

BUNGALOV (25 Adet)

BUTİK OTEL (25 odalı)

RESTORAN



ÖN FİZİBİLİTE RAPORU



Bu Rapor, Doğu Karadeniz Kalkınma Ajansı'nın desteklediği "Gümüşhane İlinde Sektörel Fizibilite Çalışmaları" Projesi kapsamında hazırlanmıştır. İçerikle ilgili sorumluluk yararlanıcıya aittir. Doğu Karadeniz Kalkınma Ajansı'nın görüşlerini yansıtmaz.

Bu dokümanda yer alan bilgiler genel içeriklidir ve herhangi bir gerçek veya tüzel kişinin özel durumuna hitap etmemektedir. Doğru ve zamanında bilgi sağlamak için çalışmamıza rağmen, bilginin alındığı tarihte doğru olduğu veya gelecekte olmaya devam edeceği garantisizdir. Hiç kimse özel durumuna uygun bir uzman görüşü almaksızın, bu dokümanda yer alan bilgilere dayanarak hareket etmemelidir.





**BUNGALOV (25 ADET)
BUTİK OTEL (25 ODALI)
RESTORAN**

ÖN FİZİBİLİTE RAPORU





Okay MEMİŐ

Gümüşhane Valisi

ÖNSÖZ

Dünyadaki bilgi, teknoloji ve insan hareketliliğinin baş döndürücü bir şekilde değişim göstermesi, devletlerin yönetim anlayışındaki bakış tarzlarının da farklılaşmasına neden olmaktadır. Günümüzde ticari firmaların ulusal ve uluslararası ölçekte sürdürülebilir rekabet edebilmesini sağlamak, bölgesel ve uluslararası ticaret ve ekonominin gelişmesine katkıda bulunmak amacı ile yatırım planları hız kazanmıştır.

Ülkemizin kalkınmasında girişimciliğın artırılması, girişimci özelliklerinin ve niteliğinin geliştirilmesi son derece önemlidir. Başarılı girişimcilik faaliyetleri ülkede istihdam oluşturmada, ekonomik büyümenin hızlandırılmasında, yeni endüstrilerin ortaya çıkmasında, toplumun değişim ve gelişim sürecinde oldukça işlevseldir. Özellikle, ticari hayatta, dünyada yer edinmiş "Türk Girişimcilik" kültürünün yaşanan bu değişime yaygın ve etkin bir şekilde uyum sağlaması önemlidir.

Kamu ve özel sektör olarak, doğal, ekonomik, kültürel ve teknolojik kaynakların kullanılarak bölgesel fırsatlardan en üst düzeyde fayda sağlanması hedeflenmeli, bu doğrultuda tüm taraflar işbirliği içerisinde kaynakları etkin ve verimli kullanmak için stratejik planlamalar doğrultusunda çalışmalıdır. Yereldeki potansiyelin ortaya çıkarılarak harekete geçirilmesi, Gümüşhane'de yapılacak tüm çalışmalar bölge ve ülke ekonomisine büyük katkı sağlayacağı şüphe götürmez bir gerçekliktir.

Gümüşhane Ticaret ve Sanayi Odamızın hazırlamış olduğu ön fizibilite raporlarının ilimiz ve ülkemiz adına yapacağı katkılar, hem var olan ticari etkinliğimizi artıracığına, hem de 2023 vizyonuna uygun bir perspektifle dünya ekonomileri arasında hedeflerine ulaşma da katkı sağlayacağına inancım tamdır.

Bu duygu ve düşüncelerle, yapılan bu çalışmalara emeği geçen herkese teşekkürlerimi ifade eder; devlet olarak her zaman müteşebbislerimizin yanında olacağımızı da belirtmek isterim.





İsmail AKÇAY

*Gümüşhane
Ticaret ve Sanayi Odası
Yönetim Kurulu Başkanı*

Son yüzyılda değişen ekonomik koşulların yarattığı ticari rekabet ortamı, ülkelerin daha fazla üretim yapmalarına ve dünya ekonomik sahasında yer almalarına zorunlu bir imkân sağlamıştır. Küresel dünyanın tüm ticari aktörleri için, var olmanın koşullarını belirleyen en önemli unsur hiç şüphesiz ki, en iyi üretim koşullarıyla, en uygun fiyat olanaklarını sunup, en doğru lojistik imkânlarıyla doğru pazarlara ulaştırarak, insanlığın faydasına katkıda bulunmaktır.

Ülkemiz de, bu minvalde gelecek ticari perspektifini oluşturmak için ve 2023 vizyonuna paralel olmak koşuluyla 500 milyon dolarlık ihracat hedefine bu yollarla ulaşmak hedefindedir. Karadeniz bölgesinin ve ipek yolunun Kafkaslara açılan noktasında yer alan Gümüşhane’de, bu vizyona paralel olarak çalışmalarını yoğun bir şekilde devam ettirmektedir. Gümüşhane Ticaret ve Sanayi Odası olarak, farklı sektörlerde 10 adet fizibilite raporunu hazırlayıp, ilimizin kalkınması ve ülkemize fayda sağlaması adına yatırımcıların imkânlarına sunmaya özen gösterdik.

Yapmış olduğumuz bu fizibilite çalışmalarının müteşebbisler vasıtasıyla yatırıma dönüştürülerek, ilimizde birçok insanın istihdam sağlamasına, üretim kapasitesinin artırılmasına ve bunlara uygun olarak ta ilimizin bir yatırım merkezine dönüşmesine katkı sağlayacağına olan inancımızın tam olduğunu ifade etmek isterim.

Büyük emekler verilen bu fizibilite çalışmalarının hazırlanmasında değerli katkılarını sunan Doğu Karadeniz Kalkınma Ajansına, Gümüşhane Ticaret ve Sanayi Odamızın kadirşinas çalışanlarına, ayrıca bu çalışmalarımızda bizlerden desteğini esirgemeyen tüm kamu kurum ve kuruluşlara minnettarlığımı ifade etmek isterim. Bu ön fizibilite çalışmalarının Gümüşhane’imizde yatırım yapacak işadamlarımıza faydalı olacağına, fikir vereceğine inanıyorum. Hedefimiz gelişen Gümüşhane, kalkınan Türkiye’dir. Hayırlı ve faydalı olmasını diliyorum.





1. ÇALIŞMA ÖZETİ

1.1 YATIRIMIN KONUSU

Balık ve su ürünleri işleme tesisi

1.2. ÜRETİLECEK ÜRÜN/HİZMET

Temizlenmiş Taze Balık

Şoklanmış Balık

Fileto Balık

Füme Balık

İşlenmemiş Alabalık

1.3. YATIRIM YERİ

Gümüşhane İli Torul İlçesidir.

1.4 .TESİS KAPASİTESİ

Yıllık 5.400 Ton Balık İşleme Kapasiteli

1.5.TOPLAM YATIRIM TUTARI

12.725.546,23 TL

1.6. YATIRIM SÜRESİ

1 yıl

1.7. KAPASİTE KULLANIM ORANI

İlk yıl için planlanan kapasite kullanım oranı % 50'dir.

10.yıl sonunda % 100'lük bir kapasite kullanımına ulaşılabacağı öngörülmüştür.

1.8. İSTİHDAM KAPASİTESİ

Tesisin faaliyete başladığı ilk yıl için 43 kişidir.

1.9 YATIRIMIN GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ

Yatırımın geri dönüş süresi 3.9 yıl olarak öngörülmüştür.

1.10. SERMAYENİN KARLILIĞI

Yatırımın karlılığı ilk yıl için %2,50'dir.

1.11. İÇ VERİMLİLİK ORANI

İlk yıl için % 29.43

İkinci yıl için % 31.18

Üçüncü yıl için % 37.17

1.12. NET BUGÜNKÜ DEĞER

Toplam NBD(5 yıllık): -1.366.878,77 TL

Toplam NBD(10 yıllık): 15.931.699,10 TL





2. GÜMÜŞHANE'YE GENEL BAKIŞ

GÜMÜŞHANE COĞRAFİ YERLEŞİM ALANI



Şekil 1. Gümüşhane ilinin Türkiye Haritasındaki Konumu

Gümüşhane ili, Doğu Anadolu ile Karadeniz Bölgesi arasında kalan, tarihi ve doğal güzellikleri bir arada barındıran, Doğu Karadeniz Bölgesi sınırları içinde yer alır. Bu ilimiz Çin-Trabzon Tarihi İpek Yolu Güzergâhı üzerinde bulunmaktadır. Gümüşhane ismini, bulunduğu konumda yer alan zengin gümüş madeni ocaklarından alır. Gümüşhane, Doğu Karadeniz Bölgesi'nde 6.575 km² alana sahip bir şehirdir. 38°49' -40° doğu boylamlarıyla 39°50' -40°51' kuzey enlemleri arasında kalan il toprakları; kuzeyden Trabzon, doğudan Bayburt, güneyden Erzincan, batıdan Giresun illeriyle çevrilidir.¹



İl merkezi denizden 1.153 m yükseklikte olup, Harşit Çayı'nın iki yakasında vadi boyunca uzanan bir yerleşimdir. Kürtün, Şiran, Torul, Kelkit, Köse ve Gümüşhane Merkez olmak üzere 6 tane ilçeye sahiptir. **Gümüşhane ili yeryüzü şekilleri bakımından iki farklı özellik göstermektedir. Güney kesiminde yer alan Şiran, Kelkit ve Köse ilçeleri yüksek bir plato özelliği gösterirken, kuzey kesimde yer alan Merkez, Torul ve Kürtün ilçeleri ise dar ve derin vadilerle birbirinde ayrılmış yüksek dağların bulunduğu bir özelliğe sahiptir.**

¹ http://kutuphane.gumushane.edu.tr/media/uploads/kutuphane/files/gumushane_tarihi.pdf



İKLİM (yağış oranı, nem, sıcaklık, rüzgâr vb.)

Konumu açısından Doğu Karadeniz ve Doğu Anadolu iklimlerinin etkisinde kalan ilin Karadeniz kıyılarında yıllık yağış tutarı 1.000-2.500 mm dolayındayken bu değer, Gümüşhane ve Kelkit Vadisi'nde 300-400 mm'ye kadar düşer. Yüzeş şekillerinin Karadeniz'den gelen hava akımları üzerindeki etkisi, bu olguda önemli rol oynar. Yıllık ortalama sıcaklık 9.7°C, en soğuk ay ocak (ort. -2.2°C), en sıcak ay ağustos (ort. 20.0°C), bugüne kadar ölçülen en yüksek sıcaklık 40.0°C (1980), en düşük sıcaklık -23.6°C (1972), 0°C'deki gün sayısı 90-95'tir. Yıllık yağış tutarı (425 mm) ile Türkiye ortalamasının altındadır. En çok yağış düşen aylar mart, nisan, mayıs (ort. 166.0 mm); en az yağış düşen aylar temmuz, ağustos ve eylül'dür (ort. 43.6 mm). Yıllık ortalama yağışlı gün sayısı 95.6 olduğu ilde, kuzeye bakan yamaçlarda, Torul yöresinde yağış daha yüksek, güneyde Kelkit Vadisi'nde (örneğin Şiran) çok düşüktür. Yağışlar kış aylarında kar biçiminde düşer (yılıda ortalama 24 gün kar yağışlı, 35.1 gün karla örtülü, 113 gün donlu). Egemen rüzgâr yönü batı-güneybatıdır.²

TOPRAK VE ARAZİ YAPISI İLE İLGİLİ BİLGİLER

Gümüşhane ilimizde birçok toprak çeşidi bulunmaktadır:

Alüvyal Topraklar: Akarsuların taşıdığı malzemeyi biriktirmesiyle oluşan toprak türüdür. Delta ovaları ve iç kesimlerdeki ovalarda yaygındır. Verimli topraklardır.

Bu topraklar; ildeki akarsuların taşıyarak mansapta depoladıkları materyaller üzerinde oluşan kısmen genç topraklardır. Bitki örtüsü iklime bağılı olarak değışiklik göstermektedir. Buldukları iklime uyabilen her türlü kültür bitkisinin yetiştirilmesine elverişli ve üretken topraklardır. Gümüşhane ilinde bu topraklara daha çok Çoruh Nehri, Harşit Çayı ve Kelkit Çayı boyunca rastlanılmaktadır (Gümüşhane İlinde Doğa Turizmi Master Planı 2013 – 2023, s.43-44).

Kolüvyal Topraklar: Aşınma sonucu dağların eteklerinde biriken toprak türüdür.

Dik yamaçların eteklerinde ve vadi boğazlarında bulunmaktadır (Gümüşhane İlinde Doğa Turizmi Master Planı 2013 – 2023, s.44).

Gri-Kahverengi Podzolik Topraklar: Bu toprak türünde yüzeyde ince bir organik kat ve bunun altında açık renkli mineral toprak bulunur. Alt toprakta kil birikmesi görülür. Toprak reaksiyonu genellikle orta asittir. Bu toprakların kireçlenme ve gübrelenmesi iyi sonuç verir.

Gri-Kahverengi podzolik topraklar; yaprağını döken, kısmen de iğne yapraklı orman örtüsü altında ve değışik ana madde üzerinde oluşmaktadır. VI. ve VII. Sınıf arazilerdeki ve orman örtüsü altında bulunan bu topraklar Merkez İlçe ve Torul'da yayılım göstermektedir (Gümüşhane İlinde Doğa Turizmi Master Planı 2013 – 2023, s.44).

Kahverengi Orman Toprakları: Bu topraklar yüksek kireç içeriğine sahip ana madde üzerinde ve geniş yapraklı orman örtüsü altında oluşmuşlardır. Genellikle mera ve orman olarak kullanılmasına rağmen kuru ve fundalık arazi olarak ta yayılım göstermektedir (Gümüşhane İlinde Doğa Turizmi Master Planı 2013 – 2023, s.44).

Kireçsiz Kahverengi Orman Toprakları: Bu topraklar genellikle yaprağını döken orman örtüsü altında oluşmaktadır. İldeki toprakların çok az bir kısmı işlemeli tarıma ayrılmıştır. % 63'lük kısmı orman, % 11'lik kısmı fundalık, % 17'lik kısmı ise mera arazisidir (Gümüşhane İlinde Doğa Turizmi Master Planı 2013 – 2023, s.44).

Kestane rengi Topraklar: Gümüşhane ilindeki bu toprakların % 92 gibi büyük bir kısmı VII. Sınıf arazilerdir. Genellikle mera, az bir kısımda nadassız kuru tarım olarak kullanılan bu araziler Bayburt, Kelkit ve az bir kısmı da Şiran topraklarındadır (Gümüşhane İlinde Doğa Turizmi Master Planı 2013 – 2023, s.44).

Kahverengi Topraklar: Gümüşhane ilindeki en büyük toprak grubu olan kahverengi topraklar ilin toplam yüzölçümünün % 29'unu kaplamaktadır. Eğimleri dik veya çok dik olan bu topraklar, sığ veya çok sığdır. Büyük bir kısmı Bayburt sınırlarında olan bu toprakların bir kısmı Kelkit, çok az bir kısmı da Şiran sınırlarındadır (Gümüşhane İlinde Doğa Turizmi Master Planı 2013 – 2023, s.44).

² <http://www.nkfu.com/gumushane-ili-hakkinda-bilgi/>



Kireçsiz Kahverengi Topraklar: Gümüşhane ilinde toplam kapladığı alanın % 72'si mera olan arazilerdir.

Tamamına yakını Bayburt üzerinde olup, az bir kısmı da Kelkit'tedir (Gümüşhane İlinde Doğa Turizmi Master Planı 2013 – 2023, s.44).

Sierozemler: İl içindeki bu toprakların tamamı VII. Sınıftır. Orman ve fundalık olarak kullanılan bu topraklar Kelkit'te bulunmaktadır (Gümüşhane İlinde Doğa Turizmi Master Planı 2013 – 2023, s.44).

Yüksek Dağ-Çayır Toprakları: Bu topraklar, orman sınırının yukarısında bulunmaktadır. Toprak genellikle siğ ve taşlıdır. Üzerinde doğal bitki örtüsü oy, saz ve çiçekli bitkilerdir. Soğuk iklimden dolayı verimleri sınırlıdır. İl içindeki bu tür araziler il yüzölçümünün % 17'sini oluşturmaktadır (Gümüşhane İlinde Doğa Turizmi Master Planı 2013 – 2023, s.44-45).

Çıplak Kaya ve Molozlar: Üzerinde toprak örtüsü bulunmayan parçalanmış veya kısmen parçalanmış sert kaya ve taşlarla kaplı sahalardır. Genellikle bitki örtüsünden yoksundurlar. İl genel yüzölçümünün % 3'ünü oluşturmaktadır (Gümüşhane İlinde Doğa Turizmi Master Planı 2013 – 2023, s.44-45).

Irmak Taşkın Yatakları: Akarsuların normal yatakları dışında, taşkın halinde iken yayıldıkları alanları temsil etmektedirler. Genellikle kumlu, çakıllı ve molozlu malzeme ile kaplıdır. Tarıma elverişli olmadıkları gibi üzerlerinde doğal bir bitki örtüsü yoktur. Gümüşhane ilinde bu tür araziler il yüzölçümünün % 0,14'ünü oluşturmaktadır (Gümüşhane İlinde Doğa Turizmi Master Planı 2013 – 2023, s.45).

Arazi ve Orman Varlığı: Gümüşhane ilinin tüm sahası 657.500 hektardır. Bunun 182.306 hektarı ormanlık alan, 113.685 hektarı tarıma elverişli alan, 216.915 hektarı çayır ve mera ve 144.594 hektarı kullanılmayan alandır

BİTKİ ÖRTÜSÜ

Gümüşhane topraklarının % 40'ı çayır ve meralarla, % 26'sı ekili dikili yerler ve % 22'si orman ve fundalıklarla kaplıdır. İlin kuzey kesimi bitki örtüsü yönünden oldukça zengindir. Harşit Vâdisi'nde 1500 m yüksekliklere kadar yapraklı ağaçlardan meydana gelen ormanlarla [Gümüşhane İlinde Doğa Turizmi Master Planı 2013 – 2023, s.45]. kaplıdır. Gümüşhane'nin 2100m rakımına kadar olan kısımlarında çam, köknar, ladin, mazı, meşe, titrek kavak ve özbek kavağı, büyük yapraklı ıhlamur, dağ akça ağacı, aksöğüt, adi ceviz, sakallı kızılbaş, kiraz, yaban elması, mahlep, sarıçam, katran ardıcı, bodur ardıç, boyacı sumacı, erik ılgın, yabani fındık, kuşburnu,, alıç ve birçok odunsu bitki bulunmaktadır. Merkezde; Peygamber çiçeği, ablan otu, başlık otu, saman çiçeği, bodur mazı birçok otsu ve endemik bitki bulunmaktadır.³

YÜZEY ŞEKİLLERİ

İlimiz 657.500 hektarlık yüzölçümü ile Türkiye'nin yüzölçümünün yaklaşık % 0,84'nü oluşturmaktadır. Gümüşhane'nin ünlü yayları da kuzey kesiminde bulunur. Genel itibariyle dağlık ve engebeli bir arazi yapısına sahip olan Gümüşhane İli arazisinin %60'ını dağlar,%29'unu platolar ve %11'ini ovalar teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 3.331 metre ile Abdal Musa Tepesi'dir.

SU KAYNAKLARI

Gümüşhane ilinin en önemli akarsuları Harşit ve Kelkit çaylarıdır. Harşit çayı, Vauk dağının Kuzey eteklerinden Sifon deresi ismiyle doğmaktadır. Kuzeye doğru akarak Gümüşhane şehir merkezi Torul ve Kürtün ilçelerini geçtikten sonra, Tirebolu'nun 10 km doğusundan Karadeniz'e dökülmektedir. Yaz aylarında debisi düşen çayın, zaman zaman taşıdığı gözlenmektedir. Harşit Çayı üzerinde il sınırlarında Kürtün ve Torul Barajları yer almaktadır. Kelkit Çayı, Yeşilirmak'ın kollarından biridir ve uzunluğu 320 km'dir. Gümüşhane'nin Çimen Dağları'ndan doğup Yeşilirmak'a katılarak Karadeniz'e dökülmektedir. Yerüstü suyunu oluşturan bu akarsuların il çıkışı toplam ortalama debisi 1.306,6 hm³/ yıldır. Akarsuların toplam yüzeyleri ise 642 hektardır. Gümüşhane ilinin başlıca gölleri; Karanlık Göl, Beş Göller, Çakır Göl dür. Diğer küçük göllerle birlikte bu göllerin toplam yüzeyleri 25 hektardır. Gümüşhane ilindeki göletler ise; Köse Göleti, Salyazı Göleti, Kızlarkalesi Göleti, Yuvacık Göleti, Yaylım Göleti, Aşağıalçlı Göleti ve Telme Göleti'dir. Ayrıca Gümüşhane ilinde Kürtün Barajı, Torul Barajı ve Koruluk Barajı mevcuttur. Bu baraj ve göletlerin toplam yüzeyleri ise 756,1 hektardır. Ayrıca 2014 yılında Kelkit ilçesinde hizmete giren Sadak Barajı bölgenin önemli su kaynakları arasında

³<http://www.on5yirmi5.com/dosya/turkiyenin-illeri/29-gumushane-hakinda-genel-bilgi>





yerini almıştır. Yörenin önemli güzelliklerinden birisi de Şiran Tomara şelalesidir[AYDIN H. / GÜFBED/GUSTIJ/ 4(2) (2014) 178].

DiĞER DOĞAL KAYNAKLAR

Gümüşhane’de yer alan diğer doğal kaynaklar:

Tabiat Parkları: Artabel Gölleri Tabiat Parkı, Limni Gölü Tabiat Parkı, Tomara Şelalesi Tabiat Parkı

Yaylalar: Kadirga Yaylası, Güvende Yaylası, Zigana Yaylası, Kazıkbeli Yaylası, Erikbeli Yaylası/ Kış ve Kayak Sporları Turizm Merkezi, Taşköprü Yaylası, Altıntaşlar (Kalis) Yaylası, Çakırgöl Yaylası/ Kış Sporları Turizm Merkezi, Çağlayandibi Şelalesi,

Mağaralar: Karaca Mağarası

Vadiler: Krom Vadisi, Kromni Vadisi

Harabeler: Santa Harabeleri

EKONOMİK VE FİZİKSEL ALTYAPI

Hammadde Kaynaklarına Erişebilirlik

Doğu Karadeniz Bölgesinde yer alan Gümüşhane ili, Doğu Anadolu Bölgesi ile Karadeniz Bölgesini birbirine bağlayan geçit özelliğine sahiptir. İl oldukça dağınık yer yapısına sahiptir. Tarihte bu yörede yapılmış savaşların asıl sebebi olarak tarihi bir ticaret yolu üzerinde bulunması ve madenleriyle ün yapmış olması gösterilmektedir.

(http://www.mta.gov.tr/v3.0/sayfalar/bilgi-merkezi/maden_potansiyel_2010/Gumushane_Madenler.pdf)

Yöre metalik madenler açısından önemli zenginliklere sahiptir. Özellikle altın ve bakır kurşun-çinko bölgede önemli yataklar oluşturan başlıca metalik madenlerdir. İldeki önemli altın sahalarından biri Merkez ilçesinde yer alan Mescitli-Mastra altın yatağıdır. İlde çok sayıda bakır-kurşun-çinko yatak ve zuhurları bulunmaktadır. Bunlardan en önemlileri eskiden işletilmiş olan Kırkpavli Cu-Pb-Zn-Au-Ag cevherleşmesidir. İlde endüstriyel hammaddeler olarak çimento hammaddeleri, feldispat, kil, kaolen, kireçtaşı ve barit oluşumları bulunmaktadır. İldeki endüstriyel hammadde oluşumları genellikle Merkez ve Kelkit ilçelerinde yer almaktadır.

(http://www.mta.gov.tr/v3.0/sayfalar/bilgi-merkezi/maden_potansiyel_2010/Gumushane_Madenler.pdf).

Gümüşhane ili, Türkiye’nin önemli maden bölgelerinden biri olup, ilin her tarafının yer altı zenginliğine sahip olmasıyla önemli bir konumda yer almaktadır. İlde altın, gümüş, bakır, kurşun ve çinko, barit ve seramik ve refrakter sanayisinde kullanılan refrakter kil cevheri bulunurken ayrıca, çok sayıda bölgede metalik maden, endüstriyel ve enerji ham madde yatakları mevcuttur.

Kelkit’in Alansa, Gödül, Pernek bölgeleri ile Şiran ilçesinin Norşun bölgesinde linyit kömürü yatakları bulunmaktadır.Torul ilçesinin Gülaçar, Gümüşhane’nin Bahçecik, Köse’nin Övünce ile Kelkit’in Öbektaş ve Aşağı Özlüce mevkilerinde özel sektörcü mermer üretimi yapılmaktadır.

Gümüşhane Organize Sanayi Bölgesi

Gümüşhane Organize Sanayi Bölgesi 18 Mayıs 1998 tarihinde Müteşebbis Teşekkülü, Valilik (İl Özel İdaresi) Ticaret ve Sanayi Odası Kuruluşlarının iştirakiyle oluşturulmuş ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığına müracaat edilerek kuruluş ve yer seçimi çalışmalarına başlanmıştır. Yer seçimi özellikle tarıma el verişsiz alanlar tercih edilerek Sanayi ve Ticaret Bakanlığına 2 alternatif alan sunulmuş ve Bakanlık 75 hektar büyüklüğündeki alanı uygun görüldüğünü bildirerek çalışmalara başlanmasını uygun görmüştür. 06.11.2000 tarihinde Bakanlık tarafından onaylanan Kuruluş Protokolü





ile Tüzel Kişilik Kazanmış olan Gümüşhane Organize Sanayi Bölgesi Valiliği, (İl Özel İdaresi) Sanayi ve Ticaret Odası katılımı, Sanayi Ticaret, Sağlık ve Çevre il müdürlükleri Bilgi ve teknik destekleri ile resmi olarak çalışmalarına başlamıştır.

2001 Yılında Bölge Müdürlüğü kurulmuş bölgeye ait imar planları hazırlanarak onay için bakanlığa sunulmuş ve 11.02.2002 tarihinde inşaat alanında çalışmalara başlamıştır. Gümüşhane Organize Sanayi Bölgesi; Karadeniz Bölgesinin Doğu ve Güney Doğu Anadolu Bölgesine bağlayan transit yola 850 metre, şehir merkezine 15 km, Trabzon Limanına 115 km, Erzincan Demir Yoluna 130 km, Erzurum'a 187 km mesafede 949.500 m² büyüklüğünde 573.743 m²'si 2500 m² ile 220000 m² arasında değişen çeşitli büyüklüklerde 55 adet sanayi parselinden oluşmaktadır.⁴ Gümüşhane Organize Sanayi Bölgesi; su, elektrik, güvenlik ve atık su arıtma sistemi hizmetlerini sunmaktadır.

Gümüşhane Organize Sanayi Bölgesi'nin yanı sıra kentte faaliyet gösteren Torul ve Şiran Küçük Sanayi Siteleri de faaliyetlerini sürdürmektedir.

GÜMÜŞHANE OSB NAZIM İMAR PLANI (1/5000)



Kaynak: http://gumushaneosb.org.tr/?page_id=25

Faaliyetteki Firma Sayısı	21
İnşaat Halindeki Firma Sayısı	3
Proje Aşamasındaki Firma Sayısı	8

Kaynak: Gümüşhane Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü

4 http://gumushaneosb.org.tr/?page_id=31



ULAŞIM VE HABERLEŞME SİSTEMLERİ

İlimizde toplam 496 km (305 km Devlet + 191 km İl) yol ağı bulunmaktadır. Devlet ve İl yollarının 450 km'si asfalt (%91), 10 km'si stabilize (%2), 24 km.si toprak (%6) ve 12 km geçit vermez (%1) yoldur. İl sınırları içinde 94 km. bölünmüş yol ağıyla trafiğe açıktır. İlimizde 8.580 m uzunluğunda 16 adet tünel mevcuttur (<http://www.gumushane.gov.tr/ulasim>). Ayrıca şehir içerisindeki yollar hem yayalar hem de araçlar için yetersizdir. Örneğin yeterince kırmızı ışık ve üst geçit bulunmamaktadır. Buna ilave olarak şehir içi ulaşımı sağlayan yolların ciddi bakıma ihtiyacı vardır. Bazı yollar neredeyse tamamen bozuk durumdadır. Şehir merkezinde ciddi bir otopark sıkıntısı mevcuttur. Çünkü şehirdeki alışverişin büyük bir kısmı sadece bir caddeye sıkışıp kalmıştır. Ancak son zamanlarda yapılan trafikte tek yön uygulaması bu sorunu kısmen rahatlatmıştır.

İlde yol standardının yükseltilmesi açısından toprak zeminli ve ham yol oranının azaltılması amacıyla ulaştırma sektörüne gereken önem verilmeli ve yeterli ödenek tahsis edilmelidir.

(<http://www.gumushane.gov.tr/ulasim>).

Gümüşhane İli Yol Uzunlukları ve Sath Cinsleri

YOL CİNSİ	Beton Asfalt	Asfalt	Stabilize	Toprak	Geçit Vermez	Toplam	Asfalt (%)
DEVLET YOLU	84	221	0	0	0	305	100
İL YOLU	0	145	10	24	12	191	75
TOPLAM	84	366	10	24	12	496	90

Kaynak: <http://www.gumushane.gov.tr/ulasim>

Gümüşhane'de karayolları dışında demiryolu olarak yakın süreçte Gümüşhane – Trabzon – Giresun hattının yapılması beklenmektedir. Demiryolunun karayolu taşımacılığında en kapasiteli ve ekonomik bir yöntem olduğu kanıtlanmıştır.

(<http://www.gumushane.com/gumushanede-ulasim>).

Hava ve deniz ulaşımı açısından Gümüşhane'ye en yakın il Trabzon; demiryolu yönünden Erzincan'dır. E-97 Uluslar arası karayolu üzerinde bulunan Gümüşhane'nin Trabzon Hava Limanına uzaklığı 100 km, Erzincan demiryoluna uzaklığı ise 130 km dir. Gümüşhane'nin İstanbul'a uzaklığı 1.095 km, Ankara'ya uzaklığı 754 km, Samsun'a uzaklığı 358 km, Bayburt'a uzaklığı 78 km, Diyarbakır'a uzaklığı 527 km, Sivas'a uzaklığı ise 357 km'dir. (Karayolları Genel Müdürlüğü) Bölge Bağlantı Yolu, OSB Erzincan-Bayburt yolu üzerinde bulunmaktadır. 1500 metre uzunluğundaki yeni yapılan bölge bağlantı yolu 2005 yılı Ağustos ayı sonu itibaren tamamen bitirilmiştir (Karayolları Genel Müdürlüğü).

Türk Telekom tarafından; telefon şebekesinin genişletilmesi ve iyileştirilmesine yönelik yatırım ve bakım onarım programları sürdürülmekte olup, bu çerçevede direkli havai şebekeler başta il ve ilçe merkezleri olmak üzere tüm Gümüşhane genelinde belirtilen oranda yeraltından sağlanarak görüntü kirliliği asgariye indirilmiştir. Diğer taraftan santraller arası irtibatları sağlayan fiber optik kablolarında arazi ve yol şartlarının elverdiği durumlarda yine yeraltından çekilmektedir. Yeni yapılacak binalarda bina içi ankastre uygulaması için projelerin kontrolleri yapılmakta, mevcut binalarda da zaman içerisinde oluşmuş ankastre yetersizliği dolayısıyla dışarıda çekilen kabloların görüntü kirliliğini ortadan kaldırmak üzere bina yönetimleri ile görüşülerek ankastrelerin onarımları sağlanmaktadır (GÜMÜŞHANE İLİNDE DOĞA TURİZMİ MASTER PLANI, 2013 - 2023).





SU-ELEKTRİK-DOĞALGAZ ŞEBEKELERİ

Gümüşhane ilinin akarsu şebekesini; Harşit Çayı ve Kelkit Çayı ile bu çayların yan kolları oluşturmaktadır. İl topraklarının güney kesimindeki akarsular Orta Karadeniz bölümünde, Karadeniz'e dökülmektedir. Tüm akarsular kaynaklarını il sınırları içerisinde alırlar. Çimen, Zigana ve Gümüşhane dağlarının zirveleri aynı zaman da su bölümü çizgilerine tekabül etmektedir [*Doğu Karadeniz Kalkınma Ajansı(DOKA)*].

Gümüşhane Belediyesi kentsel su ihtiyacını Harşit Çayı alüvyonlarında açılan 5 adet keson kuyu, Halgent ve Soğukpınar kaynaklarından karşılanmaktadır. İhtiyacın en büyük kısmı kuyulardan alınmakta, kaynaklardan ise az bir miktar temin edilmektedir. İçme suyu arıtma tesisi mevcut değildir. Gümüşhane Belediyesi olarak merkez ilçe mücavir alan sınırları içerisindeki nüfusa hizmet verilmektedir. Şiran Belediyesi kentsel su ihtiyacını akarsu, baraj, gölet, kuyu ve kaynak suyu olmak üzere toplamda 5 kaynaktan karşılamaktadır. Tamamı evsel amaçlı olup sanayi amaçlı su tahsisi bulunmamaktadır. Şiran İlçesinde içme ve kullanma suyu şebekesi sadece Şiran Belediyesi tarafından kullanılıp yaz mevsimlerinde 45.000 kişi kış mevsimlerinde ise 16.500 kişi kullanmaktadır. Torul Belediyesi kentsel su teminini çit deresi ve soğuksu mevkiinde bulunan depolardan sağlanmaktadır. İlçemizde sanayi faaliyetleri gelişmemiş olup cüzi miktarda su tüketimi mevcuttur (*Gümüşhane İli 2015 Yılı Çevre Durum Raporu, 2016*).

Torul Belediyesi; yeraltı su kaynaklarından temin edilen su; çoğunlukla içme suyu olarak kullanılmaktadır. Torul İlçesinde; İçme Suyu temini çit deresi ve soğuksu mevkiinde bulunan depolardan sağlanmaktadır. İlçemizin içme suyu kapasitesi ve potansiyeli yeterli olmaktadır (*Gümüşhane İli 2015 Yılı Çevre Durum Raporu, 2016*). Şiran İlçesinde İçme Suyu temin edilen kaynaklar; Koruluk Barajı, Koruluk Barajı Topuk Suyu, Kekre Deresi Akarsuyu, Bilgili Mahallesi Kuyu Suyu olmak üzere 5 kaynaktır (*Gümüşhane İli 2015 Yılı Çevre Durum Raporu, 2016*).

ARAZİ KULLANIMI

Gümüşhane'nin % 25'ini Tarım Dışı Arazi kullanımı, %25'ini Orman ve Fındıklık, % 33'ünü Çayır ve Meralar, % 17'sini ise Tarım Arazileri oluşturmaktadır. Gümüşhane'de toplam 113.685 hektar tarım arazisi mevcut olup bunun % 39,9'unda tarla tarımı yapılmaktadır. Gümüşhane ilinde 27.943,50 ha. alanda hububat ekimi yapılmakta olup tarım arazileri içerisindeki oranı ise % 61,58'dir.

İlin arazi kullanımı detaylı olarak aşağıda verilmiştir:

KULLANIM TÜRÜ	ALAN ADI (M2)	TOPLAM ALANA ORANI (%)
Sanayi parselleri	573.743	60,40
İdari ve Sosyal Hizmet Alanı	13.086	1,40
Mesleki Eğitim Tesis Alanı	7.206	0,80
Arıtma Tesisi Alanı	16.805	1,80
Teknik Hizmet Alanı	13.103	1,40
Spor Alanı	8.560	1,00
Yeşil Alan	26.802	2,80
Rekreasyon Alanı	19.908	2,10
Sağlık Koruma Bandı	182.700	19,10
Ağaçlandırılacak Alan	33.280	3,50
Yollar	54.307	5,70
TOLAM	949.500	100,00

YAN SANAYİ

Gümüşhane ilinde alüminyum, ambalaj, ormancılık, petrol, otomotiv ve plastik mevcut olan yan sanayi sektörleridir.



DAĞITIM VE PAZARLAMA OLANAKLARI

Gümüşhane, kavşak noktasında yer alması neticesinde transit geçiş konumundadır. Trabzon'a yakın olması Trabzon Limanı'na getirilen ürünlerin kolayca dağıtımını yapılmaktadır. Ayrıca Doğu illerine yapılacak olan dağıtım kanallarında doğrudan kara yolunu kullanarak kolayca yapmaktadır.

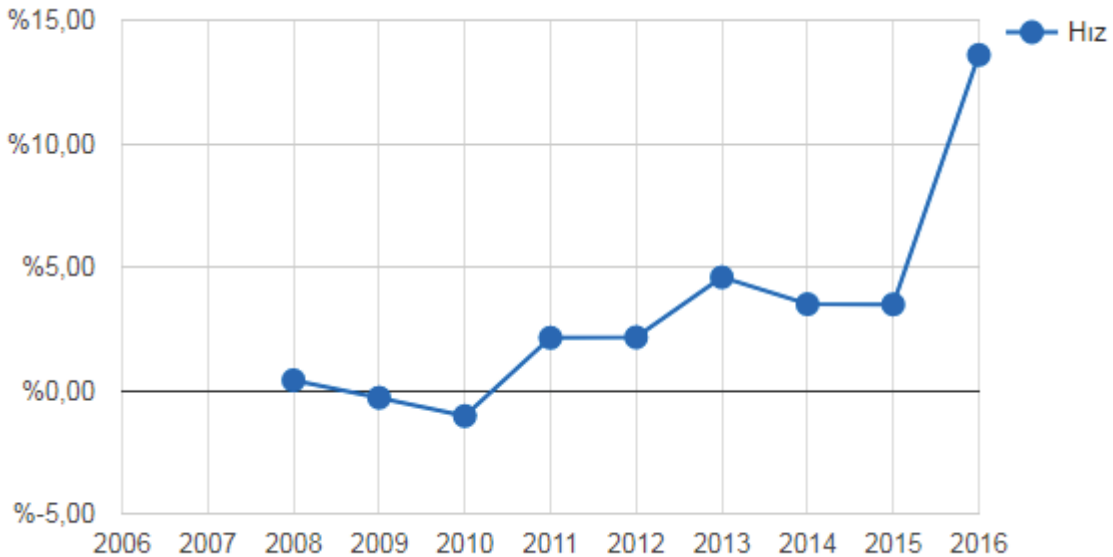
NÜFUS

Ülkemizde ilk nüfus sayımının yapıldığı 1927 yılında 121 bin 797 kişi olan il nüfusu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus sayımına kadar geçen 89 yıllık sürede nüfusu 172.034 bine ulaşmıştır. Bu nüfusun 87.564'ünü erkekler, 84.470'ini kadınlar oluşturmaktadır. Yüzde olarak ise %50,90 erkek, 49,10 kadınlar oluşturmaktadır. 2016 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre Gümüşhane 81 il içinde toplam nüfus itibarıyla 76. sırada yer almaktadır. İlin nüfus yoğunluğu ise km² başına 27 kişidir. İl 2016 yılı Aralık ayı itibarıyla binde 127,4 yıllık nüfus artış hızıyla Türkiye sıralamasında ikinci sıradadır.⁵

YILLARA GÖRE GÜMÜŞHANE NÜFUSU⁶

YIL	GÜMÜŞHANE NÜFUSU	ERKEK NÜFUS	KADIN NÜFUS	ARTIŞ HIZI	NÜFUS YOĞUNLUĞU
2016	172.034	87.564	84.470	%13.59	27km ²
2015	151.449	76.770	74.679	%3.48	24 km ²
2014	146.353	74.173	72.180	%3.49	23 km ²
2013	141.412	71.653	69.759	%4.58	22 km ²
2012	135.216	68.466	66.750	%2.15	21 km ²
2011	132.374	67.023	65.351	%2.13	21 km ²
2010	129.618	65.031	64.587	%-1.04	20 km ²
2009	130.976	65.874	65.102	%-0.30	20 km ²
2008	131.367	65.749	65.618	%0.41	20 km ²
2007	130.825	65.261	65.564		20 km ²

NÜFUS ARTIŞ HIZI GRAFİĞİ⁷



5 <http://www.nufusu.com/il/gumushane-nufusu>

6 <http://www.nufusu.com/il/gumushane-nufusu>

7 <http://www.nufusu.com/il/gumushane-nufusu>



GÜMÜŞHANE İLÇELERİN NÜFUSU⁸

YIL	İLÇE	İLÇE NÜFUSU	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU	NÜFUS YÜZDESİ
2016	MERKEZ	58.000	29.372	28.628	33,71%
2016	KELKİT	51.132	26.138	24.994	29,72%
2016	ŞİRAN	27.116	13.758	13.358	15,76%
2016	KÜRTÜN	15.074	7.901	7.173	8,76%
2016	TORUL	12.923	6.539	6.384	7,51%
2016	KÖSE	7.789	3.856	3.933	4,53%

GÜMÜŞHANE ALDIĞI VERDİĞİ GÖÇ⁹

YIL	ALDIĞI GÖÇ	VERDİĞİ GÖÇ	GÖÇ FARKI
2014	18.811	16.071	2.740
2013	16.677	11.162	5.515
2012	11.166	9.001	2.165
2011	10.426	8.988	1.438
2010	8.848	10.128	-1.280
2009	8.681	10.444	-1.763
2008	9.281	9.073	208

GÜMÜŞHANE'DE İSTİHDAM, İŞGÜCÜNE KATILMA VE İŞSİZLİK

Gümüşhane'de işgücüne katılma oranı % 49,9'dur. Bu rakam Türkiye genelinde % 51'dir. Gümüşhane'deki işgücüne katılma oranı Türkiye ortalamasına oldukça yakındır. Türkiye'deki işsizlik oranı % 10,4 iken Gümüşhane'deki işsizlik oranı % 7,2 olarak gerçekleşmiş ve Türkiye ortalamasının önemli ölçüde altında bir işsizlik oranı mevcuttur. İstihdam edilenlerin toplam nüfusa oranı Türkiye'de % 45,7 olarak gerçekleşirken Gümüşhane'de bu oran % 46,3 olarak gerçekleşmiştir. Dolayısı ile Türkiye ortalamasının biraz üzerindedir. Gümüşhane'deki işsizlik oranlarının Türkiye ortalamasının altında olmasının temel sebepleri arasında, inşaat sektöründeki canlılık, istihdam yaratma olanağı fazla olan maden sektörü ve bilişim sektöründeki yatırımların etkisi, toplum yararına çalışma programları ile yaratılan ilave istihdamlar ve üniversitenin kurulması ile birlikte artan yeni yatırımlar gösterilebilir.

Son yıllarda önemli ölçüde istihdam sağlayan yatırımlar da işsizliğin düşük düzeyde kalmasında etkili olmuştur. Örnek verilecek olursa şehirdeki 3 adet maden işletmesi yaklaşık olarak 1000 kişiye istihdam sağlamaktadır. Buna ilave olarak şehirde kurulan çağrı merkezi yaklaşık 500 kişiye istihdam sağlamaktadır. Toplum yararına çalışma programları kapsamında 2014 yılında 1000 kişiye ilave istihdam sağlanmıştır. Gümüşhane merkez ilçesinin nüfusunun 37000 olduğu düşünülürse bu rakamlar oldukça önemlidir. Bütün bu gelişmeler işsizliğin düşük düzeyde gerçekleşmesinde etkili olmaktadır.¹⁰ İlde Sanayi Siciline kayıtlı 265 adet işletme bulunmaktadır. Bu işletmelerde toplam 3.638 kişi istihdam edilmektedir.¹¹ Başlıca sanayi kuruluşları: Kibrit Fabrikası, Çimento Fabrikası, Gümüşkale Kireç Sanayii, Gümüşsu Konsantre Meyve Suyu, Kuşburnu Çayı Tesisleri; ayrıca un fabrikaları, mobilya atölyeleri ile

⁸<http://www.nufusu.com/il/gumushane-nufusu>

⁹ <http://www.nufusu.com/il/gumushane-nufusu>

¹⁰ <http://gumushanetso.org.tr/dosyalar/GUMUSHANE-EKONOMI-RAPORU.pdf>

¹¹ <http://www.gumushane.gov.tr/sanayi>





bıçkı-hızır atölyeleridir.

Gümüşhane kalkınmada öncelikli iller kapsamına alınması neticesinde son yıllarda çeşitli teşvik unsurlarının katkısıyla ilimizdeki sanayi tesisi sayısında az da olsa artış görülmüştür. İlin sanayi gelişmesinde madencilik, yöresel gıda, mermer ve taş ocakları gibi işletmeler ilimiz sanayisinin geleceği için en önde gelen sektör olarak görülmektedir. Aşağıda istihdam sayıları ve şirketler tabloda gösterilmiştir¹².

0-50 Arası İstihdam Sağlayan Şirket Sayısı	258
Şirketlerde Çalışan Kişi Sayısı	1345

SIRA NO	50'DEN FAZLA İSTİHDAM SAĞLAYAN ŞİRKETLER	İSTİHDAM SAYISI(TAŞERON ÇALIŞANLARI DAHİL)
1	CENGİZ İNŞAAT SAN.VE TİC. AŞ. ŞTİ	604
2	KOZ ALTIN İŞLETMELERİ A.Ş MASTRA ŞUBESİ	100
3	YILDIZ BAKIR MADENCİLİK SANAYİ AŞ	425
4	GÜMÜŞTAŞ MADENCİLİK VE TİCARET AŞ GÜMÜŞHANE ŞUBESİ	335
5	BEDİRHANMADENCİLİK	92
6	AŞKALE ÇİMENTO SANAYİİ T.A.Ş GÜMÜŞHANE ÇİMENTO FABR	306
7	ARVATO BERTELSSMANN (Eski Adı Çağrı Merkezi)	431
	TOPLAM İSTİHDAM SAYISI	2293

GELİR DAĞILIMI

Yüzde 20'lik fert grupları	Türkiye		Kent		Kır	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Toplam	100	100	100	100	100	100
İlk Yüzde 20	5,9	6,1	6,4	6,4	6,1	6,7
İkinci Yüzde 20	10,6	10,7	10,9	10,9	11,2	11,4
Üçüncü Yüzde 20	15,3	15,2	15,3	15,2	15,9	16,1
Dördüncü yüzde 20	21,7	21,4	21,3	21,1	22,8	22,6
Son Yüzde 20	46,6	46,6	46,1	16,4	44	43,3
Gini katsayısı	0,402	0,4	0,391	0,392	0,377	0,365
Son Yüzde 20'lik 20 (P80/P20)	8	7,7	7,2	7,2	7,2	6,5

Gelir referans dönemi bir önceki takvim yılıdır.

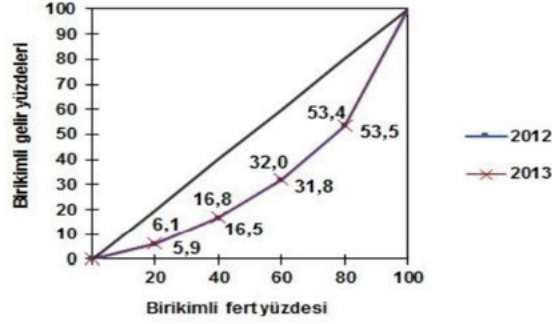
Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

(1) Fertler eşdeğer hane halkı kullanılabilir gelirine göre küçükten büyüğe sıralanarak 5 guruba ayrıldığında; "İlk yüzde 20'lik grup" geliri en düşük olan grubu, "Son yüzde 20'lik grup" ise geliri en yüksek olan gurubu tanımlamaktadır.

Kaynak: (Gümüşhane Ticaret ve Sanayi Odası, Türkiye Ekonomisi 2014 Analizi, 2015)

12 <http://www.gumushane.gov.tr/sanayi>





Kaynak: (Gümüşhane Ticaret ve Sanayi Odası, Türkiye Ekonomisi 2014 Analizi, 2015)

Türkiye'deki gelir dağılımı istatistikleri incelendiğinde en düşük gelir grubunda olanlar milli gelirin % 6.1'ini elde ederken, bunu sırası ile % 10.7, % 15.2, % 21.4 ve en yüksek gelir grubunda olanlar % 46.6 şeklinde ortaya çıkmaktadır. Bilindiği üzere tüketici olan ve mal ve hizmetlere talep oluşturan hane halklarının gelir dağılımındaki iyileşmeler aynı zamanda sağlıklı bir ekonominin temel taşı oluşturmaktadır. Bu manada Türkiye'nin ihtiyaç duyduğu, en alt gelir gruplarının gelirlerindeki iyileşmelerdir (Gümüşhane Ticaret ve Sanayi Odası, Türkiye Ekonomisi 2014 Analizi, 2015).

SOSYAL HİZMETLER

İlde verilen sosyal hizmetler (<https://gumushane.aile.gov.tr/>);

- **Sosyal Yardımlar:** Yoksullukla mücadele alanında strateji geliştirmek, adil bir gelir dağılımını sağlamak amacıyla yoksul ve muhtaç vatandaşlarımızı düzenli sosyal yardımlar ile güçlendirmek, çalışabilir durumdaki sosyal yardım yararlanıcılarının kendi alın terleriyle geçinmelerini sağlamak bu alanda verilen çalılmalardır.
- **Aile ve Toplum Hizmetleri:** Birey, aile ve toplum refahını artırmak amacıyla dezavantajlı kesimler öncelikli olmak üzere tüm toplumu hedefleyen katılımcı anlayışla, adil ve arz odaklı bütüncül sosyal politikalar üretmek, uygulamak ve izlemek hedeflerini taşıyan hizmetlerin verilmesidir.
- **Çocuk Hizmetleri:** Çocuğa yönelik her türlü istismarı engellemek, sokakta yaşayan/çalıştırılan çocukları sokaktan çekerek, rehabilite ederek topluma yeniden kazandırmak, çocuk dostu kentler, mekânlar, kurumlar oluşturulmasını sağlamak, çocuğa karşı şiddetin önlenmesine yönelik toplumsal bilinç ve duyarlılığı artırıcı aktivitelerde bulunmak, çocuklarımızın aile sıcaklığına en yakın ortamda bakımlarını sağlayabilmek, çocukların akademik, sportif, kültürel, sanatsal başarılarını arttırmak için çalışmalar yapmak verilen hizmetlerden sadece birkaçıdır.
- **Engelli ve Yaşlı Hizmetleri:** Yaşlılar için genel müdürlüklere bağlı olan ve olmayan huzurevlerinde verilen hizmetler; engelliler için özel bakım merkezlerinde, umut evlerinde ve genel müdürlüğe bağlı bakım, rehabilitasyon ve aile danışma merkezlerinde verilen hizmetlerdir.
- **Kadına Yönelik Hizmetler:** Ülkemizde kadın erkek eşitliğinin sağlanması, toplumsal yaşamın tüm alanlarında kadınların konumlarının güçlendirilmesi ve kadınlara karşı her türlü ayrımcılığın önlenmesi için politikalar üretmek, strateji geliştirmek, tüm paydaşlarla işbirliği yapmak ve koordinasyonu sağlamak amacıyla verilen hizmetlerdir.
- **Şehit Yakınları ve Gazi İşlemleri:** Şehitlerimizin hatıralarının yaşatılması, şehit yakınları ile gazilerin her türlü mağduriyet ve mahrumiyetten korunması amacıyla; ulusal politika ve stratejilerin belirlenmesini koordine etmek, şehit yakınları ile gazilere yönelik sosyal hizmet ve yardım





faaliyetlerini yürütmek, bu alanda ilgili kamu kurum ve kuruluşları ile gönüllü kuruluşlar arasında işbirliği ve koordinasyonu sağlamak verilen hizmetlerdir.

KÜLTÜREL YAPI

Gümüşhane ilinin kültürel oluşumunda kuzey bölgesinde Karadeniz, güney bölgesinde ise Doğu Anadolu etkileri görülür. İlde, kır ve kent yaşamının iç içe olması toplumsal yaşamda geleneksel öğelerin varlığını korumasına yol açmaktadır.

Eski dönemlerde ilin en önemli el sanatlarından biri olan gümüş işlemeciliği, 19. yüzyılda gümüş ocaklarının kapanmasıyla ortadan kalkmıştır. Günümüzde Gümüşhane ili halkının yaptığı başlıca geleneksel el sanatları; dokumacılık, çömlekçilik ve av gereçleri yapımıcılığıdır. Dokumacılıkta, yünün taranarak bükülmesi ile elde edilen iplik kullanılır. Küçük tezgâhlarda bu iplikler kullanılarak kilim, cicim ve ihram dokunur. Kilimlerde çoğunlukla at başı ve bitki motifleri kullanılırken, ihramlarda ise “tetikli zincir”, “Bayburt kordası”, “pirinç deni” gibi adlar alan desenler kullanılır.

KURUMSAL YAPILAR

Gümüşhane ilinde bulunan kurumsal yapılar;

- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü,
- Gümüşhane Kent Konseyi,
- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü,
- Aile ve Sosyal Politikalar İl Müdürlüğü,
- İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü,
- Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğü,
- Tapu Müdürlüğü,
- İl Defterdarlığı,
- PTT Başmüdürlüğü,
- Orman ve Su İşleri Şube Müdürlüğü,
- Sosyal Güvenlik Kurumu İl Müdürlüğü,
- İl Sağlık Müdürlüğü,
- İl Emniyet Müdürlüğü,
- İl Milli Eğitim Müdürlüğü,
- Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü,
- İl Telekom Müdürlüğü,
- Çalışma ve İş Kurumu İl Müdürlüğü,
- İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü,
- İl Müftülüğü, Bilim ve Sanayi İl Müdürlüğü,
- İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü,
- Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü,
- Kadastro Müdürlüğü, Meteoroloji Müdürlüğü,
- İl Sosyal Hizmetler Müdürlüğü, Tapu Müdürlüğü,
- İl Özel İdaresi, Gümüşhane Belediyesi,
- Çoruh Elektrik Dağıtım A.Ş.,
- İl Nüfus ve Vatandaşlık Müdürlüğü,
- İl Dernekler Müdürlüğü'dür.





3. PAZAR ARAŞTIRMASI VE PAZARLAMA PLANLAMASI

3.1. PAZAR VE TALEP ANALİZİ

3.1.1. SEKTÖRÜN YAPISI VE ÖZELLİKLERİ

Ülkelerin ve toplumların gelişmesinde önemli bir kaldıraç sektör olan turizm günümüzde farklı kriterler itibariyle çeşitlendirilerek, ülke ekonomilerine olan katkılarının artırılmasına, tüm mekânlara ve aylara dağılımının sağlanmasına çalışılmaktadır. Türkiye’de planlı kalkınma dönemi itibariyle ivme kazanan bu sektörün dünyadaki gelişme dönemi, endüstri devrimi ile birlikte ortaya çıkmıştır. Günümüzde farklı ülkelerde birçok kamu ve sivil örgütler yardımıyla yürütülen bu sektörün temel dayanağını; çeşitli çekicilik unsurları, işletmeler ve yörenin ulaşılabilirliği oluşturmaktadır.

Etimolojik olarak turizm sözcüğü, turist sözcüğünden doğmuştur. Turist sözcüğü ise Batı dillerinde Latince *Tornus* kelimesinden türemiştir. Turizm en basit tanımı ile *bir yerin tarihi ve doğal güzelliklerini görmek, tanımak, eğlenmek ve dinlenmek için yapılan gezilerdir*. Ancak günümüzde ulaşım ve iletişim alanında yaşanan gelişmelere bağlı olarak turizm kavramı; kişilerin asıl yaşadığı yerin dışında başka bir yere çalışmak ve sürekli yerleşmek dışında çok farklı amaçlarla yaptıkları seyahatler olarak tanımlanmaktadır. Turizm önemli bir kitlesel harekettir ve sonuçları itibariyle, ekonomik, sosyal, kültürel ve çevresel getirileri olan, ancak iyi yönetilirse bazı maliyetleri olan bir sektördür. Bunun yanında, turizmin insana özgü ve sosyal bir olay olma özelliği de bulunmaktadır.

Turizm sektörü hızla büyüyen ve küresel anlamda en geniş kapsamlı sektörlerden biridir. Sektörün gelişimi yalnızca teknolojik yeniliklerin etkilemesiyle değil aynı zamanda insan gereksinimleriyle de yönlendirilmektedir. Turizm, çeşitli turizm biçimlerini içeren; birçok sektör, pazar, ülke ve coğrafya ile doğrudan ya da dolaylı etkileşim içinde olan geniş bir sektördür. Bu durum turizmin uluslararası yapısına da vurgu yapmayı gerektirir.

Turistlerin her zamanki yaşadıkları yerin dışında bir ülkede yeme-içme, eğlence, ulaştırma, konaklama vs gibi faaliyetlerde bulunuyor olmaları, bu talepleri karşılayan bir çok sektörün varlığını gerektirdiğinden, turizm endüstrisi çok yönlü bir yapıya sahiptir. Bu açıdan bakıldığında ekonomide yer alan birçok endüstri turizm faaliyetiyle ilişki içindedir ve turizmi yalnızca konaklama ve seyahat olgularıyla tanımlamak mümkün değildir. Turizm ve seyahat endüstrisinin sektörle yapılanmasına baktığımızda beşli bir yapı dikkat çekmektedir: Yeme- içme sektörü, ulaştırma sektörü, konaklama, turistik cazibe merkezleri, seyahat ticareti yapan kuruluşlar ve kamu-özel destek kuruluşları. (*Marmara Sosyal Araştırmalar Dergisi, Sayı 10, Aralık 2016*)

Akdeniz Turistik Otelciler ve İşletmeciler Birliği (AKTOB), turizm sektörünün yapısı, büyüklüğü ve ekonomiye raporuna göre; turizmde meydana gelen bir birimlik gelişme, Türkiye ekonomisinde iki birimlik canlanma yaratmaktadır. Turizm, girdi alımları ile 54 sektörü doğrudan etkilerken bir yıl içinde 26 milyar dolarlık satın alma yapılmaktadır. Balıkçılık sektörünün sattığı ürünlerin yüzde 51’i, gıda ve içecek sektörü aramalı satışlarının yüzde 20’si, mobilya sektörü ara mallarının yüzde 14’ü turizm sektörüne satılmaktadır. Türkiye’de sigortalı çalışanların yüzde 6-7’si turizm sektöründe istihdam edilmektedir.

Turizm enerjiden tarıma ve tasarıma kadar birçok sektöre milyar dolarlık katkı sağlamaktadır. Araştırmaya göre; turizm sektörü, gıda ve içecek üretiminde yılda 4 milyar dolar uyarı yapmaktadır. Tarım ve hayvancılıktan yılda yaklaşık 2 milyar dolarlık alım yapan turizm sektörü, seyahat organizasyonuna da 4,8 milyar dolarlık katkı sağlamaktadır.





Gayrimenkul sektöründe yılda 1 milyar dolarlık uyarma yapan turizm sektörü, enerji sektöründe yıllık 1 milyar dolarlık canlanma yaratmaktadır. Sektör; tasarım, dekor, marka ve su gibi faaliyetlere 1,3 milyar dolar harcıyor. Konaklama tesisleri yılda 9 milyar dolarlık satın alma yaparken, konaklama sektörünün ekonomiye yıllık net katkısı 11 milyar dolar olarak tahmin edilmektedir.

Dünyada turistik amaçlarla seyahat edenlerin sayısı 2015 yılında 2014 yılına göre %4,4 artarak 1.184 milyon kişiye, 2016 yılında 2015 yılına göre %4'lük artışla 1.235 milyon kişiye ulaşmıştır. Seyahat eden kişi sayısı açısından 2010-2016 döneminde ortalama %4,77 hızla büyüyen turizm sektörünün, gelişmiş ülkelerdeki büyüme hızı gelişmekte olan ülkelerin üzerinde gerçekleşmiştir. Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) Güven Endeksi sonuçlarına göre, son dönemde dünyanın çeşitli yerlerinde yaşanmakta olan güvenlik sorunlarının sektörün büyümesini bir miktar sınırladığı düşünülmektedir.

Dünyada seyahat eden turistlerin yaklaşık %50'si Avrupa'yı tercih etmektedir. 2000'li yılların başından itibaren turizm sektöründe hızla atılım gerçekleştiren Türkiye dünya sıralamasında yaklaşık 2014 yılı verilerine göre yaklaşık 40 milyon ziyaretçi sayısı ile 6., 34 milyar dolar turizm geliri ile 9. sırada yer almaktadır. 2015 yılında turizm gelirleri dış, ticaret açığının %50'sini finanse etmiştir.

Turizm gelirlerinin yaklaşık %80'lik kısmı yabancı ziyaretçilerden, %20'lik kısmı yurt dışında ikamet eden Türk vatandaşlarından elde edilmektedir. Yabancı ziyaretçilerin Türkiye'de yaptıkları harcamaların yaklaşık %70'i kişisel harcamalarından, %30'luk kısmı paket tur harcamalarından oluşmaktadır. Toplam kişisel harcamalarının %24,9'unu yeme içme, %19,1'ini yerli uluslararası ulaştırma %16,5'ini konaklama, %13'ünü giyecek ve ayakkabı, %8,9'unu ise Türkiye ulaştırma giderleri oluşturmaktadır.

Konaklama sektörü daha çok turizm disiplini içerisinde, konaklama, ağırlama, otel yönetimi, hizmet kalitesi, marka değeri vb. gibi konularda ele alınmaktadır. Ancak turizm coğrafyası ve ekonomik coğrafya kapsamında konaklama tesisleri konusu çoğunlukla ihmal edilmiştir. Türkiye'de konaklama sektörü 1980'lerin başlarından itibaren gelişmeye başlamıştır. 1990'ların başlarında Türkiye'de konaklama sektörünün tesis, oda ve yatak kapasitelerinin coğrafi dağılışı ana hatları ile kitle turizmin yansıtacak biçimde şekillenmiştir. Ancak bu dönemde alternatif turizmle birlikte konaklama sektöründe gelişme gösteren bazı iller de mevcuttur. Konaklama sektörü turizmde doğrudan istihdam alanı yaratmaktadır. Turizmle birlikte konaklama sektörünün gelişmesi Türkiye'de turizm potansiyeline sahip pek çok il için ekonomik kalkınmaya katkı sağlayabilecek önemli bir araçtır.

Butik otel, Bungalov ve restoran yatırımı planlanan Gümüşhane ili, Doğu Karadeniz Bölgesi'nin iç kesiminde, denize 100 km mesafede yer alan Gümüşhane, doğusunda Bayburt, batısında Giresun, kuzeyinde Trabzon, güneyinde Erzincan illeri ile çevrilidir, il merkezi denizden 1.153 m yükseklikte olup, Harşit Çayı'nın iki yakasında, vadi boyunca uzanan bir yerleşimdir. İlin toplam yüzölçümü 6.575 km²'dir. Merkez ilçesiyle birlikte 6 ilçesi mevcuttur. Bağlı 323 yerleşim birimi bulunmaktadır.¹³

Gümüşhane ili, 2015 yılında 130.633 kişi ziyaret etmiş olup, bu sayının 116.053 kişisini yerli, 14.580 kişisini ise yabancı ziyaretçiler oluşturmakta iken, 2016 yılında bu rakam 136.547 kişi olup, bunların 122.053 kişisini yerli turistler, 14.494 kişisini ise yabancı turistlerin oluşturduğu görülmektedir. Bir önceki yıla göre ili ziyaretçi sayısında 5.914 kişilik bir artış olduğu görülmektedir.

¹³www.gumushane.gov.tr





Gümüşhane İlinde, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından işletme belgesi verilmiş 4 adet turizm yatak belgeli otel bulunmakta olup, bu oteller 122 oda ve 236 yatak kapasitesine sahiptir. Yatırım işletme belgesi almış olan oteller 3 adet olup bu otellerden bir tanesi 4 yıldızlı ve uluslararası marka olan Ramada'dır. Yatırım işletme belgeli otellerin tamamlanmasıyla turizm işletme belgeli otel sayısı 7'ye oda sayısı 291'e yatak sayısı ise 587'ye ulaşmış olacaktır.

Belediye belgeli otel sayısı ise 8 adettir. Bu otellerin oda sayısı 170, yatak sayısı ise 344'tür. Yaylalardaki konaklama tesisleri sayısı 10 adettir. Bu tesislerdeki oda sayısı 170, yatak sayısı ise 383'dür. Kamu misafirhaneleri 8 adettir. Bu misafirhanelerde oda sayısı 120, yatak sayısı ise 241 adettir.

Gümüşhane geneli konaklama tesisleri sayısı 33 adettir. Bu tesislerdeki toplam oda sayısı 1095, yatak sayısı ise 1555 adettir.

Doğu Karadeniz bölgesinde yaşanan turizm hareketliliğinden, Gümüşhane ilinin mevcut potansiyelini kullanarak yararlanabilmesi, ilde yapılacak uluslararası standartlarda konaklama tesislerinin sayısının ve hizmet kalitesinin artmasına bağlıdır.

3.1.2. PAZARIN BÜYÜKLÜĞÜ VE PROFİLİ

2016 yılındaki küresel seyahatçi sayısının geçen yıla kıyasla 46 milyon artarak 1 milyar 235 milyona ulaştığı belirtilen UNWTO raporunda, küresel ekonomik krizin başladığı 2008 yılına göre ise artış miktarının 300 milyon olduğu ifade edilmiştir. Küresel güvenlik ve emniyetteki tüm zorluklara rağmen turizm olağanüstü bir direnç ve başarı ortaya koymuştur. Turizm hala tüm dünyada büyümeye ve yeni iş alanları yaratmaya devam etmektedir.

2016 yılında Avrupa'ya giren ziyaretçi sayısı 12 milyon artışla 620 milyona yükselmiştir. Asya-Pasifik bölgesine giren turist sayısı 24 milyon artarak 303 milyona ulaşmıştır. Amerika'ya giren ziyaretçi sayısı 8 milyon artarak 201 milyona ulaşmıştır. Afrika'ya giren ziyaretçi sayısı 4 milyon artarak 58 milyona ulaşmıştır. Ortadoğu ülkelerine ziyaretçi sayısı ise yüzde 4 azalışla 54 milyona gerilemiştir.

Küresel ölçekte değerlendirildiğinde Gayri safi milli hasılanın %10'u, istihdamın 10'da 1'i, dış ticaretin %7'si, hizmet sektörünün %30'u turizm faaliyetlerine dayanmaktadır. (UNWTO,2017)

Dünyada en çok ziyaret edilen birinci sıradaki ülke olan Fransa'ya gelen ziyaretçi sayısı 84,5 milyon kişidir. Fransa'yı, 77,5 milyon kişi ile ABD ve 68,2 milyon kişi ile İspanya takip etmektedir. 2015 yılında 41,6 milyon gelen turist sayısı ile Türkiye dünyada 6. sırada yer almıştır.

ÜLKELERE GÖRE ZİYARETÇİ SAYISI			
Sıra	Ülke	2014	2015
1	Fransa	83.701	84.452
2	A.B.D	75.022	77.510
3	İspanya	64.939	68.215
4	Çin	55.622	56.886
5	İtalya	48.576	50.732
6	Türkiye	41.415	41.618
7	Almanya	33.005	34.972
8	İngiltere	32.613	34.436
9	Meksika	29.346	32.093
10	Rusya Fed.	29.848	31.346

Kaynak: TÜİK





Uluslararası turizm gelirleri 2015 yılında dolar bazında %3,9 oranında azalarak 1 trilyon 260 milyar dolara indi. Dünyada en çok turizm geliri elde eden ülke olan ABD turizm geliri olarak 204,5 milyar dolar elde etti. ABD'yi 114,1 milyar dolar ile Çin ve 56,5 milyar dolar gelir ile İspanya takip etti. Türkiye ise en çok turizm geliri elde eden ülkeler arasında 31,5 milyar dolar ile 10. sırada yer almaktadır.

Ülkelere göre turizm geliri			
Turizm geliri (milyon \$)			
Sıra	Ülke	2014	2015
1	A.B.D	191.325	204.523
2	Çin Halk Cum.	105.380	114.109
3	İspanya	65.111	56.526
4	Fransa	58.150	45.920
5	İngiltere	46.539	45.464
6	Taylant	38.423	44.553
7	İtalya	45.488	39.449
8	Almanya	43.321	36.867
9	Hong Kong	38.376	36.150
10	Türkiye	34.306	31.465

Kaynak: TÜİK

Ülkelere göre ziyaretçi başına turizm gelirinde 2015 yılında dünya ortalaması 1.060 dolar iken Türkiye'ye gelen bir ziyaretçi ülkemizde ortalama 756 dolar harcadı. ABD'de bir ziyaretçi ortalama 2.639 dolar, Çin'de 2.006 dolar, İngiltere'de 1.320 dolar ile dünya ortalamasının üstünde harcama yaptı. İspanya'ya giden bir ziyaretçi 829 dolar, Yunanistan'a giden 664 dolar Fransa'ya giden 544 dolar, Çek Cumhuriyeti'ne giden 543 dolar, Rusya'ya giden ise 270 dolar harcama yapmıştır.

Seçilen ülkelere göre ziyaretçi başına turizm geliri, 2015		
Sıra	Ülke	Gelir (\$)
1	A.B.D	2.639
2	Çin	2.006
3	Tayland	1.491
4	İngiltere	1.320
5	İspanya	829
6	İtalya	778
7	Türkiye	756
8	Yunanistan	664
9	Fransa	544
10	Çek Cum.	543
11	Rusya	270

2016 yılı TÜİK verilerine göre Türkiye'ye gelen Tunusluların ortalama harcaması 1.099 dolar, ABD vatandaşlarının 985 dolar, Japonların 903 dolar, Fransızların 808 dolar, Almanların 640 dolar, İngilizlerin 600 dolar, Rusların 558 dolar olarak gerçekleşmiştir.

Gelir gruplarına göre gelen ziyaretçilerin %71,3'ü orta düzey, %17,7'si yüksek düzey, %11'i düşük düzey gelir grubundadır. ABD vatandaşlarının %61,3'ü orta düzey, %31,6'sı yüksek düzey, %7,1'i düşük düzey gelir grubuna, Almanların %71,9'u orta düzey, %18,1'i yüksek düzey, %10'u düşük düzey gelir grubuna, Rusların %71,9'u orta düzey, %15,8'i düşük düzey, %12,3'ü yüksek düzey gelir grubuna dahildir.

Türkiye 2015 verilerine göre dünya turizm pazarından %3,5'lik , Avrupa pazarından %6,8'lik paya sahiptir (Kaynak: TÜİK). 2016 yılı verilerine göre Türkiye'nin dünya turizm pazarından %2,54'lük, Avrupa turizm pazarından %5,1'lik paya sahiptir.





Yatırımın yapılmasının planlandığı Gümüşhane ilini 2016 yılında ziyaret eden turist sayısı 136.547 kişi olup, bunların 122.053 kişisini yerli turistler, 14.494 kişisini ise yabancı turistlerin oluşturduğu görülmektedir. (Kaynak: Gümüşhane İli Ekonomik Görünüm Raporu,2017)

Kültür ve Turizm Bakanlığı 2016 verilerine göre Gümüşhane ilinde Turizm belgeli tesislere gelen turist toplamı 21.523 kişidir. Gelen kişilerin 682'si yabancı 20.851'i yerli turisttir. Yabancı turistlerin geceleme süreleri ortalama 1,5 iken yerlilerin geceleme süreleri 1,6'dır. Gümüşhane ilindeki belediye belgeli tesislere giren turist sayısı incelendiğinde 19.669 kişinin konakladığı ve kişilerin 296'sının yabancı 19.373'ünün yerli turist olduğu anlaşılmaktadır. Yabancı turistlerin ortalama geceleme süreleri 1,0 iken yerli turistlerin ortalama geceleme süreleri 1,8'dir.

3.1.3. TALEBİ ETKİLEYEN UNSURLAR

Turizm, insanların gezme, görme, keşfetme, yeni insanlar tanıma gibi ihtiyaçlarının bir sonucu olarak doğmuştur. Dünyada turist gönderen ve turist kabul eden ülkelerinin, aynı zamanda gelişmiş ülkeler olması, turizmin gelir düzeyi ve kültürel gelişimle koşutluk gösterdiğinin bir kanıtıdır. Yani, bir ülkede gelişmişlik düzeyi arttıkça turizme olan talep de artmaktadır. Günümüzde, iş hayatında haftalık çalışma süresinin 35-40 saate kadar düşürülmesi, artan eğitim ve refah seviyesi, dinlenme bilinci, gelişen teknolojinin getirdiği kolaylıklar turizm faaliyetlerine katılan kişi sayısını artırmaktadır. Daha fazla boş zamana ve ekonomik olanağa sahip olan birey daha fazla tatil çıkma, eğlenme ve dinlenme faaliyetlerine katılma yönünde istek göstermektedir.

Gelir artışı: Gelir artışı, turizmin aktivitesinin ana itici gücünü oluşturur. Özellikle dünyanın "ekonomik çekirdeği" olan Batı Avrupa'daki insanların bir bölümü, yıllık gelirlerinin bir bölümünü tatil döneminde yapacakları turizm giderlerine ayırmaktadır.

Kentleşmenin artması: Dünya genelinde turizme katılan insanların büyük bir bölümünü kentlerde yaşayan sakinler oluşturmaktadır. Nitekim kentler büyüdükçe ve kentleşme oranı arttıkça, kentte turizme katılan insanların sayısı da artmaktadır. Bu nedenle de turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin bir ürünü ve itici gücü olarak dikkate alınmaktadır.

Eğitim seviyesi: insanların ister kendi ülkelerinde isterse yabancı ülkelerde olsun doğal, tarih ve kültürel miraslar hakkında eğitim-öğretim ve iletişim araçları ile bilgilerinin artması, gezme-görme isteklerini de artırmakta, bu ise turizmin yaygınlaşmasında itici güç olmaktadır. Örneğin budizme ilgi duyanlar, Himalayalar'da 3800-4000 m arasındaki budist tapınaklarını ziyaret etmek için gelmektedir.

Organizasyondaki gelişmeler: Çeşitli reklam ve tanıtıcı yayınlar aracılığı ile firmaların ucuz ve düzenli turlar tertiplemesi, turizm alt yapısının gelişmesi, özellikle turizm hizmet sektörünün ilerlemesi turizm faaliyetlerinin canlanmasına neden olmaktadır. Örneğin birçok Avrupa ülkesinde bütün ilgililerin (tüketici kuruluşları, tatil belde ve yöreleri, turizm ve nakliyat kuruluşları, çevre ve doğayı koruma dernekleri, eğitim ve yerleştirme merkezleri, tur operatörleri vs) kolayca erişebileceği bir merkezler ağı oluşturmaktadır. Son yıllarda turizmle uğraşan şirketler, birbirleriyle bağlantılı olarak çalışmaktadır.

Uzaklık: Uzaklık, turizm talebi açısından caydırıcı etki yapan önemli bir faktördür. Bir ülkenin diğer ülkelere olan uzaklığı ve ulaşım olanakları, aynı zamanda ekonomik bir faktör olarak da turizm talebini etkilemektedir. Uzaklığın talep üzerinde çift yönlü etkisi vardır; birincisi, seyahat mesafesi arttıkça seyahatin suresi de artacağından bu mesafe ek olarak bir fedakârlık gerektirecek ve konaklama suresinin azalmasına neden olacaktır. Ayrıca uzun mesafelere yapılan yolculuklar daha yorucu olmaktadır. Uzaklığın talep üzerindeki ikinci etkisi ise, insanların zamanı yeterli olsa da daha uzak bölgelere ve ülkelere seyahat etmek maliyet açısından daha büyük giderlere katlanmayı gerektirmesidir.

Turizm Sektörünün Alt ve Üst Yapısının Fiyat Profili: Bir turistik bölgedeki turistik alt ve üstyapının durumu, turist kabul olanakları ve turistlere sunulan mal ve hizmetlerin fiyat/kalite kombinasyonu da talep üzerinde etkili bir faktördür. Turist kabul eden bölgenin turistik hizmetlerinin kalitesinin yüksekliği yanında fiyatlarının uygunluğu da





ekonomik açıdan o bölgeye yönelik turizm talebini arttırma yönünde rol oynamaktadır.

Nüfus Yapısı: Nüfusun hem büyüklüğü hem de kompozisyonu turizm talebi üzerinde etkili bir unsurdur. Örneğin yapılan bazı ampirik çalışmalar en fazla seyahate çıkan insanların 25-65 yaş grubuna dahil olduklarını göstermiştir. Söz konusu yaş grubunun ağırlıklı olduğu ülkelerde turistik mal ve hizmetlere olan talep daha fazla olmaktadır.

Meslek Tipi: İnsanların sahip oldukları mesleğin hem gelir düzeyi hem de eğitim düzeyi ile bağlantılı olduğu hususunda çeşitli çalışmalar mevcuttur. Dolayısıyla yüksek gelir getiren bir mesleğe sahip olan kişinin hem eğitim durumunun hem de gelir durumunun iyi olabileceği beklentisi içinde olunabilir. Bu faktörlerin tamamı da seyahat ve tatil için harcama yapma tutumları üzerinde etkili unsurlardır. Bu açıdan bakıldığında işadamları ve üst düzey yöneticilerin genellikle en fazla seyahat eden meslek gruplarını oluşturması şaşırtıcı olmamaktadır.

Aile Durumu: Aile yapısı, çok ya da az çocuklu olma, ataerkil aile yapısına sahip olma gibi faktörler, bireylerin seyahat etme alışkanlıklarını etkilemektedir.

Şehir Hayatı: Kent yaşamında ulaşım araçlarının yoğunluğu, trafik sorunları, çalışma koşullarının ağırlığı insanları taşımayacakları kadar ağır bir yükün altına itmiştir. Bu nedenle kentte yaşayan insanlar kent yaşamının gürültüsünden, yıpratıcılığından, yapay çevre ve yapılaşmasından uzaklaşarak dinlenmek ve özlem duyduğu bir yaşamın nimetlerinden mümkün olduğu kadar yararlanmak istemektedir.

Boş Zaman: Esas olarak turizm boş zamanların değerlendirilmesi biçiminde ortaya çıkan bir aktivitedir. Bu nedenle günümüzde günlük çalışma saatlerinin 8 saate inmesi, hafta sonu tatillerinin iki güne çıkarılması, emeklilik yaşının aşağı çekilmesi, sağlık uygulamaları ile yaşam süresinin uzatılması gibi nedenler hep boş zamanın artmasını sağlayan nedenlerdir. Bunlara ilaveten ulusların dinsel ve ulusal bayramları ile ilgili tatilleri ve teknolojik gelişmelerin işgücünün kullanımı konusunda sağladığı tasarruf ettirici etkiler de boş zamanın artmasını sağlayan diğer nedenler olarak sayılabilir. Turizm sektöründeki mevcut fiyatların istenilen düzeylerde olması durumunda dahi, tatile ayıracak boş zamanın kıtlığı, turizm talebini olumsuz etkilemektedir.

Politik Faktörler: Bu faktörler içerisinde turist gönderen ve kabul eden ülkelerin siyasi tutumları sayılabilir. Bir ülke vatandaşının turizm amaçlı olarak yaptığı yurtdışı seyahatleri o ülke açısından döviz kaybı anlamına geldiğinden bazı ülkeler bunu önleyebilmek için turistik amaçlı yurtdışı seyahatlerini kısıtlayabilmek amacıyla olumsuz tavırlar takınabilmektedirler. Öte yandan, özellikle turizm potansiyeline sahip gelişmekte olan ülkelere bir çoğu turizmin olumlu yöndeki ekonomik etkilerini gördüklerinden siyasi anlamda da turizm politikalarını teşvik edebilmektedirler.

Psikolojik Faktörler: Bu faktörler arasında moda, dini inançlar, doğal yaşama duyulan özlem, reklam ve tanıtım gösterilebilir. Moda, turizm talebi üzerindeki fiyat unsurunun negatif etkisini azaltabilen en önemli faktörlerdendir. İnsan yaşamını yönlendirmede etkin bir görev üstlenen moda, zevk ve alışkanlıklar, diğer mal hizmetlere olan talebi etkilediği gibi turistik mal ve hizmetlere olan talebi de etkilemektedir. Özellikle turistik bölgelerdeki turizm ürünleri çoğunlukla moda eğilimlerinin etkisi altındadır. Özellikle büyük kentlerde yaşayan insanların giderek bireyselleşmesi ve yalnızlaşmasının bir neticesi olarak oluşan doğa tutkusu bozulmamış çevre ve doğa üzerinde yoğunlaşan turistik aktivitelere olan talebi arttırmaktadır.

Kısaca turizm alanları, insanların kendi çevrelerinde görmedikleri, merak ettikleri ve ayrıca dinlenme ve spor yapmak için aradıkları uygun sahalardır. Bu nedenle insanların merak, eğlence, dinlenmeleri değişik olduğundan turizm alanları da çok değişiktir. Bu açıdan bakıldığında, işe yaramaz olarak kabul edilen sahalara bile turizm açısından önem arz etmektedir.

Döviz kurları, gelir, turizm fiyatları, seyahat maliyetleri gibi ekonomik faktörler gibi tüm ekonomik değişkenler arasında bir uzun dönem dengesi bulunduğu sonucuna analizlerle varılmıştır. Gelir ve döviz kurları en önemli değişkenler olup, bölgede yaşanan felaketler (deprem, salgın hastalık vb.) felaketlerin turist sayısını büyük oranda azalttığı tespit edilmiştir. Finansal krizlerin turizm talebi üzerindeki etkisi daha sınırlı kalmakta, dolayısıyla turistlerin güvenliği ve sağlığını güvence altına almanın, uluslararası turizm talebini muhafaza etmenin çok önemli bir unsuru olduğu bilinmektedir.





Son yıllara kadar turizmin en önemli bölümünü oluşturan “deniz, kum, güneş” üçlemesi yavaş yavaş popürlüğünü yitirmekte, özellikle sağlık turizmi başta olmak üzere kültür ve tarih turizmi gelişmekte ve her geçen gün daha fazla talep görmektedir.

Kaynak: Türkiye’de Turizm Ekonomisi, İstanbul Ticaret Odası

3.1.4.REKABET YAPISI VE RAKİPLERİN ÖZELLİKLERİ

Ön fizibilitesi yapılan konaklama tesisinin Gümüşhane ili Torul ilçesine bağlı Zigana Dağı mevkiinde yapılması önerilmektedir. Zigana dağı mevkiinde Zigana Gümüşkayak tesisleri bulunmaktadır. 60 odalı 120 yatak kapasiteli olan tesis yerli ve yabancı turistlere hizmet vermektedir. Aynı bölgede yatırım işletme belgesi almış 24 odalı 50 yatak kapasitesine sahip yatırım aşamasında bir otel yatırımı bulunmaktadır. Bu bölgenin barındırdığı potansiyel dikkate alındığında bu yatak kapasitesinin yeterli olmadığı açık ortadadır. Dolayısıyla etkin bir tanıtım çalışmasıyla burada yapılacak olan yatırımlarda uzun vadede herhangi bir rekabet söz konusu olmayacaktır.

3.2.PAZARLAMA PLANI

3.2.1. HEDEF PAZAR VE ÖZELLİKLERİ

Kurulacak olan tesisin öncelikli hedef pazarı Ortadoğu olarak planlanmıştır. Ortadoğu ülkelerinden Birleşik Arap Emirlikleri, Bahreyn, Katar, Kuveyt, Irak, Lübnan, Ürdün, Suudi Arabistan, İsrail, Yemen ön fizibilitesi yapılan yatırımın öncelikli hedef pazarını oluşturmaktadır. Arap turistlerin turistik olarak ziyaret ettikleri bölgelerde harcama oranlarının yüksek olması (günlük yaklaşık 500\$) ve son dönemlerde doğu Karadeniz Bölgesini benimsemiş olmaları nedeniyle hedef pazar olarak belirlenmiştir.

Son dönemlerde bölgeyi ziyaret etmeye başlayan İran’da hedef Pazar olarak belirlenmiştir. Özellikle kış ayları için yurt dışında yaşayan yerli turistlerde işletmenin hedef pazarını oluşturmaktadır.

3.2.2 HEDEF MÜŞTERİ GRUBU VE ÖZELLİKLERİ

Yapılacak yatırımın hedef müşteri grubunu hedef pazarda ve Türkiye içerisinde faaliyet gösteren turizm acenteleri oluşturmaktadır. Turizm acenteleri genellikle uzun dönemli anlaşmalar yapmaktadırlar. Turistlerin acentelerden talep ettiği yerlere öncelikli tur organizasyonu yapmaktadırlar. İşletmenin hedeflediği nihai müşteriler orta ve üst gelir grubuna sahip kişilerden oluşmaktadır.

3.2.3. İLK FAALİYET YILINDA HEDEFLenen SATIŞ DÜZEYİ

Ürünler/Aylar	Birim	Kapasite Kullanım Oranına Göre Yatırım Sonrası 1. Yılda Satış Düzeyi (Aylık)												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Toplam
Butik Otel Konaklama Hizmeti	Oda	456,00	456,00	456,00	300,00	240,00	456,00	825,00	840,00	456,00	300,00	240,00	450,00	5.475,00
Bungalov Konaklama Hizmeti	Oda	456,00	456,00	456,00	300,00	240,00	456,00	825,00	840,00	456,00	300,00	240,00	450,00	5.475,00
Restoran Yeme-İçme Hizmeti	Kişi	7.300,00	7.300,00	7.300,00	3.600,00	3.000,00	7.300,00	9.823,00	9.823,00	7.300,00	3.600,00	3.000,00	7.300,00	87.600,00

*Üretim düzeyi kadar satış düzeyi olacağı varsayılmıştır.



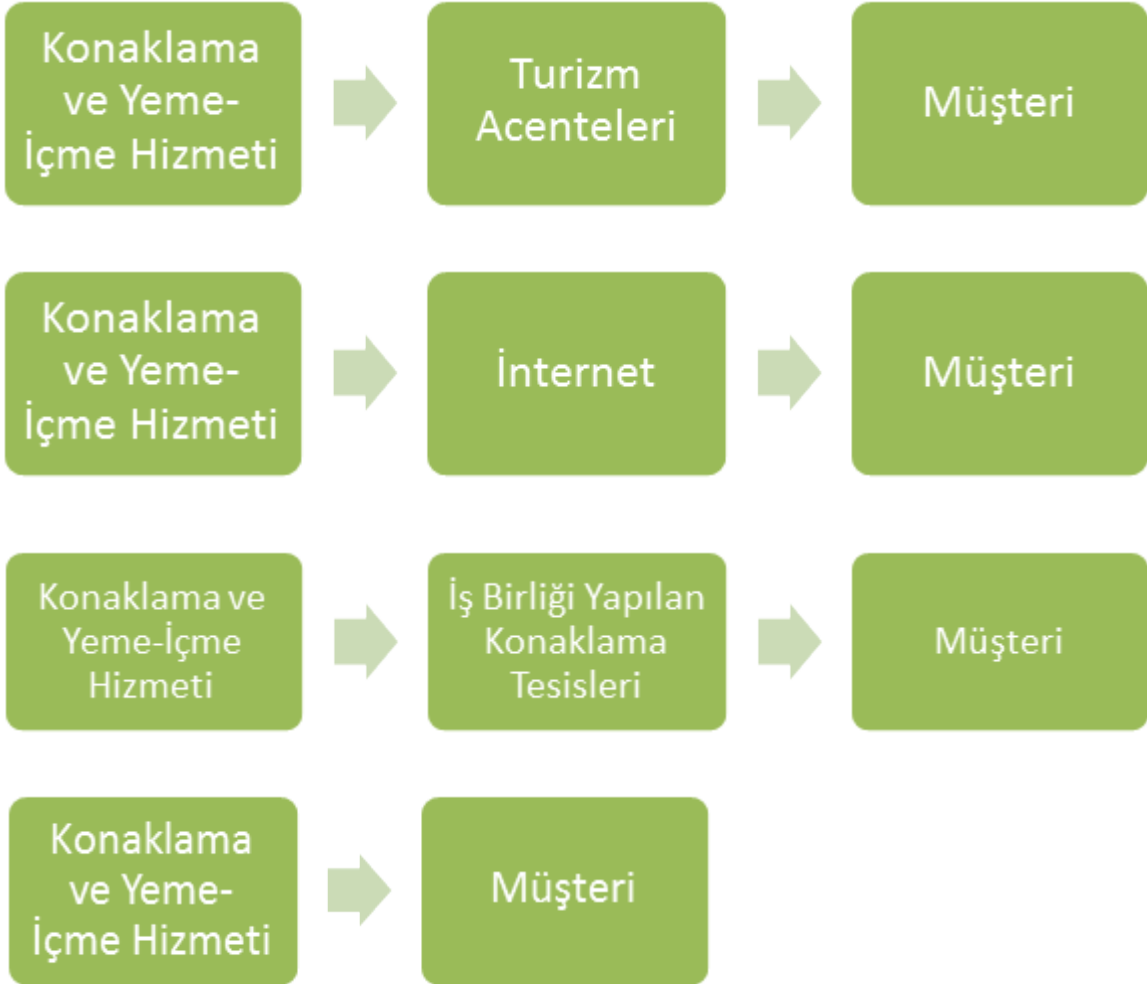


3.2.4. İLK FAALİYET YILINDA HEDEFLENEN SATIŞ FİYATI

Birim Satış Fiyatı		
Ürünler	Birim	Birim Satış Fiyatı
Butik Otel Konaklama Hizmeti	Oda	200,00
Bungalov Konaklama Hizmeti	Oda	300,00
Restoran Yeme-İçme Hizmeti	Kişi	25,00

3.2.5. DAĞITIM KANALLARI

Müşteriye ulaşım kanalları aşağıda belirtilmiştir. Hizmetin sunumu yatırımın yapıldığı yerde gerçekleştirilecektir.





3.2.6. PAZARLAMA/SATIŞ YÖNTEMLERİ

Aktiviteler	Tahmini Tutar
Web Sitesi	4.000,00 TL
Kurumsal Kimlik Çalışması	5.000,00 TL
Kartvizit	500,00 TL
Tanıtım Kataloğu	7.500,00 TL
Araç Giydirme	2.000,00 TL
Fuar Ziyaretleri	10.000,00 TL
Sektörel Yayın Reklamları	5.000,00 TL
Gazete Reklamları	2.000,00 TL
Sektörel Sitelere Kayıt Yapılması	2.000,00 TL
Potansiyel Müşterilerle Yüz Yüze Görüşme	5.000,00 TL
Bölgedeki Diğer Otellerle İş Birliği Anlaşmaları Yapılması	2.000,00 TL
Toplam	45.000,00 TL

*Yapılacak olan yatırım için etkin bir tanıtım stratejisi geliştirilmesi önerilmektedir.

*Otel arama sitelerinde mutlaka bulunulması önerilmektedir.

*Hedef pazarlarda faaliyet gösteren acentelerle iş birliği yapılması önerilmektedir.

*Bölgedeki diğer otellerle iş birliği anlaşmaları yapılması önerilmektedir.

*Sektörel fuarlara mutlaka katılım sağlanması önerilmektedir.

*Tesisin alternatif turizm faaliyetleriyle iç içe faaliyet göstermesi önerilmektedir.

*Tesisin bulunduğu bölgede alternatif turizm faaliyetleri oluşturulmalıdır.

3.2.7. KURULUŞ YERİ SEÇİMİ VE ÇEVRESEL ETKİLER

Gümüşhane, gümüş ve altın madenlerinin zenginliğinden ve tarihi ipek yolu üzerindeki konumundan dolayı tarih boyunca önemini kaybetmemiş bir yerleşim yeridir. Gümüşhane adı, Türkçe 'gümüş' ve Farsça 'hane' kelimelerinden oluşmaktadır. Zengin altın ve gümüş madenlerinden dolayı Gümüşhane adını almıştır. Kentin Romalılar dönemindeki adı 'gümüş yeri' anlamına gelen "Arjiopolis" idi. Evliya Çelebi ise kenti "Gümüşşehri" olarak anmaktadır.¹⁴

Bölgede Asurlular, Urartular, Medler, Pers Krallığı, Makedonlar, Pontus Krallığı, Roma İmparatorluğu, Emeviler, Selçuklular ve Osmanlı İmparatorluğu hüküm sürmüştür.²

Gümüşhane, Fatih Sultan Mehmet'in Trabzon-Pontus Rum Devleti'nin varlığına son verdiği 1461 yılında Türklerin hâkimiyetine geçmiştir. Türkler yöreye yerleştikten sonra kimlik arayışına girmeden yerleşik düzene geçilmiş, mevcut olan gümüş madenleri işletmeye açılmıştır. Türkler, Ermeniler ve Rumlar, bu sevgi, hoşgörü ve barış şehrinde yüzyıllarca birlikte yaşamıştır.²

Eski Gümüşhane'de bulunan darphanelerde imparatorluk hâzinesinin 1/6'sını temin eden gümüş ve altın sikkeler basılmıştır. Hatta kentin kendi adına sikke basma yetkisi alması bir başka ayrıcalığıdır. 1894 yılında madencilere tanınan imtiyazların kaldırılması, altın ve gümüşün daha derinlerdeki cevherlerine teknik imkânların yetersizliğinden ulaşılamaması gibi nedenlerden dolayı maden ocakları kapanmıştır. Zaman içerisinde yerleşim eski canlılığını

¹⁴ www.gumushane.gov.tr





yitirmiş, kent 1920'lerden sonra bugünkü yerleşim alanına taşınmıştır.²

Tarihi süreç içerisinde bu topraklarda bizden önce yaşayan medeniyetler, antik kentleri, sit alanlarını, tarihi mekânları, köprüleri, hanları, hamamları, camileri, kiliseleri ve manastırları günümüze miras olarak bırakmıştır. Bugün itibarıyla il ölçeğinde 391 adet tescilli taşınmaz kültür varlığı bulunmaktadır.²

Satala (Sadak) Antik Kenti, Kelkit Sadak Köyü sınırları içerisinde yer almaktadır. İlçe merkezine 28 km, il merkezine 99 km mesafede olan kente, Erzincan güzergâhı üzerinden sola ayrılan kavşaktan sonra yaklaşık 10 km gidilerek ulaşılır.

Krom Şehri, Gümüşhane şehir merkezinin 36 km kadar kuzeyinde, merkez ilçenin Yağlıdere Köyü sınırları içerisinde bulunmaktadır. Yerleşim 2010 yılında "Arkeolojik Sit Alanı" olarak tescil ve ilan edilmiştir.

Santa Harabeleri, Merkez ilçe Dumanlı Köyü sınırları içerisinde bulunan Santa, il merkezine 72 km mesafededir. Ana tur güzergâhından merkez ilçe Arzular Beldesi istikametinde Yayladere Köyü yolu takip edilip Kosdan Dağı geçildikten sonra Taşköprü Yaylası'na, oradan da Santa'ya ulaşılır.

İmera Manastırı, merkez ilçe Olucak Köyü sınırları içerisinde olup, il merkezine 38 km mesafededir. Arkeolojik Sit Alanı olan yerleşime İkisü Köyü, Karaca Mağarası yol ayrımından Yağlıdere Köyü istikametinden ulaşılır.

Canca Kalesi, İl merkezine 8 km mesafede olan Canca Kalesi'ne, Vank köyünden ve Kale Deresi denilen vadiden gidilir. Evliya Çelebi, Seyahatname'de bu kaleden bahsetmektedir. Trabzon, Türkler tarafından 1461 yılında fethedildiğinde Kralın kızının bu kaleye sığınarak intihar ettiği nakledilen rivayetler arasındadır.

Kov Kalesi, Kale, merkez ilçe Esenyurt (Kov) Köyü sınırları içerisinde ve il merkezine 21 km mesafededir. Kaleyeye Gümüşhane - Erzincan Devlet Karayolu üzerindeki merkez ilçe Pirahmet Köyü'nden hareketle 7 km'lik bir yolla ulaşılır. Kov kalesinin 2007 yılında Kültür ve Turizm Bakanlığı ve Gümüşhane Valiliği'nin iş birliği ile restorasyonu yapılmıştır.

Keçikale, Kale, şehir merkezinin 20 km doğusunda, Gümüşhane-Bayburt anayolunun sağında yer almaktadır. Kalenin iki yolu vardır. Batı yönündeki yol daha kolaydır. Fakat giriş doğudandır. Kale, 2008 yılında Kültür ve Turizm Bakanlığı ve Gümüşhane Valiliğince ortaklaşa restore edilmiştir.

Gümüşhane Konakları, Gümüşhane'nin özgün mimarisinin en ilgi çekici unsurlarından biri eski konaklardır. Eski konaklar (sivil mimari örnekleri), milli kültürümüzde önemli bir yeri olan sanat ve kültür değerlerimizdendir. Türk konut mimarisinin bir parçası olan Gümüşhane Konakları'nın sanatsal yapısında, doğa şartlarının olduğu kadar inanç, örf, adet, gelenek, kültür gibi sosyal yaşamın da etkileri görülmektedir.

Sarıççek Köy Odaları, il merkezine 38 km mesafede, merkez ilçe Sarıççek Köyü'ndedir. Köye, Gümüşhane - Bayburt ana tur güzergâhının 12. km'sinden sola ayrılan Arzular Beldesi istikametinde Kabaköy-Süngübayır- Ardıc - Akhisar köyleri üzerinden ulaşılır. Yol bütün tur otobüslerinin gidebileceği durumdadır.

Karaca Mağarası, Şehir merkezine 17 km mesafede bulunan Karaca Mağarası'na, Gümüşhane-Trabzon istikametinde 10. km'den kuzey yöne hareketle 7 km gidildikten sonra ulaşılır. Mağaraya her türlü aracın rahatça gidebileceği karayolu mevcuttur.





Örümcek Ormanları, Kürtün İlçesi sınırları içerisinde yer almakta olup, il merkezine 60 km mesafededir. Ağaçların bulunduğu bölgeye karayolu ile gidilebilmektedir. Örümcek Ormanları'nda Avrupa'nın en yüksek köknarları (61,5 m) ve Türkiye'nin en uzun ladinleri (57,6 m) yer almaktadır. Sık bitki örtüsü nedeniyle Örümcek Ormanları ismini alan bölge şelaleleri, temiz havası ve eşsiz peyzajıyla Gümüşhane'de görülmesi gereken yerlerden biridir.

Tomara Şelalesi, Gümüşhane'nin Şiran ilçesine bağlı Seydibaba Köyü sınırları içerisinde bulunan Tomara Şelalesi, il merkezine 130 km, Şiran ilçesine 14 km mesafede bulunmaktadır.

Kadırga Yaylası, Gümüşhane ili Kürtün ilçesi Süme köyü sınırları içerisinde olan « Kadırga Yaylası », Merkez ilçeye 65 km mesafededir. Yaylaya il merkezinden hareketle, «Zigana Turizm Merkezi»nden» 15 km'lik bir yolla ulaşılır. Yaylada elektrik, telefon hizmetlerinin yanında otel, lokanta, kır kahvesi, bakkal, manav gibi yeme-içme ve konaklama tesisleri, açık hava camii bulunmaktadır.

Limni Gölü, Torul ilçesine bağlı Zigana Köyü'ndedir. Gümüşhane il merkezine 45 km, Zigana Turizm Merkezi'ne 5 km mesafede olan göl, Orman Bakanlığı tarafından 2004 yılında -A- tipi mesire yeri statüsüne alınmıştır. Saha, piknik ve kamp amaçlı kullanım için uygundur.

Artabel Göller, il merkezine 80 km mesafede bulunan Artabel Gölleri Tabiat Parkı, iki ayrı jeolojik zaman diliminde hüküm süren volkanik aktiviteye bağlı formasyonlarla kaplıdır. İlk aktivitede, Artabel Deresi kaynağının hemen kuzeyinde ve ilk şelalenin kuzeydoğusunda bulunan Karanlık Göl yer almaktadır. Diğer göller ise Karagöl Dağı'nın doğu yamacındaki 5 göl, Artabelinbaşı Tepesi'nin kuzeydoğu eteğindeki Karanlık göl, Sofranınbaşı Tepesi'nin batısındaki Beşgöller adıyla anılan 4 göl, Gavurdağı'nın doğu zirvesi yamacında Karagöller adıyla anılan 3 göldür.

Süleymaniye Mahallesi, Yerleşim, bugünkü il merkezinin mahallesi konumundadır. "Kentsel ve Doğal Sit Alanı" olan yerleşim, aynı zamanda "Turizm Merkezi"dir. Yerleşime, Daltaban Mahallesi'nden güneybatı yönünde devam eden 4 km'lik yolla ulaşılır.

Çakırgöl Turizm Merkezi, Gümüşhane'ye 35 km mesafede olup, 2500 m rakıma sahiptir. Çakırgöl Turizm Merkezi'ne, Karaca Mağarası-Krom Vadisi-Cami Boğazı yol istikametinden ilerleyerek ulaşmak mümkündür. 2005 yılında Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yapılan çalışmalar sonucunda 874 hektar alan "Gümüşhane Çakırgöl Kış Sporları Turizm Merkezi» olarak ilan edilmiştir. Turizm merkezinde 7 mekanik tesis ve 11 kayak pistinin yapılması planlanmaktadır.

Erikbeli Yaylası, Kürtün'ün Özkürtün Beldesi sınırları içerisinde bulunan Erikbeli Yaylası, Süme Deresi Vadisi'nin bitiminde ve 1800 rakımında bulunmaktadır. Yaya olarak ulaşımın sağlandığı dönemlerde, insanların konaklama yeri olarak kullandıkları bir yerleşim birimi olan Erikbeli Yaylası'nın 1500'lü yıllardan beri var olduğu bilinmektedir. 1991 yılında Kültür ve Turizm Bakanlığınca turizm merkezi ilan edilmiştir.

Kazıkbeli Yaylası, Kürtün ilçesi Söğüteli Köyü sınırları içerisinde bulunan «Kazıkbeli Yaylası», merkez ilçeye 100 km uzaklıktadır. İlçeden yaylaya olan yolun son 50 km'si stabilize dir. Yaylada, özel sektöre ait bakkal, manav, kır kahvesi, lokanta, otel, pansiyon, gibi tesisler mevcut olmakla birlikte elektrik ve telefon hizmetleri de verilmektedir. Yayla sahası içerisinde bulunan doğal çim alanları, çim kayağı, kamp ve karavan turizmi için oldukça elverişlidir.

Taşköprü, Yağmurdere bucağı Dumanlı köyü sınırları içerisinde bulunan Taşköprü Yaylası, il merkezine yaklaşık 50 km mesafededir. Yaylaya Gümüşhane-Yağmurdere yol güzergâhından ulaşılmaktadır. 50 km'lik yolun yaklaşık





40 km'si asfalt, geriye kalan 10 km'lik yol stabilize edilmiştir.

Zigana Turizm Merkezi, Torul ilçe sınırları içerisinde olup, Gümüşhane il merkezine 45 km mesafede bulunmaktadır. Merkezde, bir adet, saatte 1000 kişi taşıma kapasiteli, 800 metre uzunluğunda teleski hattı ve buna ilave olarak iki adet, saatte 400 kişi taşıma kapasiteli 200 metre boyunda Baby lift bulunmaktadır.

Gümüşhane ilinde yer alan konaklama tesislerinin gelen turistlerin beklentilerinin karşılanması konusunda yetersiz kalması Gümüşhane ilinin turizm potansiyelini yeterince kullanamamasına neden olmaktadır. Bölgeyi ziyaret eden turistler yüksek standartlarda, hizmet kalitesi yüksek olan butik tarzda yerlerde konaklamayı tercih etmektedir. Verilerden de anlaşıldığı gibi ziyaretlerin çoğu konaklamasız yapılmaktadır. Bölgeyi ziyaret eden turistlerden yeterli payı alabilmek için bölgeyi ziyaret eden turistlerin eğilimleri doğrultusunda mekanların oluşturulması ve etkin bir pazarlama stratejisinin ortaya koyulması gerekmektedir.

Yatırımın zigana dağı mevkiinde yapılması önerilmektedir. Halihazırda bir alt yapısının olması il merkezine 45 km olması kış turizmine ve yaz turizmine elverişli olması nedeniyle önerilmektedir.

Yatırımın çevreye herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Zigana dağı mevkinde yaşayan kişilerin kurulacak tesiste istihdam edilmesiyle gelir düzeylerinin artmasına katkı sağlanmış olacaktır.

4.HAMMADDE VE DİĞER GİRDİ PLANLAMASI

4.1. HAMMADDE VE DİĞER GİRDİ TEMİN KOŞULLARI

Önerilen yatırımda tek bir blok halinde 25 odadan oluşan butik otel, 25 adet birbirinden bağımsız olarak yörenin mimarisine uygun 25 adet bungalov ve 1 adet yeme-içme tesisi yapılması planlanmıştır. Yapım aşamasında gerekli olan tüm malzemeler bölgeden tedarik edilebilmektedir. Tesisin işletme aşamasında ihtiyaç duyulan gıda, temizlik ve diğer ürünlerin hepsi il merkezinden ve komşu illerden tedarik edilebilmektedir. Bölgede faaliyet gösteren üretici ve araçlar vasıtasıyla ürünlerin tedariki kolaylıkla sağlanabilmektedir.

4.2.HAMMADDE VE DİĞER GİRDİLER

Butik Otel
Temizlik Malzemeleri
Buket Set
Peynir Çeşitleri
Domates
Salatalık
Taze Ekmek
Sucuk
Salam
Yumurta
Çay
Meyve Çeşitleri
Meyve Suyu Çeşitleri
Kahve
Omlet
Reçel Çeşitleri
Bal
Pekmez
Tahin
Diğer vb.

Bungalov Otel
Temizlik Malzemeleri
Buket Set
Çay Çeşitleri
Kahve Çeşitleri
Diğer vb.

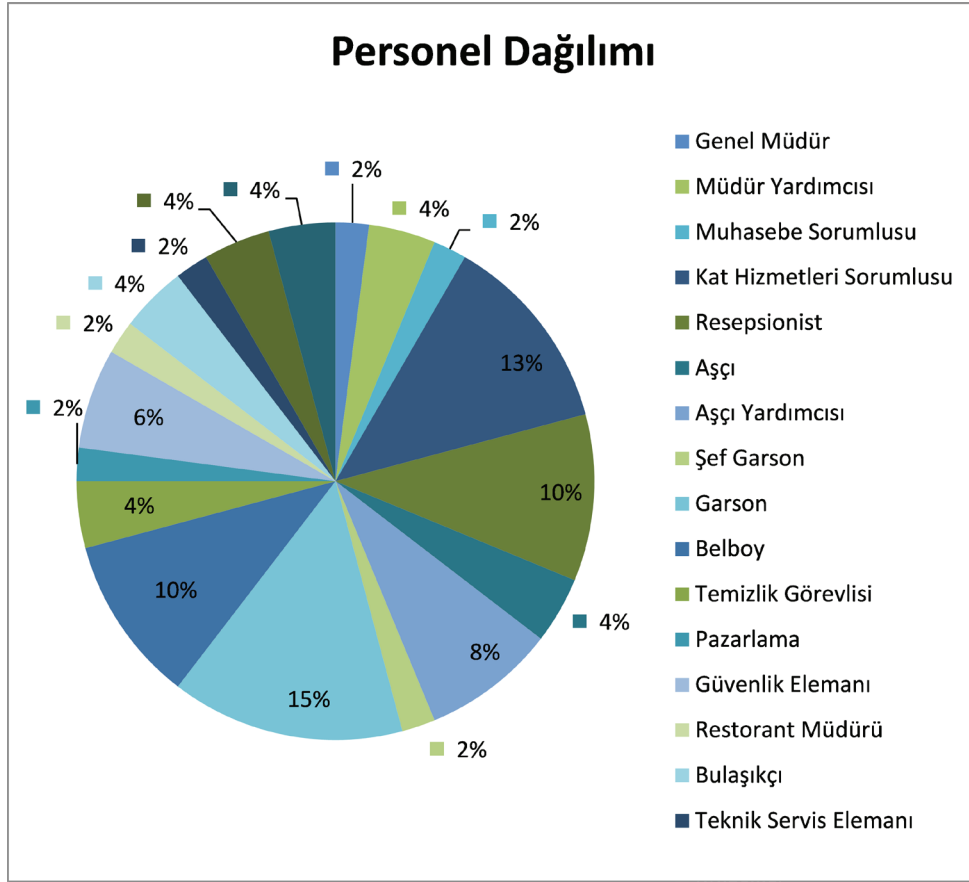
Restoran
Kırmızı Et Çeşitleri
Tavuk
Köfte
Çorba
Tatlı Çeşitleri
Meyve ve Sebze Çeşitleri
Piriç
Bulgur
Süt ve Süt Ürünleri Çeşitleri
İçecek Çeşitleri
Pide Çeşitleri
Taze Ekmek
Diğer Vb.





5. İNSAN KAYNAKLARI PLANLAMASI

5.1.PERSONEL YÖNETİMİ

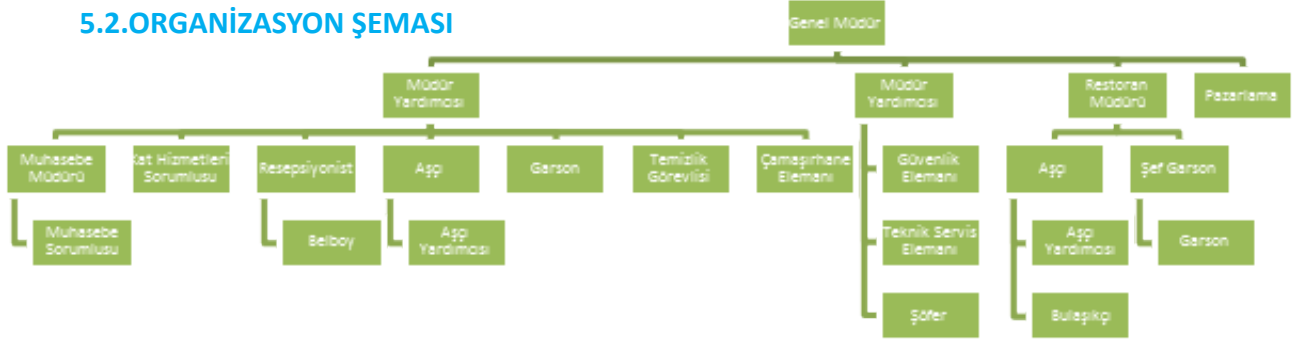


Personel Türü	Sorumlu Olacakları Görevler	Adet	Yıllık Maaş (TL)	Yıllık Diğer Giderler (TL)	Yıllık Toplam Gider (TL)
Müdür Yardımcısı	Butik otelden sorumlu 1 kişi ve bungalovlardan sorumlu 1 kişi olacaktır.	2	4.000	8.000	96.000
Muhasebe Sorumlusu	İşletmenin ön muhasebesinin yapılmasından sorumlu olacaktır.	1	3.000	3.000	36.000
Kat Hizmetleri Sorumlusu	Butik otelin iç temizliğinden 2 kişi sorumlu olacaktır. Bungalovların iç temizliğinden 4 kişi sorumlu olacaktır.	6	2.100	12.600	151.200
Resepsyonist	Butik Otele ve Bungalovlara başvuruda bulunan müşterileri karşılamak, telefon veya yazı ile alınan başvuruların kayıtlarını tutmak ve yerlerini ayırtmakla görevlidir. Otelden ayrılan müşterilerin hesaplarını tahsil ederek muhasebeye ulaştırmakla sorumlu olacaktır. 3 kişi butik otel için 2 kişi bungalovlar için istihdam edilecektir.	5	2.100	10.500	126.000
Aşçı	Müşterilere sabah kahvaltısı hazırlanmasından 1 kişi sorumlu olacaktır. Restoran için 1 kişi sorumlu olacaktır.	2	5.000	10.000	120.000
Aşçı Yardımcısı	Aşçıya yardımcı olmaktan sorumludur. Butik otel için 1 kişi, Restoran için 3 kişi istihdam edilecektir.	4	3.000	12.000	144.000
Şef Garson	Restorantta garsonların idaresinden sorumlu olacaktır.	1	3.500	3.500	42.000
Garson	Salon ve masa düzenlemesi, konuk karşılama, yiyecek ve içecek siparişi alma, servis etme ve tahsilat işlemlerini yapmakla sorumlu olacaktır. Butik otel için 2 kişi, restoran için 5 kişi istihdam edilecektir.	7	2.100	14.700	176.400
Belboy	İşletmeye konaklamak amaçlı gelen misafirlerin odalarına kadar eşlik etmekten sorumlu olacaktır. Butik otel için 2 kişi, bungalovlar için 3 kişi istihdam edilecektir.	5	2.100	10.500	126.000
Temizlik Görevlisi	İşletmenin iç ve dış genel temizliğinden sorumlu olacaktır.	2	2.100	4.200	50.400
Pazarlama	İşletmenin tanıtımı için 1 kişi sorumlu olacaktır.	1	4.000	4.000	48.000
Güvenlik Elemanı	İşletmenin genel güvenliğinden sorumlu olacaktır.	3	2.100	6.300	75.600
Restorant Müdürü	Restorantın sevk ve idaresinden sorumlu olacaktır.	1	4.000	4.000	48.000
Bulaşıkçı	Butik otel ve restoranttaki bulaşıklarından sorumlu olacaktır.	2	2.100	4.200	50.400
Teknik Servis Elemanı	İşletmenin genel teknik işlerinden sorumlu olacaktır.	1	2.100	2.100	25.200
Çamaşırhane Elemanı	Konaklama tesislerindeki çamaşırların temizlenmesinden sorumlu olacaktır.	2	2.100	4.200	50.400
Şoför	Gerek görülmesi halinde misafirlerin transferinden sorumlu olacaktır.	2	2.100	4.200	50.400
Toplam		48		124.000	1.488.000





5.2.ORGANİZASYON ŞEMASI

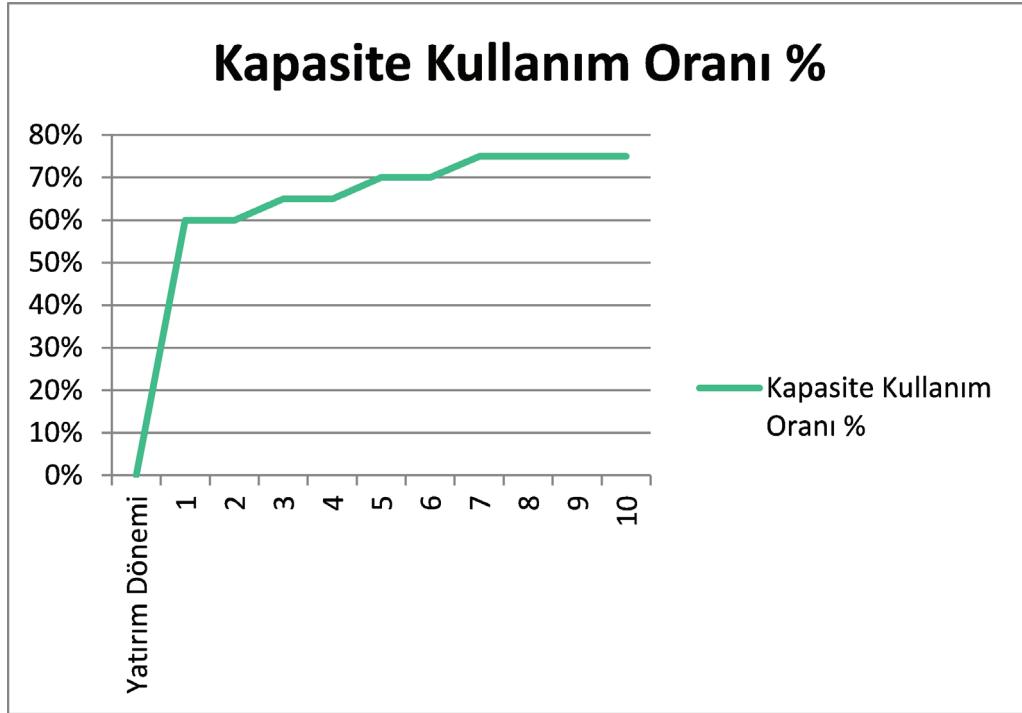


6. ÜRETİM PLANLAMASI

6.1.YATIRIM UYGULAMA PLANI VE SÜRESİ

Faliyet/Aylar	1. Ay	2. Ay	3. Ay	4. Ay	5. Ay	6. Ay	7. Ay	8. Ay	9. Ay	10. Ay	11. Ay	12. Ay
Finansal Kaynakların Temini												
İş Birliği anlaşmalarının Yapılması												
Arsanın Satın Alınması												
İş Yerinin Yasal Kuruluşunun Yapılması												
Etüt Projelerin Yapılması												
Gerekli İzinlerin Alınması												
İnşaat İşlerinin Yapılması												
Makine ve Donanımın Alımı ve Montajı												
Potansiyel Müşterilerle Görüşme Yapılması												
İdari Örgütlenmenin Yapılması												
İş Gücünün Sağlanması												
Stratejik Planın Hazırlanması												
Tesisin Faaliyete Başlaması												

6.2.KAPASİTE KULLANIM ORANI



Ortalama Kapasite Kullanım Oranı											
Yıllar	Yatırım Dönemi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kapasite Kullanım Oranı %	0%	60,00%	60,00%	65,00%	65,00%	70,00%	70,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%





6.3. ÜRETİM MİKTARI

6.3.1. TAM KAPASİTEDEKİ ÜRETİM DÜZEYİ

Kapasite Kullanım Oranına Göre Yatırım Sonrası 1. Yılda Üretim Düzeyi (Aylık)														
Ürünler/Aylar	Birim	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Toplam
Butik Otel Konaklama Hizmeti	Oda	456,00	456,00	456,00	300,00	240,00	456,00	825,00	840,00	456,00	300,00	240,00	450,00	5.475,00
Bungalov Konaklama Hizmeti	Oda	456,00	456,00	456,00	300,00	240,00	456,00	825,00	840,00	456,00	300,00	240,00	450,00	5.475,00
Restoran Yeme-İçme Hizmeti	Kişi	7.300,00	7.300,00	7.300,00	3.600,00	3.000,00	7.300,00	9.823,00	9.823,00	7.300,00	3.600,00	3.000,00	7.300,00	87.600,00

6.3.2. İLK FAALİYET YILINDAKİ ÜRETİM VE SATIŞ DÜZEYİ

Kapasite Kullanım Oranına Göre Yatırım Sonrası 1. Yılda Üretim Düzeyi (Aylık)														
Ürünler/Aylar	Birim	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Toplam
Butik Otel Konaklama Hizmeti	Oda	456,00	456,00	456,00	300,00	240,00	456,00	825,00	840,00	456,00	300,00	240,00	450,00	5.475,00
Bungalov Konaklama Hizmeti	Oda	456,00	456,00	456,00	300,00	240,00	456,00	825,00	840,00	456,00	300,00	240,00	450,00	5.475,00
Restoran Yeme-İçme Hizmeti	Kişi	7.300,00	7.300,00	7.300,00	3.600,00	3.000,00	7.300,00	9.823,00	9.823,00	7.300,00	3.600,00	3.000,00	7.300,00	87.600,00

6.3.3. İLK 10 YILDAKİ ÜRETİM VE SATIŞ DÜZEYİ

Kapasite Kullanım Oranına Göre Yatırım Sonrası İlk 10 Yılda Üretim Düzeyi (Adet/Yıllık)												
Ürünler/Yıllar	Birim	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl	6.Yıl	7.Yıl	8.Yıl	9.Yıl	10.Yıl	Toplam
Butik Otel Konaklama Hizmeti	Oda	5.475,00	5.475,00	5.931,00	5.931,00	6.388,00	6.388,00	6.844,00	6.844,00	6.844,00	6.844,00	62.964,00
Bungalov Konaklama Hizmeti	Oda	5.475,00	5.475,00	5.931,00	5.931,00	6.388,00	6.388,00	6.844,00	6.844,00	6.844,00	6.844,00	62.964,00
Restoran Yeme-İçme Hizmeti	Kişi	87.600,00	87.600,00	94.900,00	94.900,00	102.200,00	102.200,00	109.500,00	109.500,00	109.500,00	109.500,00	1.007.400,00

6.4. BİRİM MALİYETLER VE KARLILIK ORANLARI

Birim Hammadde Maliyeti				
Ürünler	Birim	Birim Maliyet	Birim Satış Fiyatı	Karlılık Oranı
Butik Otel Konaklama Hizmeti	Oda	25	200,00	700%
Bungalov Konaklama Hizmeti	Oda	30	300,00	900%
Restoran Yeme-İçme Hizmeti	Kişi	10	25,00	150%

Butik Otel
Temizlik Malzemeleri
Buket Set
Peynir Çeşitleri
Domates
Salatalık
Taze Ekmek
Sucuk
Salam
Yumurta
Çay
Meyve Çeşitleri
Meyve Suyu Çeşitleri
Kahve
Omlet
Reçel Çeşitleri
Bal
Pekmez
Tahin
Diğer vb.





Bungalov Otel

Temizlik Malzemeleri

Buket Set

Çay Çeşitleri

Kahve Çeşitleri

Diğer vb.

Restoran

Kırmızı Et Çeşitleri

Tavuk

Köfte

Çorba

Tatlı Çeşitleri

Meyve ve Sebze Çeşitleri

Piriç

Bulgur

Süt ve Süt Ürünleri Çeşitleri

İçecek Çeşitleri

Pide Çeşitleri

Taze Ekmek

Diğer Vb.



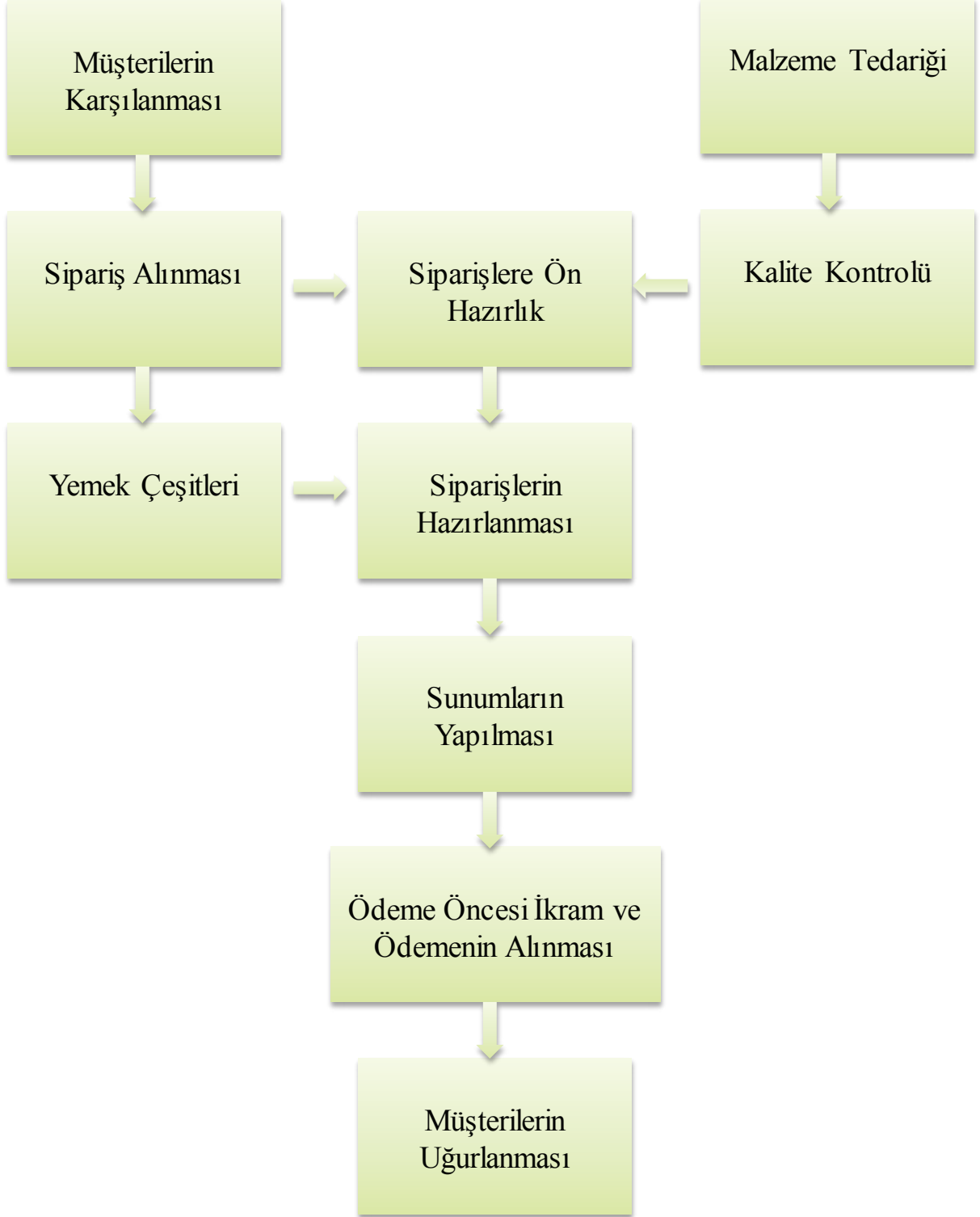


6.5. İŞ AKIŞ ŞEMASI

Konaklama Hizmeti



Yeme-içme Tesisi (Restoran)





6.6. TEKNOLOJİ ÖZELLİKLERİ

Ön fizibilitesi yapılan yatırım birinci sınıf malzemeden yapılacağı varsayılmıştır. Yapıların doğayla örtüşen bir mimariye ve tamamen ahşap kaplama yapılması önerilmektedir. Yapılarda kullanılacak makine ekipmanlar son teknolojiye uygun olarak belirlenmiştir.

Yatırımı yapılacak olan tesisin T.C. Kültür ve Turizm bakanlığı yönetmeliklerine uygun olarak tasarlanmıştır. Tesis için ayrıca yeşil yıldız konseptine uygun olarak tasarlanması ve yönetilmesi önerilmektedir. Yeşil yıldız alabilmek için var olan 122 kriterden gerekli olan puanı almak gerekmektedir. Tesisin bu kriterlere uygun yapılması ve işletilmesi gerekmektedir.¹⁵

Yeşil Yıldız

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın başlattığı "Çevreye Duyarlı Konaklama Tesisleri" projesi ve "Sürdürülebilir Turizm" kapsamında; çevreye duyarlı konaklama tesislerine verilen bir tür «Çevre Etiket» uygulamasıdır. 22.09.2008 tarih ve 27005 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Turizm İşletmesi Belgeli Konaklama Tesislerine Çevreye Duyarlı Konaklama Tesisi Belgesi Verilmesine Dair Tebliğ (Tebliğ No:2008/3) doğrultusunda verilmektedir.

Yeşil Yıldız Neden Önemlidir

- Su tüketiminde tasarruf sağlamak
- Doğal kaynakların doğru ve tutumlu kullanımını sağlamak
- Enerji verimliliğinin artırılmasını sağlamak
- Çevreye zararlı maddelerin tüketiminin ve atık miktarının azaltılmasını sağlamak
- Yenilenebilir enerji kaynaklarının ve geri dönüşümlü maddelerin kullanımının teşvik edilmesini sağlamak
- Konaklama işletmelerinin yatırım aşamasından başlayarak çevreye duyarlı şekilde planlanmalarını sağlamak
- Geniş kapsamlı bir yaklaşımla çevreyi korumak
- Çevre bilincinin geliştirilmesi ve bu bilince sahip olan tüketici kitlesi tarafından tercih edilmek
- İşletme ölçeğinde orta vadeli maliyetleri azaltmak
- Tesis çalışanlarının bilinçlenmelerini sağlamak
- İş gücünün ev verimli şekilde kullanımını sağlamak
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından sağlanan Elektrik Enerjisi Desteğinden faydalanmak
- Sürdürülebilir rekabet üstünlüğü elde etmek

Ve hepsinden önemlisi geleceğimize olan çocuklarımıza "Yeşil Bir Miras" bırakabilmek için önemlidir!

Çevreye Duyarlı Konaklama Tesisleri İçin Sınıflandırma Formu



6.7.MAKİNE VE EKİPMAN BİLGİLERİ

Gerekli Makine Ekipman Listesi				
Makine Ekipman Adı	Birim	Miktar	Tutar	Toplam Tutar
Butik Otel Makine Ekipman Maliyeti	Adet	1	625.750,00	625.750,00
Bungalov Otel Makine Ekipman Maliyeti	Adet	1	542.000,00	542.000,00
Restorant Makine Ekipman Maliyeti	Adet	1	210.480,00	210.480,00
Toplam				1.378.230,00

6.7 Gerekli Makine Ekipman Ekten Alınacak-Butik

Butik Otel			
Sıra No	Makine Ekipman Adı	Birim	Miktar
1	Baza	Adet	50
2	Karyola Başlığı	Adet	25
3	Yatak	Adet	50
4	Dolap	Adet	25
5	Masa	Adet	25
6	Berjer	Adet	25
7	Televizyon	Adet	27
8	Saç Kurutma Makinesi	Adet	25
9	Ütü ve Ütü Masası	Adet	25
10	Halı	Adet	25
11	TV Ünitesi	Adet	25
12	Uydu Alıcısı	Adet	1
13	Güvenlik Kamera Sistemi	Adet	1
14	Lobi İçin Gerekli Ekipmanlar	Adet	1
15	Bilgisayar	Adet	1
16	Yazıcı	Adet	1
17	Kahvaltı Salonu Mutfak Makine Eki	Adet	1
18	Sandalye	Adet	32
19	Masa	Adet	8
20	Otel Otomasyon Sistemi	Adet	1
21	Endüstriyel Çamaşır Makinesi ve Kurutma Makinesi	Adet	1
22	Müdür Odası	Adet	1
23	Muhasebe Odası	Adet	1
24	Personel Odası	Adet	2
25	Diğer	Adet	1

*Yazılmayan maliyetler inşaat maliyetine eklenmiştir. (iklimlendirme sistemi, güneş enerji sistemi Jeneratör vb.)





Bungalov Otel Makine Ekipman Listesi

6.7 Gereklı Makine Ekipman Ekten Alınacak-Bungalov

Bungalov				
Sıra No	Makine Ekipman Adı	Birim	Miktar	Açıklama
1	Baza	Adet	25	Yatak odalarında yatakların yerleştirilmesi amacıyla kullanılacaktır.
2	Karyola Başlığı	Adet	25	Bazalara monte edilerek dekoratif amaçlı kullanılacaktır.
3	Yatak	Adet	25	Misafirlerin dinlenmesi ve uyuması amacıyla kullanılacaktır.
4	Gardrop	Adet	25	Misafirlerin giyecek ve eşyalarının muhafazası amacıyla kullanılacaktır.
5	Şifonyer	Adet	25	Konaklama tesisine gelen misafirlerin, kıyafet ve bilumum eşyalarını koyması amacıyla kullanılacaktır.
6	Komidin	Adet	50	Odalarda yatak kenarlarında misafirlerin rahat etmesi amacıyla kullanılacaktır.
7	Masa-Sandalye takımı	Adet	25	Odalarda misafirlerin rahat etmesi amacıyla kullanılacaktır.
8	Hali	Adet	50	Odalarda dekor amacıyla kullanılacaktır.
9	Kanepe	Adet	50	Misafirlerin oturması ve dinlenmesi amacıyla kullanılacaktır.
10	Bulaşık Makinesi	Adet	25	Bulaşıkların yıkanabilmesi için gereklidir.
11	Buzdolabı	Adet	25	Misafirlere ait olan ürünlerin muhafazası için gereklidir.
12	Ocak	Adet	25	Misafirlerin yemek pişirebilmeleri için gereklidir.
13	Davlunbaz	Adet	25	Pis kokunun dışarıya atılması için kullanılacaktır.
14	Televizyon	Adet	50	Misafirlerin kullanımı için gerekmektedir.
15	Elektrikli Süpürge	Adet	25	Bungalovların temizliği için gereklidir.
16	Ütü ve Ütü Masası	Adet	25	Misafirlerin kullanımı için gereklidir.
17	Tost Makinesi	Adet	25	Misafirlerin yiyecek yapabilmeleri için gereklidir.
18	Saç Kurutma Makinesi	Adet	25	Banyolar için gereklidir.
19	Blender	Adet	25	Mutfak için gereklidir.
21	Çamaşır Makinesi	Adet	25	Misafirlerin kullanımı için gereklidir.
22	Diğer	Adet	25	

*Yazılmayan maliyetler inşaat maliyetine eklenmiştir. (iklimlendirme sistemi, güneş enerji sistemi Jeneratör vb.)

Restoran Makine Ekipman Listesi

6.7 Gereklı Makine Ekipman Ekten Alınacak-Restoran

Yeme-İçme Tesisi (Restoran)				
Sıra No	Makine Ekipman Adı	Birim	Miktar	Açıklama
1	Sandalye	Adet	200	Restorantta misafirler için gereklidir.
2	Masa	Adet	50	Restorantta misafirler için gereklidir.
3	Ürün Rafı	Adet	3	Ürünlerin istiflenmesi için gereklidir.
4	Çalışma Tezgaahı	Adet	10	Mutfakta ürünlerin hazırlanması için gereklidir.
5	Teşhir Ünitesi	Adet	3	Yemek çeşitlerini müşterilerin görmesi için gereklidir.
6	Hava Perdesi	Adet	1	Kapı girişi için gereklidir.
7	Derin Dondurucu	Adet	1	Pişiyecek ürünlerin muhafazası için gereklidir.
8	Hamur Yoğurmak	Adet	1	Hamur Yoğurmak için gereklidir.
9	Endüstriyel İzi	Adet	1	Ürünlerin pişirilmesinde kullanılacaktır.
10	Fritöz	Adet	1	Ürünlerin pişirilmesinde kullanılacaktır.
11	Ocak	Adet	1	Ürünlerin pişirilmesinde kullanılacaktır.
12	Davlunbaz	Adet	2	Fırın buharının toplanması amacıyla kullanılacaktır.
13	Soğutucu	Adet	1	Pişiyecek ürünlerin muhafazası amacıyla kullanılacaktır.
14	Bulaşık Makinesi	Adet	1	Bulaşıkların yıkanması amacıyla kullanılacaktır.
15	Davlunbaz	Adet	1	Yemek buharının toplanması amacıyla kullanılacaktır.
16	Bardak Yıkama Makinesi	Adet	1	Bardakların yıkanması amacıyla kullanılacaktır.
17	Endüstriyel Çay Makinesi	Adet	1	Çay pişirmek amacıyla kullanılacaktır.
18	Fırın	Adet	1	Yiyeceklerin pişirilmesi amacıyla kullanılacaktır.
19	Davlunbaz	Adet	1	Yemek buharının toplanması amacıyla kullanılacaktır.
20	Doğrama/Dilili	Adet	1	Sebzelerin doğranması amacıyla kullanılacaktır.
21	Bilgisayar	Adet	1	Kasa bölümünde siparişlerin ve muhasebe işlerinin takibi amacıyla kullanılacaktır.
22	Sipariş İzleme	Adet	1	Sipariş takibi, muhasebe işlerinin takibi amacıyla kullanılacaktır. (İşletmede verilen hizmetin evrağa dönüşerek raporlanmasını ve yapılan işlerde kolaylık sağlanması amacıyla kullanılacaktır.)
23	Yazıcı	Adet	1	Müşteri siparişinde ve muhasebe işlemlerinde kullanılacaktır.
24	Güvenlik Kamerası	Adet	1	İşletmenin dış mekan güvenliği amacıyla kullanılacaktır.
25	Diğer	Adet	1	

*Yazılmayan maliyetler inşaat maliyetine eklenmiştir. (iklimlendirme sistemi, güneş enerji sistemi Jeneratör vb.)





7. FİNANSAL ANALİZLE

7.1.SABİT YATIRIM TUTARI

Sabit Yatırım Tutarı		
Gider Türü	Tutar	Giderle ilgili Açıklama
Etüd-Proje Giderleri	236.418,75	
Arazi Giderleri	150.000,00	Bu tesis için 10 dönüm arazinin satın alınacağı ön görülmüştür.
İnşaat İşleri Gideri	4.728.375,00	Butik otelin toplamda 1200 m2 olana sahip olacağı varsayılmıştır. Bungalov otellerin herbirinin 45 m2 olacağı ve toplamda 1.125 m2 olacağı varsayılmıştır. Bungolavlar birbirinden bağımsız olarak yapılacağı varsayılmıştır. Restoran ise 350 m2'lik bir alana kurulacağı varsayılarak hesaplama yapılmıştır. Butik otel ve Bungalovlar için Bayındırlığa ait V.sınıf C gurubu yapıların tahmini m2 değeri olan 1835 TL esas alınmıştır. Restoran için V.sınıf A grubu yapıların tahmini değeri olan 1.320 TL esas alınmıştır.
Makine Ekipman Giderleri	1.378.230,00	
Demirbaş Gideri	41.346,90	Makine ekipman giderlerinin %3'ü olarak alınmıştır.
Taahhüt Alım Gideri	100.000,00	
Kuruluş Gideri	7.500,00	
Genel Giderler	66.418,71	Toplam giderlerin %1 olarak öngörülmüştür.
Beklenmeyen Giderler	332.093,53	Toplam giderlerin %5 olarak öngörülmüştür.
Toplam	7.040.382,89	

*Yıllar itibariyle maliyetlerdeki artış oranının ortalama %10 olacağı varsayılmıştır.

7.2.İŞLETME SERMAYESİ

	Yatırım Dönemi	İşletme sermayesi İhtiyacı Tablosu(Yıllık)									
		1.Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl	7. Yıl	8. Yıl	9. Yıl	10. Yıl
Kredi geri ödemesi ana para	-	-	743.513,81	832.735,47	932.663,72	1.044.583,37	1.169.933,37				
Kredi geri ödemesi faiz	566.811,57	566.811,57	566.811,57	477.589,91	377.661,66	265.742,01	140.392,00				
Hammadde ve yardımcı madde	Yatırım dönemi	1.177.125,00	1.294.837,50	1.543.014,69	1.697.316,16	2.010.666,83	2.211.733,51	2.606.685,93	2.867.354,52	3.154.089,97	3.469.498,97
Personel Gideri	Yatırım dönemi	1.488.000,00	1.636.800,00	1.800.480,00	1.980.528,00	2.178.580,80	2.396.438,88	2.636.082,77	2.899.691,04	3.189.660,15	3.508.626,16
Pazarlama Satış	Yatırım dönemi	45.000,00	49.500,00	54.450,00	59.895,00	65.884,50	72.472,95	79.720,25	87.692,27	96.461,50	106.107,65
Elektrik	-	150.000,00	165.000,00	181.500,00	199.650,00	219.615,00	241.576,50	265.734,15	292.307,57	321.538,32	353.692,15
Su	-	3.000,00	3.300,00	3.630,00	3.993,00	4.392,30	4.831,53	5.314,68	5.846,15	6.430,77	7.073,84
Telefon, İnternet	-	500,00	550,00	605,00	665,50	732,05	805,26	885,78	974,36	1.071,79	1.178,97
Yakıt	Yatırım dönemi	120.000,00	132.000,00	145.200,00	159.720,00	175.692,00	193.261,20	212.587,32	233.846,05	257.230,66	282.953,72
Mali Müşavirlik	3.000,00	3.000,00	3.300,00	3.630,00	3.993,00	4.392,30	4.831,53	5.314,68	5.846,15	6.430,77	7.073,84
Sigorta	Yatırım dönemi	5.000,00	5.500,00	6.050,00	6.655,00	7.320,50	8.052,55	8.857,81	9.743,59	10.717,94	11.789,74
Bakım Onarım	Yatırım dönemi	6.000,00	6.600,00	7.260,00	7.986,00	8.784,60	9.663,06	10.629,37	11.692,30	12.861,53	14.147,69
Ara Toplam	566.811,57	3.564.436,57	4.607.712,88	5.056.145,06	5.430.727,03	5.986.386,26	6.453.992,35	5.831.812,73	6.414.994,00	7.056.493,40	7.762.142,74
Genel Giderler %1	5.668,12	35.644,37	46.077,13	50.561,45	54.307,27	59.863,86	64.539,92	58.318,13	64.149,94	70.564,93	77.621,43
Beklenmeyen Giderler % 5	28.340,58	178.221,83	230.385,64	252.807,25	271.536,35	299.319,31	322.699,62	291.590,64	320.749,70	352.824,67	388.107,14
Toplam	600.820,26	3.778.302,76	4.884.175,65	5.359.513,77	5.756.570,65	6.345.569,43	6.841.231,89	6.181.721,49	6.799.893,64	7.479.883,01	8.227.871,31

*Hammadde ve yardımcı madde maliyeti içerisinde değişken gider olan elektrik, su, yiyecek, içecek maliyetleri de eklenmiştir.

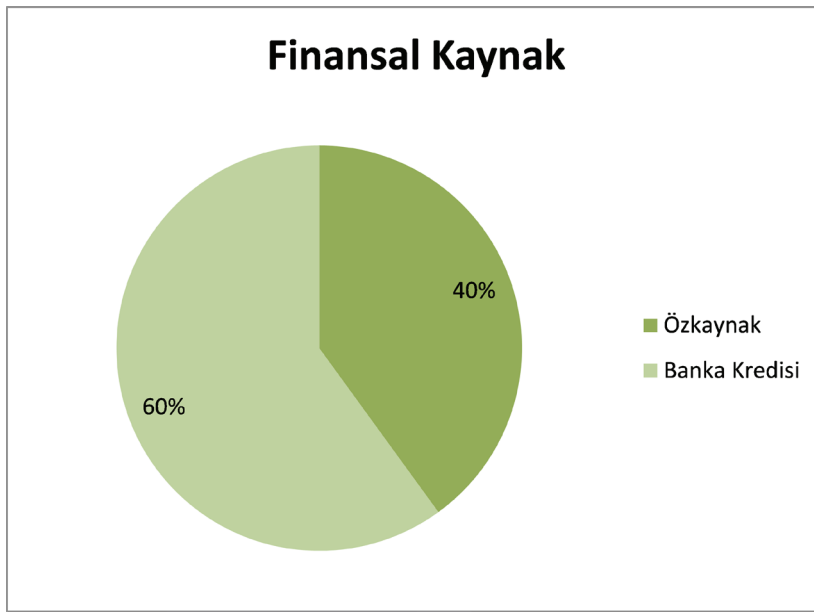




7.3.TOPLAM YATIRIM İHTİYACI

Toplam Yatırım İhtiyacı	
Sabit Yatırım	7.040.382,89
İşletme sermayesi	832.000,00
Toplam Yatırım İhtiyacı	7.872.382,89

7.4.FİNANSAL KAYNAK PLANLAMASI



Finansal Kaynak Planlaması		
Finansal Kaynak	Tutar	Açıklama
Özkaynak	3.148.953,16	Yatırımcının karşılayacağı toplam yatırım tutarının %40 lık bölümü
Banka Kredisi	4.723.429,73	Uzun vadeli banka kredisi toplam yatırımın %60 lık bölümü
Toplam	7.872.382,89	





7.5. GELİR-GİDER HESABI

Gelir Gider Hesabı											
Yıllar	Yatırım dönemi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kapasite Kullanım Oranı %	0%	60%	60%	65%	65%	70%	70%	75%	75%	75%	75%
Satış Gelirleri Toplamı	-	4.927.500,00	5.420.250,00	6.458.980,00	7.104.878,00	8.417.110,90	9.258.821,99	10.911.929,98	12.003.122,98	13.203.435,28	14.523.778,80
Butik Otel Konaklama Hizmeti	Yatırım dönemi	1.095.000,00	1.204.500,00	1.435.302,00	1.578.832,20	1.870.534,16	2.057.587,58	2.424.912,70	2.667.403,97	2.934.144,36	3.227.558,80
Bungalov Konaklama Hizmeti	Yatırım dönemi	1.642.500,00	1.806.750,00	2.152.953,00	2.368.248,30	2.805.801,24	3.086.381,36	3.637.369,05	4.001.105,95	4.401.216,54	4.841.338,20
Restoran Yeme-İçme Hizmeti	Yatırım dönemi	2.190.000,00	2.409.000,00	2.870.725,00	3.157.797,50	3.740.775,50	4.114.853,05	4.849.648,24	5.334.613,06	5.868.074,37	6.454.881,80
Giderler Toplamı	600.820,26	3.778.302,76	4.140.661,84	4.526.778,30	4.823.906,93	5.300.986,07	5.671.298,51	6.181.721,49	6.799.893,64	7.479.883,01	8.227.871,31
Gelir Gider Farkı	-	600.820,26	1.149.197,24	1.279.588,16	1.932.201,70	2.280.971,07	3.116.124,83	3.587.523,48	4.730.208,49	5.203.229,34	5.723.552,27
Gelir Vergisi	-	229.839,45	255.917,63	386.440,34	456.194,21	623.224,97	717.504,70	946.041,70	1.040.645,87	1.144.710,45	1.259.181,50
Net Kar	-	600.820,26	919.357,79	1.023.670,53	1.545.761,36	1.824.776,85	2.492.899,87	2.870.018,78	3.784.166,79	4.162.583,47	4.578.841,82

7.6. NAKİT AKIM HESABI

Nakit Akım Hesabı											
Nakit Girişleri / Yıllar	Yatırım Dönemi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Dönem Başı Nakit Mevcudu	-	7.265.441,06	8.493.680,44	9.106.189,11	10.252.977,49	11.623.644,51	13.680.697,04	16.051.807,24	20.687.411,56	25.786.576,31	31.395.657,53
Kredi Tutarı	4.723.429,73										
Özkaynak	3.148.953,16										
Tüm gelirler toplamı	-	4.927.500,00	5.420.250,00	6.458.980,00	7.104.878,00	8.417.110,90	9.258.821,99	10.911.929,98	12.003.122,98	13.203.435,28	14.523.778,80
Satışların KDV girişleri	-	886.950,00	975.645,00	1.162.616,40	1.278.878,04	1.515.079,96	1.666.587,96	1.964.147,40	2.160.562,14	2.376.618,35	2.614.280,18
Dönem içi nakit girişleri toplamı	7.872.382,89	13.079.891,06	14.889.575,44	16.727.785,51	18.636.733,53	21.555.835,37	24.606.106,99	28.927.884,62	34.851.096,67	41.366.629,93	48.533.716,52
Nakit Çıktıları / Yıllar	Yatırım Dönemi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Sabit yatırım tutarı	7.040.382,89										
Giderler Toplamı	34.008,69	3.211.491,19	3.573.850,27	4.049.188,39	4.446.245,28	5.035.244,06	5.530.906,51	6.181.721,49	6.799.893,64	7.479.883,01	8.227.871,31
Giderlerin KDV çıkışı	6.121,56	578.068,41	643.293,05	728.853,91	800.324,15	906.343,93	995.563,17	1.112.709,87	1.223.980,86	1.346.378,94	1.481.016,84
Kredi faiz ödemesi	566.811,57	566.811,57	566.811,57	477.589,91	377.661,66	265.742,01	140.392,00	-	-	-	-
Kredi ana para ödemesi	-	-	743.513,81	832.735,47	932.663,72	1.044.583,37	1.169.933,37	-	-	-	-
Vergi ödemesi	-	229.839,45	255.917,63	386.440,34	456.194,21	623.224,97	717.504,70	946.041,70	1.040.645,87	1.144.710,45	1.259.181,50
Dönem sonu Nakit çıkışları toplamı	606.941,83	4.586.210,62	5.783.386,33	6.474.808,02	7.013.089,02	7.875.138,33	8.554.299,75	8.240.473,06	9.064.520,36	9.970.972,40	10.968.069,64
DÖNEM SONU NAKİT MEVCUDU	7.265.441,06	8.493.680,44	9.106.189,11	10.252.977,49	11.623.644,51	13.680.697,04	16.051.807,24	20.687.411,56	25.786.576,31	31.395.657,53	37.565.646,88

7.7. KARLILIK HESABI

Karlılık Hesabı											
Yıllar	Yatırım Dönemi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Tüm Gelirler Toplamı	-	4.927.500,00	5.420.250,00	6.458.980,00	7.104.878,00	8.417.110,90	9.258.821,99	10.911.929,98	12.003.122,98	13.203.435,28	14.523.778,80
Giderler Toplamı	600.820,26	3.778.302,76	4.140.661,84	4.526.778,30	4.823.906,93	5.300.986,07	5.671.298,51	6.181.721,49	6.799.893,64	7.479.883,01	8.227.871,31
Amortismanlar	-	232.390,50	232.390,50	232.390,50	232.390,50	232.390,50	232.390,50	232.390,50	232.390,50	232.390,50	232.390,50
Vergi öncesi Kar	-	916.806,74	1.047.197,66	1.699.811,20	2.048.580,57	2.883.734,33	3.355.132,98	4.497.817,99	4.970.838,84	5.491.161,77	6.063.517,00
Kurumlar vergisi	-	183.361,35	209.439,53	339.962,24	409.716,11	576.746,87	671.026,60	899.563,60	994.167,77	1.098.232,35	1.212.703,40
Vergi sonrası net kar	-	733.445,39	837.758,13	1.359.848,96	1.638.864,45	2.306.987,47	2.684.106,38	3.598.254,39	3.976.671,07	4.392.929,42	4.850.813,60
Amortismanlar	-	232.390,50	232.390,50	232.390,50	232.390,50	232.390,50	232.390,50	232.390,50	232.390,50	232.390,50	232.390,50
Sabit yatırım	7.040.382,89										
Toplam yatırım KDV tutarı	1.267.268,92										
Net Nakit akımlar	-	8.908.472,07	965.835,89	1.070.148,63	1.592.239,46	1.871.254,95	2.539.377,97	2.916.496,88	3.830.644,89	4.209.061,57	5.083.204,10
Toplam net nakit akımlar	-	8.908.472,07	- 7.942.636,18	- 6.872.487,55	- 5.280.248,10	- 3.408.993,14	- 869.615,17	2.046.881,71	5.877.526,60	10.086.588,16	14.711.908,08

7.8. YATIRIMIN GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ

Yatırımın geri dönüş süresi(RO)											
Yıllar	Yatırım Dönemi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Net Kar	-	600.820,26	733.445,39	837.758,13	1.359.848,96	1.638.864,45	2.306.987,47	2.684.106,38	3.598.254,39	3.976.671,07	4.392.929,42
Amortisman	-	232.390,50	232.390,50	232.390,50	232.390,50	232.390,50	232.390,50	232.390,50	232.390,50	232.390,50	232.390,50
Toplam	-	600.820,26	965.836	1.070.149	1.592.239	1.871.255	2.539.378	2.916.497	3.830.645	4.209.062	4.625.320
Sabit Yatırım Tutarı	7.040.383	-	7.040.383	Yatırım Dönemi							



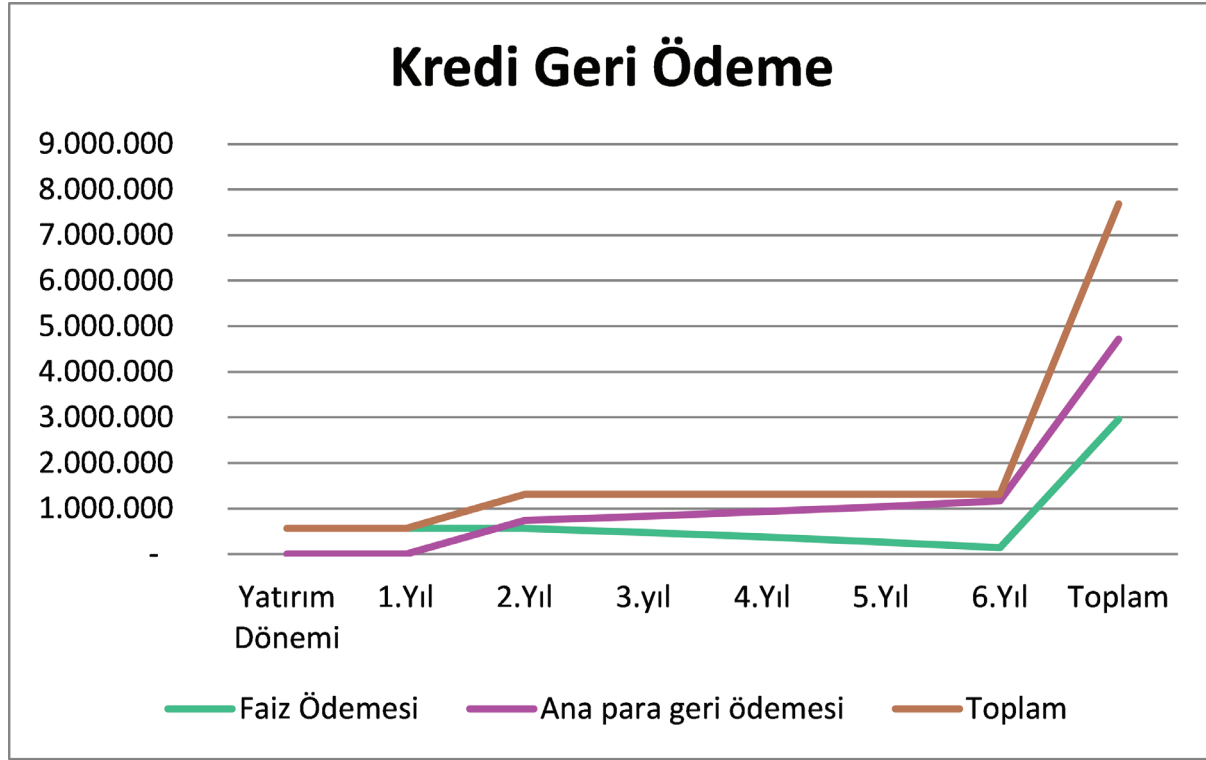


8. EKONOMİK ANALİZLER

8.1. NET BUGÜNKÜ DEĞER ANALİZİ

Net Bugünkü Değer Analizi											
Yıllar	Yatırım Dönemi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Net Nakit Akımlar	- 8.908.472,07	965.835,89	1.070.148,63	1.592.239,46	1.871.254,95	2.539.377,97	2.916.496,88	3.830.644,89	4.209.061,57	4.625.319,92	5.083.204,10
Toplam Net Nakit Akımlar	- 8.908.472,07	7.942.636,18	6.872.487,55	5.280.248,10	3.408.993,14	869.615,17	2.046.881,71	5.877.526,60	10.086.588,16	14.711.908,08	19.795.112,18
Toplam NBD(5 yıllık)		-3.094.899,78 ₺									
Toplam NBD(10 yıllık)		6.402.053,87 ₺									
İndirgeme Oranı	10,00%										
İç Verim Oranı	20,54%										
	- 8.908.472,07	965.835,89	1.070.148,63	1.592.239,46	1.871.254,95	2.539.377,97	2.916.496,88	3.830.644,89	4.209.061,57	4.625.319,92	5.083.204,10

8.2 KREDİ GERİ ÖDEMESİ



Kredi Geri ödeme Tablosu								
	Yatırım Dönemi	1.Yıl	2.Yıl	3.yıl	4.Yıl	5.Yıl	6.Yıl	Toplam
Faiz Ödemesi	566.812	566.812	566.812	477.590	377.662	265.742	140.392	2.961.820
Ana para geri ödemesi	-	-	743.514	832.735	932.664	1.044.583	1.169.933	4.723.430
Toplam	566.812	566.812	1.310.325	1.310.325	1.310.325	1.310.325	1.310.325	7.685.250





8.5. BİLANÇO

		PROFORMA AYRINTILI BİLANÇO					
AKTİF (VARLIKLAR)		1. YIL		2. YIL		3. YIL	
I. DÖNEM VARLIKLAR		1.386.352	1.921.352	1.663.622	2.305.622	1.996.347	2.766.747
A. Hazır Değerler							
1. Kasa	486.352			583.622		700.347	
2. Alınan Çekler	200.000			240.000		286.000	
3. Bankalar	500.000			600.000		720.000	
4. Verilen Çek ve Ödeme Emirleri (-)	-			-		-	
5. Diğer Hazır Değerler	200.000			240.000		288.000	
B. Menkul Kıymetler							
1. Hisse Senetleri							
2. Devlet Kuru Tahvil, Senet, Bonolara							
3. Kamu Kesitli Tahvil, Senet, Bonolara							
4. Diğer Menkul Kıymetler							
5. Menkul Kıymet Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)							
C. Ticari Alacaklar		345.000		414.000		496.800	
1. Alıcılar	200.000			240.000		288.000	
2. Alacak Senetleri	145.000			174.000		208.800	
3. Alacak Senetleri Reeskontu (-)							
4. Kazanılmamış Finansal Kiralama Faiz Gelirleri (-)							
5. Verilen Depozito ve Teminatlar							
6. Diğer Ticari Alacaklar							
7. Şüpheli Ticari Alacaklar							
8. Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı (-)							
D. Diğer Alacaklar							
1. Ortaklardan Alacaklar							
2. İştiraklerden Alacaklar							
3. Bağlı Ortaklardan Alacaklar							
4. Personelden Alacaklar							
5. Diğer Creğli Alacaklar							
6. Diğer Alacak Senetleri Reeskontu (-)							
7. Şüpheli Diğer Alacaklar							
8. Şüpheli Diğer Alacak Karşılığı (-)							
E. Stoklar		190.000		228.000		273.600	
1. İlk Madde ve Malzeme	100.000			120.000		144.000	
2. Yan Mamuller							
3. Hamuller	40.000			48.000		57.600	
4. Ticari Malat							
5. Diğer Stoklar							
6. Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)							
7. Verilen Sipariş Avansları	50.000			60.000		72.000	
F. Yılına Yayılan İrsaat Maliyetleri							
1. Yılına Yayılan İrsaat ve Onarım Maliyetleri							
2. Yılına Yayılan İrsaat Enfiyasyon Düzeltme Hesabı							
3. Tazelerden Verilen Avanslar							
G. Gelecek Yılına Alınacak Giderler ve Gelir Tahakkukları							
1. Gelecek Yılına Alınacak Giderler							
2. Gelir Tahakkukları							
H. Diğer Dönem Varlıkları							
1. Devreden KDV							
2. İndirilecek KDV							
3. Diğer KDV							
4. Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar							
5. İş Avansları							
6. Personel Avansları							
7. Sayım Tespitim Noktasından							
8. Diğer Creğli Dönem Varlıkları							
9. Diğer Dönem Varlıkları Karşılığı (-)							
II. DURAN VARLIKLAR		6.637.842		8.149.823		9.917.722	
A. Ticari Alacaklar							
1. Alıcılar							
2. Alacak Senetleri							
3. Alacak Senetleri Reeskontu (-)							
4. Kazanılmamış Finansal Kiralama Faiz Gelirleri (-)							
5. Verilen Depozito ve Teminatlar							
6. Diğer Ticari Alacak Karşılığı (-)							
B. Diğer Alacaklar							
1. Ortaklardan Alacaklar							
2. İştiraklerden Alacaklar							
3. Bağlı Ortaklardan Alacaklar							
4. Personelden Alacaklar							
5. Diğer Creğli Alacaklar							
6. Diğer Alacak Senetleri Reeskontu (-)							
7. Şüpheli Diğer Alacak Karşılığı (-)							
C. Mali Duran Varlıkları							
1. Bağlı Menkul Kıymetler							
2. Bağlı Menkul Kıymet Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)							
3. İştirakler							
4. İştiraklere Sermaye Taahhütleri (-)							
5. İştiraklere Sermaye Payları Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)							
6. Bağlı Ortaklar							
7. Bağlı Ortaklık Sermaye Taahhütleri (-)							
8. Bağlı Ortaklık Sermaye Payları Değer Düşüklüğü Kıs. (-)							
9. Diğer Mali Duran Varlıkları							
10. Diğer Mali Duran Varlıkları Değer Düşüklüğü Kıs. (-)							
D. Maddi Duran Varlıkları		6.630.342		8.142.323		9.910.222	
1. Arazi ve Anlatlar	150.000			180.000		216.000	
2. İmarat ve İnşaat Düzeyleri							
3. Binalar	4.728.375			5.674.050		6.808.860	
4. Teçiz, Makina ve Cihazlar	1.378.230			1.653.876		1.984.651	
5. Taçtılar	100.000			120.000		144.000	
6. Demirbaşlar	41.347			49.616		59.540	
7. Diğer Maddi Duran Varlıkları							
8. Birikmiş Amortmanlar (-)	232.391			464.781		697.172	
9. Yapılmakta Olan Yatırımlar							
10. Verilen Avanslar							
E. Maddi Olmayan Duran Varlıkları		7.500		7.500		7.500	
1. İmarat							
2. Şerhiyatlar							
3. Kuruluş ve Organize Giderleri	7.500			7.500		7.500	
4. Araçtırma ve Geliştirme Giderleri							
5. Özet Maliyetler							
6. Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıkları							
7. Birikmiş Amortmanlar (-)							
8. Verilen Avanslar							
F. Özel Tüketime Tabi Varlıkları							
1. Arama Giderleri							
2. Araçtırma ve Geliştirme Giderleri							
3. Diğer Özel Tüketime Tabi Varlıkları							
4. Birikmiş Tüketime Payları (-)							
5. Verilen Avanslar							
G. Gelecek Yılına Alınacak Giderler ve Gelir Tahakkukları							
1. Gelecek Yılına Alınacak Giderler							
2. Gelir Tahakkukları							
H. Diğer Duran Varlıkları							
1. Gelecek Yılında İndirilecek KDV							
2. Diğer KDV							
3. Gelecek Yılına İhtiyacı Olmayan Stoklar							
4. Elden Çıkarılacak Stoklar ve Maddi Duran Varlıkları							
5. Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar							
6. Diğer Creğli Duran Varlıkları							
7. Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)							
8. Birikmiş Amortmanlar (-)							
AKTİF (VARLIKLAR) TOPLAMI		8.559.194		10.455.446		12.684.469	



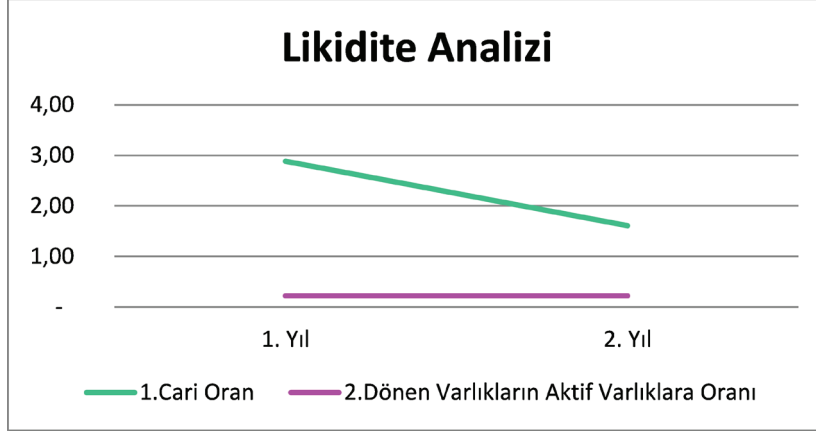


PASİF		PROFORMA AYRINTILI BİLANÇO					
		2.YIL		3.YIL		4.YIL	
I. KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR							
A. Mali Borçlar		566.812	666.812	1.310.325	1.430.325	1.310.325	2.452.325
1. Banka Kredileri		-	-	-	-	-	-
2. Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar		-	-	-	-	-	-
3. Ertelemiş Finansal Kiralama Borçlanma Maliyetleri (-)		-	-	-	-	-	-
4. Uzun Vadeli Kredilerin Ana Para, Takstitleri ve Fazlari	566.812	-	-	1.310.325	-	1.310.325	-
5. Tahvil Anapara, Borç, Takstit Faizi		-	-	-	-	-	-
6. Çıkarılmış Bonolar ve Senetler		-	-	-	-	-	-
7. Çıkarılmış Diğer Menkul Kıymetler		-	-	-	-	-	-
8. Menkul Kıymetler İhraç Farkı (-)		-	-	-	-	-	-
9. Diğer Mali Borçlar		-	-	-	-	-	-
B. Ticari Borçlar		100.000	120.000	120.000	142.000	142.000	
1. Satıcılar	50.000	-	-	60.000	-	72.000	-
2. Borç Senetleri	-	-	-	-	-	-	-
3. Borç Senetleri Reeskontu (-)	-	-	-	-	-	-	-
4. Alınan Depozito ve Teminatlar	-	-	-	-	-	-	-
5. Diğer Ticari Borçlar	50.000	-	-	60.000	-	70.000	-
C. Diğer Borçlar		-	-	-	-	1.000.000	1.000.000
1. Ortaklara Borçlar	-	-	-	-	-	-	-
2. İştiraklere Borçlar	-	-	-	-	-	-	-
3. Bağlı Ortaklıklara Borçlar	-	-	-	-	-	-	-
4. Personele Borçlar	-	-	-	-	-	-	-
5. Diğer Çeşitli Borçlar	-	-	-	-	-	-	-
6. Diğer Borç Senetleri Reeskontu (-)	-	-	-	-	-	-	-
D. Alınan Avanslar		-	-	-	-	-	-
1. Alınan Sipariş Avansları	-	-	-	-	-	-	-
2. Alınan Diğer Avanslar	-	-	-	-	-	-	-
E. Yıllara Yaygın İnşaat Hakedişleri		-	-	-	-	-	-
1. Yıllara Yaygın İnşaat ve Onarım Hakedişleri	-	-	-	-	-	-	-
2. Yıllara Yaygın İnşaat Enflasyon Düzeltme Hesabı	-	-	-	-	-	-	-
F. Ödenecek Vergi ve Diğer Yükümlülükler		-	-	-	-	-	-
1. Ödenecek Vergi ve Fonlar	-	-	-	-	-	-	-
2. Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	-	-	-	-	-	-	-
3. Vadesi Geçmiş Ertelemiş veya Taks. Vergi ve Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-
4. Ödenecek Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-
G. Borç ve Gider Karşılıkları		-	-	-	-	-	-
1. Dönem Karı Vergi ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılığı	-	-	-	-	-	-	-
2. Dönem Karı Peşin Ödenen Vergi ve Diğer Yük. (-)	-	-	-	-	-	-	-
3. Kodem Tahminatı Karşılığı	-	-	-	-	-	-	-
4. Diğer Borç ve Gider Karşılıkları	-	-	-	-	-	-	-
H. Gelecek Aylara Gelir/Gider Tahakkukları		-	-	-	-	-	-
1. Gelecek Aylara Ait Gelirler	-	-	-	-	-	-	-
2. Gider Tahakkukları	-	-	-	-	-	-	-
I. Diğer Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar		-	-	-	-	-	-
1. Diğer KDV	-	-	-	-	-	-	-
2. Merkez ve Şubeler Cari Hesabı	-	-	-	-	-	-	-
3. Sayım ve Tesellüm Fazlası	-	-	-	-	-	-	-
4. Diğer Çeşitli Yabancı Kaynaklar	-	-	-	-	-	-	-
II. UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR		4.723.430	4.743.430	3.979.916	5.876.167	3.147.180	7.083.190
A. Mali Borçlar		4.723.430	4.743.430	3.979.916	5.876.167	3.147.180	7.083.190
1. Banka Kredileri	4.723.430	-	-	3.979.916	-	3.147.180	-
2. Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	-	-	-	-	-	-	-
3. Ertelemiş Finansal Kiralama Borçlanma Maliyetleri (-)	-	-	-	-	-	-	-
4. Çıkarılmış Tahvil	-	-	-	-	-	-	-
5. Çıkarılmış Diğer Menkul Kıymetler	-	-	-	-	-	-	-
6. Menkul Kıymetler İhraç Farkı (-)	-	-	-	-	-	-	-
7. Diğer Mali Borçlar	-	-	-	-	-	-	-
B. Ticari Borçlar		20.000	896.251	896.251	300.000	300.000	300.000
1. Satıcılar	-	-	-	-	-	-	-
2. Borç Senetleri	-	-	-	-	-	-	-
3. Borç Senetleri Reeskontu (-)	-	-	-	-	-	-	-
4. Alınan Depozito ve Teminatlar	-	-	-	-	-	-	-
5. Diğer Ticari Borçlar	20.000	-	-	896.251	-	300.000	-
C. Diğer Borçlar		-	-	1.000.000	3.636.010	3.636.010	3.636.010
1. Ortaklara Borçlar	-	-	-	-	-	-	-
2. İştiraklere Borçlar	-	-	-	-	-	-	-
3. Bağlı Ortaklıklara Borçlar	-	-	-	-	-	-	-
4. Diğer Çeşitli Borçlar	-	-	-	-	-	-	-
5. Diğer Borç Senetleri Reeskontu (-)	-	-	-	-	-	-	-
6. Kamuya Olan Ertelemiş veya Takstitlenmiş Borçlar	-	-	-	-	-	-	-
D. Alınan Avanslar		-	-	-	-	-	-
1. Alınan Sipariş Avansları	-	-	-	-	-	-	-
2. Alınan Diğer Avanslar	-	-	-	-	-	-	-
E. Borç ve Gider Karşılıkları		-	-	-	-	-	-
1. Kodem Tahminatı Karşılığı	-	-	-	-	-	-	-
2. Diğer Borç ve Gider Karşılıkları	-	-	-	-	-	-	-
F. Gelecek Yıllara Ait Gelirler ve Gider Tahakkukları		-	-	-	-	-	-
1. Gelecek Yıllara Ait Gelirler	-	-	-	-	-	-	-
2. Gider Tahakkukları	-	-	-	-	-	-	-
G. Diğer Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar		-	-	-	-	-	-
1. Gelecek Yıllara Ertelenen veya Terkin Edilecek KDV	-	-	-	-	-	-	-
2. Tesise Kalma Payları	-	-	-	-	-	-	-
3. Diğer Çeşitli Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	-	-	-	-	-	-	-
III. ÖZ KAYNAKLAR		3.148.953	3.148.953	3.148.953	3.148.953	3.148.953	3.148.953
A. Ödenmiş Sermaye		3.148.953	3.148.953	3.148.953	3.148.953	3.148.953	3.148.953
1. Sermaye	3.148.953	-	-	3.148.953	-	3.148.953	-
2. Ödenmemiş Sermaye (-)	-	-	-	-	-	-	-
3. Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	-	-	-	-	-	-	-
4. Sermaye Düzeltmesi Olumsuz Farkları (-)	-	-	-	-	-	-	-
B. Sermaye Yedekleri		-	-	-	-	-	-
1. Hisse Senedi İhraç Primleri	-	-	-	-	-	-	-
2. Hisse Senedi İptal Karları	-	-	-	-	-	-	-
3. M.D.V. Yeniden Değerleme Artışları	-	-	-	-	-	-	-
4. İştirakler Yeniden Değerleme Artışları	-	-	-	-	-	-	-
5. Diğer Sermaye Yedekleri	-	-	-	-	-	-	-
C. Kar Yedekleri		-	-	-	-	-	-
1. Yasal Yedekler	-	-	-	-	-	-	-
2. Statü Yedekleri	-	-	-	-	-	-	-
3. Olağanüstü Yedekler	-	-	-	-	-	-	-
4. Diğer Kar Yedekleri	-	-	-	-	-	-	-
5. Özel Fonlar	-	-	-	-	-	-	-
D. Geçmiş Yıllar Karları		-	-	-	-	-	-
E. Geçmiş Yıllar Zararları (-)		-	-	-	-	-	-
F. Dönem Net Karı (Zararı)		919.358	1.023.671	1.545.761	1.545.761	1.545.761	1.545.761
PASİF (KAYNAKLAR) TOPLAMI		8.559.194	8.559.194	10.455.445	10.455.445	12.684.469	12.684.469





8.6.2.1. Likidite Analizi (Cari Oran, Dönen Varlıkların Etkinliği)

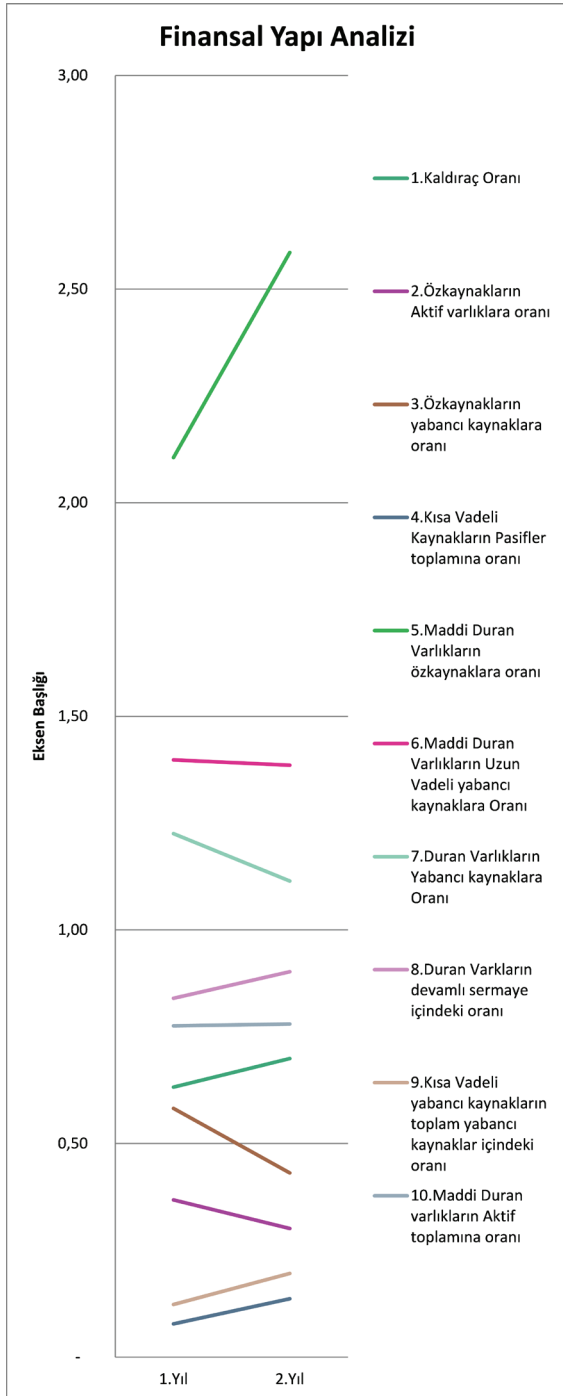


Likidite analizi			
	1. Yıl	2. Yıl	Formül Açıklaması
1.Cari Oran	2,88	1,61	Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Yabancı Kaynak İdeal oran 2 dir
2.Dönen Varlıkların Aktif Varlıklara Oranı	0,22	0,22	Dönen Varlıklar/Aktif Toplamı





8.6.2.2. Finansal Yapı Analizi

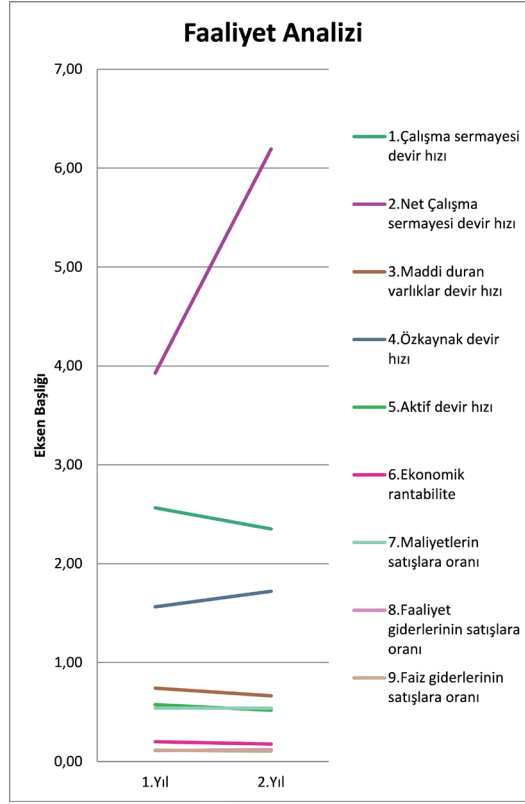


Finansal Yapı Analizi			
	1.Yıl	2.Yıl	Formül Açıklaması
1.Kaldıraç Oranı	0,63	0,70	(Kısa vadeli Yabancı kaynak+ Uzun Vadeli yabancı kaynak)/Aktif varlıklar Toplamı
2.Özkaynakların Aktif varlıklara oranı	0,37	0,30	Özkaynaklar/Aktif Toplamı
3.Özkaynakların yabancı kaynaklara oranı	0,58	0,43	Özkaynak/(Kısa vadeli yabancı kaynak+ Uzun Vadeli Yabancı kaynak)
4.Kısa Vadeli Kaynakların Pasifler toplamına oranı	0,08	0,14	Kısa Vadeli yabancı kaynak/Pasifler toplamı
5.Maddi Duran Varlıkların özkaynaklara oranı	2,11	2,59	Maddi duran varlıklar/Özkaynaklar
6.Maddi Duran Varlıkların Uzun Vadeli yabancı kaynaklara Oranı	1,40	1,39	Maddi duran varlıklar/Uzun Vadeli yabancı kaynaklar
7.Duran Varlıkların Yabancı kaynaklara Oranı	1,23	1,11	Duran Varlıklar/(Kısa vadeli yabancı kaynak+Uzun vadeli yabancı kaynak)
8.Duran Varlıkların devamlı sermaye içindeki oranı	0,84	0,90	Duran varlıklar/Uzun vadeli yabancı kaynak+ Özkaynak
9.Kısa Vadeli yabancı kaynakların toplam yabancı kaynaklar içindeki oranı	0,12	0,20	Kısa Vadeli yabancı kaynak/(Kısa vadeli yabancı kaynak+Uzun Vadeli yabancı kaynak)
10.Maddi Duran varlıkların Aktif toplamına oranı	0,78	0,78	Maddi duran varlıklar/Toplam Aktifler





8.6.2.3. Faaliyet Analizi

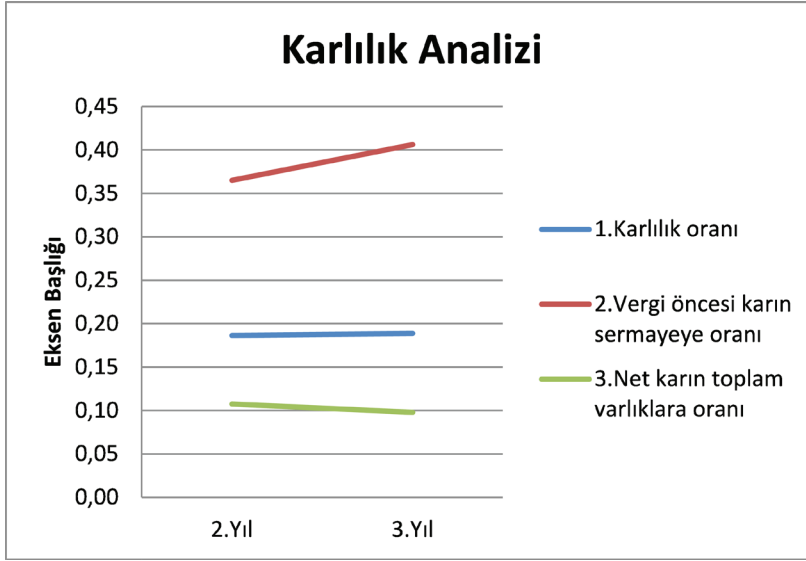


Faaliyet Analizi			
	1.Yıl	2.Yıl	Formül açıklaması
1.Çalışma sermayesi devir hızı	2,56	2,35	Net satışlar/Dönen varlıklar
2.Net Çalışma sermayesi devir hızı	3,93	6,19	Net Satışlar/(Dönen varlıklar-kısa vadeli yabancı kaynak)
3.Maddi duran varlıklar devir hızı	0,74	0,67	Net Satışlar/maddi duran varlıklar
4.Özkaynak devir hızı	1,56	1,72	Net satışlar/özkaynak
5.Aktif devir hızı	0,58	0,52	Net Satışlar/Toplam aktifler
6.Ekonomik rantabilite	0,20	0,18	(Vergi öncesi kar+Finansman gideri)/Pasif toplamı
7.Maliyetlerin satışlara oranı	0,54	0,54	Satışların maliyeti/net satışlar
8.Faaliyet giderlerinin satışlara oranı	0,11	0,12	Faaliyet giderleri/net satışlar
9.Faiz giderlerinin satışlara oranı	0,12	0,10	Finansman gideri/net satışlar





8.6.2.4. Karlılık Analizi



Karlılık analizi			
	2.Yıl	3.Yıl	Formül açıklaması
1.Karlılık oranı	0,19	0,19	Net kar/net satışlar
2.Vergi öncesi karın sermayeye oranı	0,36	0,41	Vergi öncesi kar/Özkaynaklar
3.Net karın toplam varlıklara oranı	0,11	0,10	Net kar/aktif varlıklar toplamı





9.TEŞVİK SİSTEMİNİN GÜMÜŞHANE'YE GETİRDİĞİ AVANTAJLAR

9.1.YATIRIM YERİ TAHSİSİ¹⁶

Gümüşhane'de yatırım yapmak isteyen müteşebbislere, Ekonomi Bakanlığı tarafından yürürlüğe konulan ve uygulaması Maliye Bakanlığı ile müşterek yürütülen "Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar" kapsamında yer alan "yatırım yeri tahsis desteği" verilmektedir. Destek, ilk yıl için taşınmazın emlak vergi değerinin en fazla 5. Bölgede bulunan iller için %1'i oranında takdir edilen bedel, ikinci ve müteakip yıllar için ise cari yıl bedelinin ÜFE oranında artırılması suretiyle hesaplanan bedel karşılığında, taşınmaz üzerinde 49 yıl süreyle irtifak hakkı veya kullanım izni verilmesi şeklinde uygulanmaktadır. Ancak, ilk 3 yıl için ödemeler hesaplanan değer %30'u oranında alınmaktadır.

5. bölgede bulunan illerde yatırım konusu taşınmazın emlak vergi değerinin %1'i,

6. bölgede bulunan illerde yatırım konusu taşınmazın emlak vergi değerinin %0,5'i dir.

Yatırım yeri tahsis desteğinden faydalanabilmek için öncelikle bir yatırım projesinin Bakanlığımızca bölgesel, büyük ölçekli veya stratejik yatırım olarak değerlendirilmek suretiyle yatırım teşvik belgesine bağlanmış olması gerekmektedir. Ancak, yatırım teşvik belgesinde yatırım yeri tahsis desteğinin öngörülmüş olması kesin tahsis işleminin gerçekleşmesi anlamına gelmemektedir. Zira kesin tahsis işlemleri, Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü koordinasyonunda taşınmaz sahibi idare tarafından yürütülmekte ve yatırımlara tahsis edilmek üzere ilana çıkılan yerler için başvuruda bulunmuş yatırım projeleri arasından Vali başkanlığında oluşturulan komisyonca belirlenen yatırım projeleri için gerçekleştirilmektedir. Bu kapsamda, Maliye Bakanlığı kamu taşınmazlarının yatırımlara tahsis edilmesi aşamasında aranan yeterlilik koşullarını 3/9/2009 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan yönetmelik ile belirlemiş bulunmaktadır. Bakanlıkça düzenlenen yatırım teşvik belgesine sahip olmak ise talep edilen evraklardan birisidir. Özetle, Bakanlıkça yatırım teşvik belgesi düzenlenmesi ve belge kapsamında yatırım yeri tahsis desteğinin öngörülmesi kesin tahsis işlemi için yeterli olmamakla birlikte, bir ön koşul niteliği taşımaktadır.

9.2.VERGİ İNDİRİMİ

Vergi indirimini destek unsuru ihtiva eden bir yatırım teşvik belgesi kapsamında yatırım yapmakta olan bir yatırımcı, yatırım yapmakta olduğu bölgeye göre değişen oranlarda gelir veya kurumlar vergisini indirimli olarak ödeyebilmekte ve bu indirimden yine bölgeye göre değişen oranlardaki **yatırıma katkı tutarına ulaşincaya kadar** yararlanmaya devam edebilmektedir.

- Stratejik yatırımlar için tüm bölgelerde uygulanacak vergi indirim oranı %90, yatırıma katkı oranı ise %50'dir.
- Bölgesel teşvik uygulamaları ile büyük ölçekli yatırımlar çerçevesinde düzenlenen teşvik belgeleri kapsamında, aşağıda belirtilen vergi indirim oranları ile yatırıma katkı oranları uygulanır.

¹⁶ <https://www.ekonomi.gov.tr/portal/content/conn/UCM/path/Contribution%20Folders/web/Yatirim/Yatirim%20Tesvik%20Sistemi/ekler/TesvikUygulamaRehberi.pdf?Ive>





Bölgeler	Bölgesel Teşvik Uygulamaları		Büyük Ölçekli Yatırımlar	
	Yatırıma Katkı Oranı (%)	Kurumlar veya Gelir Vergisi İndirim Oranı (%)	Yatırıma Katkı Oranı (%)	Kurumlar veya Gelir Vergisi İndirim Oranı (%)
5	30	70	40	70
6	35	90	45	90

Yatırımlardan elde edilen kazançlar, yatırım tamamen veya kısmen işletmeye geçip ilgili yatırımdan kazanç elde etmeye başlanıldığı hesap döneminden itibaren indirimli oranlar üzerinden kurumlar vergisine tabi tutulur. İndirimli oran uygulaması yatırımın kısmen veya tamamen faaliyete geçtiği geçici vergi döneminde başlar.

Ayrıca, aynı yatırıma katkı tutarından düşülmek üzere, bölgesel yatırımların teşviki uygulamaları ve büyük ölçekli yatırımların teşviki uygulaması kapsamında değerlendirilen yatırımlar için aşağıdaki tabloda belirtilen oranları geçmemek üzere; yatırımcı, yatırım döneminde diğer faaliyetlerinden elde ettiği kazançlarına da indirimli gelir veya kurumlar vergisi uygulayabilir.

Bölgeler	Yatırım Dönemi	İşletme Dönemi
5	50%	50%
6	80%	20%

9.3. GÜMRÜK VERGİSİ MUAFİYETİ VE KDV İSTİSNASI

9.3.1.GÜMRÜK VERGİ MUAFİYETİ

Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yurt dışından temin edilecek yatırım malı makine ve teçhizat için gümrük vergisinin ödenmemesi şeklinde uygulanır. Teşvik belgesi kapsamında yurt dışından temin edilen yatırım malı makine ve teçhizat ithali gümrük vergisinden muafittir.

9.3.2. KDV İSTİSNASI

Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yurt içinden ve yurt dışından temin edilecek yatırım malı makine ve teçhizat için katma değer vergisinin ödenmemesi şeklinde uygulanır. Yatırım teşvik belgesi sahibi mükelleflere, belge kapsamındaki makine ve teçhizat teslimleri katma değer vergisinden istisna edilmiştir.



9.4.SİGORTA PRİMİ İŞVEREN HİSSESİ DESTEĞİ

5510 sayılı Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanununun Ek-2 nci maddesinde teşvik belgeli yatırımların kapsamında istihdam edilen işçilerin prime esas kazanç alt sınırı üzerinden hesaplanan sigorta primlerinin, işveren hissesinin ve/veya sigorta hisselerinin Bakanlıkça karşılanmasıdır.

Söz konusu Kanuna istinaden 2009/15199 veya 2012/3305 sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Kararlar kapsamında Yatırım Teşvik Belgesi düzenlenmiş yatırımlara uygulanabilecek destek unsurları Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği ve Sigorta Primi Desteğidir.

Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği, teşvik belgesi kapsamı yatırımla sağlanan ilave istihdam için ödenmesi gereken sigorta primi işveren hissesinin asgari ücrete tekabül eden kısmının Bakanlıkça karşılanmasıdır.

Sigorta Primi Desteği ise teşvik belgesi kapsamı yatırımla sağlanan ilave istihdam için ödenmesi gereken sigorta primi işçi hissesinin asgari ücrete tekabül eden kısmının Bakanlıkça karşılanmasıdır. 2012/3305 sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar kapsamında, sadece 6. Bölgede gerçekleştirilecek bölgesel, büyük ölçekli ve stratejik yatırımlar için düzenlenen teşvik belgelerinde öngörülür.

9.5. ALTINCI BÖLGE TEŞVİK KAPSAMINA ALINAN YENİ İLLER

9.5. ALTINCI BÖLGE TEŞVİK KAPSAMINA ALINAN YENİ İLLER

Cazibe Merkezleri Programı (CMP) kapsamında yer alan 4' üncü ve 5'inci bölge illerindeki organize sanayi bölgeleri ile Kilis ilinde yer alan organize sanayi bölgelerinde gerçekleştirilecek bölgesel, büyük ölçekli ve stratejik teşvik uygulamaları kapsamındaki yatırımlar, tabii olunan uygulama kapsamında 6'ncı bölgede uygulanan desteklerden aynı oran, miktar, süre ve şartlarda yararlanır. Ek destek alacak cazibe merkezli 8 il ; Elazığ, Malatya, Adıyaman, Tunceli, Erzurum, Erzincan, **Gümüşhane**, Bayburt illeridir. Ayrıca Kilis ili de katılarak toplam 9 il olmak üzere OSB içerisinde yapılacak yatırımlara 6. bölge teşviki verilebilecektir.





9.6. YATIRIM KONUSUNUN VERGİ TEŞVİĞİNDEKİ DURUMU

Yatırımın Tanımı	: Butik oteller 5510.1.01.98
Yatırım Yeri	: GÜMÜŞHANE
OSB içi veya Bir alt bölge desteği mi?	: Hayır
Yatırıma Başlama Tarihi	: 05-09-2017
Büyük Ölçekli Yatırım mı?	: Hayır
İlin Olduğu Bölge	: 5. Bölge
Genel Teşvik mi?	: Yararlanabilir
Bölgesel Teşvik mi?	: Evet
Öncelikli Yatırım mı?	: Hayır
Bölgesel Teşvik Asgari Yatırım Şartları	: 500 Bin TL 3 yıldız ve üzeri Oteller
Yatırımla İlgili Özel Şartlar	: Turizm yatırım/işletme belgesi olmayan tesisler teşvik kapsamı dışındadır. 6. bölge yatırımları haricinde 3 yıldız ve üzeri şartı aranmaktadır. Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde veya termal turizm konusunda yapılacak yatırımlar öncelikli yatırımlar kapsamındadır. Öncelikli yatırımlar kapsamındaki yatırımlar için (6. bölge hariç tüm bölgeler için) 5. bölge desteklerine bakınız. Makine-Teçhizat listelerinde inşaat ve tüketim malzemelerine yer verilmemesine dikkat edilmelidir.
Yararlanılacak Teşvik Bölgesi	: 5. Bölge
KDV İstisnası	: Var
Gümrük Vergisi Muafiyeti	: Var
Yatırım Yeri Tahsisi	: Var
SGK İşveren Hissesi Desteği	: 7 yıl %35 Yatırıma Katkı Oranı
Vergi İndirimi Desteği	: Vergi İndirim Oranı %80, Yatırıma Katkı Oranı %40
Faiz Desteği	: TL 5 puan, Döviz 2 puan İndirimli, 700 Bin TL'yi geçemez.
SGK İşçi Hissesi Desteği	: Uygulanmamaktadır
Gelir Vergisi Stopajı Desteği	: Uygulanmamaktadır



