

TRABZON 5 YILDIZLI OTEL ÖN FİZİBİLİTE RAPORU





1. ÖNSÖZ	3
2. ÇALIŞMA ÖZETİ	4
2.1. YATIRIM KONUSU	4
2.2. ÜRETİLECEK ÜRÜN/HİZMET	4
2.3. YATIRIM YERİ	4
2.4. TESİS KAPASİTESİ	4
2.5. TOPLAM YATIRIM TUTARI	4
2.6. YATIRIM SÜRESİ	4
2.7. KAPASİTE KULLANIM ORANI	4
2.8. İSTİHDAM KAPASİTESİ	4
2.9. YATIRIMIN GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	4
2.10. SERMAYENİN KARLILIĞI	4
2.11. NET BUGÜNKÜ DEĞER	4
2.12. NACE KODU	4
3. PAZAR ARAŞTIRMASI VE PAZARLAMA PLANLAMASI	5
3.1. PAZAR VE TALEP ANALİZİ	5
3.1.1. SEKTÖRÜN YAPISI VE ÖZELLİKLERİ	5
3.1.2. PAZARIN BÜYÜKLÜĞÜ VE PROFİLİ	6
3.1.3. TALEBİ ETKİLEYEN UNSURLAR	7
3.1.4. REKABET YAPISI VE RAKİPLERİN ÖZELLİKLERİ	8
3.2. PAZARLAMA PLANI	9
3.2.1. HEDEF PAZAR VE ÖZELLİKLERİ	9
3.2.2. HEDEF MÜŞTERİ GRUBU VE ÖZELLİKLERİ	9
3.2.3. HEDEFLENEN SATIŞ DÜZEYİ	10
3.2.4. SATIŞ FİYATLARI	11
3.2.5. DAĞITIM KANALLARI	11
3.2.6. PAZARLAMA/SATIŞ YÖNTEMLERİ	11
3.2.7. KURULUŞ YERİ SEÇİMİ VE ÇEVRESEL ETKİLER	12
4. HAMMADDE VE DİĞER GİRDİ PLANLAMASI	12
4.1. HAMMADDE VE DİĞER GİRDİ TEMİN KOŞULLARI	12
4.2. HAMMADDE VE DİĞER GİRDİ MİKTARLARI	13
5. İNSAN KAYNAKLARI PLANLAMASI	14
5.1. PERSONEL YÖNETİMİ	14
5.2. ORGANİZASYON ŞEMASI	15
6. ÜRETİM PLANLAMASI	16
6.1. YATIRIM UYGULAMA PLANI VE SÜRESİ	16
6.2. KAPASİTE KULLANIM ORANI	16
6.3. ÜRETİM MİKTARI	17
6.3.1. TAM KAPASİTEDEKİ ÜRETİM DÜZEYİ	17
6.3.2. KAPASİTE KULLANIM ORANINA BAĞLI OLARAK 3. YILDAKİ ÜRETİM DÜZEYİ	17
6.3.3. KAPASİTE KULLANIM ORANINA BAĞLI OLARAK İLK 10 YILDAKİ ÜRETİM DÜZEYİ	17
6.4. BİRİM MALİYETLER VE KARLILIK ORANLARI	17
6.5. İŞ AKIŞ ŞEMASI	18
6.6. TEKNOLOJİ ÖZELLİKLERİ	18
6.7. MAKİNE VE EKİPMAN BİLGİLERİ	19





7. FİNANSAL ANALİZLER	20
7.1. SABİT YATIRIM TUTARI	20
7.2. İŞLETME SERMAYESİ	21
7.3. TOPLAM YATIRIM İHTİYACI	23
7.4. FİNANSAL KAYNAK PLANLAMASI	23
7.5. GELİR-GİDER HESABI	24
7.6. NAKİT AKIM HESABI	25
7.7. KARLILIK HESABI	26
7.8. YATIRIMIN GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	28
8. EKONOMİK ANALİZLER	29
8.1. NET BUGÜNKÜ DEĞER ANALİZİ	29
8.2. KREDİ GERİ ÖDEMESİ	30
8.3. AYRINTILI TAHMİNİ GELİR TABLOSU	31
8.4. BİLANÇO	34
8.5. FİNANSAL ORANLAR VE SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ	44
<i>8.5.1. ORAN ANALİZİ SONUÇLARI</i>	<i>44</i>
8.5.1.1. LİKİDİTE ANALİZİ (CARİ ORAN, DÖNEN VARLIKLARIN ETKİNLİĞİ)	44
8.5.1.2. FİNANSAL YAPI ANALİZİ	45
8.5.1.3. FAALİYET ANALİZİ	46
8.5.1.4. KARLILIK ANALİZİ	46
9. TEŞVİK SİSTEMİNİN TRABZON'A GETİRDİĞİ AVANTAJLAR	47
9.1. YATIRIM YERİ TAHSİSİ	47
9.2. VERGİ İNDİRİMİ	47
9.3. GÜMRÜK VERGİSİ MUAFİYETİ VE KDV İSTİSNASI	48
<i>9.3.1. GÜMRÜK VERGİ MUAFİYETİ</i>	<i>48</i>
<i>9.3.2. KDV İSTİSNASI</i>	<i>48</i>
9.4. SİGORTA PRİMİ İŞVEREN HİSSESİ DESTEĞİ	48





1.ÖNSÖZ



Mustafa Suat HACISALİHOĞLU

Küresel kalkınmanın en önemli işlevlerinden biri de, “yerel” dinamiklerin ekonomiye verdiği katkılardır.

Dünyadaki yatırım alanlarının gerçekçi ve verimli olarak değerlendirilmesi hususu bizlerin üzerinde hassasiyetle durduğu konuların başında gelmektedir. Çünkü gelecek hedeflerine ulaşmak adına, bölgemizde yapılacak olan her türlü ekonomik çalışma için bir “stratejik düşünsel plan” ile hareket etmekteyiz. Bu kapsamda hazırlamış olduğumuz 2013-2016 stratejik plan da çalışmalarımızın en somut örneğidir. Bölgemizdeki tüm paydaşlar ile hem istihdamı artırıcı hem de yeni ekonomik alanların kazandırılması için, sürdürülebilir kalkınmamıza yönelik, doğru olarak tespit ettiğimiz, tüm yatırım imkânları ile beraber ulaşmaya çalışmaktayız.

Bu kapsamda, bilindiği gibi, potansiyel başarı derecelerine göre öncelikleri belirlenen ürün ya da proje fikirleri için fizibilite etüdüne başlamadan önce bir ön fizibilite (ön yapılabilirlik) yapmak gerekmektedir. Bunu temel prensip olarak ele alan odamız, yeni yatırım alanları oluşturma adına, yerli ve yabancı yatırımcının öncelikli alanlarının belirlemesi için, uluslararası havalimanı ve kurulacak olan lojistik merkezi ile bölgemizdeki sürdürülebilir kalkınmayı artırmak için belirlenen 10 (on) alanda Doğu Karadeniz Kalkınma Ajansının destekleri ile birlikte ön fizibilite çalışmalarını tamamlanmıştır. Bununla birlikte son yıllarda bölgemizde oluşan yatırım ikliminden en üst düzeyde yararlanılması için, yatırımcılarımıza, bir “yol haritası” sı hazırlamış bulunmaktayız. Önceliklerinin ve hedeflerinin doğrultusunda yatırımcılarımıza yol gösterecek olan bu ön fizibilite çalışmaları, bölgesel kalkınmamızın da stratejik temellere uygun olarak gelişmesini sağlayacaktır.

Bu değerlendirmelerle beraber, Trabzon Ticaret ve Sanayi Odası olarak, tamamlamış olduğumuz bu ön fizibilitelerin katkılarıyla gerçekleştirilecek olan bu yatırımlar, umuyorum ki, ülkemizin ve bölgemizin en önemli ekonomik sorunlarından biri olan istihdamı arttırıcı yönde bir seyir izleyecektir. Bir örnek teşkil eden bu ön fizibilite çalışmalarının yerli ve yabancı yatırımcılar tarafından değerlendirilmesini ve en verimli şekilde faydalı olmasını, bölgemize ve ülkemize ekonomik katkılarının üst düzeyde olmasını beklemekteyiz.



2.ÇALIŞMA ÖZETİ

2.1. YATIRIM KONUSU

5 Yıldızlı Otel Yatırımı

2.2. ÜRETİLECEK ÜRÜN/HİZMET

Konaklama Hizmeti

2.3. YATIRIM YERİ

Trabzon ili sınırları içerisinde.

2.4. TESİS KAPASİTESİ

Tesiste tam kapasitede 384 oda 816 yatak hizmete sunulacaktır.

2.5. TOPLAM YATIRIM TUTARI

Toplam Yatırım Tutarı 128.674.675TL'dir.

2.6. YATIRIM SÜRESİ

Yatırım süresi 24 aydır.

2.7. KAPASİTE KULLANIM ORANI

Yatırım döneminden sonraki ilk yıl belirlenen kapasite kullanım oranı %60'dır.

2.8. İSTİHDAM KAPASİTESİ

İstihdam edilen personel sayısı tesisin faaliyete başladığı ilk yıl için 115 kişidir.

2.9. YATIRIMIN GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ

Yatırımın geri dönüş süresi 8 yıldır.

2.10. SERMAYENİN KARLILIĞI

Sermaye karlılığı %19'dır.

2.11. NET BUGÜNKÜ DEĞER

5 yıllık net bugünkü değer toplamı -68.404.019,64 TL
10 yıllık net bugünkü değer toplamı 545.275,67 TL

2.12. NACE KODU

55.10 Oteller ve benzer konaklama yerleri



3. PAZAR ARAŞTIRMASI VE PAZARLAMA PLANLAMASI

3.1. PAZAR VE TALEP ANALİZİ 3.1.1. SEKTÖRÜN YAPISI VE ÖZELLİKLERİ

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

Farklı sebeplerle seyahat eden insanlara konaklama imkânı sağlayan oteller “aslı fonksiyonları müşterilerin konaklama ihtiyaçlarını sağlamak olan, bu hizmetin yanında, yeme-içme, spor ve eğlence ihtiyaçları için yardımcı ve tamamlayıcı birimleri de bünyelerinde bulundurabilen tesisler” olarak tanımlanmaktadır. Verilen tanımdan da anlaşıldığı üzere günümüzde oteller konaklama haricinde eğlence, yemek, spor aktiviteleri, kongre, toplantı gibi farklı imkânlar da sunmaktadır. Mevcut durumda faaliyette olan otellerin birçoğunda iş yaşamına yönelik aktivitelerin de gerçekleştiriliyor olmasına rağmen dünyada ve Türkiye’de otelcilik sektörünün gelişmesi turizm sektöründe meydana gelen gelişmelerle doğru orantılıdır. Son yıllarda turistik faaliyetlerin çeşitlenerek artması ile turistik tesislerin nitelik ve niceliklerinde de önemli oranda artış görülmektedir. Turistik tesisler bazında gerçekleşen bu gelişme bölgesel faktörlerle de sıkı sıkıya ilişkilidir.

Doğu Karadeniz bölgesi binlerce yıldır birçok medeniyete ev sahipliği yapmış, derin tarihi ve eşsiz güzelliği ile her zaman bir cazibe merkezi olmuştur. Türkiye’nin kuzey doğuda Rusya’ya ve Kafkaslara açılan kapısı durumunda olan Doğu Karadeniz bölgesi binlerce yıllık ticaret ve sosyal hayat kültürüne sahiptir. Kendisine özgü kültürel değerleri görenleri hayran bırakacak kadar zengin ve güzeldir.

Turizm potansiyeli bakımından Türkiye’nin en zengin bölgelerinden birisidir. Dünyada ve Türkiye’de değişen turizm anlayışı açısından artık deniz, kum, güneş üçgeni sıradan bir hal almış ve turistler daha farklı arayışlara girmeye başlamışlardır. Bu açıdan bakıldığında Doğu Karadeniz bölgesi, insan yapısı, doğal güzellikleri, tarihi ve kültürel zenginlikleri ile dünyada gelişen yeni turizm trendi içerisinde kendisine çok sağlam bir yer bulmaktadır.

Bölge taşıdığı turizm potansiyeli ile çok yoğun bir turizm merkezi haline dönüşmüş ve yaz ayları bölgede bulunan otellerin tamamına yakını en üst kapasite ile çalışmaktadır. Bölgede yaşanan bir paradoks yaz aylarında yetersiz kalan yatak kapasitesi kış aylarında ise büyük bir çoğunluğu çok düşük kapasite ile çalışmak zorunda kalmaktadırlar. Yeni yatırımcıların bölgede yatak kapasitesini arttırmaları beklenmekte ancak sezonun kısalığı zaman zaman engel teşkil etmektedir.

Trabzon’da yapılması planlanan otel projesi ile turizm etkinlikleri 12 aya çıkarılacaktır. İlde ki mevcut yatak kapasitesi artacak, düzenlenecek olan fuar ve kongreler ile hizmet kalitesi yükseltilecektir.

Modern toplum hayatının organizasyon, koordinasyon ve icra anlayışındaki büyük gelişmenin güzel bir ürününü teşkil eden fuarlar, her an değişen ve gelişen yaşam ile orantılı olarak her geçen gün gelişmekte ve değişmektedir. Bu gelişme doğrultusunda fuarlar, dünya devletlerinin; ticari, ekonomik, sosyal ve kültürel açıdan birbirlerini iyi tanıyıp aralarındaki ilişkileri ve dayanışmayı en üst seviyede gerçekleştirmeleri açısından da önemli yararlar sağlamakta ve önem taşımaktadır.



3.1.2. PAZARIN BÜYÜKLÜĞÜ VE PROFİLİ

Türkiye’de otelcilik sektöründe faaliyet gösteren işletmeler Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine ilişkin Yönetmeliğe uygun olarak sınıflandırılmaktadır. Bu sınıflandırmalar şu şekildedir: Bir Yıldızlı Oteller, İki Yıldızlı Oteller, Üç Yıldızlı Oteller, Dört Yıldızlı Oteller, Beş Yıldızlı Oteller. Bu sınıfların hepsi moteller, tatil köyleri, pansiyonlar, apart oteller, kampingler ve hosteller ile birlikte Asli Konaklama Tesisleri kategorisi altında yer almaktadır. Sosyo-ekonomik gelişmişlik düzeyi yüksek olan, turistik çekicilikleri öne çıkan, ticaret anlamında gelişmiş olan illerde dört ve beş yıldızlı oteller çoğunlukta olmak üzere tüm otel çeşitlerinden bulunduğu gözlenmiştir.

Trabzon ili ele alındığında ise beş yıldızlı otel sayısının yalnızca 1 olduğu ve ilde faaliyet gösteren otellerin çoğunluğunun üç ve dört yıldızlı olduğu görülmektedir.

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN İŞLETME BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİ		
ADI	SINIFI	ADRES
ZORLU GRAND OTEL	5 YILDIZ	MERKEZ / TRABZON
NOVOTEL	4 YILDIZ	MERKEZ / TRABZON
BÜYÜK SUMELA OTEL	4 YILDIZ	MERKEZ / TRABZON
USTAPARK OTEL	4 YILDIZ	MERKEZ / TRABZON
FUNDA OTEL	4 YILDIZ	MERKEZ / TRABZON
SAYLAMLAR OTEL	4 YILDIZ	MERKEZ / TRABZON
AKSULAR OTEL	3 YILDIZ	MERKEZ / TRABZON
HORON OTEL	3 YILDIZ	MERKEZ / TRABZON
UZUNKUM OTEL	3 YILDIZ	MERKEZ / TRABZON
DEMİRGRAND OTEL	3 YILDIZ	MERKEZ / TRABZON
SEÇİLYA OTEL	3 YILDIZ	AKÇAABAT / TRABZON
ZARHA DAĞI M.R.OTEL	3 YILDIZ	SÜRMENE / TRABZON
BÜYÜK SÖĞÜTLÜ OTEL	3 YILDIZ	AKÇAABAT / TRABZON
SAĞIROĞLU OTEL	2 YILDIZ	MERKEZ / TRABZON
KULELİ OTEL	2 YILDIZ	MERKEZ / TRABZON
MORA OTEL	2 YILDIZ	MERKEZ / TRABZON
YENİ HORA OTEL	2 YILDIZ	MERKEZ / TRABZON
EGEMEN OTEL	2 YILDIZ	MERKEZ / TRABZON
MAVİ AKDENİZ OTEL	2 YILDIZ	MERKEZ / TRABZON
YENİ MARTI OTEL	2 YILDIZ	MERKEZ / TRABZON
TRAPEZA OTEL	2 YILDIZ	MERKEZ / TRABZON
BÜYÜK OKYANUS OTEL	2 YILDIZ	MERKEZ / TRABZON
HIDIRNEBİ YAYLA KENT	DAĞEVİ	AKÇAABAT / TRABZON

BELEDİYE BELGELİ OTELLER		
ADI	ADRES	
Nazar Otel	MERKEZ / TRABZON	



Ural	Otel	MERKEZ / TRABZON
Anıl	Otel	MERKEZ / TRABZON
Kale park	Otel	MERKEZ / TRABZON
Nur	Otel	MERKEZ / TRABZON
İrem	Otel	MERKEZ / TRABZON
Yuvam	Otel	MERKEZ / TRABZON
Can	Otel	MERKEZ / TRABZON
Kent	Otel	MERKEZ / TRABZON
Benli	Otel	MERKEZ / TRABZON
Lale Pansiyon	Pansiyon	

Trabzon İl Kültür Turizm müdürlüğünden alınan bilgiler doğrultusunda; ilde toplam 2492 oda ve 5069 yatak sayısına sahip otel bulunmaktadır.

Doğu Karadeniz bölgesinin merkezi konumunda olan Trabzon; Asya ve Avrupa kıtalarının ticaretinin önemli üslerinden bir ilimizdir. Toplam 17 ilçeden oluşmaktadır. Resmi Kurumların Bölge müdürlüklerinin çoğunluğu Trabzon ilinde bulunmaktadır. Son çıkan Büyük Şehir Yasasıyla birlikte Büyükşehir statüsü kazanan Trabzon; bölgesinin en önemli turizm merkezidir. Ayrıca müze ve tarihi eser bakımından da zengin bir yapıya sahiptir. Doğu Karadeniz Master Turizm planıyla gündeme gelen yayla-doğa turizmi bakımından da(Uzungöl, Çakırgöl vb) oldukça zengin bir yapıya sahiptir.

Trabzon iline gelen turistlerin Ukrayna, Rusya, Belerus, Gürcistan, Azerbaycan, Almanya, B.Arap Ülkeleri, İran,Fransa,Belçika,Hollanda,Lüksemburg,Avusturalya,İtalya,Amerika,Japonya,Avusturya,İngiltere,Kanada,Yunanistan,Yeni Zelanda uluslarının vatandaşı oldukları görülmüştür. Ayrıca özellikle son yıllarda Arap turistlerin yoğun olduğu(2012 yılı içerisinde yaklaşık 60.000 kişi ili ziyaret etmiştir) gözlemlenmiştir. Yine 2012 yılı içerisinde 21 adet Kruvaziyer gemi ile 10.456'yı aşkın turist ilin tarihi turistik yerlerini ziyaret etmiştir. 2013 yılı için 24 adet gemi rezervasyonu olup turist sayısı da 15.000 üzerinde beklenmektedir.

Var olan otel ve konaklama ihtiyacını karşılamak üzere mevcut otellere ilaveten Söğütli Hilton ve Yalınca Ramada otel inşaatları hızlı bir şekilde devam etmektedir. Tüm yıl itibarıyla 4 ve 5 yıldızlı otellerin doluluk oranı %65 civarında olduğu ilgililerle görüşülerek gözlemlenmiştir.

En iyi ve en verimli kullanımın uyması gereken dört kıstas, yasallık, fiziksel olabilirlik, ekonomik fizibilite ve maksimum karlılıktır. En iyi ve en verimli kullanım şekli, arsanın bulunduğu piyasadaki rekabet güçleri tarafından biçimlendirilir. Bu nedenle, en iyi ve en verimli kullanımın analiz ve yorumları, piyasa güçleri üzerinde yoğunlaştırılmış ekonomik bir çalışmadır. En iyi ve en verimli kullanım şekli, pazar değerlerinin temelini teşkil eder.

3.1.3. TALEBİ ETKİLEYEN UNSURLAR

Turizm sektöründe otelcilik pazarı oluşumunu etkileyen ve ona yön veren çeşitli unsurlar bulunmaktadır. Bu unsurları değerlendirirken yerli ve yabancı turistlerin yaşam koşullarının göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Bu doğrultuda ilk unsur olarak bölgeyi ziyaret edecek kişilerin ekonomik durumlarını belirtmek mümkündür. Kişilerin beş yıldızlı otelde konaklamayı tercih etmeleri ortalama bir gelir düzeyine sahip oldukları anlamına gelmektedir. Bu nedenle Trabzon ilini ziyaret eden turistlerin ekonomik gelirlerinin belirli bir düzeyin



üzerinde olması gerekmektedir. Aynı şekilde ile gelir düzeyi çok yüksek ziyaretçilerin gelmesi durumunda beş yıldızlı otellerde konaklama ile farklı çeşit konaklama şekilleri tercih edilecektir.

Talebi etkileyen unsurlardan bir diğeri Türkiye ve diğ er ülkelerdeki tatil zamanları ve süreleridir. Dinlenme ve gezme amaçlı gerçekleştirilen ziyaretler genel olarak tatil günlerine denk getirilmektedir. Örneğin Türkiye içerisinde ailelerin birçoğu bayram ve yaz tatillerinde farklı bölgelere geziler düzenlemektedir. Bu turistik geziler düzenlenirken tatil zamanlarında bölgelerin iklimsel koşulları ile turistik çekicilikleri de önemli rol oynamaktadır. Yabancı turistler için ise kendi ülkelerindeki tatil zamanları seyahatleri belirlemede etkilidir.

Talebi belirleyen faktörlerin bir başkası yukarıda belirtildiği gibi bölgenin ve ilin iklim koşulları ile turistik çekicilikleridir. Söz konusu il olan Trabzon'da yazları serin, kışları ılıman özellik taşıyan ılıman Karadeniz iklim tipine sahiptir. Ortalama sıcaklık 14 C dolayındadır. Bölgede güneşli gün sayısı ve günlük güneşlenmeye uygun saatler diğ er bölgelere oranla daha düşüktür. Yaz aylarının serin ve yağışlı geçmesi bazen yüksek kesimlerde, dağ ve yaylalarının uzun süre sisle kaplanmasına sebep olmaktadır. Ortalama nem oranı ise %75 düzeyindedir. Bu nedenle Trabzon'un iklimsel çekiciliğinin yüksek olduğunu söylemek mümkün değildir. Bunun yanında tarihi ve doğal güzellikleri sayesinde turistik çekiciliğinin öne çıkarılma potansiyeli bulunmaktadır. İlde coğrafi ve iklim koşullarına uygun alternatif turizm faaliyetlerinin çeşitlendirilmesiyle ilin turistik değerinin arttırılacağı tahmin edilmektedir. Böylelikle bölgeye ziyaret talebinin de artacağı düşünölmektedir.

Talebi etkileyen bir diğ er unsur, bölgenin turistik değerinin yanı sıra bölgede gerçekleştirilen ticari faaliyetlerdir. Son yıllarda ö lke içerisinde ve dünya genelinde turizm hareketlerinin önemli bir kısmını iş amaçlı faaliyetler oluşturmaktadır. İş amaçlı seyahatlerin yapılma sıklığını ise illerdeki ticari faaliyetler belirlemektedir. Beş yıldızlı otel yatırımının gerçekleştirileceği Trabzon ilinde mevcut ticaret kapasitesinin iyileştirilmesi ile diğ er illerle ve diğ er ö lkelerle ticari ilişkilerin arttırılması vasıtasıyla ili iş amaçlı ziyaret eden kişi sayısının artacağı ö ngörölmektedir.

3.1.4. REKABET YAPISI VE RAKİPLERİN ÖZELLİKLERİ

Günümüz rekabet ortamında özellikle hizmet sektöründe, müşteriyle uzun dönemli ilişkiler kurabilen işletmelerin pazarda rekabet etme ve başarı elde etme şansları artmaktadır. Türkiye'deki beş yıldızlı otellerin müşteriyle uzun dönemli ilişkiler kurabilmelerine bağlı rekabet yapıları işletmelerin belirlediği konaklama ücretleri, müşterilerine sundukları hizmet kalitesi, konaklama dışı sundukları aktivitelerin çeşitliliği gibi faktörlere bağlı olarak oluşmaktadır. Bu koşullar göz önünde bulundurulduğunda Trabzon'da kurulacak beş yıldızlı otelin Trabzon ve çevre illerde faaliyet gösteren pek çok rakibi bulunmaktadır. Türkiye'de ve özellikle Trabzon'da faaliyet gösteren konaklama tesisleri işletmenin rakipleri konumundadır.

Trabzon İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nden elde edilen verilere göre Trabzon'da 1 adet beş yıldızlı otel, 5 adet dört yıldızlı otel bulunmaktadır. Bu oteller yatırımla kurulması planlanan beş yıldızlı otelin en güçlü rakipleri olarak belirlenmiştir. Bunun dışında ilde faaliyet gösteren diğ er turizm tesisleri de önemli rakipler arasında yer almaktadır.



3.2. PAZARLAMA PLANI

3.2.1. HEDEF PAZAR VE ÖZELLİKLERİ

Trabzon'da yapılacak beş yıldızlı otel yatırımının hedef pazarını otelin faaliyete girmesinden sonraki kısa, orta ve uzun vade temel olarak açıklamak mümkündür. Trabzon'da faaliyete geçirilmesi planlanan otel yatırımı ile ilde mevcut olan turizm potansiyelini ortaya çıkarmak, ilde konaklama kalitesinin artırılmasına katkı sağlayarak yerli ve yabancı turistlerin kalış süresini uzatmak hedeflenmektedir. Bu sayede Trabzon'un sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında üst sıralara çıkmasına katkıda bulunulacaktır.

Yatırımın yapılmasından sonraki kısa, orta ve uzun vadede hedef pazar Türkiye genelinde farklı illerden gelecek yerli turistler ile yurt dışından gelmesi beklenen yabancı turistler oluşturmaktadır. Bu doğrultuda otelin yapım aşamasında ve faaliyetteki birinci yılı içerisinde Trabzon'da, Türkiye genelinde ve yurt dışında otelin tanınırlığını arttırmaya yönelik tanıtım çalışmaları yürütülecektir.

Uygulanması planlanan tanıtım çalışmaları dahilinde; görsel ve yazılı yerel ve ulusal basında reklamların yayınlanması, Trabzon'da çoğunlukla turistlerin ziyaret ettiği kafe ve restoranlara oteli tanıtan broşürlerin dağıtılması, otelleri tanıtan yerli ve yabancı internet sitelerine reklam verilmesi ve etkin müşteri kullanımına uyumlu internet sitesi tasarlanması ve otellerin tanıtıldığı dergilerde yazılar yayınlanması gibi faaliyetlerin yapılması uygun bulunmuştur. Yatırımın ilk yılında otelin kat ettiği başarıya bağlı olarak otelin yurt genelinde Trabzon'un en önemli otelleri arasında yer alması sayesinde, otelde yatırımın ikinci yılında Türkiye'nin farklı bölgelerinden gelen ziyaretçilerin sayısının artması beklenmektedir. Bu ziyaretlerin bir kısmının iş amaçlı kısa süreli, bir kısmının ise tatil amaçlı daha uzun süreli olacağı tahmin edilmektedir. Trabzon'da gerçekleştirilecek olan beş yıldızlı otel yatırımının ilerleyen yıllarında ise çevre illerden ve Türkiye'nin diğer bölgelerinden gelecek yerli turistlerin yanı sıra yurt dışından gelen turistlerin de sayısında artış beklenmektedir. Trabzon'da yeni ve kapsamlı bir otel kurulumunun ildeki turizm faaliyetlerinin artırılmasına katkı sağlaması nedeniyle ile gelen yabancı ziyaretçi sayısında da artış gözlenecektir. Bu doğrultuda gelen yerli ve yabancı turistlerin yeni kurulacak otelde uzun süreli konaklayacakları öngörülmektedir.

3.2.2. HEDEF MÜŞTERİ GRUBU VE ÖZELLİKLERİ

Trabzon'da gerçekleştirilecek olan beş yıldızlı otel yatırımının hedef müşteri grubu Trabzon'a tatil amaçlı kısa veya uzun süre kalmak üzere gelen yerli ve yabancı turistler ile Trabzon'a iş amaçlı fuar ve kongrelere gelen ve genellikle kısa süreli konaklamayı tercih eden kişilerden oluşmaktadır. Yatırımın kısa, orta ve uzun vadesinde belirtilen tüm müşteri grupları hedef alınmaktadır. Bunun nedeni otel tanıtımında internet yoluyla tanıtıma ağırlık verilecek olması ve böylelikle aynı anda daha fazla potansiyel müşteriye ulaşılacak olmasıdır. Ancak yatırımın hedef grupları arasında yer alan Trabzon'un çevre illerinden gelerek konaklamak için yatırım yapılan oteli tercih edecek olan kişilerin önemli bir kısmının iş nedeniyle seyahat edeceği öngörülmektedir. Bu nedenle konaklama sürelerinin uzun olmayacağı tahmin edilmektedir. Türkiye genelinden Trabzon'u ziyaret ederek söz konusu otelde konaklayacak olan kişilerin ise hem iş hem de tatil amaçlı ile giriş yapmaları nedeni ile kısa ve uzun süreli kalışlar olması öngörülmektedir. İlde gelişen ticari kapasitenin de katkısıyla Trabzon'a gerçekleştirilen iş seyahatlerinin kısa süreli olacağı öngörülmürken tatil amaçlı seyahat edenlerin ise daha uzun süreli konaklama gerçekleştireceği tahmin



edilmektedir. Bu doğrultuda tatil amaçlı yapılan seyahatlerin otel kalkınmasına katkısının daha fazla olacağını belirtmek mümkündür. Yurt dışından gelerek yeni kurulacak olan beş yıldızlı otelde kalmayı tercih edecek yabancı turistlerin ise çoğunlukla tatil amaçlı bölgeyi ziyaret için yapılması beklenmektedir. Dolayısı ile otelde konaklama sürelerinin ve bölgeye katma değerlerinin daha fazla olması öngörüler arasındadır.

Bölgede düzenlenecek fuarlara potansiyel talep mevcuttur. Diğer yörelerle kıyaslandığında potansiyel talebin Trabzon ilinin gerek stratejik konumu, ulaşım olanaklarından havayolu, deniz yolu ve kara yolu imkanlarına sahip olması ile ulusal ve uluslararası fuar ve kongreler için uygunluğu ve gerekse de ihracat yapan KOBİ ve diğer büyük çaplı şirketlerin sayısının yüksek olması nedeniyle yüksektir.

Trabzon ili için yapılacak fuar ve kongre merkezi yatırımı, düzenledikleri alanlara ciddi anlamda bir canlılık getirecektir. Fuar dönemi boyunca, fuarı ziyaret etmek için başka şehir ve ülkelerden gelen katılımcı ve ziyaretçiler sayesinde kısa süreli de olsa ticari bir hareketlilik yaşanmakta ve de ekonomilere ciddi katkılar sağlamaktadır.

Katılımcı ve ziyaretçilerin konaklama, yeme, içme gibi temel ihtiyaçlarını fuarın düzenlendiği bölgede karşılama zorunluluğu o bölgede faaliyet gösteren farklı sektörlerde birçok işletmenin gelirlerinin artmasına yardımcı olmaktadır.

Ayrıca bölge halkı fuar dönemi boyunca gerçekleştirilen aktivitelere katılma şansını elde etmekte, sosyal ve kültürel aktivitelere katılabilmektedir.

Hedef kitle olarak TR90 bölgesinde bulunan TR90 Düzey 3 Alt Bölgesi; TR901 (Trabzon), TR902 (Ordu), TR903 (Giresun), TR904 (Rize), TR905 (Artvin) ve TR906 (Gümüşhane) illerinde ki fuar katılımcısı işletmeler, KOBİ'ler, odalar ve borsalar, sivil toplum kuruluşları, mikro işletmeler, ilgili diğer kuruluşlar ve tüketicilerdir.

3.2.3. HEDEFLenen SATIŞ DÜZEYİ

Ürünler /Aylar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	3.Yıl Toplam Üretim Düzeyi
Single Oda	2.412	2.412	2.412	2.412	2.412	2.412	2.412	2.412	2.412	2.412	2.412	2.412	28.944
Double Oda	3.636	3.636	3.636	3.636	3.636	3.636	3.636	3.636	3.636	3.636	3.636	3.636	43.632
Suit Oda	864	864	864	864	864	864	864	864	864	864	864	864	10.368



Tesisin Yatak Kapasitesi			
Oda Türü	Adet	Yatak Sayısı	Toplam
Standart	336	2	672
Suit	48	3	144
			816

3.2.4. SATIŞ FİYATLARI

Oda Satış Gelirleri	Birim Satış Fiyatı (TL)
Single Oda	240
Double Oda	350
Suit Oda	500

3.2.5. DAĞITIM KANALLARI

Trabzon ilinde yapılacak yatırım sonucunda kurulacak olan beş yıldızlı otel hizmet sektöründe faaliyet göstereceğinden perakende olarak hizmet sunacak olup hizmet sunumu işletmenin yerinde gerçekleştirilecektir.

3.2.6. PAZARLAMA/SATIŞ YÖNTEMLERİ

Aylar	Aktiviteler	Tutar
1	Kartvizit	5.000
2	Müşteri Ziyaretleri	55.000
3	İnternet Sitesi	10.000
4	Yerel TV reklamları	110.000
5	Gazete Reklamları	60.000
6	Katalog	40.000
7	Araç Giydirme	20.000
	Toplam	300.000



3.2.7. KURULUŞ YERİ SEÇİMİ VE ÇEVRESEL ETKİLER

ULAŞTIRMA VE ALTYAPI DURUMU

KARAYOLLARI

İlimizde 236 km. devlet yolu, 620 km. de İl yolu bulunmaktadır. Devlet yollarının 185 km'si beton asfalt, 17 km'si asfalt sathi kaplama, 34 km'si stabilize yoldur. İl yollarının ise; 117 km'si beton asfalt 368 km'si asfalt sathi kaplama, 78 km'si stabilize, 23 km.'si toprak yol ve 34 km.'si de diğer yollardır. Buna göre; Devlet yollarının % 85'i il yollarının da % 78'si asfalt kaplamadır.

HAVAYOLLARI

Trabzon Uluslararası Havalimanına her gün THY ve özel şirketlere ait uçakların, yurtiçi ve yurtdışına direk ve aktarmalı uçuşları ile yabancı ülkelerden uçak trafiği olmaktadır. 2012 yılı sonu itibarıyla; 2.271 dış hat (gelen-giden), 17.684 iç hat (gelen-giden), olmak üzere toplam 19.955 uçak trafiği gerçekleşmiştir.

Havalimanından 2012 yılı sonu itibarıyla; dış hatta 73.045 kişi (gelen-giden), iç hatta ise 2.356.138 kişi (gelen-giden) olmak üzere toplam 2.429.183 kişi, taşınmıştır.

DENİZYOLLARI

On milyon ton/yıl yükleme-boşaltma kapasiteli Trabzon Limanı küreselleşen dünya ticaretinin Batı ile Doğu arasında gelişmesini sağlayacak "Trans kafkasya" koridorunda dünyaya açılmakta olan en verimli kapılardan biridir. 2012 yılı sonu itibarıyla; limandaki yolcu trafiğinde 21.361 gelen, 24.458 giden, olmak üzere toplam 45.819 yolcu taşınmıştır.

Ayrıca Trabzon Limanında 2012 yılı sonu itibarıyla; 631.515 Ton Yükleme, 1.882.810 Ton Boşaltma ve 310.350 ton transit faaliyetleri gerçekleştirilmiştir.

4. HAMMADDE VE DİĞER GİRDİ PLANLAMASI

4.1. HAMMADDE VE DİĞER GİRDİ TEMİN KOŞULLARI

Yatırım Trabzon'da gerçekleştirilecektir.

Planlanan proje kapsamında inşa edilecek otelin bütün bir bloktan oluşacağı öngörülmüştür. Müştemillatlarda dahil olmak üzere toplam brüt inşaat alanı =59.170m²'dir.

Fuar alanı	: 8.900,00 m ²
Çok Amaçlı Salon	: 3280 m ²
Otelin Lobby katı	: 2490,00 m ²
Asma katı	: 1150,00 m ²
Restoran katı	: 3350,00 m ²
Spa & Otopark katı	: 13180,00 m
2Oda katları(12 KAT)	: 2235*12:26820,00 m ²



(Her bir katta 28 adet standart oda ve 4 adet suit oda toplamda ise 336 adet standart oda 48 adet suit oda bulunmaktadır.) olmak üzere toplam 59.170 m2 bir inşaat alanına sahiptir.

Konu gayrimenkulde yapılması düşünülen Otel inşaatının(Fuar ve Kongre merkezli) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı yaklaşık maliyetleri tarifesinde; V.C Grubu 5 yıldızlı lüks otel sınıfına girdiğinden hareketle metre kare birim fiyatı(proje + ruhsat + müteahhitlik karı dahi) 2013 yılı için 1.450,00TL/m2 olduğu göz önüne alınırsa bina maliyeti aşağıdaki gibidir.

Fuar alanı+ çok amaçlı salon +kapalı otopark +restoran ve otel kısmıyla bir kompleks bir yapı düşünüldüğünden toplam brüt inşaat alanı baz alınarak bina maliyeti çıkarılmıştır.

Toplam Brüt İnşaat Alanı(m2) 59.170,00

Birim Fiyat Bedeli(TL/m2) 1.450,00

Toplam Bina İnşaat Bedeli=59.170,00(m2)*1.450,00(TL/m2)+Tefrişat +Beklenmeyen Gider=123.427.150,00 TL (Yüz yirmi üç milyon dört yüz yirmi yedi bin yüz elli Türk Lirasıdır)

Buna göre konu gayrimenkul üzerinde geliştirilmesi planlanan OTEL' den oluşacak proje için toplam bina geliştirme maliyeti 123.427.150,00 TL olarak hesaplanmaktadır.

4.2. HAMMADDE VE DİĞER GİRDİ MİKTARLARI

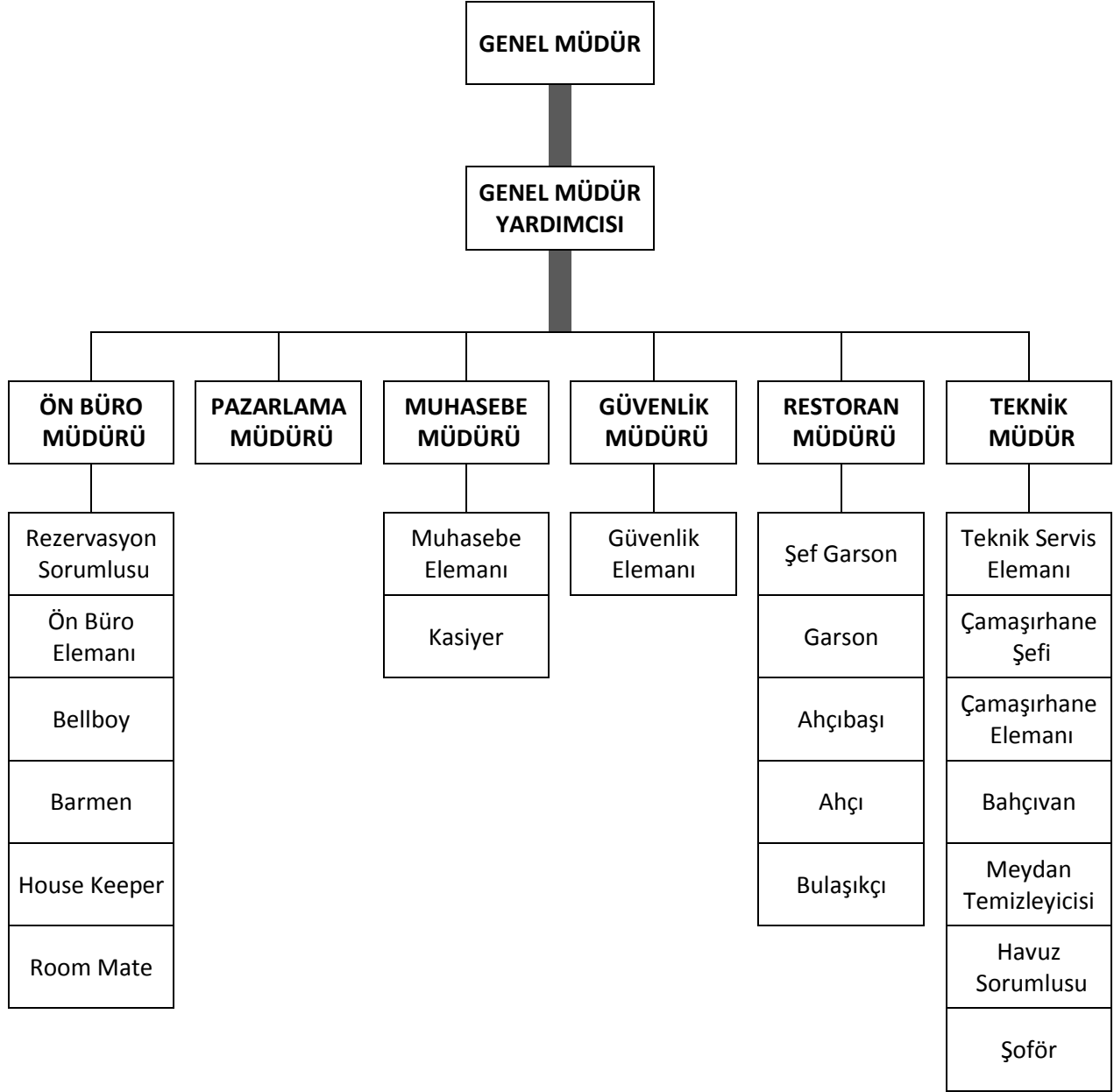
Ürün/Hizmet	3.Yıldaki Üretim Düzeyi (Geceleme/Yıllık)	Oda Giderleri (sarf malzeme) (TL)	Yıllık Maliyet
Double Oda	43.632	10	436.320
Single Oda	28.944	7	202.608
Suit Oda	10.368	15	155.520
Diğer Giderler			5.552
TOPLAM			800.000

**5. İNSAN KAYNAKLARI PLANLAMASI****5.1. PERSONEL YÖNETİMİ**

Personel Giderleri				
No	Pozisyon	Aylık Brüt Ücret	Personel Sayısı	Yıllık Brüt Ücret
1	Genel Müdür	15.000	1	180.000
2	Genel Müdür Yrd	10.000	2	240.000
3	Önbüro Müdürü	8.000	1	96.000
4	Pazarlama	8.000	1	96.000
5	Rezervasyon Sorumlusu	4.000	2	96.000
6	Önbüro Elemanı	3.500	8	336.000
7	Bellboy	1.500	6	108.000
8	Güvenlik Müdürü	8.000	1	96.000
9	Güvenlik Elemanı	2.500	6	180.000
10	Muhasebe Müdürü	8.000	1	96.000
11	Muhasebe Elemanı	3.500	4	168.000
12	Kasiyer	2.500	8	240.000
13	House Keeper	5.000	1	60.000
14	Room Mate	2.000	20	480.000
15	Restoran Müdürü	8.000	1	96.000
16	Şef Garson	4.000	6	288.000
17	Garson	2.500	15	450.000
18	Ahçıbaşı	10.000	1	120.000
19	Ahçı	8.000	4	384.000
20	Bulaşıkçı	1.500	4	72.000
21	Teknik Müdür	8.000	1	96.000
22	Teknik Servis elemanı	4.000	3	144.000
23	Çamaşırhane Şefi	4.000	1	48.000
24	Çamaşırhane elemanı	2.000	4	96.000
25	Bahçıvan	2.500	2	60.000
26	Meydan Temizleyicisi	1.500	4	72.000
27	Havuz sorumlusu	2.500	1	30.000
28	Barmen	2.500	4	120.000
29	Şoför	2.000	2	48.000
				4.596.000



5.2. ORGANİZASYON ŞEMASI





6. ÜRETİM PLANLAMASI

6.1. YATIRIM UYGULAMA PLANI VE SÜRESİ

Yatırım Uygulama Planı																									
Faaliyetler/Aylar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
İşbirliği Anlaşmasının imzalanması																									
İşletmenin yasal kuruluşu																									
Gerekli izinlerin alınması																									
Yıkım İşleminin Yapılması																									
Arazi Düzenlemesinin Yapılması																									
İnşaat İşleri																									
Tesisat İşleri																									
Teçhizat İşleri																									
Tefrişat İşleri																									
İdari Örgütlenmenin yapılması																									
İşgücünün sağlanması																									
Pazarlama planının yapılması																									

6.2. KAPASİTE KULLANIM ORANI

Kapasite Kullanım Oranı										
Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kapasite Kullanım Oranı %	Yatırım dönemi	Yatırım dönemi	60%	65%	70%	70%	80%	85%	85%	90%

**6.3. ÜRETİM MİKTARI****6.3.1. TAM KAPASİTEDEKİ ÜRETİM DÜZEYİ**

Tam Kapasitedeki Üretim Düzeyi (Geceleme /Aylık)													
Ürünler/Aylar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Toplam
Dbl Oda	6.060	6.060	6.060	6.060	6.060	6.060	6.060	6.060	6.060	6.060	6.060	6.060	72.720
Sng oda	4.020	4.020	4.020	4.020	4.020	4.020	4.020	4.020	4.020	4.020	4.020	4.020	48.240
Suit oda	1.440	1.440	1.440	1.440	1.440	1.440	1.440	1.440	1.440	1.440	1.440	1.440	17.280

6.3.2. KAPASİTE KULLANIM ORANINA BAĞLI OLARAK 3. YILDAKİ ÜRETİM DÜZEYİ

Kapasite Kullanım Oranına Göre 3. Yılda Üretim Düzeyi (Geceleme/Aylık)													
Ürünler/Aylar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Toplam
Dbl Oda	3.636,0	3.636,0	3.636,0	3.636,0	3.636,0	3.636,0	3.636,0	3.636,0	3.636,0	3.636,0	3.636,0	3.636,0	43.632,0
Sng oda	2.412,0	2.412,0	2.412,0	2.412,0	2.412,0	2.412,0	2.412,0	2.412,0	2.412,0	2.412,0	2.412,0	2.412,0	28.944,0
Suit oda	864,0	864,0	864,0	864,0	864,0	864,0	864,0	864,0	864,0	864,0	864,0	864,0	10.368,0

6.3.3. KAPASİTE KULLANIM ORANINA BAĞLI OLARAK İLK 10 YILDAKİ ÜRETİM DÜZEYİ

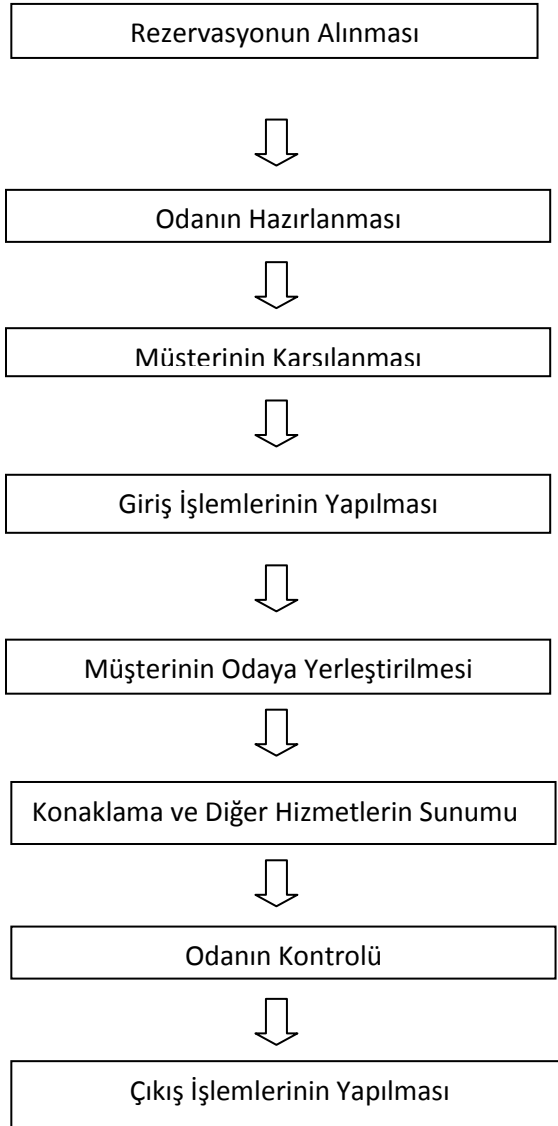
Kapasite Kullanım Oranına Göre ilk 10 yıldı Üretim Düzeyi(Geceleme /Yıllık)										
Ürünler/Yıllar	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl	6.Yıl	7.Yıl	8.Yıl	9.Yıl	10.Yıl
Dbl Oda	Yatırım Dönemi	Yatırım Dönemi	43.632	47.268	50.904	50.904	58.176	61.812	61.812	65.448
Sng oda	Yatırım Dönemi	Yatırım Dönemi	28.944	31.356	33.768	33.768	38.592	41.004	41.004	43.416
Suit oda	Yatırım Dönemi	Yatırım Dönemi	10.368	11.232	12.096	12.096	13.824	14.688	14.688	15.552



6.4. BİRİM MALİYETLER VE KARLILIK ORANLARI

Oda Satış Fiyatı/TL	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl	6.Yıl	7.Yıl	8.Yıl	9.Yıl	10.Yıl
Single Oda	240	259	280	302	327	353	381	411
Double Oda	350	378	408	441	476	514	555	600
Suit Oda	500	540	583	630	680	735	793	857

6.5. İŞ AKIŞ ŞEMASI





6.6. TEKNOLOJİ ÖZELLİKLERİ

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

6.7. MAKİNE VE EKİPMAN BİLGİLERİ

Makine ve Ekipman Bilgileri / TL				
No	Makine ekipman ve Tefrişatlar	Birim fiyat	Adet	Toplam
1	Soğutma Sistemleri ve merkezi Klima	1	650.000	650.000
2	Otomatik Kontrol	1	240.000	240.000
3	Mutfak Malzemeleri	1	1.500.000	1.500.000
4	Restoran malzemeleri	3	400.000	1.200.000
5	Soğuk Oda	2	300.000	600.000
6	Çamaşırhane	1	600.000	600.000
7	Asansör	4	100.000	400.000
8	Jenaratör	2	140.000	280.000
9	Yüzme havuzu sistemi	2	300.000	600.000
10	Yangın Hidrantları	1	60.000	60.000
11	Eğlence Mahalleri	3	250.000	750.000
12	Oda tefrişatı/standart oda	336	30.000	10.080.000
	Oda tefrişatı/suit oda	48	40.000	1.920.000
13	Açık alan tefrişatı	4	200.000	800.000
14	Yazılım	2	50.000	100.000
15	Bilgisayarlar	40	2.500	100.000
16	Elektronik malzeme	1	300.000	300.000
17	Basılı materyaller	1	150.000	150.000
18	Tabela	2	50.000	100.000
Toplam				20.430.000

İnşaat Çalışmaları		
No		Fiyatı
1	Harici Temiz Su	120.000
2	Harici Pis su ve arıtma	100.000
3	Sıhhi Tesisat	1.000.000
4	Müşterek Tesisat	600.000
5	Kalorifer ve Brülör	1.100.000
6	Elektrik Tesisatı	800.000
7	Harici aydınlatma	150.000
8	Enerji nakil ve Trafo	400.000
9	Yangın ihbar sistemi	50.000
10	Havalandırma	400.000
11	Spa/Türk hamamı	300.000
12	Havuzlar	450.000
Toplam		5.470.000



7. FİNANSAL ANALİZLER

7.1. SABİT YATIRIM TUTARI

Sabit Yatırım Tutarı	
	Tutar
Giderle ilgili Açıklama	
Etüt Proje Gideri	500.000,00
Bina İnşaatı Gideri	85.796.500,00
Makine Ekipman ve Tefrişatlar	20.430.000,00
Kuruluş Gideri	10.000,00
Genel Giderler	1.067.265,00
Beklenmeyen Giderler	10.672.650,00
	118.476.415,00



7.2. İŞLETME SERMAYESİ

İşletme Sermayesi										
Gider Kalemi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Personel Gideri		150.000	4.596.000	5.055.600	5.561.160	6.117.276	6.729.004	7.401.904	8.142.094	8.956.304
Kredi Anapara ödemesi			15.440.961	15.440.961	15.440.961	15.440.961	15.440.961		-	
Finansman Gideri	5.404.336	5.404.336	5.404.336	4.323.469	3.242.602	2.161.735	1.080.867			
Hammadde Gideri			1.300.000	1.495.000	1.719.250	1.977.138	2.273.708	2.614.764	3.006.979	3.458.026
Sarf malzemeleri			800.000	920.000	1.058.000	1.216.700	1.399.205	1.609.086	1.850.449	2.128.016
Pazarlama satış			300.000	345.000	396.750	456.263	524.702	603.407	693.918	798.006
Elektrik			350.000	402.500	462.875	532.306	612.152	703.975	809.571	931.007
Su			150.000	172.500	198.375	228.131	262.351	301.704	346.959	399.003
Telefon			240.000	276.000	317.400	365.010	419.762	482.726	555.135	638.405
Yakıt			600.000	690.000	793.500	912.525	1.049.404	1.206.814	1.387.836	1.596.012



Mali Müşavirlik	40.000	46.000	52.900	60.835	69.960	80.454	92.522	106.401	
Hukuk müşavirliği	20.000	23.000	26.450	30.418	34.980	40.227	46.261	53.200	
Sigorta	25.000	28.750	33.063	38.022	43.725	50.284	57.827	66.500	
Kirtasiye	400.000	460.000	529.000	608.350	699.603	804.543	925.224	1.064.008	
Bakım Onarım	300.000	345.000	396.750	456.263	524.702	603.407	693.918	798.006	
Ara Toplam	29.966.297	30.023.780	30.229.035	30.601.931	31.165.085	16.503.295	18.608.694	20.992.894	
Genel giderler %1	299.663	344.612	396.304	455.750	524.112	602.729	693.139	797.109	
Beklenmeyen Giderler %10	1.498.315	1.723.062	1.981.521	2.278.750	2.620.562	3.013.646	3.465.693	3.985.547	
Toplam	5.404.336	5.554.336	31.764.275	32.091.455	33.336.430	34.309.760	20.119.671	22.767.526	25.775.551



7.3. TOPLAM YATIRIM İHTİYACI

Toplam Yatırım İhtiyacı		
Sabit Yatırım	118.476.415	
İşletme sermayesi	10.198.260	
Toplam Yatırım İhtiyacı	128.674.675	
*İşletme sermayesi ihtiyacı yatırım dönemi ve ilk faaliyet dönemi olan 2.yılı kapsamaktadır		

7.4. FİNANSAL KAYNAK PLANLAMASI

Finansal Kaynak Planlaması			
Finansal Kaynak	Tutar	Açıklama	
Öz kaynak	51.469.870	Yatırımcının karşılayacağı toplam yatırım tutarının %40 lık bölümü	
Banka Kredisi	77.204.805	Uzun vadeli banka kredisi toplam yatırımın %60 lık bölümü	
Toplam	128.674.675		
* Toplam yatırım ihtiyacının en az % 40 oranının yatırımcının öz sermayesi tarafından karşılanması tavsiye edilmektedir.			



7.5. GELİR-GİDER HESABI

Gelir Gider Hesabı

Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kapasite Kullanım Oranı %	Yatırım dönemi	Yatırım dönemi	60%	65%	70%	70%	80%	85%	85%	90%
Oda Satış Gelir toplamı	Yatırım dönemi	Yatırım dönemi	27.401.760	32.060.059	37.288.315	40.271.380	49.706.389	57.038.082	61.601.128	70.442.702
Dbl Oda Satışı	Yatırım dönemi	Yatırım dönemi	15.271.200	17.867.304	20.781.049	22.443.533	27.701.732	31.787.737	34.330.756	39.258.230
Sng Oda Satışı	Yatırım dönemi	Yatırım Dönemi	6.946.560	8.127.475	9.452.879	10.209.109	12.600.958	14.459.599	15.616.367	17.857.775
Suit Oda Satışı	Yatırım dönemi	Yatırım dönemi	5.184.000	6.065.280	7.054.387	7.618.738	9.403.700	10.790.745	11.654.005	13.326.698
Yiyecek İçecek geliri	Yatırım dönemi	Yatırım dönemi	13.700.880	16.030.030	18.644.158	20.135.690	24.853.195	28.519.041	30.800.564	35.221.351
Fuar, kongre geliri	Yatırım dönemi	Yatırım dönemi	650.000	700.000	1.000.000	1.100.000	1.200.000	1.500.000	1.600.000	1.750.000
Satış Gelirleri Toplamı	Yatırım dönemi	Yatırım dönemi	41.752.640	48.790.089	56.932.473	61.507.070	75.759.584	87.057.123	94.001.692	107.414.053
Giderler	5.404.336	5.554.336	31.764.275	32.091.455	32.606.861	33.336.430	34.309.760	20.119.671	22.767.526	25.775.551
Gelir Gider Farkı	-	5.554.336	9.988.365	16.698.634	24.325.612	28.170.640	41.449.824	66.937.452	71.234.166	81.638.502



Gelir Vergisi	0	1.997.673	3.339.727	4.865.122	5.634.128	8.289.965	13.387.490	14.246.833	16.327.700
Net Kar	-	7.990.692	13.358.907	19.460.489	22.536.512	33.159.859	53.549.961	56.987.333	65.310.802

7.6. NAKİT AKIMI HESABI

Nakit Akım Hesabı

Nakit Girişleri / Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Dönem Başı Nakit Mevcudu	-	5.404.336	10.808.673	4.643.524	27.786.272	59.694.906	95.894.687	147.511.300	231.043.506	314.729.405
Kredi Tutarı	77.204.805									
Öz kaynak	51.469.870									
Tüm gelirler toplamı	Yatırım dönemi	-	41.752.640	48.790.089	56.932.473	61.507.070	75.759.584	87.057.123	94.001.692	107.414.053
Satışların KDV girişleri	Yatırım dönemi	-	7.515.475	8.782.216	10.247.845	11.071.273	13.636.725	15.670.282	16.920.305	19.334.530
Dönem içi nakit girişleri toplamı	128.674.675	5.404.336	38.459.443	62.215.829	94.966.590	132.273.249	185.290.996	250.238.704	341.965.503	441.477.987
Nakit Çıkışları /Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Sabit yatırım tutarı										



Amortismanlar	11.847.642	11.847.642	11.847.64	2	11.847.64	2	11.847.64	2	11.847.64	2	11.847.64	2	11.847.64	2	11.847.64	2	11.847.64	2	11.847.642
Faiz Ödemesi	5.404.336	5.404.336	4.323.469	1	2.161.735	1	1.080.867	1	1.080.867	1	1.080.867	1	1.080.867	1	1.080.867	1	1.080.867	1	
Kredi Ana para ödemesi		15.440.961	15.440.96	1	15.440.96	1	15.440.96	1	15.440.96	1	15.440.96	1	15.440.96	1	15.440.96	1	15.440.96	1	
Vergi öncesi Kar	22.806.314	1.859.277	4.850.993	0	12.477.97	0	16.322.99	8	29.602.18	3	55.089.81	0	59.386.525	0	69.790.861	0	69.790.861	0	
Kurumlar vergisi	4.561.263				3.264.600		5.920.437		5.920.437		11.017.96	2	11.877.305	2	13.958.172	2	13.958.172	2	
Vergi sonrası net kar	18.245.051	1.859.277	4.850.993	0	12.477.97	0	13.058.39	9	23.681.74	6	44.071.84	8	47.509.220	8	55.832.689	8	55.832.689	8	
Amortismanlar	11.847.642	11.847.642	11.847.64	2	11.847.64	2	11.847.64	2	11.847.64	2	11.847.64	2	11.847.64	2	11.847.64	2	11.847.64	2	11.847.642
Sabit yatırım	118.476.41																		
	5																		
Net Nakit akımlar	118.476.41	9.988.365	16.698.63	4	24.325.61	2	24.906.04	0	35.529.38	8	55.919.49	0	59.356.861	0	67.680.330	0	67.680.330	0	
Toplam net nakit akımlar	118.476.41	114.885.46	98.186.82	6	73.861.21	4	48.955.17	4	13.425.78	6	42.493.70	3	101.850.56	4	169.530.89	5	169.530.89	5	
	5	0	6	4	4	4	4	4	6	6	3	4	4	5	5	5	5	5	



7.8. YATIRIMIN GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ

Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Net Kar		18.245.051	1.859.277	4.850.993	12.477.970	13.058.399	23.681.746	44.071.848	47.509.220	55.832.689
Amortisman		11.847.642	11.847.642	11.847.642	11.847.642	11.847.642	11.847.642	11.847.642	11.847.642	11.847.642
Toplam	-	6.397.410	9.988.365	16.698.634	24.325.612	24.906.040	35.529.388	55.919.490	59.356.861	67.680.330

	Net kar+Amortisman	Kalan Tutar	Yıllar
Sabit Yatırım Tutarı	118.476.415	118.476.415	1.Yıl
	-	-	2.Yıl
	6.397.410	124.873.825	3.Yıl
	9.988.365	114.885.460	4.Yıl
	16.698.634	98.186.826	5.Yıl
	24.325.612	73.861.214	6.Yıl
	24.906.040	48.955.174	7.Yıl
	35.529.388	13.425.786	8.Yıl
	55.919.490	42.493.703	

**8.2. KREDİ GERİ ÖDEMESİ**

Kredi Geri ödeme Tablosu								
	1 Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.yıl	5.Yıl	6.Yıl	7.Yıl	Toplam
Faiz Ödemesi	5.404.336	5.404.336	5.404.336	4.323.469	3.242.602	2.161.735	1.080.867	27.021.682
Ana para geri ödemesi	-	-	15.440.961	15.440.961	15.440.961	15.440.961	15.440.961	77.204.805
Toplam	5.404.336	5.404.336	20.845.297	19.764.430	18.683.563	17.602.696	16.521.828	104.226.487
*Kredi tutarı yatırımın tutarının % 60 lık kısmı olan 77.204.805 TL olarak hesaplanmıştır								
*Kredi yıllık faizi % 7 olarak hesaplanmıştır								
*Kredinin ilk 2 yılında sadece faiz ödemesi yapılacaktır								
*Kredinin toplam vadesi 7 yıl olacaktır								
*Kalan 5 yıl içerisinde anapara ve faiz birlikte ödenecektir.								
*Kredi geri ödemesinin 2. yılından sonra azalan bakiyeler yöntemi ile faiz hesaplaması yapılmıştır								



8.3. AYRINTILI TAHMİNİ GELİR TABLOSU
AYRINTILI GELİR TABLOSU

	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl	6.Yıl	7.Yıl	8.Yıl	9.Yıl	10.Yıl
Yatırım Dönemi										
A-BRÜT SATIŞLAR	-	41.752.640	48.790.089	56.932.473	61.507.070	75.759.584	87.057.123	94.001.692	107.414.053	
1-Yurt İçi Satışlar	Yatırım dönemi	41.752.640	48.790.089	56.932.473	61.507.070	75.759.584	87.057.123	94.001.692	107.414.053	
2-Yurt Dışı Satışlar										
3-Diğer Gelirler										
B-SATIŞ İNDİRİMLERİ (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1-Satıştan İadeler (-)										
2-Satıştan İskontolar (-)										
3-Diğer İndirimler (-)										
C-NET SATIŞLAR	-	41.752.640	48.790.089	56.932.473	61.507.070	75.759.584	87.057.123	94.001.692	107.414.053	
D-SATIŞLARIN MALİYETİ (-)	-	6.696.000	7.470.600	8.338.410	9.311.114	10.401.917	11.625.754	12.999.522	14.542.346	
1-Satılan Mamüller Maliyeti (-)		6.696.000	7.470.600	8.338.410	9.311.114	10.401.917	11.625.754	12.999.522	14.542.346	
2-Satılan Ticari Mallar Maliyeti (-)										
3-Satılan Hizmet Maliyeti (-)										
4-Diğer Satışların Maliyeti (-)										
BRÜT SATIŞ KARI VEYA ZARARI	-	35.056.640	41.319.489	48.594.063	52.195.957	65.357.667	75.431.369	81.002.170	92.871.707	
E-FAALİYET GİDERLERİ										
1-Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)		4.222.978	4.856.425	5.584.888	6.422.621	7.386.015	8.493.917	9.768.004	11.233.205	



2-Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	300.000	345.000	396.750	456.263	524.702	603.407	693.918	798.006
3-Genel Yönetim Giderleri (-)	3.922.978	4.511.425	5.188.138	5.966.359	6.861.313	7.890.510	9.074.086	10.435.199
FAALİYET KARI VEYA ZARARI	30.833.662	36.463.064	43.009.174	45.773.335	57.971.653	66.937.452	71.234.166	81.638.502
F-DİĞER FAALİYETLERDEN OLAĞAN GELİR VE KARLAR	-	-	-	-	-	-	-	-
1-İştiraklerden Temettü Gelirleri								
2-Bağlı Ortaklıklardan Temettü Gelirleri								
3-Faiz Gelirleri								
4-Komisyon Gelirleri								
5-Konusu Kalmayan Karşılıklar								
6-Menkul Kıymet Satış Karları								
7-Kambiyo Karları								
8-Reeskont Faiz Gelirleri								
9-Enflasyon Düzeltmesi Karları								
10-Faaliyetlerle İlgili Diğer Olağan Gelir ve Karlar								
G-DİĞER FAAL. OLAĞAN GİDER VE ZARARLAR(-)	-	-	-	-	-	-	-	-
1-Komisyon Giderleri (-)								
2-Karşılık Giderleri (-)								
3-Menkul Kıymet Satış Zararları (-)								
4-Kambiyo Zararları (-)								
5-Reeskont Faiz Giderleri (-)								
6-Diğer olağan Gider ve Zararlar (-)								
H-FİNANSMAN GİDERLERİ (-)	-	20.845.297	19.764.430	18.683.563	17.602.696	16.521.828	-	-
1-Kısa Vadeli Borçlanma								



Giderleri (-)									
2-Uzun Vadeli Borçlanma									
Giderleri (-)									
	20.845.297	19.764.430	18.683.563	17.602.696	16.521.828	-	-	-	-
OLAĞAN KAR VEYA ZARAR									
I-OLAĞAN DIŞI GELİR VE KARLAR									
1-Önceki Dönem Gelir ve Karları									
2-Diğer Olağandıőı Gelir ve Karlar									
J-OLAĞANDIŐI GİDER VE ZARARLAR (-)									
1-Çalıőmayan Kısım Gider ve Zararları (-)									
2-Önceki Dönem Gider ve Zararları (-)									
3-Diğer Olağandıőı Gider ve Zararları (-)									
DÖNEM KARI VEYA ZARARI									
	9.988.365	16.698.634	24.325.612	28.170.640	41.449.824	66.937.452	71.234.166	81.638.502	
K-DÖNEM KARLARI VE									
DIĐER YASAL YÜK. KARŐ.(-)									
	1.997.673	3.339.727	4.865.122	5.634.128	8.289.965	13.387.490	14.246.833	16.327.700	
DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI									
	7.990.692	13.358.907	19.460.489	22.536.512	33.159.859	53.549.961	56.987.333	65.310.802	



8.4. BİLANÇO

Proforma Ayrıntılı Bilanço				
A K T İ F (VARLIKLAR)	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl	
I. DÖNEN VARLIKLAR	3.930.000	4.716.000	5.659.200	
A. Hazır Değerler	2.450.000	2.940.000	3.528.000	
1. Kasa	2.500.000	3.000.000	3.600.000	
2. Alınan Çekler	150.000	180.000	216.000	
3. Bankalar	400.000	480.000	576.000	
4. Verilen Çek ve Ödeme Emirleri (-)	600.000	720.000	864.000	
5. Diğer Hazır Değerler	-	-	-	
B. Menkul Kıymetler	-	-	-	
1. Hisse Senetleri	-	-	-	
2. Özel Kesim Tahvil, Senet, Bonoları	-	-	-	
3. Kamu Kesim Tahvil, Senet, Bonoları	-	-	-	
4. Diğer Menkul Kıymetler	-	-	-	
5. Menkul Kıymet Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	-	-	-	
C. Ticari Alacaklar	830.000	996.000	1.195.200	
1. Alıcılar	450.000	540.000	648.000	
2. Alacak Senetleri	380.000	456.000	547.200	
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	-	-	-	



4.	İştiraklere Sermaye Taahhütleri (-)				
5.	İştirakler Sermaye Payları Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)				
6.	Bağlı Ortaklıklar				
7.	Bağlı Ortaklık Sermaye Taahhütleri (-)				
8.	Bağlı Ortaklık Sermaye Payları Değer Düşüklüğü Krş. (-)				
9.	Diğer Mali Duran Varlıklar				
10.	Diğer Mali Duran Varlıklar Değer Düşüklüğü Krş. (-)				
D.	Maddi Duran Varlıklar	118.074.142	130.001.783	141.849.425	
1.	Arazi ve Arsalar				
2.	Yeraltı ve Yerüstü Düzenleri				
3.	Binalar	85.796.50 0	85.796.50 0	85.796.50 0	
4.	Tesis, Makina ve Cihazlar	20.430.00 0	20.430.00 0	20.430.00 0	
5.	Taahhütler	-	-	-	
6.	Demirbaşlar	80.000	80.000	80.000	
7.	Diğer Maddi Duran Varlıklar				
8.	Birikmiş Amortismanlar (-)	11.847.64 2	23.695.28 3	35.542.92 5	
9.	Yapılmakta Olan Yatırımlar				
10.	Verilen Avanslar				
E.	Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10.000	10.000	10.000	10.000
1.	Haklar				
2.	Şerefîyeler				
3.	Kuruluş ve Örgütlenme Giderleri	10.000	10.000	10.000	
4.	Araştırma ve Geliştirme Giderleri				
5.	Özel Maliyetler				



6.	Diger Maddi Olmayan Duran Varliklar			
7.	Birikmis Amortismanlar (-)			
8.	Verilen Avanslar			
F.	Özel Tükenmeye Tabi Varliklar	-	-	-
1.	Arama Giderleri			
2.	Hazırlık ve Gelistirme Giderleri			
3.	Diger Özel Tükenmeye Tabi Varliklar			
4.	Birikmis Tükenme Paylari (-)			
5.	Verilen Avanslar			
G	Gelecek Yillar Gider/Gelir Tahakkuklari	-	-	-
1.	Gelecek Yillara Ait Giderler			
2.	Gelir Tahakkuklari			
H.	Diger Duran Varliklar	170.917	174.320	-
1.	Gelecek Yillarda Indirilecek KDV			
2.	Diger KDV			
3.	Gelecek Yillar İhtiyacı Stoklar			
4.	Elden Çıkarılacak Stoklar ve Maddi Duran Varliklar			
5.	Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar			
6.	Diger Çeşitli Duran Varliklar			
7.	Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)			
8.	Birikmis Amortismanlar (-)	170.917	174.320	
	AKTİF (VARLIKLAR) TOPLAMI	122.185.059	134.902.103	147.518.625



Proforma ayrıntılı bilanço				
P A S İ F	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl	
I. KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	8.951.345	20.964.430	20.123.563	
A. Mali Borçlar	8.551.345	20.484.430	19.547.563	
1. Banka Kredileri	600.000	720.000	864.000	
2. Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar				
3. Ertelemiş Finansal Kiralama Borçlanma Maliyetleri (-)				
4. Uzun Vadeli Kredilerin Ana Para,Taksitleri ve Faizleri	7.951.345	19.764.430	18.683.563	
5. Tahvil Anapara, Borç, Taksit Faizi				
6. Çıkarılmış Bonolar ve Senetler				
7. Çıkarılmış Diğer Menkul Kıymetler				
8. Menkul Kıymetler İhraç Farkı (-)				
9. Diğer Mali Borçlar				
B. Ticari Borçlar	400.000	480.000	576.000	
1. Satıcılar	400.000	480.000	576.000	
2. Borç Senetleri				
3. Borç Senetleri Reeskontu (-)				
4. Alınan Depozito ve Teminatlar				
5. Diğer Ticari Borçlar				
C. Diğer Borçlar	-	-	-	
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 Ertelenmiş veya Taksitli 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.	Kıdem Tazminatı Karşılığı	-	-	-
4.	Diğer Borç ve Gider Karşılıkları	-	-	-
H.	Gelecek Aylar 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 Fazlaları	-	-	-
4.	Diğer Çeşitli Yabancı Kaynaklar	-	-	-
II.	UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	61.763.844	62.467.803	75.925.192
A.	Mali Borçlar	61.763.844	46.322.883	30.881.922
1.	Banka Kredileri	61.763.84	46.322.88	30.881.92



	4	3	2
2.	Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar		
3.	Ertelenmiş Finansal Kiralama Borçlanma Maliyetleri (-)		
3.	Çıkarılmış Tahviller		
4.	Çıkarılmış Diğer Menkul Kıymetler		
5.	Menkul Kıymetler İhraç Farkı (-)		
6.	Diğer Mali Borçlar		
B.	Ticari Borçlar	-	-
1.	Satıcılar		
2.	Borç Senetleri		
3.	Borç Senetleri Reeskontu (-)		
4.	Alınan Depozito ve Teminatlar		
5.	Diğer Ticari Borçlar		
C.	Diğer Borçlar	16.144.920	45.043.270
1.	Ortaklara Borçlar	16.144.920	45.043.270
2.	İştiraklere Borçlar	0	0
3.	Bağlı Ortaklıklara Borçlar		
4.	Diğer Çeşitli Borçlar		
5.	Diğer Borç Senetleri Reeskontu (-)		
6.	Kamuya Olan Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Borçlar		
D.	Alınan Avanslar	-	-
1.	Alınan Sipariş Avansları		
2.	Alınan Diğer Avanslar		
E.	Borç ve Gider Karşılıkları	-	-
1.	Kıdem Tazminatı Karşılıkları		
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 Katılma Payları			
3.	Diğer Çeşitli Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar			
III. ÖZ KAYNAKLAR		51.469.870	51.469.870	51.469.870
A. Ödenmiş Sermaye		51.469.870	51.469.870	51.469.870
1.	Sermaye	51.469.870	51.469.870	51.469.870
2.	Ödenmemiş Sermaye (-)	0	0	0
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)	7.990.692	13.358.907	19.460.489
	PASİF (KAYNAKLAR) TOPLAMI	122.185.059	134.902.103	147.518.625

**8.5. FİNANSAL ORANLAR VE SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ****8.5.1. ORAN ANALİZİ SONUÇLARI****8.5.1.1. LİKİDİTE ANALİZİ (CARİ ORAN, DÖNEN VARLIKLARIN ETKİNLİĞİ)**

Likidite analizi			
1.Cari Oran	2.Yıl	3.Yıl	Formül Açıklaması
	0,44	0,22	Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Yabancı Kaynak İdeal oran 2'dir
2.Dönen Varlıkların Aktif Varlıklara Oranı	0,03	0,03	Dönen Varlıklar/Aktif Toplamı



8.5.1.2. FİNANSAL YAPI ANALİZİ

Finansal Yapı Analizi	2.Yıl	3.Yıl	Formül Açıklaması
1.Kaldıraç Oranı	0,58	0,62	(Kısa vadeli Yabancı kaynak+ Uzun Vadeli yabancı kaynak)/Aktif varlıklar Toplamı
2.Özkaynakların Aktif varlıklara oranı	0,42	0,38	Öz kaynaklar/Aktif Toplamı
3.Özkaynakların yabancı kaynaklara oranı	0,73	0,62	Öz kaynak/(Kısa vadeli yabancı kaynak+ Uzun Vadeli Yabancı kaynak)
4.Kısa Vadeli Kaynakların Pasifler toplamına oranı	0,07	0,16	Kısa Vadeli yabancı kaynak/Pasifler toplamı
5.Maddi Duran Varlıkların öz kaynaklara oranı	2,29	2,53	Maddi duran varlıklar/Öz kaynaklar
6.Maddi Duran Varlıkların Uzun Vadeli yabancı kaynaklara Oranı	1,91	2,08	Maddi duran varlıklar/Uzun Vadeli yabancı kaynaklar
7.Duran Varlıkların Yabancı kaynaklara Oranı	1,67	1,56	Duran Varlıklar/(Kısa vadeli yabancı kaynak+ Uzun vadeli yabancı kaynak)
8.Duran Varlıkların devamlı sermaye içindeki oranı	1,04	1,14	Duran varlıklar/Uzun vadeli yabancı kaynak+ Öz kaynak)
9.Kısa Vadeli yabancı kaynakların toplam yabancı kaynaklar içindeki oranı	0,13	0,25	Kısa Vadeli yabancı kaynak/(Kısa vadeli yabancı kaynak+ Uzun Vadeli yabancı kaynak)
10.Maddi Duran varlıkların Aktif toplamına oranı	0,97	0,96	Maddi duran varlıklar/Toplam Aktifler



8.5.1.3. FAALİYET ANALİZİ

Faaliyet Analizi	3.Yıl	Formül açıklaması
1.Çalışma sermayesi devir hızı	8,85	Net satışlar/Dönen varlıklar
2.Net Çalışma sermayesi devir hızı	-2,57	Net Satışlar/(Dönen varlıklar-kısa vadeli yabancı kaynak)
3.Maddi duran varlıklar devir hızı	0,32	Net Satışlar/maddi duran varlıklar
4.Özkaynak devir hızı	0,81	Net satışlar/öz kaynak
5.Aktif devir hızı	0,31	Net Satışlar/Toplam aktifler
6.Ekonomik rantabilite	0,23	(Vergi öncesi kar+ Finansman gideri)/Pasif toplamı
7.Maliyetlerin satışlara oranı	0,16	Satışların maliyeti/net satışlar
8.Faaliyet giderlerinin satışlara oranı	0,10	Faaliyet giderleri/net satışlar
9.Faiz giderlerinin satışlara oranı	0,50	Finansman gideri/net satışlar

8.5.1.4. KARLILIK ANALİZİ

Karlılık analizi	3.Yıl	Formül açıklaması
1.Karlılık oranı	0,19	Net kar/net satışlar
2.Vergi öncesi karın sermayeye oranı	0,19	Vergi öncesi kar/Özkaynaklar
3.Net karın toplam varlıklara oranı	0,06	Net kar/aktif varlıklar toplamı



9. TEŞVİK SİSTEMİNİN TRABZON'A GETİRDİĞİ AVANTAJLAR

9.1. YATIRIM YERİ TAHSİSİ

Trabzon'da yatırım yapacak olan müteşebbislere, Maliye Bakanlığı tarafından yatırım yeri tahsis edilebilmektedir. Yatırımcılara, mülkiyeti; Hazineye, Özel Bütçeli İdarelere, İl Özel İdarelerine, Belediyelere ait taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerinde tahsisi yapılabilir. Tahsis işlemi, teşvik belgesi düzenlenmiş bölgesel desteklerden yararlanacak yatırımlar için, 29.6.2001 tarihli ve 4706 sayılı Kanunun ek 3 üncü maddesi çerçevesinde Maliye Bakanlığınca belirlenen usul ve esaslara göre yapılır

9.2 VERGİ İNDİRİMİ

Vergi İndirimi; gelir veya kurumlar vergisinin indirimli olarak uygulanmasıdır. Bu indirim yatırım için öngörülen katkı tutarına ulaşıncaya kadar yapılacaktır. Yatırıma katkı oranı olarak ifade edilen bu katkı tutarı bölgesel olarak farklılıklar göstermekte olup, bahsi gelince izah edilecektir.

Vergi indirimi kapsamında "Kurumlar / Gelir Vergisi indirimi" desteği münhasıran teşvik belgesine konu yatırımdan elde edilecek kazançlara uygulanmakla birlikte yatırım yapan firmalar için, yatırıma katkı tutarının belirli bir kısmı yatırım döneminde tüm faaliyetlerinden elde ettiği kazançlar üzerinden uygulanabilecektir.

Bölgesel teşvik uygulamaları kapsamında Trabzon'da gerçekleştirilecek yatırımlarda, 5520 sayılı Kanunun 32/A maddesi çerçevesinde gelir veya kurumlar vergisi, öngörülen yatırıma katkı tutarına ulaşıncaya kadar indirimli olarak uygulanır. İndirim oranı ve yatırıma katkı oranı ile ilgili bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

KURUMLAR/GELİR VERGİSİ İNDİRİMİ			
Yatırıma Katkı Oranı(%)	Vergi İndirim Oranı (%)	Uygulanacak Yatırıma Katkı Oranı (%)	
25	60	<i>Yatırım Dönemi</i>	<i>İşletme Dönemi</i>
		20	80

KURUMLAR/GELİR VERGİSİ İNDİRİMİ			
Yatırıma Katkı Oranı(%)	Vergi İndirim Oranı (%)	Uygulanacak Yatırıma Katkı Oranı (%)	
30	70	<i>Yatırım Dönemi</i>	<i>İşletme Dönemi</i>
		30	70

Yukarıdaki oranlar yatırımın başlama tarihine göre farklılaşabilmektedir. Aşağıda, yatırıma başlama tarihine göre farklı oranların yer aldığı tablo yer almaktadır.

YATIRIMA KATKI ORANI	
<i>31.12.2013 tarihine kadar başlayan yatırımlar</i>	<i>01.01.2014 tarihinden sonra başlayacak yatırımlar</i>
25	20

Vergi indirimi oranlarında da yatırıma başlama tarihine bağlı olarak farklılıklar ortaya çıkmaktadır. 01.01.2014 tarihine kadar başlayan yatırımlar bu tarihten sonra başlayan yatırımlara nazaran %10 oranında fazladan bir vergi indirimi avantajına sahip olacaklardır. Aşağıdaki tabloda yatırımın başlama tarihine göre vergi indirimi oranları yer almaktadır.

VERGİ İNDİRİM ORANI	
<i>31.12.2013 tarihine kadar başlayan yatırımlar</i>	<i>01.01.2014 tarihinden sonra başlayacak yatırımlar</i>
60	50

*Yatırımların 01.01.2014 tarihinden sonra başlaması durumunda dahi yatırımın Organize Sanayi Bölgesinde (OSB) olması halinde bir alt bölgenin oranlarına tabi tutulurlar.



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 muaftır.

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

Yatırım Teşvik Belgesi kapsamı yatırımla sağlanan ilave istihdam için ödenmesi gereken sigorta primi işveren hissesinin Bakanlıkça karşılanmasıdır. Ancak bu tutar, asgari ücrete tekabül eden kısmı hiçbir surette aşamaz. Bu destekten faydalanabilmek için teşvik belgesinin tamamlama vizesinin yapılması gerekir.

Bölgesel Teşvik Uygulamaları kapsamında Trabzon'da desteklenecek yatırımla sağlanacak istihdam için ödenmesi gereken sigorta primi işveren hissesinin asgari ücrete tekabül eden kısmı Ekonomi Bakanlığı'nca karşılanır. Bu destek unsuru, tamamlama vizesi yapılmış teşvik belgesinde kayıtlı istihdamı aşmamak kaydıyla uygulanır.

Bölgesel teşvik uygulamaları kapsamında desteklenen yatırımlarda söz konusu destek aşağıda belirtilen sürelerde uygulanır.

SİGORTA PRİMİ İŞVEREN HİSSESİ DESTEĞİ		
31.12.2013 tarihine kadar	01.01.2014 tarihi itibarıyla	Destek Tavanı(Sabit Yatırıma Oranı-%)
5 yıl	3 yıl	20

SİGORTA PRİMİ İŞVEREN HİSSESİ DESTEĞİ		
31.12.2013 tarihine kadar	01.01.2014 tarihi itibarıyla	Destek Tavanı(Sabit Yatırıma Oranı-%)
5 yıl	3 yıl	20

Vergi indirimi uygulamasında olduğu gibi bu destek uygulamasında da yatırımın Organize Sanayi Bölgesinde (OSB) yapılması durumunda bir alt bölgenin destek oran ve sürelerinden faydalanma hakkı olacaktır.

OSB'LERDE YAPILAN YATIRIMLARDA SİGORTA PRİMİ İŞVEREN HİSSESİ DESTEĞİ		
31.12.2013 tarihine kadar	01.01.2014 tarihi itibarıyla	Destek Tavanı(Sabit Yatırıma Oranı-%)
6 yıl	5 yıl	25

