	5.338.813 TL
37	246.359 TL	201.869 TL	44.490 TL	5.338.813 TL	5.136.944 TL
38	246.359 TL	203.551 TL	42.808 TL	5.136.944 TL	4.933.393 TL
39	246.359 TL	205.248 TL	41.112 TL	4.933.393 TL	4.728.145 TL
40	246.359 TL	206.958 TL	39.401 TL	4.728.145 TL	4.521.188 TL
41	246.359 TL	208.683 TL	37.677 TL	4.521.188 TL	4.312.505 TL
42	246.359 TL	210.422 TL	35.938 TL	4.312.505 TL	4.102.083 TL
43	246.359 TL	212.175 TL	34.184 TL	4.102.083 TL	3.889.908 TL
44	246.359 TL	213.943 TL	32.416 TL	3.889.908 TL	3.675.965 TL
45	246.359 TL	215.726 TL	30.633 TL	3.675.965 TL	3.460.239 TL
46	246.359 TL	217.524 TL	28.835 TL	3.460.239 TL	3.242.715 TL
47	246.359 TL	219.337 TL	27.023 TL	3.242.715 TL	3.023.379 TL
48	246.359 TL	221.164 TL	25.195 TL	3.023.379 TL	2.802.214 TL
49	246.359 TL	223.007 TL	23.352 TL	2.802.214 TL	2.579.207 TL
50	246.359 TL	224.866 TL	21.493 TL	2.579.207 TL	2.354.341 TL
51	246.359 TL	226.740 TL	19.620 TL	2.354.341 TL	2.127.601 TL
52	246.359 TL	228.629 TL	17.730 TL	2.127.601 TL	1.898.972 TL
53	246.359 TL	230.534 TL	15.825 TL	1.898.972 TL	1.668.438 TL
54	246.359 TL	232.455 TL	13.904 TL	1.668.438 TL	1.435.982 TL
55	246.359 TL	234.393 TL	11.967 TL	1.435.982 TL	1.201.590 TL
56	246.359 TL	236.346 TL	10.013 TL	1.201.590 TL	965.244 TL
57	246.359 TL	238.315 TL	8.044 TL	965.244 TL	726.928 TL
58	246.359 TL	240.301 TL	6.058 TL	726.928 TL	486.627 TL
59	246.359 TL	242.304 TL	4.055 TL	486.627 TL	244.323 TL
60	246.359 TL	244.323 TL	2.036 TL	244.323 TL	0 TL
<b>TOPLAM</b>	14.781.549 TL	11.594.984 TL	3.186.565 TL		

Otel yatırımı gerçekleştirilirken Ekonomi Bakanlığından Yatırım Teşvik Belgesi alınacağı için kullanılacak yatırım kredisine Devlet tarafından faiz desteği uygulanacaktır. Yatırımın gerçekleştirileceği bölgede TL cinsi kredilerde 5 puana kadar faiz desteği Ekonomi Bakanlığı tarafından sağlanmaktadır. Ancak yatırımlara sağlanacak faiz desteği tutarı yediyüzbin TL'yi geçmemektedir. Bu sebepten kullanılacak yatırım kredisi için ödenecek 3.186.565 TL'lik faizin 700.000 TL'si devlet tarafından karşılanabilecektir. Bu durumda 11.594.984 TL'lik yatırım kredisi için 2.486.565 TL faiz ödenecektir.

### 3.6.2.2. İşletme Kredisi

Otel yatırımı tamamlandıktan sonra otelin hizmet vermeye başlayabilmesi için gerekli olan işletme sermayesi ihtiyacının karşılanabilmesi amacıyla 36 ay vadeli yıllık faiz oranı %11 ile

işletme kredisi kullanılacaktır. İşletme kredisinin geri ödemesi işletmeye geçilmesi ile başlayacaktır.

**Tablo - 19:** İşletme Kredisi Bilgileri Özet Tablo

Özet Bilgi	
Kredi Miktarı (TL)	869.136
Yıllık Faiz Oranı	%11
Aylık Faiz Oranı	0,009166667
Vade (Ay)	36
Aylık Ödeme (TL)	28.454

İşletme kredisinin sabit oranlı dönemsel ödeme hesabı Tablo-20’de verilmiştir.

**Tablo - 20:** İşletme Kredisi Sabit Oranlı Dönemsel Ödeme Hesabı

Aylar	Ödemeler	Anapara Ödeme	Faiz	Dönem Başı Bakiye	Dönem Sonu Bakiye
1	28.454 TL	20.487 TL	7.967 TL	869.136 TL	848.648 TL
2	28.454 TL	20.675 TL	7.779 TL	848.648 TL	827.973 TL
3	28.454 TL	20.865 TL	7.590 TL	827.973 TL	807.109 TL
4	28.454 TL	21.056 TL	7.398 TL	807.109 TL	786.053 TL
5	28.454 TL	21.249 TL	7.205 TL	786.053 TL	764.804 TL
6	28.454 TL	21.444 TL	7.011 TL	764.804 TL	743.360 TL
7	28.454 TL	21.640 TL	6.814 TL	743.360 TL	721.720 TL
8	28.454 TL	21.839 TL	6.616 TL	721.720 TL	699.881 TL
9	28.454 TL	22.039 TL	6.416 TL	699.881 TL	677.842 TL
10	28.454 TL	22.241 TL	6.214 TL	677.842 TL	655.602 TL
11	28.454 TL	22.445 TL	6.010 TL	655.602 TL	633.157 TL
12	28.454 TL	22.650 TL	5.804 TL	633.157 TL	610.506 TL
13	28.454 TL	22.858 TL	5.596 TL	610.506 TL	587.648 TL
14	28.454 TL	23.068 TL	5.387 TL	587.648 TL	564.581 TL
15	28.454 TL	23.279 TL	5.175 TL	564.581 TL	541.302 TL
16	28.454 TL	23.492 TL	4.962 TL	541.302 TL	517.809 TL
17	28.454 TL	23.708 TL	4.747 TL	517.809 TL	494.101 TL
18	28.454 TL	23.925 TL	4.529 TL	494.101 TL	470.176 TL
19	28.454 TL	24.144 TL	4.310 TL	470.176 TL	446.032 TL
20	28.454 TL	24.366 TL	4.089 TL	446.032 TL	421.666 TL
21	28.454 TL	24.589 TL	3.865 TL	421.666 TL	397.077 TL
22	28.454 TL	24.815 TL	3.640 TL	397.077 TL	372.262 TL
23	28.454 TL	25.042 TL	3.412 TL	372.262 TL	347.221 TL
24	28.454 TL	25.272 TL	3.183 TL	347.221 TL	321.949 TL
25	28.454 TL	25.503 TL	2.951 TL	321.949 TL	296.446 TL
26	28.454 TL	25.737 TL	2.717 TL	296.446 TL	270.709 TL
27	28.454 TL	25.973 TL	2.481 TL	270.709 TL	244.736 TL
28	28.454 TL	26.211 TL	2.243 TL	244.736 TL	218.525 TL
29	28.454 TL	26.451 TL	2.003 TL	218.525 TL	192.074 TL
30	28.454 TL	26.694 TL	1.761 TL	192.074 TL	165.380 TL

<b>31</b>	28.454 TL	26.938 TL	1.516 TL	165.380 TL	138.442 TL
<b>32</b>	28.454 TL	27.185 TL	1.269 TL	138.442 TL	111.256 TL
<b>33</b>	28.454 TL	27.435 TL	1.020 TL	111.256 TL	83.822 TL
<b>34</b>	28.454 TL	27.686 TL	768 TL	83.822 TL	56.136 TL
<b>35</b>	28.454 TL	27.940 TL	515 TL	56.136 TL	28.196 TL
<b>36</b>	28.454 TL	28.196 TL	258 TL	28.196 TL	0 TL
<b>TOPLAM</b>	1.024.358 TL	869.136 TL	155.222 TL		

Kullanılacak işletme kredisi için 36 ayın sonunda toplamda 155.222 TL faiz ödemesi gerçekleştirilecektir.

### 3.6.3. İndirgenmiş Nakit Akım Tablosu

**Tablo - 21:** İndirgenmiş Nakit Akım Tablosu

<b>Oda Sayısı</b>	148	oda	<p>Gerçekleştirilecek otel yatırımının karlı bir yatırım olup olmadığını belirlemek için proje değerlendirme yöntemlerinden en fazla tercih edileni olan Net Bugünkü Değer Yöntemi (NPV) kullanıldı. Net Bugünkü Değerin hesaplanmasında şu varsayımlarda bulunuldu:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Otel yıl boyunca toplam 360 gün hizmet verecektir.</li><li>• İşletmeye ilk geçişte oda fiyatı 100 \$ olarak öngörülmüştür.</li><li>• Yıllık oda fiyatı artış oranı %3 olarak öngörülmüştür.</li><li>• İskonto oranı %10 olarak öngörülmüştür.</li><li>• İşletmeye geçtikten sonra ilk iki yıl doluluk oranının %65, sonraki 4 yıl %70 ve sonrasında %75 olacağı varsayılmıştır.</li><li>• 24 aylık yatırım süreci ile birlikte toplamda 13 yıllık bir projeksiyon gerçekleştirilmiştir.</li><li>• Toplam 11.594.984 TL'lik Yatırım Kredisi kullanılacağı öngörülmüştür. Yatırım Kredisi %10 faiz ile 2 yılı ödemesiz toplam 7 yıl olarak düşünülmüştür. Yatırım Kredisinin faizinin hesaplanmasında Ekonomi Bakanlığında alınacak faiz desteği hesaba katılmıştır.</li><li>• İşletme sermaye ihtiyacının karşılanabilmesi amacıyla %11 faiz ile 36 ay vadeli toplam 869.136 TL'lik İşletme Kredisi kullanılacağı varsayılmıştır. İşletme Kredisinin geri ödemesi yatırımın 3. yılında başlayacaktır.</li><li>• Yiyecek &amp; içecek gelirleri toplam oda gelirlerinin %6'sı olarak kabul edildi.</li><li>• Telefon &amp; internet gelirleri toplam oda gelirlerinin %0,6'sı kabul edildi.</li><li>• Kiralamalar gelirleri toplam oda gelirlerinin %2,5'si kabul edildi.</li><li>• SPA Merkezi gelirleri toplam oda gelirlerinin %5'ü kabul edildi.</li><li>• Diğer gelirler toplam oda gelirlerinin %5,5'i kabul edildi.</li><li>• Gayrimenkul vergisi toplam gelirlerin %0,2'si kabul edildi.</li><li>• Sigorta giderleri toplam gelirlerin %1,5'i kabul edildi.</li><li>• Yenileme fonu gideri toplam gelirlerin %3'ü kabul edildi.</li><li>• Genel giderler toplam gelirlerin %18'i kabul edildi.</li><li>• Personel giderlerinin toplam gelirlerin %25'i olacağı kabul edildi.</li><li>• Pazarlama giderlerinin toplam gelirlerin %3,5'i olacağı kabul edildi.</li><li>• Enerji giderlerinin toplam gelirlerin %7'si olacağı kabul edildi.</li><li>• Basit tamiratlar için toplam gelirlerin %2'si kadar bütçe öngörüldü.</li><li>• Beklenmedik diğer harcamaları için toplam gelirlerin %1'i kadar bütçe öngörüldü.</li></ul>
<b>Yatak Sayısı</b>	265	yatak	
<b>İnşaat Alanı</b>	10.695	m2	
<b>Arsa Alanı</b>	40.479	m2	
<b>Sezon Sayısı</b>	360	gün	
<b>Yıllık Oda Fiyatı Artış Oranı</b>	3	%	
<b>Gayrimenkul Vergisi</b>	0,20	%	
<b>İskonto Oranı</b>	10	%	
<b>Toplam Yatırım Maliyeti</b>	10.670.556	\$	
<b>Toplam Yatırım Maliyeti</b>	28.276.973	TL	
<b>Toplam Yatırım Kredisi</b>	11.594.984	TL	
<b>Toplam Yatırım Kredisi</b>	4.375.466	\$	
<b>Toplam İşletme Kredisi</b>	869.136	TL	
<b>Toplam İşletme Kredisi</b>	327.976	\$	



YILLAR	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl	6.Yıl	7.Yıl	8.Yıl	9.yıl	10.Yıl	11.Yıl	12.Yıl	13.Yıl
<b>NAKİT ÇIKIŞI, \$</b>	<b>-4.268.222</b>	<b>-1.698.892</b>											
<b>GELİRLER</b>													
<b>Oda Gelirleri, \$</b>													
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı, %			65%	65%	70%	70%	70%	70%	75%	75%	75%	75%	75%
Oda Fiyatı, \$			100	103	106	109	113	116	119	123	127	130	134
<b>Toplam Konaklama Gelirleri, \$</b>			3.463.200	3.567.096	3.956.733	4.075.435	4.197.698	4.323.629	4.771.433	4.914.576	5.062.013	5.213.874	5.370.290
<b>Departman Gelirleri, \$</b>													
Yiyecek & İçecek			207.792	214.026	237.404	244.526	251.862	259.418	286.286	294.875	303.721	312.832	322.217
Telefon & İnternet			20.779	21.403	23.740	24.453	25.186	25.942	28.629	29.487	30.372	31.283	32.222
Kiralamalar			86.580	89.177	98.918	101.886	104.942	108.091	119.286	122.864	126.550	130.347	134.257
SPA Merkezi			173.160	178.355	197.837	203.772	209.885	216.181	238.572	245.729	253.101	260.694	268.514
Diğer Gelirler			228.571	235.428	261.144	268.979	277.048	285.359	314.915	324.362	334.093	344.116	354.439
<b>Toplam Departman Gelirleri, \$</b>			716.882	738.389	819.044	843.615	868.923	894.991	987.687	1.017.317	1.047.837	1.079.272	1.111.650
<b>Toplam Gelirler, \$</b>			4.180.082	4.305.485	4.775.776	4.919.050	5.066.621	5.218.620	5.759.120	5.931.893	6.109.850	6.293.145	6.481.940
<b>GİDERLER</b>													
<b>İşletme Giderleri, \$</b>													
Genel Giderler			752.415	774.987	859.640	885.429	911.992	939.352	1.036.642	1.067.741	1.099.773	1.132.766	1.166.749
Personel Giderleri			1.045.021	1.076.371	1.193.944	1.229.762	1.266.655	1.304.655	1.439.780	1.482.973	1.527.462	1.573.286	1.620.485
Pazarlama			146.303	150.692	167.152	172.167	177.332	182.652	201.569	207.616	213.845	220.260	226.868
Enerji			292.606	301.384	334.304	344.333	354.663	365.303	403.138	415.233	427.689	440.520	453.736
Basit Tamiratlar			83.602	86.110	95.516	98.381	101.332	104.372	115.182	118.638	122.197	125.863	129.639
Diğer Harcamalar			41.801	43.055	47.758	49.190	50.666	52.186	57.591	59.319	61.098	62.931	64.819
<b>Toplam İşletme Giderleri, \$</b>			2.361.747	2.432.599	2.698.314	2.779.263	2.862.641	2.948.520	3.253.903	3.351.520	3.452.065	3.555.627	3.662.296

<b>Faiz Giderleri</b>													
Yatırım Kredisi Geri Ödeme	0	0	0	1.062.758	1.062.758	1.062.758	1.062.758	1.062.758	0	0	0	0	0
İşletme Kredisi Geri Ödeme	0	0	128.850	128.850	128.850	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Toplam Faiz Giderleri, \$</b>	0	0	128.850	1.191.608	1.191.608	1.062.758	1.062.758	1.062.758	0	0	0	0	0
<b>BRÜT İşletme Karı, \$</b>													
			1.689.486	681.277	885.854	1.077.028	1.141.222	1.207.341	2.505.217	2.580.374	2.657.785	2.737.518	2.819.644
<b>Sabit Giderler, \$</b>													
Gayrimenkul Vergisi			8.360	8.611	9.552	9.838	10.133	10.437	11.518	11.864	12.220	12.586	12.964
Sigorta			62.701	64.582	71.637	73.786	75.999	78.279	86.387	88.978	91.648	94.397	97.229
Yenileme Fonu			125.402	129.165	143.273	147.571	151.999	156.559	172.774	177.957	183.295	188.794	194.458
<b>Toplam Sabit Giderler, \$</b>			196.464	202.358	224.461	231.195	238.131	245.275	270.679	278.799	287.163	295.778	304.651
<b>Toplam Giderler, \$</b>													
			2.687.060	3.826.565	4.114.384	4.073.217	4.163.531	3.193.795	3.524.581	3.630.319	3.739.228	3.851.405	3.966.947
<b>NET İŞLETME GELİRİ, \$</b>	-4.268.222	-1.698.892	1.493.022	478.920	661.393	845.833	903.091	2.024.824	2.234.538	2.301.575	2.370.622	2.441.740	2.514.993
<b>KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI, \$</b>	-4.268.222	-5.967.114	-4.474.092	-3.995.173	-3.333.780	-2.487.947	-1.584.857	439.968	2.674.506	4.976.081	7.346.703	9.788.443	12.303.436
<b>NET BUGÜNKÜ DEĞER, \$</b>	-4.268.222	-1.544.447	1.233.902	359.819	451.740	525.196	509.771	1.039.055	1.042.429	976.092	913.977	855.815	801.354
<b>TOPLAM NBD, \$</b>			<b>2.896.482</b>										
<b>TOPLAM NBD, TL</b>			<b>7.675.677</b>										

13 Yıllık projeksiyon sonucu toplam Net Bugünkü Değerin 2.896.482 \$ olacağı hesaplanmıştır. Amerikan doları kurunun 2,65 alınması ile ise Net Bugünkü Değer 7.675.677 TL olarak hesaplanmaktadır. Hesaplamalarda vergiden kaynaklanan nakit çıkışları hesaba katılmamıştır. Yatırım ile ilgili gerçekleştirilen diğer finansal analizlerde elde edilen sonuçlar aşağıdaki gibidir:

Geri Ödeme Süresi: 8 Yıl

Baş Baş Noktası: 26.053 Oda/Yıl

İç Verimlilik Oranı: % 14,0579

<b>Yıllar</b>	<b>3.Yıl</b>	<b>4.Yıl</b>	<b>5.Yıl</b>	<b>6.Yıl</b>	<b>7.Yıl</b>	<b>8.Yıl</b>
Borç Ödeme Gücü	12,59	1,40	1,56	1,80	1,85	1,91

## 4. KAPADOKYA BÖLGESİ'NDE YATIRIMCILARA SAĞLANAN DESTEKLER

Kapadokya Bölgesi'nde yatırım gerçekleştiren ya da gerçekleştirecek yatırımcılara sağlanan birçok devlet desteği bulunmaktadır. Bunların en önemlileri Ekonomi Bakanlığı, Ahiler Kalkınma Ajansı, Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu ve KOSGEB tarafından sağlanan desteklerdir.

### 4.1. Ekonomi Bakanlığı Destekleri

Ekonomi Bakanlığı, 19.06.2012 tarih ve 2012/3305 Sayılı "Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar" ile 2012/1 Sayılı "Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Kararın Uygulanmasına İlişkin Tebliğ" çerçevesinde gerçekleştirilecek yatırımlara destek sağlamaktadır. Yatırımlarda Devlet Yardımları çerçevesinde Türkiye 6 ana bölgeye ayrılmıştır.

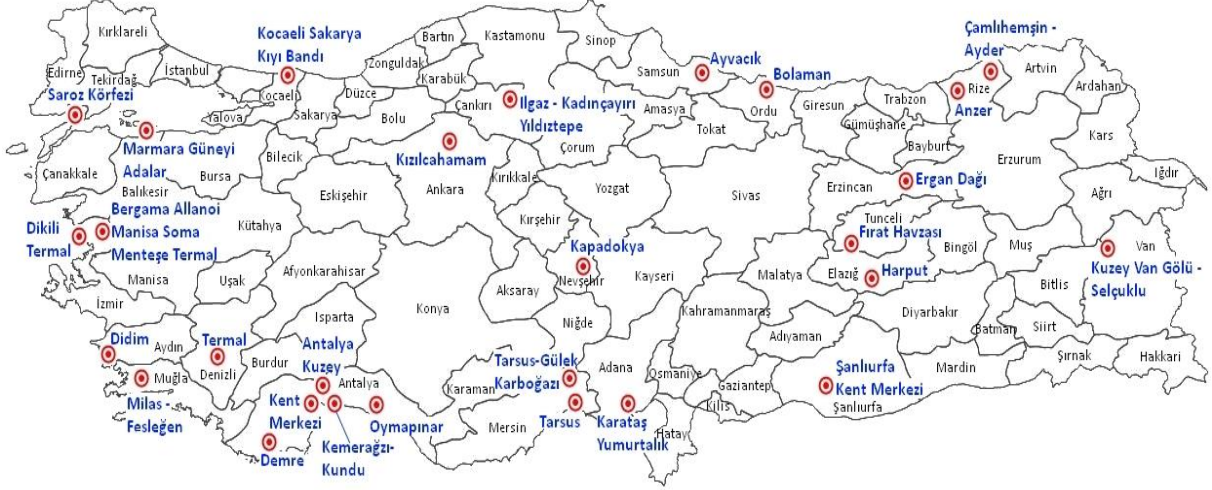
Şekil - 22: Teşvik Uygulamaları Açısından İllerin Bölgesel Dağılımı



Gelişmişlik düzeyine göre 6. Bölgede yer alan iller gerçekleştirilecek yatırımlarda en fazla destek alacak, 1. Bölgede yer alan iller ise en az destek alacak yerleşimlerdir. Kapadokya içerisinde yer alan Nevşehir ve Kırşehir 4. Bölge, Aksaray ve Niğde 5. Bölge, Kayseri ise 2. Bölgede yer almaktadır. Ancak, Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde yapılacak turizm konaklama yatırımları 5. Bölgede uygulanacak desteklerden faydalanabilecektir. Nevşehir ili de Kapadokya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi içerisinde yer

almakta olup gerçekleştirilecek turizm yatırımları 5. Bölgede gerçekleştirilmiş gibi kabul edilecek ve 5. Bölgede uygulanan bölgesel desteklerden faydalanılabilecektir.

### Şekil - 23: Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri



Bölgesel teşvik uygulamaları kapsamında Nevşehir'e gerçekleştirilecek bir otel yatırıma uygulanabilecek destekler;

- Vergi indirimi,
- Sigorta primi işveren hissesi desteği,
- Faiz Desteği,
- Yatırım yeri tahsisi,
- KDV muafiyeti,
- Gümrük vergisi muafiyetidir.

#### KDV İstisnası Desteğinin Mahiyeti Nedir?

25/10/1984 tarihli ve 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu gereğince, teşvik belgesini haiz yatırımcılara teşvik belgesi kapsamında yapılacak makine ve teçhizat ithal ve yerli teslimleri KDV'den istisna edilebilir. Aynı hüküm, teşvik belgesinin veya teşvik belgesi kapsamı makine ve teçhizatın devir işlemleri ile makine ve teçhizat listelerinde set, ünite, takım vb. olarak belirtilen malların kısmi teslimlerinde de uygulanır.

#### Gümrük Vergisi Muafiyetinin Mahiyeti Nedir?

Teşvik belgesi kapsamındaki yatırım malı makine ve teçhizatın ithali, yürürlükteki İthalat Rejimi Kararı gereğince ödenmesi gereken gümrük vergisinden muafır.

## Vergi İndiriminin Mahiyeti Nedir?

Bölgesel teşvik uygulamaları kapsamında gerçekleştirilecek konaklama yatırımlarında, 5520 sayılı Kanunun 32/A maddesi çerçevesinde gelir veya kurumlar vergisi, öngörülen yatırıma katkı tutarına ulaşıncaya kadar indirimli olarak uygulanır.

**Tablo - 22:** Bölgesel Teşvik Uygulamaları Kapsamında Uygulanacak Vergi İndirimi Oranları

Bölgeler	Bölgesel Teşvik Uygulamaları			
	Yatırıma katkı oranı (%)	Kurumlar vergisi veya gelir vergisi indirim oranı (%)	İşletme / Yatırım Döneminde Uygulanacak Yatırıma Katkı Oranı (%)	
			Yatırım Dönemi	İşletme Dönemi
1	10	30	0	100
2	15	40	10	90
3	20	50	20	80
4	25	60	30	70
5	30	70	50	50
6	35	90	80	200

Bölgesel teşvik uygulamaları kapsamındaki yatırımlarda; 2. bölgede yüzde onunu, 3. bölgede yüzde yirmisini, 4. bölgede yüzde otuzunu, 5. bölgede yüzde ellisini ve 6. bölgede yüzde seksenini geçmemek üzere yatırım döneminde yatırımcının diğer faaliyetlerinden elde edilen kazançlarına indirimli gelir veya kurumlar vergisi uygulanabilir.

Bütün bölgelerde gerçekleştirilecek 5 milyon TL'lik bir yatırımda devletin yatırıma sağlayacağı vergi indirimi desteği ile ilgili özet Tablo-23'de yer almaktadır. 1. Bölgede yer alan İstanbul, İzmir, Muğla ya da Antalya gibi bir şehirde gerçekleştirilecek 5 milyon TL'lik konaklama yatırımlarında devlet 500 bin TL tutarında vergi indirimi sağlarken ve bunu yatırım tamamlandığında kullanma izni verirken aynı yatırım Nevşehir'de gerçekleştirildiğinde devlet 1.500 TL'lik vergi indirimi sağlıyor ve bu tutarın %50'sini yatırım döneminde yatırımcının diğer faaliyetlerinden elde ettiği kazançlarında da kullanmasına olanak veriyor.

**Tablo - 23:** Gerçekleştirilecek Yatırımlarda Devletin Bölgelere Göre Sağlayacağı Vergi İndirimi Desteği

	1. BÖLGE	2. BÖLGE	3. BÖLGE	4. BÖLGE	5. BÖLGE	6. BÖLGE
<b>Yatırım Tutarı (Bin TL)</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>
<b>Vergi İndirimi (%):</b>	30	40	50	60	70	90
<b>Yatırıma Katkı Oranı (%):</b>	10	15	20	25	30	35
<b>İndirilebilecek Vergi Tutarı (Bin TL):</b>	<b>500</b>	<b>750</b>	<b>1.000</b>	<b>1.250</b>	<b>1.500</b>	<b>1.750</b>
- Yatırım Döneminde: - (Bin TL)	(%0) 0	(%10) 75	(%20) 200	(%30) 375	(%50) 750	(%80) 1.400
- İşletme Döneminde: (Bin TL)	(%100) 0	(%90) 675	(%80) 800	(%70) 875	(%50) 750	(%20) 350
<b>Yatırıma katkı tutarına ulaşınca kadar uygulanacak kurumlar /gelir vergisi oranı:</b>	%14 (indirilecek vergi oranı: %6)	%12 (indirilecek vergi oranı: %8)	%10 (indirilecek vergi oranı: %10)	%8 (indirilecek vergi oranı: %12)	%6 (indirilecek vergi oranı: %14)	%2 (indirilecek vergi oranı: %18)

Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteğinin Mahiyeti Nedir?

Bölgesel teşvik uygulamaları kapsamında desteklenen yatırımlardan, teşvik belgesinde kayıtlı istihdamı aşmamak kaydıyla;

a) Komple yeni yatırımlarda, teşvik belgesi kapsamında gerçekleşen yatırımla sağlanan,

b) Diğer yatırım cinslerinde, yatırımın tamamlanmasını müteakip, yatırıma başlama tarihinden önceki son altı aylık dönemde (mevsimsel özellik taşıyan yatırımlarda bir önceki yıla ait mevsimsel istihdam ortalamaları dikkate alınır) Sosyal Güvenlik Kurumuna verilen aylık prim ve hizmet belgesinde bildirilen ortalama işçi sayısına teşvik belgesi kapsamında gerçekleşen yatırımla ilave edilen,



istihdam için ödenmesi gereken sigorta primi işveren hissesinin asgari ücrete tekabül eden kısmı Ekonomi Bakanlığı bütçesinden karşılanır.

Bölgesel teşvik uygulamaları kapsamında desteklenen yatırımlarda söz konusu destek aşağıda belirtilen sürelerde ve oranlarda uygulanır:

**Tablo - 24:** Bölgesel Teşvik Uygulamaları Kapsamında Desteklenen Yatırımlarda Uygulanan SGK Primi İşveren Hissesi Desteği

Bölgeler	01/01/2014 tarihinden itibaren başlanılan yatırımlar	Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteğinin Sabit Yatırım Tutarına Oranı (%)
1	-	-
2	-	-
3	3 yıl	20
4	5 yıl	25
5	6 yıl	35
6	7 yıl	50

Tablo-24'den de görülebileceği üzere 1. Bölgede yer alan İstanbul, İzmir, Muğla ya da Antalya gibi bir şehirde gerçekleştirilecek yatırımlarda devlet SGK Primi İşveren Hissesi Desteğinde bulunmazken Nevşehir'de gerçekleştirilecek konaklama yatırımlarında devlet 6 yıl boyunca SGK Primi İşveren Hisselerini yatırımcı adına ödemektedir.

#### Faiz Desteğinin Mahiyeti Nedir?

Talep edilmesi halinde, bölgesel teşvik uygulamaları kapsamında desteklerden yararlanacak yatırımlar için bankalardan kullanılacak en az bir yıl vadeli yatırım kredilerinin teşvik belgesinde kayıtlı sabit yatırım tutarının yüzde yetmişine kadar olan kısmı için ödenecek faizin veya kâr payının;

a) 3. bölgede yapılacak bölgesel yatırımlar için Türk Lirası cinsi kredilerde üç puanı, döviz kredileri ve dövize endeksli kredilerde bir puanı,

b) 4. bölgede yapılacak bölgesel yatırımlar için Türk Lirası cinsi kredilerde dört puanı, döviz kredileri ve dövize endeksli kredilerde bir puanı,

c) 5. bölgede yapılacak bölgesel yatırımlar için Türk Lirası cinsi kredilerde beş puanı, döviz kredileri ve dövize endeksli kredilerde iki puanı,

ç) 6. bölgede yapılacak bölgesel yatırımlar için Türk Lirası cinsi kredilerde yedi puanı, döviz kredileri ve dövize endeksli kredilerde iki puanı,

d) Bölge ayrımı yapılmaksızın tüm bölgelerde gerçekleştirilecek stratejik yatırımlar, AR-GE yatırımları ve çevre yatırımları için Türk Lirası cinsi kredilerde beş puanı, döviz kredileri ve dövize endeksli kredilerde iki puanı,

Bölgesel teşvik uygulamaları kapsamında yapılacak yatırımlarda proje bazında sağlanacak faiz desteği tutarları 3 üncü, 4 üncü, 5 inci ve 6 ncı bölgelerde sırasıyla beşyüzbin, altıyüzbin, yediyüzbin ve dokuzyüzbin Türk Lirasını geçemez.

**Tablo - 25:** Bölgesel Teşvik Uygulamaları Kapsamında Uygulanacak Faiz Desteği

Bölgeler	Destek Oranı		Azami Destek Tutarı (Bin TL)
	TL Cinsi Kredi	Döviz Cinsi Kredi	
<b>I</b>	-	-	-
<b>II</b>	-	-	-
<b>III</b>	3	1	500
<b>IV</b>	4	1	600
<b>V</b>	5	2	700
<b>VI</b>	7	2	900

Tablo-25'den de görülebileceği üzere 1. Bölgede yer alan İstanbul, İzmir, Muğla ya da Antalya gibi bir şehirde gerçekleştirilecek yatırımlarda devlet herhangi bir faiz desteğinde bulunmazken Nevşehir'de gerçekleştirilecek yatırımlarda TL Cinsi Kredide 5 puan, Döviz Cinsi Kredide ise 2 puana kadar faiz desteği devlet tarafından sağlanacaktır.

#### **4.2. Ahiler Kalkınma Ajansı Destekleri**

Ahiler Kalkınma Ajansı her yılın belirli dönemlerinde Proje Teklif Çağrısına çıkarak yatırımcıların proje ve faaliyetlerine hibe desteğinde bulunmaktadır. Ajans, başarılı bulunan projelerin %50'sine kadar destek verebilmekte olup en üst destek miktarı 350.000 – 450.000 TL arasında değişmektedir. Ajans bugüne kadar engelli otel yatırımı, butik otel yatırımı, özel müze yatırımı ve maraton koşusu gibi birçok turizm projesine mali destekler de bulunmuştur. Mali desteklerin dışında Ajans bölge tanıtımına yönelik Famtrip etkinlikleri organize etmekte ve uluslararası turizm ve seyahat fuarlarına katılım sağlayarak bölgenin tanıtımını gerçekleştirmektedir.

### **4.3. Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu Destekleri**

Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu (TKDK), 50 kişiden az çalışanı olan ve yıllık cirosu ve/veya bilançosu 8 milyon TL'yi aşmayan işletmelerin pansiyon, “yatak ve kahvaltı” konaklama ve restoran hizmetlerinin gelişimini, çiftlik turizmi tesislerinin kurulması ve geliştirilmesini ve turistik rekreasyonel faaliyetler için kurulan tesislerin gelişimini desteklemektedir. TKDK'nın destekleri %50 oranında hibe şeklinde olup destek miktarı 500.000 €'yu aşmamaktadır.

### **4.4. Küçük ve Orta Ölçekli İşletmeleri Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı (KOSGEB) Destekleri**

KOSGEB, KOBİ'lerin kaliteli ve verimli mal/hizmet üretmelerinin sağlanması, rekabet güçlerini ve düzeylerini yükseltmek amacıyla genel işletme geliştirme faaliyetlerinin teşvik edilmesi, yurt içi ve yurt dışı pazar paylarını artırmak amacıyla tanıtım ve pazarlama faaliyetlerinin geliştirilmesi amacıyla işletmelere

- Yurt içi fuar desteği (destek üst limiti=30.000 TL),
- Yurt dışı iş gezisi desteği (destek üst limiti=10.000 TL),
- Tanıtım desteği (destek üst limiti=10.000 TL),
- Eşleştirme desteği (destek üst limiti=15.000 TL),
- Bağımsız denetim desteği (destek üst limiti=10.000 TL),
- Nitelikli eleman istihdam desteği (destek üst limiti=20.000 TL),
- Danışmanlık desteği (destek üst limiti=15.000 TL),
- Eğitim desteği (destek üst limiti=10.000 TL),
- Enerji verimliliği desteği (destek üst limiti=30.000 TL),

vermektedir.

## 5. KAYNAKLAR

Yrd. Doç. Dr. Zafer YILDIZ, “Turizm Sektörünün Gelişimi ve İstihdam Üzerindeki Etkisi”, Süleyman Demirel Üniversitesi Vizyoner Dergisi, 2011, 3, 54-71.

Faruk PEKİN, “Çözüm Kültür Turizmi”, İletişim Yayınları, 2011.

United Nations World Tourism Organisation (UNWTO), “Tourism Highlights”, 2013 Edition.

World Travel & Tourism Council (WTTC), “Travel and Tourism – Economic Impact”, 2014.

Kültür ve Turizm Bakanlığı (KTB), “Turizm İstatistikleri” <http://www.ktbyatirimisletmeler.gov.tr/>, 2014.

Kültür ve Turizm Bakanlığı (KTB), “Sit Alanları İstatistikleri”, <http://www.kulturvarliklari.gov.tr/>, 2014.

Kültür ve Turizm Bakanlığı (KTB), “Tescilli Taşınmaz İstatistikleri”, <http://www.kulturvarliklari.gov.tr/>, 2014.

Türkiye Yatırım Destek ve Tanıtım Ajansı (TYDTA), “Travel and Tourism”, 2013.

World Travel & Tourism Council (WTTC), “Travel and Tourism – Economic Impact - Turkey”, 2014.

Kültür ve Turizm Bakanlığı (KTB), “Turizm Gelirleri İstatistikleri”, <http://www.ktbyatirimisletmeler.gov.tr/>, 2014.

Kültür ve Turizm Bakanlığı (KTB), “Müze İstatistikleri”, <http://www.ktbyatirimisletmeler.gov.tr/>, 2014.

The Art Newspaper, “Visitor Figures 2012”, Section 2, 245, 2013.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), “Turizm İstatistikleri”, [www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr), 2014.

Murat GÜLYAZ, “Kapadokya Cep Kitapçığı” Ahiler Kalkınma Ajansı, 2012.

Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Kurumu (UNESCO), “Türkiye’nin Dünya Miras Alanları”, 2009.

Nevşehir Valiliği, “Kapadokya Tanıtım Kitabı”, 2012.

Nevşehir Kùltür ve Turizm Mùdùrlùğü, “Göreme Açık Hava Müzesi”, [www.nevsehirkulturizm.gov.tr](http://www.nevsehirkulturizm.gov.tr), 2014.

Demet OKUYUCU, “Kapadokya Bölgesi Yeraltı Şehirlerinde Bulunan Şaraphanelerden Birkaç Örnek”, Adıyaman Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 1,1, 2008.

Ahiler Kalkınma Ajansı, “Nevşehir İhracat Raporu”, 2014.

Yavuz İŞÇEN, “Kapadokya’da Şarapçılık”, <http://www.cappadociaexplorer.com/> , 2004.

Nevşehir Valiliğı, “Kapadokya Doğal Film Platosu”, 2014.

Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı, “Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası”, <https://www.afad.gov.tr> , 2015.

Meteoroloji Genel Mùdùrlùğü, “İllere Ait İstatistiki Veriler”, <http://www.mgm.gov.tr/> , 2015.