

AZERBAYCAN CUMHURİYETİ EĞİTİM BAKANLIĞI
AZERBAYCAN DEVLET İKTİSAT ÜNİVERSİTESİ
TÜRK DÜNYASI İKTİSAT FAKÜLTESİ
TURİZM VE OTELCİLİK

LİSANS BİTİRME TEZİ
TURİZM YATIRIM PROJESİ: TATİL KÖYÜ ÖRNEĞİ

Hazırlayan
Elsever HACIZADE
1517.03004

BAKÜ 2019

AZERBAYCAN CUMHURİYETİ EĞİTİM BAKANLIĞI
AZERBAYCAN DEVLET İKTİSAT ÜNİVERSİTESİ
TÜRK DÜNYASI İKTİSAT FAKÜLTESİ
TURİZM VE OTELCİLİK

LİSANS BİTİRME TEZİ
TURİZM YATIRIM PROJESİ: TATİL KÖYÜ ÖRNEĞİ

Hazırlayan
Elsever HACİZADE
151703004

Danışman
Öğr.Gör. Turan AHMADOV

BAKÜ 2019

AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI TƏHSİL NAZİRLİYİ
AZƏRBAYCAN DÖVLƏT İQTİSAD UNİVERSİTETİ

Kafedra “İqtisadiyyat və İşlətmə”

TƏSDİQ EDİRƏM

“ ___ ” _____ 2019

BURAXILIŞ İŞİ ÜZRƏ VERİLMİŞ TAPŞIRIQ

“Türk Dünyası İqtisad” Turizim ve otelçilik ixtisası üzrə təhsil alan

tələbəsi Hacizade Elsever Azer

(adı, soyadı, atasının adı)

Diplom işinin rəhbəri Turan AHMEDOV

(adı, soyadı, atasının adı, elmi adı və dərəcəsi)

1. İşin mövzusu Turizim Yatırım Projesi Tatil Köyü Örneği

Azərbaycan Dövlət İqtisad Universiteti tərəfindən təsdiqlənsin

2. Tələbənin sona yetirdiyi işin kafedraya təhvil müddəti:

3. İşin məzmunu və həcmi (izahı, hesabı və eksperimental hissəsi, yeni təhlilə ehtiyacı olan müəssisələr) Özet, Giriş, Birinci bölüm, İkinci bölüm, Üçüncü bölüm, Sonuç, Kaynakça

4. Buraxılış işi üçün lazımi materiallar

ABBASOV, Ç.M. (2010). Azərbaycanın dünya iqtisadiyyatına inteqrasiya yolları, Bakı .

AKTAŞ, E. (2010). Toob Ekonomi Ve Teknoloji Universiteti, Fethiye Girmeler 4 Yildizli Termal Otel Ve Sağlık Merkezi Fizibilite Raporu, Fethiye.

ATABEY, S. , GÜRDOĞAN, A. ve YOKAŞ, İ. (2016). Organik Tarım Tabanlı Eko-Turizm Uygulamalarının Değerlendirilmesi: Çandır Köyü Örneği, İstanbul.

BİLALOV, B. (2006). Turizm Fəaliyyətinin Tənzimlənməsi, Mütəcim, Bakı.

BUDAQOV, B.Ə. (1988). Sovet Azərbaycanın təbiəti, Bakı.

GEDİK, T. , AKYÜZ, İ. , AKYÜZ, K.C. (2005). Trabzon Yatırım Projelerinin Hazırlanması Ve Değerlendirilmesi, ZKÜ Bartın Orman Fakültesi Dergisi, Trabzon.

HACIBEBEKOĞLU, A. , MADEN, Ö. ve DEMİRLİ, Ç. E. (2013). Termal Turizme Yönelik Butik Otel Yatırım Fizibilitesi, Ankara.

İLTER, E. (2001). Yatırım Projelerinin Hazırlanması, Değerlendirilmesi ve İzlenmesi, Bolu.

KARAMAN, A. , BALTACIOĞLU, S. ve GÜRHAN, E.Y. (2016). Kırsal Kalkınma Açısından Kırsal Turizm Ve Halkapınar İçin Proje, Antalya.

KASUMOV, R. (2012). Beynəlxalq Turizm Bazarı, Bakı.

KUTLUAY, F. (2015). Yeşil Ekonomi, Yeşil Turizm: Türkiye’de Turizm Sektöründe Yeni Trend Yeşillenen Oteller Projesi, Ankara.

Okan, Y. ve POYRAZ, E. (2010), Ateş Çemberinde Azerbaycan, Marmara Üniversitesi, İstanbul.

ÖZGÜREL, G. , ÖZGE A. ve MEHMET, K. (2016). Sanat Köylerinin Kırsal Turizm Açısından Önemi: Dibeklihan Kültür ve Sanat Köyü Örneği. International Journal of Social and Economic Sciences, İstanbul.

SARIASLAN, H. (1990). Yatırım Projelerinin Hazırlanması ve Değerlendirilmesi, Planlama-AnalizFizibilite, Ankara.

SOLTANOVA, H.B. (2010). Azərbaycan Respublikasında Dağ Turizm Kompleks Yaradılması İmkanları, “Qloballaşma Prosesində Qafqaz Və Mərkəzi Asiya” II Beynəlxalq Konfransı. Bakı.

SOLTANOVA, H. (2015). Azərbaycan Respublikasında Turizm Və Onun İnkişafı, AzTU-nun mətbəəsi, Bakı.

SOLTANOVA, H.B. ve HÜSEYNOVA, Ş.H. (2007). Turizmin Esasları, Mütercim, Bakü.

ŞƏKƏRƏLİYEV, A.Ş. (2009). Dövlət İqtisadi Siyasəti – Reallıqlar, Perspektivlər, Bakı.

5. Qrafik materiallarının siyahısı dəqiq göstəricilərlə (vacib cədvəl, çertyojlar, yaxud qrafiklər, nümunələr və s.)

6. Buraxılış işi üzrə məsləhətçinin soyadı, adı, atasının adı, elmi adı və dərəcəsi (diplom işinin ona aid olan hissəsini göstərməklə)

Dr.Nurhodja Akbulaev Nazirhodja

7. Buraxılış işinin təqdimi üzrə təqvim planı:

**Sıra No İşin hissələrinin adı Qurtarma faizi İşin yerinə yetirilməsi
(yerinə yetirilmə) müddəti**

Plan faktiki üzrə

1. Bölüm (Kasım 2018 – Ocak 2019)
2. Bölüm (Şubat 2019 – Mart 2019)
3. Bölüm (Nisan 2019 – Mayıs 2019)

Buraxılış işinin rəhbəri _____

imza

Məsləhətçi _____

imza

Tapşırıqı imza üçün qəbul etdim _____

(tələbənin imzası)

Tapşırıqın qaytarılması tarixi “ _____ ” _____ 2019-ci il

Qeyd 1. Buraxılış işi üzrə verilmiş tapşırıq 2 nüsxədən ibarətdir. Nüsxənin biri tələbəyə verilir, ikincisi kafedrada qalır. 2. Hazırlanmış buraxılış işini tapşırıqla birlikdə tələbə DAK təqdim edir

BURAXILIŞ İŞİNİN PLANI

TUTANAK

ÖZET

İÇİNDEKİLER

TABLolar LİSTESİ

GİRİŞ

BİRİNCİ BÖLÜM

AZERBAYCAN TURİZİMİ

1.1. AZERBAYCAN TURİZİMİNİN TARİHİ

1.2. AZERBAYCAN - ATEŞLER ÜLKESİ

1.3. AZERBAYCANIN GENEL TURİZİM POTANSİYELİ

1.4. FARKLI BÖLGELERDEKİ TURİZİM POTANSİYELİ

1.5. BÖLGELERİN SOSYO-EKONOMİK GELİŞİMİNDE TURİZİMİN
ROLÜ

1.6. GABALA ŞEHRİNİN TURİSTİK ÖZELLİKLER

İKİNCİ BÖLÜM

TURİZİM, YATIRIM VE PROJE İLE İLGİLİ TEMEL BİLGİLER

2.1. TURİZİMİN TANIMI VE TÜRLERİ

2.2. YATIRIM TANIMI VE TÜRLERİ

2.3. PROJE KAVRAMI

2.4. YATIRIM PROJESİ

2.5. TURİZİM YATIRIMLARI

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

AZERBAYCAN'DA TATİL KÖYÜ PROJE ÖRNEĞİ

3.1. GENEL TANITIM

- 3.2. SEKTÖRÜN TANITILMASI
- 3.3. TALEP/İHTİYAÇ ANALİZİ
- 3.4. KURULUŞ YERİ
- 3.5. ALTYAPISI
- 3.6. SEKTÖR VE PAZAR ANALİZİ
- 3.7. DOLULUK ORANI
- 3.8. SATIŞ REKABET OLANAKLARI VE SATIŞ FİYATLARI
- 3.9. TAM DOLULUKTA YILLIK İŞLETME GİDERLERİ TABLOSU
- 3.10. İŞLETME SERMAYESİNİN TESTİ
- 3.11. TOPLAM YATIRIM TUTARI VE YILLARA DAĞILIMI
TABLOSU
- MALİ ANALİZ
- 3.12. YATIRIMIN FİNANSMAN İHTİYACI VE KAYNAKLARI
- 3.13. NAKİT AKIM TABLOSU
- 3.14. NET NAKİT AKIMLARI
- 3.15. BORÇ ÖDEME GÜCÜ
- SONUÇ
- KAYNAKÇA

ÖZET

Turizm sektörü son zamanlarda hızla büyüyor. Çok sayıda turizm alanı var. İnsanlar farklı amaçlar için farklı bölgelere seyahat ederler. Otel, motel, pansiyon tatil köyleri ve diğer rekreasyon merkezlerinde dinceliyorlar. En çok dört ve beş yıldızlı otellerde istirahat ederler ki, birçok turistler bölgelere yüz tutarlar. Bölgelerde sağlık için, spor için, manzara için çok sayıda tatil köyleri vardır. Seyahate çıkan turistler farklı ülkelerin kültürü ile yakından haberdar oluyorlar. Turizmin organizasyonu en aktif dinlenme ve eğlence biçimlerinden biridir. Turizm, küresel dünyanın sosyal ve ekonomik ilişkilerini düzenleyen, farklı ülkeler ve insanlar arasında karşılıklı ilişkiler yaratan küresel iş çıkarları alanıdır. Turizm yatırım projesi denildiğinde, mevcut ve gelecekteki turist varlıklarını değerlendirmek, yerli ve yabancı turistlerin taleplerini karşılamak, yeni istihdam olanakları yaratmak, döviz girişini sağlayarak ulusal kalkınmaya katkıda bulunmak, ticari kârlılık elde edilmesi gereken tüm aşamaları kapsar. Bir çok bölgelerde yapılan turizm tesislerinden biride tatil köyleridir. Bu tip turizm tesisleri sağlık, spor, eylence, mevsimi özellikleri taşıyor. Bu tesisler için yapılan yatırım projelerinde insanların dinlenmesi için mümkünolabilecek tüm faaliyetleri içermektetir. Tatil köyleri için önemli olan altyapı ve üstyapı yatırımlarının düzgün yapılmasıdır. Turistlerin konaklama,yeme içme ve dinlenme ve eğlenme gereksinimlerini karşılamaya yarayan arazi, bina ve teçhizatları bütününe turizm yatırımı denir.

İÇİNDEKİLER

TUTANAK.....	i
ÖZET.....	vii
İÇİNDEKİLER.....	viii
TABLOLAR LİSTESİ.....	xi
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

AZERBAYCAN TURİZİMİ

1.1. AZERBAYCAN TURİZİMİNİN TARİHİ.....	3
1.2. AZERBAYCAN - ATEŞLER ÜLKESİ.....	4
1.3. AZERBAYCANIN GENEL TURİZİM POTANSİYELİ.....	7
1.4. FARKLI BÖLGELERDEKİ TURİZİM POTANSİYELİ.....	9
1.5. BÖLGELERİN SOSYO-EKONOMİK GELİŞİMİNDE TURİZMİN ROLÜ.....	11
1.6. GABALA ŞEHRİNİN TURİSTİK ÖZELLİKLERİ.....	12

İKİNCİ BÖLÜM

TURİZİM, YATIRIM VE PROJE İLE İLGİLİ TEMEL

BİLGİLER

2.1. TURİZİMİN TANIMI VE TÜRLERİ.....	15
2.1.1. Turizimin Tanımı.....	15
2.1.2. Turizimin Türleri.....	16
2.2. YATIRIM TANIMI VE TÜRLERİ.....	20
2.2.1. Yatırım Kavramının Tanımı.....	20

2.2.2. Yatırım Türleri.....	21
2.2.3. Turizm Yatırımlarının Özellikleri.....	24
2.3. PROJE KAVRAMI.....	26
2.3.1. Proje Tanımı.....	26
2.3.2. Yatırım Projelerinin Hazırlanması.....	27
2.4. YATIRIM PROJESİ.....	27
2.4.1. Yatırım Projelerinin Hazırlanması Aşamaları.....	28
2.5. TURİZİM YATIRIMLARI.....	28
2.5.1. Turizm Yatırımlarının Türleri.....	29

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

AZERBAYCAN'DA TATİL KÖYÜ PROJE ÖRNEĞİ

3.1. GENEL TANITIM.....	30
3.1.1. Projenin Adı.....	30
3.2. SEKTÖRÜN TANITILMASI.....	30
3.3. TALEP/İHTİYAÇ ANALİZİ.....	30
3.4. KURULUŞ YERİ.....	31
3.5. ALT YAPISI.....	31
3.6. SEKTÖR VE PAZAR ANALİZİ.....	31
3.7. DOLULUK ORANI.....	31
3.7.1. Mevsim Açısından Doluluk Oranı.....	31
3.7.2. Aylar Açısından Doluluk Oranı.....	32
3.7.3. Kişi Sayısı ve Oda Bakımından Doluluk Oranı.....	33
3.8. SATIŞ REKABET OLANAKLARI VE SATIŞ FİYATLARI.....	33
3.9. TAM DOLULUKTA YILLIK İŞLETME GİDERLERİ TABLOSU.....	35

3.10. İŞLETME SERMAYESİNİN TESTİ.....	35
3.11. TOPLAM YATIRIM TUTARI VE YILLARA DAĞILIMI TABLO.....	36
3.12. MALİ ANALİZ	36
3.12.1.Mali Değerlendirmeye Yönelik Varsayımlar	36
3.13.YATIRIMIN FİNANSMAN İHTİYACI VE KAYNAKLARI.....	37
3.14. NAKİT AKIM TABLOSU.....	38
3.15. NET NAKİT AKIMLARI.....	40
3.16. BORÇ ÖDEME GÜCÜ.....	41
SONUÇ.....	42
KAYNAKLAR.....	44

TABLolar LİSTESİ

Tablo 1: Mevsim Açısından Doluluk Oranı.....	32
Tablo 2: Aylar Açısından Doluluk Oranı.....	32
Tablo 3: Kişi Sayisi Ve Oda Bakımından Doluluk Oranı.....	33
Tablo 4: Satış Rekabet Olanakları Ve Satış Fiyatları.....	34
Tablo 5: Tam Dolulukta Yıllık İşletme Giderleri Tablosu.....	35
Tablo 6: İşletme Sermayesinin Tespiti.....	35
Tablo 7: Toplam Yatırım Tutarı Ve Yıllara Göre Dağılım Tablosu.....	36
Tablo 8: Yatırımın Finansman İhtiyacı Ve Kaynakları.....	37
Tablo 9: Nakit Akım Tablosu.....	38
Tablo 9 : Nakit Akım Tablosu (Devamı).....	39
Tablo 10: Net Nakit Akımları.....	40
Tablo 11: Borç Ödeme Gücü.....	41

GİRİŞ

Turizm tutumu temelinin ilki ülkenin sosyo-ekonomik çıkarlarıdır. Bu sosyo-ekonomik çıkarları sağlamak adına, Azerbaycan Cumhuriyeti yeterli imkanlara ve doğal-coğrafi potansiyele sahiptir. Dünyadaki 11 iklimin 9'u Azerbaycanda yer alır. Ülke turizm için elverişli konumu hakkında net bir fikre sahiptir. Bu gerçek, Azerbaycan'ın uluslararası turizm yoluna girmesi için yeterlidir. Ülkemizdeki deniz, adalar, dağlar, ormanlar, nehirler, yaylar, göller, yaylas turistleri çeken nesnelere sahiptir. Ülkemizde girişimcilik geliştikçe, bu olanakların tümü turizm merkezi kurma fırsatlarını arttırmaktadır. Diğer taraftan, turistlerin turizmi ziyaret etme eğilimi, Azerbaycan halkının maddi refahı arttıkça artmaktadır. Büyüyen insan sayısı gün geçtikçe artmaktadır. Bugün, turizm sektörüne dahil olan profesyonel personelin, her bireyin çıkarlarından tam olarak yararlanmasını sağlamak için büyük bir ihtiyaç vardır. Profesyonelce turizm profesyonelleri, bu bölgelerde turizmin organizasyonu için pratik ve bilimsel temeli geliştirmek için farklı bölgelerin fiziksel ve ekonomik coğrafyasını inceleyebilmelidir. Azerbaycan'ın tüm bölgeleri turizm için yeterli potansiyele sahiptir. Esasen kış turizmi daha çok gelişmiştir. Turizmin farklı yıllarda farklı kişiler tarafından tanımları bulunmaktadır. Turizmin bir çok sayıda türleri vardır. Her bir tür ayrılığında çeşitli sayıda bölgelere sahiptir. Turizm işletmesi açarken onun projesi yapılmalıdır. Tatil köyü projeleri son zamanlarda sıkı kullanıma sahiptir. Bölgelerin iyice tanınmasında büyük rol oynar. Bölgenin kültürü, konukseverliliği, güzel manzaraları misafirler için önemli unsurdur.

Birinci bölümde, Azerbaycan turizminin tarihi, Azerbaycanın genel turizm potansiyeli, bölgelerin turizm potansiyeli, bölgelerin sosyo-ekonomik

gelişiminde turizmin rolü, güzel turistik merkezlerden biri olan Gabala'nın turizm özelliklerinden, Azerbaycan'ın ateşler ülkesi olmasından, Azerbaycan'da turizmin sektörünün gelişmesinden bahsedilmiştir.

İkinci bölümde, turizm hakkında genel bilgiler, turizmin tanımları, turizmin türleri, yatırımın tanımı, yatırım türleri, proje kavramı ve tanımları, projenin hazırlanması, yatırım projeleri ve hazırlanması, turizm yatırımlarla ve türleri konularına yer verilmiştir.

Üçüncü bölümde, Azerbaycan'da tatil köyü proje örneği, bu projenin adı, sektörün tanıtılması, talep ve ihtiyaç analizi anlatılmış, ayrıca tatil köyünün doluluk oranı mevsim, aylar, kişi sayısı ve oda bakımından sınıflandırılmıştır. Bundan başka, projenin satış rekabet olanakları ve satış fiyatları, tam kapasitede işletme giderlerinin ve gelirlerinin saptanması, işletme sermayesini testi, toplam yatırım tutarı ve yıllara göre dağılımı tablosu, mali değerlendirmeye yönelik varsayımlar, yatırımın finansman ihtiyacı ve kaynakları tablosu, nakit akım tablosu, net nakit akımları tablosu, borç ödeme gücü tablosu gösterilmiştir.

BİRİNCİ BÖLÜM

AZERBAYCAN TURİZMİ

1.1. AZERBAYCAN TURİZMİNİN TARİHİ

Turizm yaygın olarak yayılan ve en büyük rekreasyon türlerinden biridir. Her yıl binlerce insan tatil sever ve dolayısıyla turizm giderek daha geniş yoğunluğu alır. Turizm sadece bir ilgi değildir. Bu son 15-20 yıl Cumhuriyetimizde insanların hayati ihtiyaçlarına haline geldi. Ancak bu Azerbaycan'da turizmin tarihidir. Modern zamanlarda Azerbaycan'da turizmin gelişiminin durumu özel bir dikkat çekiyor. Dolayısıyla, bu alanda kabul edilen programlar aşağıda verilmiştir:

- 27 Ağustos 2002 tarihli Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi "2002-2005 yılları için Turizmin Gelişmesine İlişkin Devlet Programı ",
- " Azerbaycan Tatil Yerleri " ,Eyalet Programı (Şubat 2007),
- "2010-2014 İçin Turizmin Gelişimi için Devlet Programı "(20 Nisan 2013), Azerbaycan Cumhuriyeti bölgelerinin 2009-2013 raporları Yılların Gelişimi için Devlet Programı "
- Azerbaycan Cumhuriyeti'nde 2009-2018 İçin Tatil Yeri Gelişimi

Azerbaycan'da Turizm bölgeyi geliştirmek için tur operatörleri etkinliği önemli koşullardan biridir. 2015 verilerine göre, Azerbaycan Kültür ve Turizm Bakanlığı lisanslı 277 turizm şirketi var. 2011 "Turizm Yılı" olarak işaretlendi ve gerekli önlemler alındı. Sonuç olarak, turizmde olumlu değişiklikler yaşanmıştır. Aynı yıl Bakü'de birkaç marka yapıldı, bölgesel turizm ve uluslararası konferanslar düzenlendi. (Soltanova ve Hüseynova, 2007: 546-549), (Budaqov, 1988: 126)

1.2. AZERBAJYCAN- ATEŞLER ÜLKESİ

Azerbaycan - zengin doğal kaynakları ve eski kültürü, tarihi ve insanları ile mucizevi bir ülke, yaşam tarzı, birçok farklı kültür ve medeniyetin gelenek ve törenlerinin benzersiz ve uyumlu bir kombinasyonunu sunmaktadır. Azerbaycan, ülkenin coğrafi adıdır. Bir yandan bu isim, binlerce yıldır bu bölgede yaşayan ve çoğunlukla yangına tapanlar olan eski nüfusla bağlantılıdır. Yerel halk, ateşi Tanrı olarak kabul etti ve böylece "Azer" ateş anlamına geliyordu. Türk asıllı "Azer" bu bölgeyi yüzyıllardır tanımlamak için kullanılmıştır. "Azerbaycan" kelimesi, bu topraklarda yaşayan eski bir türk kabilesi adından gelmektedir. Azerbaycan, insanlık uygarlığının en eski yerlerinden biridir. İnsanlar burada tarihi gelişimlerinin her aşamasında var olmuştur. Azerbaycan'da, medeniyetin ilk aşamalarında bile gelişmiş yerleşim yerleri vardı. Zaman, neslimiz için bir dizi antik arkeolojik ve mimari eseri korumuştur. (Okan, ve Poyraz, 2010: 3)

Azerbaycan'ı anlamak ve etkileyici tarihini ve kültürünü bilmek için, bu ülkeye ve insanlarına eski bir dostun gözünden bakmamız gerekir. Yabancı gezginlerin Azerbaycan'a ziyaretleri de gün geçtikçe artmaktadır. Azerbaycan, antik kentler, saraylar, kaleler, türbeler ve camiler gibi etkileyici manzaraları olan turizm endüstrisinin gelişimi için büyük potansiyele sahiptir. Azerbaycan her zaman ebedi ateş kaynakları ile meşhur olmuştur - "atashgeh". Nahçıvan, Kelbejar, Masali, Lenkoran ve Babadağın bazı bölgelerinde, Absheron'da yanardağ (yanan dağ) ve termal kaplıcalar vardır. Surakhani'de bir sonsuz alev alanı varolmaktadır. Eski zamanlarda uzak yerlerden ve hatta Hintli rahiplerden gelen yangın ibadetçileri, yangın arayışı içinde Absheron'a geldi ve burada alevleri buldu. Burada Surakhani ve Ateshgah'ta büyük tapınaklar inşa ettiler.

Azerbaycan topraklarında 6 binden fazla tarihi eser var. Azerbaycan'ın doğal iklim koşulları da eşsizdir. Bilindiği gibi, dünyada 11 iklimden 9 iklimi Azerbaycan'da vardır. Bakanlığın emriyle son altı yıl boyunca ülkenin turizm fırsatlarını tanıtmak için elliden 'dan fazla reklam baskı ürünleri yapılmıştır. (Okan, ve Poyraz, 2010: 3)

Özellikle, kış aylarında iki yüz geçiş kuşu türünden bir milyondan fazla kişinin bir araya geldiği Gizilagach rezervi bu amaç için idealdir. Azerbaycan'da, doğal tedavilere neden olan birçok hastalığın tedavisi için bir fırsat yaratan bir dizi sağlık tesisi ve spa bulunmaktadır. Nahçıvan, özellikle mineral kaynaklar bakımında zengindir. Dünyada bilinen tek bilinen tıbbi petrol yatağı - Naftalan tamamen eşsizdir. Bakü ve Abşeron yarımadası, Nahçıvan, Guba-Haçmaz, Şeki-Zagatala ve Lankaran-Astara bölgeleri, Şirvan ve Ganjabasar'ın tarihi bölgeleri Azerbaycan'daki gezginler için en cazip olanıdır. Bu yerlerin sevimli doğası, çok sayıda antik kalıntı, muhteşem etnografik çeşitlilik ve yerel zanaatkarların şaşırtıcı becerileri, konuklarına Azerbaycan'ın unutulmaz bir izlenimini bırakacaktır. Azerbaycan son yıllarda en hızlı gelişen ülkelerden biri haline geldi. Bu eğilimdeki ana etkenlerden biri, ülkemizin büyüleyici doğasının, tarihi ve kültürel anıtlarının ve şüphesiz, Azerbaycan'da son birkaç yıldır düzenlenen uluslararası etkinliklerin büyük rolüdür. Azerbaycan'a yıldan yıla gelen turist sayısında kayda değer bir artış kaydedildiğine dikkat edilmelidir. İstatistiklere göre, 2015 yılında ülkemize gelen turist sayısı önceki yıla göre rekor seviyedeydi ve yüzde 24 arttı. 2016 yılında yüzde 20 büyüme kaydedildi. 2017'de Azerbaycan'ı ziyaret eden turist sayısı, şimdiye kadar gözlemlenen en yüksek rakam olan 2.691.998 idi. Geçen yıl ülkemiz turist akışında% 20 artış kaydetti. Azerbaycan Batı-Doğu ticaretinde önemli bir

yere sahipti. Bakü'de daha önceki dönemlere göre daha büyük kervansaraylar inşa edilmiştir. Bu kervansarayların örnekleri: Multania (XII - XIV), Buhara (XIV - XVI), Farsça, Lezgi ve diğerleri. Azerbaycan turizminin resmi başlangıç tarihi 1908'dir. Bunun nedeni, 1908'de Bakü'de Kırım-Kafkas dağ kulübünün şubesinin açılmasıydı. (Okan, ve Poyraz, 2010: 3)

Turizmin gelişmesi ülkeyi hem ekonomik hem de sosyal olarak göstermektedir. Ekonomik açıdan olumlu etki, karlı bir alan olması ve ülkeye ek gelir getirilmesinde önemli bir rol oynamasıdır. Ekonominin ve ülkenin uluslararası ekonomisinde turizmin ekonomideki rolü özgül ağırlıkla ilişkilidir. Azerbaycan'da turizm ekonomik potansiyelinin ön planda olmasına rağmen, gelişimi hala düşük, turizmin kalkınmadaki rolü üretim ve tüketim yönünde gelişiyor. Turizm gelirleri, devlet gelirlerinin, gelirlerin ve girişimcilik gelirlerinin ayrılmaz bir parçasıdır. Bu nedenle ülkedeki turizm ekonomik ve sosyal potansiyelinin gelişmesini ve yönetimini etkilemektedir. Ülkede turizmi geliştirmek ve ekonomideki payını artırmak için devlet tarafından çeşitli politika ve programlar uygulanmaktadır. Ülke ekonomisinin hızlı gelişimi, yabancıların ülkeye olan ilgisini arttırmış ve ülkeye farklı amaçlar için gelen insanların sayısı her geçen yıl artmaktadır. Bütün bunlar turizmin genişlemesine katkıda bulundu. Ülkeye artan ilginin bir sonucu olarak, 2011 ülkede "Turizm Yılı" ilan edildi. Turizm alanında büyük imkânlarla sahip olan Azerbaycan, zengin manzaralar, doğal anıtlar, zengin kültürel-tarihi miras sağlayarak ülkeye gelen turist sayısını artırabilir. Son 10 yılda, bölgelerde 14 otel ve 35 "5 yıldızlı otel" faaliyete geçti. Turizmin hızla gelişmesi, ülkenin birçok yabancı otel zincirine gelmesini sağlamıştır. Dünyaca ünlü olan

markalardan Jumeirah Bilgah Beach Otel, JW Marriott Absheron Bakü Otel, Four Seasons Otel Bakü Grand Otel Avrupa, Hilton Bakü, Hyatt Regency, Kempinski Hotel Badamdar ve diğlerleri sayılabilir. (Okan, ve Poyraz, 2010: 3).

1.3. AZERBAJCANIN GENEL TURİZM POTANSİYELİ

Turizim sisteminin gelişimi, turizm potansiyelinin sosyo - ekonomik rolü etkin bir biçimde şekillenmekte ve kullanılmaktadır. Turizmin potansiyeli, turizm gereksinimlerine uygun olarak kullanılabilir finansal kaynaklar, altyapı, emek, organizasyonel - yönetim deneyimidir. Her ülkenin herhangi bir alandaki potansiyelini keşfedebilmek için, bu alandaki faktörler değerlendirilmeli ve öngörülmesi ve ana gelişme yönü belirlenmelidir. Aşağıdaki kaynaklar turizm potansiyelinin oluşumunu ve değişimini etkilemektedir:

- Mülkiyet formları
- Doğal faktörler
- Sosyal - kültürel faktörler
- Taşıma alanının durumu
- Turizm teklifi
- Turizm altyapısı
- Turizm gelişiminin dinamikleri
- Bankacılık sistemi
- Uluslararası turizm ilişkileri
- Turizm ürünleri
- Ticaret sistemi
- Otel sistemi ve benzeri (Abbasov, 2005: 96)

Azerbaycan'da turizmin potansiyel göstergesi nüfus, turizmin lojistiği ve turizme tahsis edilebilecek finansal kaynakların miktarı ile sağlanabilir. Azerbaycan'ın coğrafi iklimi birçok turizm türünün gelişimi için elverişlidir. Dağlık ve temel alanlardaki kış turizmi, şifa kaynaklarının mevcudiyeti, ormanın kuzey ve güneydoğu kesimlerindeki özellikler, doğal kaynaklar, nadir ağaçlar ve hayvan türlerinin tümü turizmi geliştirme potansiyeline sahiptir. Turizm potansiyelinde işgücü kaynakları önemli bir rol oynamaktadır. Personelin profesyonellik düzeyi, turizmin gelişmesi üzerinde doğrudan bir etkiye sahiptir. Turizmin işgücü potansiyeli, uluslararası bilgi edinmiş nitelikli personelin hazırlanması ve bu alanda istihdamıdır. Azerbaycan'da 6.000'in üzerinde tarihi eser var. Bu anıtlar arasında İslami Dönem, Hristiyanlık, Ateizm ve turist sayısında restore edilebilecek ve tanıtılabilecek antik dinler sayılabilir. Gobustan mağaralarındaki kaya resimleri turistlerin ilgisini çekiyor ve bu ülkenin antik tarihini gösteriyor. Tarihi anıtlarımız Icheri Sheher, Kız Kulesi, Shaki Khan Sarayı, Mumina Hatun Mozolesi ve UNESCO tarafından korunmaktadır. Bu anıtları dünyaya tanıtmada önemli bir adımdır. Azerbaycan'da turizm sisteminin karşı karşıya kaldığı ana sorunlardan biri turizm günlerinin sayısının az olması. Bu faktör aynı zamanda fiyatları da etkiler. Turist sayısının az olmasından dolayı fiyatlar yüksektir. Bunun elbette turist sayısı üzerinde olumsuz bir etkisi var. Turistler daha ucuz ülkelere yöneliyor. Azerbaycan'ın 11 iklim bölgesinden 9'una sahip olmasına rağmen, bu potansiyel hala doğru kullanılmamaktadır.

(<https://dergipark.org.tr/download/article-file/257998>),

(Kasumov, 2012: 132)

Azerbaycan'ın çağrı turizmi kaynaklarını incelerken, ülkemizde turizmin gelecekteki gelişiminin yüksek bir potansiyele sahip olduğunu görüyoruz:

- Kış turizmi (dağ kayağı)
- Golf turizmi
- Terapötik turizm
- Bilimsel turizm
- Mağara turizmi
- Etnografik turizm
- Rafting turizmi

Azerbaycan'da turizm yatırımı için en potansiyel alanlar:

- dağ sporlarının gelişimi,
- resort - sanatoryum,
- turist üssünün özellikleri,
- medikal turizm merkezleri
- bölgelerdeki oteller

(<http://unec.edu.az/application/uploads/2015/05/Nigar-Mammadova-Dissertasiya.pdf>)

1.4. FARKLI BÖLGELERİN TURİZM POTANSİYELİ

Azerbaycan'ın turizm potansiyeli öncelikle bölgelerin elverişli doğal-coğrafi konumu, zengin bitki örtüsü ve faunası ve güzel doğası ile şartlandırılmıştır. Son yıllarda, bölgelerde modern eğlence merkezlerinin, otellerin inşaatı, ulaşım altyapısının oluşturulması hem yerli hem de yabancı turistlerin bölgelere olan ilgisini arttırdı. Farklı bölgelerin turizm potansiyeline bakalım:

- Haçmaz'daki Nabran Rekreasyon Merkezi, tüm ülkedeki en ünlü yerel rekreasyon merkezidir. Av turizmi ayrıca Haçmaz'ın çeşitli yerlerinde de

gelişmiştir. Kentin yakınında bulunan çamur volkanlarının nüfus için büyük önem taşıdığına inanılmaktadır.

- Arnavutluk kiliseleri, tarihi camiler, türbeler ve türbeler dahil Gabala'daki birçok tarihi eser turist çekiyor. Gabala'nın doğası turizm gelişimi için de elverişlidir. Şu anda bölgede 12 otel var. Bunlardan biri 5 yıldız (Qafqaz Resort Hotel).

- Masallı İstisu kompleksi en yoğun sağlık turizminden biridir.

-İsmayilli, Azerbaycan'ın en güzel köşelerinden biridir. Bölgede Azerbaycanlılar ile birlikte diğer ulusların ve etnik grupların temsilcileri: Lezgins, Ruslar (malakalar), Yahudiler, Lahijs, eski Arnavutların yazıtları.İsmayilli'de halk sanatı gelenekleri çok güçlü. Kalacık, Tazakend ve diğer köyler hâlâ halı dokuyor. VII. Yüzyıl olarak bilinen Girdimanchay sahilinde bulunan ve deniz seviyesinden 1200 metre yükseklikte bulunan Lahij köyü özellikle ünlüdür. Dağların tepelerinde yer alan bu küçük kasaba, Azerbaycan'ın en popüler el sanatları merkezlerinden biridir.Lahij ve Basgal köylerinde tarihi ve kültürel rezervler kurulmuştur. Tarihi anıtlar burada korunmaktadır. Başgal köyünde XVII. Yüzyıla ait bir cami ve hamam, Lahij köyünde Bakhoy Camii, Zavera Camii (1791), Agoli Camii ve Zavera kalesi bulunmaktadır. İlçede turistlerin kaldığı moteller ve dinlenme evleri bulunmaktadır. (Soltanova, 2015: 78),

- Nahçıvan Özerk Cumhuriyeti ve ilçeleri eski bir tarihe sahiptir. Nahçıvan'ın 3.500 yaşından büyük olduğuna inanılıyor. Özerk Cumhuriyeti'nde birçok tarihi eser var. Ordubad, Julfa, Sharur'da bulunuyorlar. Julfa ilçesinde Turssu ve Düzdağ'da tedavi turizmi açısından da önemli var. Shahbuz bölgesinde, yerel Batabat gölü, özellikle yaz aylarında akar. Türkiye'den ve İran'dan gelen turistler de buraya

rahatlamaya geliyor. Ordubad bölgesinde bulunan Gamigaya, Nuh'un gemisinin bulunduğu yerlerden biri olarak kabul edilir, Gamigaya'daki kaya resimleri eski manzarayı gösterir Goygol, Ürdün topraklarında bulunur ve çevresindeki mevsimlerle ünlüdür. Nahçıvan'daki Ashabah Kahf her yıl 1000 turist tarafından ziyaret edilmektedir. Bununla birlikte, Nahçıvan Özerk Cumhuriyeti'nin ülkenin ana topraklarıyla toprak ilişkisi yoktur.İranlı turistler Türkiye'ye bu bölgeye yaklaşıyor.

- Karabağ bölgesi şu anda Ermenistan tarafından işgal edilmiş olmasına rağmen, bu bölge çok büyük bir turizm potansiyeline sahiptir. Hem doğa hem de yaşlılıkla birlikte, bu bölge turist çekmede önemli bir rol oynayabilir.

(<http://unec.edu.az/application/uploads/2015/05/Nigar-Mammadova-Dissertasiya.pdf>), (Soltanova, 2015: 78), (Şəkərəliyev, 2009: 46)

1.5. BÖLGELERİN SOSYO-EKONOMİK GELİŞİMİNDE TURİZMİN ROLÜ

Son yıllarda, devlet bölgelerde turizmin gelişmesine özel önem veriyor. Bu amaçla, turizm sisteminin gelişme stratejisi aşağıdaki talimatlara dayanmaktadır:

- Turizmin ekonomik büyümedeki rolünü artırmak
- Turizmin sosyoekonomik verimlilikteki rolünün ve bölgenin katılım alanındaki rolünün güçlendirilmesi
- Turizmin gelişmesinde yaşamak, yerel nüfusta yaşama seviyesinin etkinliğini artırmak...

Ülke bölgelerinde turizmin gelişmesi ve bölgelere turistlerin tanıtımı için 7 ana eğilim seçildi:

- Absheron

- Gobüstan-Shamakhi-Agsu-Goychay-Ismayilli-Kurdamir-Zardab-Agdash
- Hızı-Siyezen-Deveci-Xaçmaz-Quba-Qusar
- Gabala-Oğuz-Şeki-Gakh-Zagatala-Balaken
- Gence-Goranboy-Hanlar-Gedabey-Tovuz-Gazakh
- Salyan-Masalli-Lerik-Lankaran-Astara
- Nahçıvan-Şahbuz-Şarur-Sadarak-Ordubad-Julfa-Babak

Bölgelerde turizm kalkınmasının amaçları:

- Modern uluslararası standartları karşılayan bölgelerde turizm altyapısı seviyesinin sağlanmasına yönelik projelerin uygulanması;
 - Tüm bölgelerdeki turizm faaliyetlerini teşvik etmek ve bu alanda yerel ve yabancı yatırımları çekmek için bilgi vermek ve projeleri teşvik etmek;
 - Bölgelerde farklı turizm türlerinin geliştirilmesi;
 - Yeni turist rotalarının oluşturulması;
 - Turizm alanında çalışan çalışanların mesleki seviyelerinin iyileştirilmesi.
- Bu nedenle, hizmet kalitesini artırmak için çalışmak görülmesi;
- Oteller, diğer konaklama tesisleri, turizm hizmetleri tesislerinin oluşturulmasını desteklemek:

(<http://unec.edu.az/application/uploads/2015/05/Nigar-Mammadova-Dissertasiya.pdf>), (Soltanova, 2015: 78), (Soltanova ve Hüseynova, 2007: 546-549)

1.6.GABALA ŞEHRİNİN TURİSTİK ÖZELLİKLERİ

Bugün, turizm sektörü, Gabala bölgesindeki ekonominin uygulanabilir bir parçasıdır, küçük ve orta ölçekli işletmeler için sağlam bir temel yaratmakta, yeni işler yaratmaya yardımcı olmakta ve bölgede altyapı

oluşturmada önemli bir rol oynamaktadır. Bölgedeki doğal iklim, turizm gelişimi için yeni bakış açıları açıyor. Gabala'nın kuzey kısmı, Büyük Kafkasya dağ silsilesinin güney yamacında, orta kısmı Alazan-Haftaran vadisi, güney kısmı ise Acinohur Cephesi'dir. Cumhuriyetin en yüksek zirvesi (4466 metre) olan Bazarduzu dağı, bölgede bulunmaktadır. Geleneksel uluslararası Gabala müzik festivali bugün de dünyaya yayılmıştır. Ünlü müzisyenler ve besteciler, ünlü sanatçılar her yıl festivalde bir araya geliyor. Müzik festivaline katılan konuklar, modern turizm tesislerinde dinlenmenin keyfini çıkarır, tarihi eserlerle tanışır, doğanın gizemli doğasını izler. Bölgedeki turizm sektörünün gelişimi için nitelikli personel yetiştiren Gabala Bölgesi Turizm ve Otel Mesleki Eğitim Merkezi, ülkenin çeşitli bölgelerinde turizm olanakları sağlamak için başarıyla çalışıyor. Eğitim merkezinde, otel yöneticisi, muhasebeci-kişisel bilgisayar, barmen-büfe-garson, şef şekerçi eğitilmiştir. Bugün Gabala'da 100'den fazla turizm objesi faaliyet gösteriyor. Son yedi yılda, Gabala'daki modern turizm tesislerinin sayısı 5 kat artarak 19'a ulaştı. Qafqaz Resort, Qafqaz Riverside, Qafqaz Sport ve Qafqaz Caravanserai gibi Qafqaz markası altında faaliyet gösteren beş yıldızlı oteller, ülkenin en gelişmiş otelleri arasında yer alıyor. "Kara Orman", "Duyma", "Karavan", "Yedi Güzel", "Sahil", "Selbasar", "Mehtap", "Yengica", "Khanlar", "Chillibel", "Soğuk Bahar", "Gilan ", " Gabala "otel ve rekreasyon merkezleri, son yıllarda en popüler turistik yerlerden biridir ve bu yerlerdeki konukların anlamlı ve keyifli bir şekilde dinlenmesi için tüm koşullar yaratılmıştır. Bu günlerde, ulusal, türk ve Avrupa mutfağının yanı sıra modern otel yönetimi, yürüyüş, ata binme, balık tutma, bot gezileri, gezi ve bölgenin tarihi eserleri dahil olmak üzere yaklaşık 2500 konuk restoranını ziyaret edebilir. Ayrıca

turistler "Gabalaind" rekreasyon ve eğence merkezi, fitness sağlık merkezleri, sauna, masaj salonu, Türk hamamları ve disko hizmetlerinden de yararlanıyor.

(https://azertag.az/xeber/Qebele_dunyanin_turizm_merkezlerinden_birine_chevrilir-48853), (<http://ikisahil.com/post/news-50620>)

İKİNCİ BÖLÜM

TURİZM, YATIRIM VE PROJE İLE İLGİLİ TEMEL BİLGİLER

2.1.TURİZM TANIMI VE TÜRLERİ

2.1.1.Turizm Tanımı

Turizmin en eski tanımlarından biri, 1910'da Avusturya ekonomisti Hermann Von Schullard tarafından "yabancıların içeriye giriş, konaklama ve hareketleri ile doğrudan ilişkili olan toplam işletmecilerin toplamı" olarak tanımlandı. 1941'de Hunziker ve Krapf, turizmi "ikamet etmeyenlerin seyahat etmesinden ve ikamet etmekten doğan olayların toplamı ve kalıcı ikamet yolunda olmadıkları sürece hiçbir kazanç elde etmedikleri sürece" olarak tanımladılar. 1976'da İngiltere Turizm Toplumu, "Turizm, insanların normalde yaşadıkları ve çalıştıkları yerler dışındaki kişilerin varış yerlerine geçici, kısa süreli hareketi ve her varış yerindeki konaklamaları sırasında yaptıkları faaliyetler" olarak tanımladı. 1981 yılında Uluslararası Turizm Uzmanları Derneği, turizmi, seçilen ve seçilen ev ortamı dışındaki belirli faaliyetler kapsamında tanımlamıştır. (<http://shodhganga.inflibnet.ac.in>).

Turizm, hiçbir bireyin geçici olarak kalmaması, sürekli kalmaya dönüşmemesi ve gelir getirici bir çaba olmaması koşuluyla ortaya çıkan tüm olaylar ve ilişkilerdir. Tanımda belirtilen konaklama yerlerinde kazanç sağlanması amaçlanmamıştır. Turizmin ortaya çıkmasına neden olan olaylar:

- İnsanların eğlence ve rahatlama talepleri,
- Sağlık için yer değiştirmeler,

- Spor ve kültürel etkinlikler,
- Araştırma ve inceleme gezileri,
- Kutsal yerlere ziyaretler,
- Kongre ve toplantılar,
- İş seyahatleri.

Misafirlerin ihtiyaçlarını karşılamak için yapılan işletmelerin tamamına konukseverlik endüstrisi denir.1960'lardan sonra, dünya turizminde büyük bir ilerleme olmuşur. Günümüzde gelişmekte olan turizm ülke ekonomisinde mühim bir yere sahiptir.

2.1.2. Turizm Türleri

Turizm alanı çok geniştir ve bundan dolayı bir çok türleri vardır. Aşağıda bir çok turizm türleri verilmiştir.

Macera turizmi:

- engebeli bölgelerde seyahat içeren turizm veya dağcılık ve doğa yürüyüşü gibi maceracı sporlar.

Ses turizmi:

- sesli yürüyüş turları ve müze sesli rehberleri ve sesli seyahat kitapları da dahil olmak üzere diğer sesli rehberli turizm biçimlerini kapsar.

Yaratıcı Turizm:

- ziyaretçilerin yaratıcı potansiyellerini geliştirmelerine ve tatil yerlerinin kültürüne dayanan uygulamalı atölye çalışmalarına gayri resmi katılımı yerel halkla yakınlaşmalarını sağlayan yeni bir turizm şeklidir.

(http://www.dkh.minfin.bg/images_content/gambling%20tourism.pdf)

Özgür Bağımsız Gezin:

- pazarın sektörü, konaklama ve ulaştırma gibi kendi bileşenlerini tedarik ederek tatil yapma felsefesi.

Kültürel turizm:

- kentsel turizmi içerir, tarihi veya ilginç şehirleri ziyaret eder ve kültürel miraslarını tecrübe eder. Bu tür bir turizm, turistin birçok sanatı ziyaret ettiği sanat müzesi turizmi gibi özel kültürel deneyimleri de içerebilir.

Karanlık turizm:

- ölüm ve ıstırap ile ilgili yerlere yolculuk.

Kıyı turizmi:

- kıyı ortamları boyunca yer alan turist ürünlerini içermektedir. Kıyı bölgelerinin kısıtlı olmasından dolayı, bir bölge için turist sıklıkla yaşayan ilk yerler arasındadırlar.

İlaç turizmi:

- Yasal veya yasadışı olarak ilaç almak veya tüketmek için bir ülkeye seyahat edin.

Kumar turizmi:

- kumar oynamak için yapılan turizm.

Afet turizmi:

- Bir felaket sahnesine seyahat etmek, öncelikle yardım etmek için değil, görmek için gidiyorlar.

(http://www.dkh.minfin.bg/images_content/gambling%20tourism.pdf)

Eğitim turizmi:

- Kişisel derslere katılmak için bir eğitim kurumuna, ormanlık bir alana veya başka bir destinasyona seyahat etmek olabilir.

Tarımsal turizm:

- yerel tarım ekonomisini desteklemeye yardımcı olan çiftlik turizm.

Soy ağacı turizmi:

- soyunun izini sürmek, ataların doğum yerlerini ziyaret etmek ve bazen uzak aileleri tanımak amacıyla yapılan seyahattir.

Koltuk turizmi ve sanal turizm:

- fiziksel olarak seyahat etmek değil, dünyayı internet, kitaplar, TV vb.

Eşcinsel turizmi:

- alternatif yaşam tarzlarına ve arkadaşlarına ilgi duyan insanlara hitap eden turizmdir.

Cinsiyet turizmi:

- Sadece cinsel aktivite amacıyla seyahat etmek

Backpacker Turizm:

- minimum bütçe kullanımı, daha uzun süreli seyahat, toplu taşıma kullanımı ve birden fazla varış

Miras turizmi:

- tarihi ziyaret veya eski kanallar, demiryolları, savaş alanları vb. gibi endüstriyel alanlar

Sağlık turizmi:

- genellikle şehirlerden kaçmak ya da stresi azaltmak

Hobi turizmi:

- hobi çıkarlarına katılmak, benzer çıkarları olan diğer insanlarla tanışmak

(http://www.dkh.minfin.bg/images_content/gambling%20tourism.pdf)

Kitle Turizmi:

- turistlerin ayak izlerini küçük bir alana yoğunlaştırarak ayak izlerini en aza indiren ekoturizm politikasıdır.

Medikal turizm:

- kendi ülkesinde bulunmayan yasadışı olanlar için, kendi ülkesinde bulunamayan uzun süreli bekleme listeleri olması durumunda, kendi ülkesinde bulunmayan ileri bakım için ötenazi gibi. ucuz sağlık kuruluşları

Mistik turizm:

- Enerjiyi hissettiğine ve meditasyon yapacak yerlere seyahat ettiğini düşünen insanlar için turizm, yoga, özel etkinlikler, törenler

Spor seyahati:

- kayak, golf ve tüplü dalış, tatil yapmanın popüler yollarındandır.

Pop-kültür turizmi:

- belirli bir yeri ziyaret eden ya da bir filmde gördükten sonra belli bir yeri ziyaret edenlerin turizmi.

Hac Turizmi:

- Eski kutsal yerlere hac ziyaretleri dini cami, türbe vb.

Kapsayıcı turizm:

- fonksiyonel sınırlar veya engelli olanlara pazarlanan turizm.

Sürekli turizm:

- her zaman tatilde olan bireyler; bazıları vergi amacıyla, herhangi bir ülkede ikamet etmekten kaçınmak için yapılan turizm türü.

(http://www.dkh.minfin.bg/images_content/gambling%20tourism.pdf)

2.2.YATIRIM KAVRAMI VE TÜRLERİ

2.2.1. Yatırım Kavramı ve Tanımlar

Yatırım, pek çok açıdan tanımlanmaktadır. Bunlardan bazıları; Toplum arasında yer edinmiş tanımlar, ekonomik bilimde yatırım ve işletme biliminde yatırımdır.

Toplum arasında yatırımın en açıklayıcı kavramı, ekonomik değer bütünlüğünün belli bir kazanç elde etmek adına iş gücüne tahsisi anlamında kullanımı anlamını taşır. Mevcut sermayenizi bankaya yatırmak , hisse senedi almak veya yatırım amacı ile gayri menkul almak bunların her biri yatırıma örnek gösterilebilir. Toplum içinde yatırım, mevcut sermayenizin korunması veya kazanç elde etmek adına bir değer ele geçirilmesidir.

Ekonomi biliminde yatırım; Milli gelire katkısı olan yatırımlardan biri olup, belirli bir termin süresi içerisinde üretilen ve ithal edilen ürünlerden, kullanım ve azalma olmaksızın veya ihraç edilmeyerek bir sonraki gelecek döneme aktarılan bölüme ekonomik yatırım olarak adlandırılır. Bu tanımda görüyoruz ki, belli bir zaman içerisinde üretilmiş ürünlerin henüz tüketiciye ulaşmamış tüketim malları ürün, hammadde ve mallarla kesintisiz yani brüt yatırım sayılır. Bu yatırımdan aşınma ve yıpranma payları çıkarıldığında, net yatırım elde etmiş oluruz.

İşletme biliminde yatırım; elinizde bulunan nakit değerlerin bir kuruluş yatırımına dönüşümü olarak nitelendirilebilir. Bir firmanın büyüyüp gelişebilmesi için gerekli olan en büyük faktör yeni yapılan yatırımlar ile mümkün olmaktadır. İşletme şirketi hem piyasada rekabet ve Pazar üstünlüğü kazanır hem de gelişim ile dönemin teknolojisine ayak uyduracak potansiyeli barındırabilme imkanına kavuşur.

Yatırım, sermayenin ürün , mal ve hizmet üretiminde fayda sağlayacak iş kuruluşlarının kurulmasına tahsisi içerir. Yatırım amaçlarını şu şekilde sıralamak mümkün;

- Bir iş kuruluşun kurulması
- Son teknolojiden yararlanma
- Üretimde dar boğazı gidermek
- İmal edilecek ürünün kapasitesi arttırmak
- Ürünün niteliğini yükseltebilmek
- Hali hazırda bulunan kuruluşların, işletme için ayrılmış organize sanayi bölgelerine nakit girişlerinin yapılarak yeniden kurulması amacıyla da gerçekleştirilebilir.

Turizm yatırımları, iktisadi anlamdaki yatırımdan sayılmakta ve gerçek üretim araçlarına yapılan düzenlemeleri içermektedir. Turizm yatırımları spesiyalite gereği durağan varlık yatırımı oldukça ilgi gören yatırımlardır. Turizmde sabit sermaye yatırımını, toprak-yer, yapı, makine, donatı oluşturmaktadır.

(<http://emrebahar.blogspot.com/2012/05/yatirim-kavrami-yatirim-turleri-ve.html>)

Turizm yatırımını aşağıdaki gibi tanımlamak mümkündür;

Turistlerin konaklama, yeme içme ,istirahat ve sefahat ihtiyaç ve gereksinimlerini karşılayabilecek arazi, yapı ve donanımların sağlandığı hizmet bütününe turizm yatırımı denmektedir.

2.2.2. Yatırım Türleri

Yatırım türleri için detaylı bilgilendirme için ilerleyecek olursak;

- Komple Yeni Yatırım

Bir işletmenin kuruluşlarının ilk andan itibaren yapılan plasmandır. Bu yatırımlar için yatırım projelerinin detaylı olarak hazırlanması ve yatırımların kazançlı, yöntem, tüzel ve isteklendirmeye yönelik teşvik yönleri ile detaylı olarak incelenmesi gerekmektedir.

- Yenileme Yatırımları

Bir kuruluşun artık kullanılamayacak hale gelmiş tesis ve yöntemlerinin yenilenmesi maksadına dayanan harcamalardır. Bir diğer deyişle teknik ömrü bitmiş bir yatırım yerine, bilinmeyen bir yatırımın yapılmasıdır.

- Tevsi Yatırımları

İşletmede bulunan üretim sığasını arttırmak veya üretim alanı ortaya çıkarmak için yapılan varlık harcamalarıdır. (<http://emrebahar.blogspot.com/2012/05/yatirim-kavrami-yatirim-turleri-ve.html>)

- Tamamlama Yatırımları

Üretim etkenlerinin veya talep hacminin eksik olması gibi nedenlerle bazı kuruluşlar girişte yatırımlarını sınırlı tutabilirler. İlerleyen dönemde üretim etkenlerin artması ve talep hacminin genişlemesine ilişkin kuruluşun eksik bölümlerinin tamamlanması ve bir önceki dönemde planlanan düzeyde yatırımın yapılabilmesi için yatırımları yapılmaktadır.

- Modernizasyon Yatırımları

Rasyonelleşme yatırımları olarak adlandırılabilir. Mal ve hizmet üretimini daha yararlı hale getirme amacı ile varlık tahsisini barındırır.

Rasyonelleşme yatırımları, mevcut kuruluşun ve üretim yöntemlerinin, modern tesis ve yöntemlere dönüştürmek amacı ile yapılan varlık(Sermaye) harcamalarıdır.

Öncesinde detaylı planlanmış dahi olsa yatırım projeleri kuruluş üretime geçişten sonra pek çok olumsuz ve umulmadık durumlar ile yüzleşmek durumunda kalabilirler. Bu umulmadık durumlar kişileri zor durumda bırakabilir. Tüm bunları gidermek için bu yatırımların yapılır.

- Kalite Düzeltme Yatırımları

Yatay ve Dikey entegrasyona yatırımları ikiye ayrılmaktır ve bu yatırımlar sayesinde teknolojinin seri değişip, ürün kalitesini ve mal üretiminde kapasiteyi arttırmak mümkün olabilmektedir.

- Finansal Kiralama Yatırımları

Pek çok ülkede bu kavramı 'leasing kavramı'olarak görmeniz mümkündür. Finansal kiralama, Spesifik bir süre için, kiralayan ve kiracı arasında imzalanan sözleşmedir. Sözleşmenin esası kiralayan tarafından satın alınan mülk veya yerin mülkiyetinin kiralayanda, kullanımı ise kiracıda kalma esasına dayanır. (<http://emrebahar.blogspot.com/2012/05/yatirim-kavrami-yatirim-turleri-ve.html>)

- Nakil Yatırımları

Uzun süre faaliyet gösteren kuruluşların, hızlı şehirleşme hayatı ile işletmelerin kuruluş mevkilerinin şehir içlerinde kalmasını ortaya çıkarmaktadır. Bu durumla karşılaşan işletmelerin atıkları , toplum

açısından zararlı olacağı sebebi ile, kuruluşun büyüme olanağı da sınırlandırmış olur.

2.2.3. Turizm Yatırımlarının Özellikleri

Yatırımlar farklı yönlerden değerlendirilerek farklı şekilde ayrılabilirler.

- Sabit Sermaye Yoğunluğu

Turizm yatırımları alanında özellikle konaklama işletmelerinde sabit sermaye miktarının farklı sanayi işletmelerine göre çok daha fazla olduğu yatırımlardandır. Bu sabit sermaye kesafeti ve fazlalığı özellikle varlığın verimlilik açısından ve sermaye dönüş hızı yönünden önemli sayılmaktadır.

- Emek Yoğunluğu

İşçi çalıştırma bakımından, turizm işletmeleri otomasyon imkanlarını sınırlı olarak kullanabilmektedirler. Otomasyon olanaklarının fazla olmaması, personel giderlerinden arttırım yapılmasında sıkıntı çıkartmakta, verimliliği arttıracak rantabiliteye yönelik etkinliğini korumamaktadır. (<http://emrebahar.blogspot.com/2012/05/yatirim-kavrami-yatirim-turleri-ve.html>)

- Sabit Giderlerin Yüksek Oluşu

Turizm kuruluşlarında bilhassa yatırımın gerçekleşmesinden sonra işletme evresinde

Sabit giderler, toplam işletme giderlerinin %50 - %60 oranlarına kadar yaklaşmaktadır. Sabit giderler fazla olup bunun sebeplerini şu şekilde sıralamak mümkündür; Enerji, bakım, iş görei amortisman, faiz, tamir - onarım ve diğer giderlerin doluluk oranından dolayı müstakil olarak süreklilik göstermesidir.

- Alt yapı/ Tesis ilişkisi

Coğrafi konumu itibari ile bulunduğu yörede yapılan turizm yatırımının karlılık oranı da değişecektir. Zira, altyapı yetersizliği talep yetersizliğine dönüşecektir. Turistik işletmeler kurmak için sarf edilen altyapı yatırımından diğer sektörler ve diğer yörede bulunanlarda yararlanmaktadır.

- Endirekt Rantabilite

Turizm plasmanlarının gerçekleşmeleri sonucu sağlanan randıman, doğruca işletme gelirleri ve çalışan bulma etkisi ile direkt döviz gelirleri şeklinde tanımlanmakta. Buna ek olarak direkt verimin birkaç misli oranda gelir etkisi bulunur. Ulusal ekonomi ve sosyal karlılık oranları bakımından yüksek olması, turizm sektörünün yatırımlarını etkilemektedir.

- Turizm Talebinin Yatırıma Etkisi

Turizm talebi pek çok kez rasyonel olmayan faktörlere bağlı olduğundan değerlendirilmesi ve ölçülmesi de o doğrultuda zorluk gösterir. İç ve dış turizm nitelik, göz alıcılık, moda, tüketim eğilimi, züppelik, sosyo-psikolojik faktörler bir çok turizm talebinin etkiyici etmenleridir.

- Alternatif Sektörlerle Karşılaştırma

Turizme yapılan yatırımlar, yabancı para biriminin ülke ekonomisine katkısı ve yüksek istihdam etkisi, ülke ekonomisi açısından faydalı yatırımlar olarak değerlendirilmektedir. Ancak, turizm sektöründeki projelerin diğer sektörel projeler kadar basit olup olmayacağını bilmek gereklidir.

- Fiziksel planlamanın önemi

Operasyonel performansın en üst düzeyde olabileceği uzay organizasyonu tanımı, fiziksel planlamanın temelidir. Fiziksel planlamanın tanımı ve fonksiyonları sonucunda, turizme yapılan yatırımlar genellikle en verimli ve diğer sektörlere hanel getirmeksizin kullanılmaktadır.

- Turizmde sürdürülebilirlik ilkesi

Turizmde yatırımları planlarken, yatırımların uygulanması sonucunda oluşacak olan şirketin çevresel farkındalık derecesini de incelemelisiniz. Bu çalışma, yatırım sonucunda turist ürününün uzun vadeli arzının bir devamı ve talep edilmeksizin doğal değerlere cevap verebilme becerisidir.

(<http://emrebahar.blogspot.com/2012/05/yatirim-kavrami-yatirim-turleri-ve.html>)

2.3. PROJE KAVRAMI

2.3.1. Proje Tanımı

Plan çerçevesinde, doğrudan birbiriyle ilgili olan ve belirli bir süre içinde belirli kaynaklardan bağımsız olarak uygulanabilecek tüm eylemlere proje denir. Proje tipleri aşağıda listelenmiştir:

- a. Yeni Yatırım Projesi - Yeni bir tesis kurma projesi.
- b. Yenileme Yatırım Projeleri - Mevcut ve işleyen sistem için yeni teknolojiyle değiştirilmesi gerekirse yenileme yatırım projesine ihtiyaç duyulur.
- c. Tamamlama-Genişletme Yatırım Projeleri - Mevcut bir tesisin üretim kapasitesini arttırmak için yürütülen yatırım projesidir.
- d. Modernizasyon Yatırım Projeleri - Mevcut tesis, araç-makine ve makinalarda aşınma olmamasına rağmen, eski teknoloji nedeniyle modernizasyon çalışmalarını kapsayan yatırım projeleridir. Projeler

planlanamaz. Bu bağlamda, planlanmamış bir proje bulanık bir alan görmekle aynı anlama sahiptir.

Yatırım projesi hazırlama ve değerlendirme çalışmaları fizibilite çalışması olarak tanımlanır. (Gedik ve b. 2005: 52-57) ,

(<http://emrebahar.blogspot.com/2012/05/yatirim-kavrami-yatirim-turleri-ve.html>)

2.3.2. Yatırım Projelerinin Hazırlanması

Özellikle ürün planlaması ve imalatına yönelik hazırlanan yatırım projelerinde, projenin tüm aşamalarını sistem yaklaşımı içerisinde ele alıp karşılaşılabilecek tüm riskleri kontrol altına almaya yönelik yaklaşım hızla değişen rekabet şartlarında önem kazanmaktadır. Yeni bir girişimin başlatılmasına yönelik olarak bir yatırım projesinin gelişim sürecini şu şekilde yorumlayabiliriz:

- Proje fikrinin doğuşu.
- Ön fizibilite etüdü.
- Fizibilite etüdü.
- Projenin değerlendirilmesi
- Projenin uygulanması (proje planlaması)

(www.baskent.edu.tr/~alguner/PYDERS1.doc), (Gedik ve b. 2005: 52-57)

2.4. YATIRIM PROJESİ

Yatırım projesi, bir yatırım işleminin başladığı andan itibaren ekonomik yaşamın sonuna kadar, içinde bulunduğu ve etkisinde kaldığı her türlü teknik, ekonomik ve sosyal koşulların ve ortamın ve bunlarla ilgili değişkenlerin nitel ve nicel yönlerden ve değerlendirilmesi davranışıdır.

(Sarıaslan, 1990: 65)

2.4.1. Yatırım Projelerinin Hazırlanması Aşamaları

Yatırım projesinin gelişimi genellikle aşağıdaki aşamalardan oluşur (<https://dergipark.org.tr/download/article-file/257998>):

- Proje Fikrinin Doğuşu ve Ön Eleme
- Fizibilite Etüdü
- Kesin Proje
- Projenin Uygulanması
- Deneme Üretimi

2.5. TURİZM YATIRIMLARI

Turistlerin konaklama, yeme-içme, dinlenme vb. ihtiyaçlarını karşılamaya yarayan arazi, teçhizatların (donanımların) bütününe turizm yatırımı olarak tanınır.

Yatırımlar 3 yere bölünür;

- Birey

Sermayenin korunması ya da bir gelir veya kâr elde etmek amacıyla bir değer korunması ve ya mülkiyetin ele geçirilmesidir.

- İşletme

İşletmeye uzun süreli gelir girişi sağlayacak olan faaliyetlerin tümüdür. Duran varlıklar içerisinde yer alan mali ve maddi duran varlık harcamalarıdır. Varlıklar gelir harcamalarıdır.

- İktisad

Belli bir dönemde tüketilmeyerek reel kapital stoğuna yapılan eklemelerdir. Yaratılan kaynaklar üretim yönlü olarak kullanılarak istihdam olanakları sağlayan, milli gelirden artış sağlayan, ülke ekonomisine katma değer yaratan faaliyetler sonucunda reel kapital stoku artar. (Sarıaslan, 1990: 65.)

2.5.1. Turizm Yatırımının Türleri

Turizm yatırımlarının türleri aşağıdaki gibi sıralanabilir:

Altyapı yatırımları, Üstyapı yatırımları ve Destek yatırımları:

Altyapı yatırımlarına ulaştırma altyapısı, iletişim altyapısı ve temizlik altyapısı dahildir.

Üstyapı yatırımlarına, nitelikler yönetmeliğine göre: otel, motel, tatil köyü, pansiyon, kamping, apart otel, oberj (dağ evi), gezer otel, hostel, termal tesisler, kaplıca. Kuruluş yerlerine göre: havaalanı otelleri, liman otelleri, vb.

Hizmet sunumlarına göre: Kongre/toplantı otelleri, apart oteller, resort oteller, butik oteller, termal oteller-sağlık tesisleri, marina oteller.

Destek yatırımlarına ise sörf, kayak, golf tesisleri, vb. ile turizm işletmelerine mal ve hizmet sağlayan işletmeler dahildir. (İlter, 2001: 313)

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

AZERBAYCAN'DA TATİL KÖYÜ PROJE ÖRNEĞİ

3.1. GENEL TANITIM

Projenin adı: ABC işletmesi tarafından yapılan sermayeye göre kış mevsimi için yapılmış olan yeni rekreasyon merkezi tüm misafirlerin hizmetini sağlayacaktır. Bu merkez Yengice Kış Turizm Merkezi olarak tanınacaktır. (Aktaş, 2010: 145-155.), (Sultanova, 2010: 92)

3.2. SEKTÖRÜN TANITILMASI

Rekreasyon merkezi sonbaharın sonları, tüm kış ve ilkbaharın ilk aylarını kapsayacaktır. Buraya yerli ve yabancı misafirlerin gelmesi için tüm işlemler yapılmıştır. 3 yıldızlı otel olarak faaliyete başlayacaktır. Güzel doğa manzarası, bol oksijen, donmuş şelalesi, kanat ve hizek eylenceleri, günlük ve haftalık geceleme imkanları ve diğer özellikleri ile misafirlerinin karşısında bulunacaktır. (Özgürel ve b, 2016: 35, 165-185.)

3.3.TALEP/İHTİYAÇ ANALİZİ

Esasen kış mevsimini kapsayan bu turizm merkezi insanların dinlenmesi için öngörülmüştür. 40 odalık 110 misafiri karşılayabilecek kapasiteye maliktir. Aileliler için ayrıca evler de bulunmaktadır. Fiyatlarda sabah kahvaltısı dâhildir. Öğle ve akşam yemekleri ek ödeme yapmaları gerekir. Tesisin ana binası 3 katlı olacaktır. Toplam kapalı inşaat alanı 10 355 m², yatak başına düşen kapalı alan ise yaklaşık 50 m²'dir. (Atabey ve b, 2016: 66)

3.4. KURULUŞ YERİ

Otel olarak faaliyet göstereceği mekan Gabalanın Yengice köyüdür. Bura misafirlerin kolay ulaşabileceği güzel dağ manzarasının olduğu bir yerdir. Merkeze 5 km uzaklıkta bulunmaktadır. Komşu bölgelerden ve komşu ülkelerden ulaşımı çok kolaydır. (Atabey ve b, 2016: 66)

3.5. ALTYAPISI

Ulaşım: Gabalanın havaalanından karayolu ile ulaşımı kolaydır. Yol asfalt kaplıdır.

Elektrik: Köyde elektrik vardır ve tesisin elektriği şebekeden sağlanacaktır.

Su ve kanalizasyon: İçme suyu şebekesi vardır ancak kanalizasyon şebekesi yoktur.

Arıtma: Bölgede halen arıtma tesisi yoktur. (Bilalov, 2006: 45)

3.6. SEKTÖR VE PAZAR ANALİZİ

Pazar araştırmasına göre kısa dönemde çok tanıtılması düşünölmüştür. Yakın yerlerde de böyle bir rekreasyon merkezleri de var ki bu merkez kadar kaliteli değildir. Kısa zamandan sonra yaz mevsimi için farklı işler görölecektir. (Karaman, 2016: 34),

3.7. DOLULUK ORANI

Mevsimi bir işletme olduğu için doluluk oranda mevsimler için farklı olacaktır. (Demirli, 2013: 85)

3.7.1. Mevsim Açısından Doluluk Oranı Mevsimler açısından doluluk oranı aşğıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 1: Mevsim Açısından Doluluk Oranı

Doluluk oranı %	Sonbahar	Kış	İlkbahar
Sezon	%70	%100	%70
Yarı sezon	%40	%60	%40

3.7.2. Aylar Açısından Doluluk Oranı

Aylar açısından doluluk oranı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 2: Aylar Açısından Doluluk Oranı

Aylar	Doluluk Oranı %
Ekim	40
Kasım	60
Aralık	80
Ocak	100
Şubat	80
Mart	60
Nisan	40
Mayıs	35

3.7.3. Kişi sayisi ve oda bakımından doluluk oranı.

Kişi sayisi ve oda bakımından doluluk oranı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 3: Kişi sayisi ve oda bakımından doluluk oranı

Aylar	Kişi sayisi	Oda sayisi
Ekim	44	16
Kasım	66	24
Aralık	88	32
Ocak	110	40
şubat	88	32
Mart	66	24
Nisan	44	16
Mayıs	38	14

3.8. SATIş REKABET OLANAKLARI VE SATIş FİYATLARI

Tatil köyü olduğu için yakında birçok sayıda işletmelerde vardır. Onlar arasında sağlam rekabetin olması için fiyatlar önemlidir. Aşağıdaki tabloda iki gün bir gecelik fiyatlar belirlenmiştir.

Tablo 4: Satış Rekabet Olanakları ve Satış Fiyatları

Hizmetler	Fiyatlar
Bir kişilik tek yatak	70
İki kişilik tek yatak	120
Bir kişilik büyük yatak	90
İki kişilik büyük yatak	115
Üç kişilik büyük otağ	150
Aileler için büyük otağ	160
Kanat hizmeti	10
Xizek hizmeti	10
Öğle yemeyi	20
Akşam yemeyi	25
Ekstra geyim yuma ütüleme	15

3.9. TAM DOLULUKTA YILLIK İŞLETME GİDERLERİ

TABLOSU

Tam dolulukta yıllık işletme giderlerinin saptanması aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 5: Tam Dolulukta Yıllık İşletme Giderleri Tablosu

GİDER UNSURLARI	TUTAR	SABİT	DEĞİŞKEN
1-Yiyecek Giderleri	254587.5		100%
2-İçecek Giderleri	39748.5		100%
3-Pazarlama ve Tanıtım Gideri	140043	90%	10%
4-Diğer Giderler	66537.25		100%
5-İşletme Malzemesi Giderleri	112034.5		100%
6 - Elektrik	56017	70%	30%
7 - Yakıt	28033.5	70%	30%
8 - Su	42013	30%	70%
9 - İşçilik-Personel	538650	50%	50%
10 - Bakım-Onarım	70021.25	90%	10%
11 - Genel Giderler	13478	80%	20%
12-Beklenebilecek Farklar	20419.25	30%	70%
TOPLAM İŞLETME GİDERLERİ	13811708.25		
Sabit Giderler Toplamı	543713.25		
Değişken Giderler Toplamı	834995		

3.10. İŞLETME SERMAYESİNİN TESPİTİ

İşletme sermayesinin tespiti aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 6: İşletme Sermayesinin Tespiti

Tam kapasite	Minimum	Maximum
İşletme gelirleri	35.000	90.000
İşletme giderleri	18.000	38.500

3.11. TOPLAM YATIRIM TUTARI VE YILLARA GÖRE DAĞILIM TABLOSU

Toplam yatırım tutarı ve yıllara göre dağılım tablosu aşağıdaki gibi olacaktır.

Tablo 7: Toplam Yatırım Tutarı Ve Yıllara Göre Dağılım Tablosu

	Kümülatif			2018		2019	
	TOPLAM	İÇ	DIŞ	İÇ	DIŞ	İÇ	DIŞ
A - Arsa Yatırımı	16000	16000	0	16000			
B - Sabit Tesis Yatırımı	3674290	3245101	429188,8	932821	0	2312280	429188,75
1 - Etüd, Proje	175000	175000	0	175000		0	
2 - Teknik Yardım ve Lisans	100000	100000	0	30000		70000	
3 - İnşaat	1448350	1448350	0	506922		941427,5	
4 - Tesisat	828105,3	828105,3	0	165621		662484,3	
5 - Tefriş	309529,8	309529,8	0	0		309529,8	
6 - Teçhizat	528789,5	127678,3	401111,3	0		127678,3	401111
7 - Taşıma ve Sigorta	53347,75	53347,75	0	0		53347,75	
8 - İthalat ve Gümrükleme	0	0	0	0		0	
9 - Genel Giderler (%3)	93443,25	81410	12033,25	20176,25		61233,5	12033
10 - Beklenebilecek Farklar(%4)	137724,8	121680,5	16044,5	35101,75	0	86578,75	16044
SABİT YATIRIM TUTARI (Arsa Dahil)	3690290	3261101	429188,8	948821	0	2312280	429188,75
Yatırım dönemi faizler	135000	135000	40500	0	0	94500	

3.12. MALİ ANALİZ

3.12.1.Mali Değerlendirmeye Yönelik Varsayımlar

Mali değerlendirmeye ait varsayımlar iki başlık altında toplanmıştır.

- **Finansal Varsayımlar.** Bütün hesaplamalar manat cinsinden yapılmıştır. İskonto oranı % 15 olarak dikkate alınmıştır. İşletme gelir ve giderlerinin yıllık % 6 oranında artacağı kabul edilmiştir.
- **Yatırımın Yararlanabileceği Teşvik Tedbirleri.** Yatırım için teşvik belgesi alınacağı ve Gümrük vergisi muafiyeti, KDV istisnası, Sigorta primi işveren hissesi desteği, vergi indirimi desteklerinden yararlanabileceği öngörülmüştür. (Kutluay 2015: 78)

3.13.YATIRIMIN FİNANSMAN İHTİYACI VE KAYNAKLARI

Toplam Finansman İhtiyacı ve Kaynakları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 8: Yatırımın Finansman İhtiyacı ve Kaynakları

Yıllar	Kümülatif			2018		2019	
	Toplam	İç	Dış	İç	Dış	İç	Dış
TOPLAM FİNANSMAN İHTİYACI							
A - Arsa Yatırımı	16000	16000	0	16000			
B - Sabit Tesis Yatırımı	3674290	3245101	429188,8	932821		2312280	429188,8
C – Yatırım Dönemi Faizleri	135000	135000	0	40500		94500	
Sabit Yatırım Toplamı	3825290	3396101	429188,8	989321		2406780	429188,8
D- İşletme Sermayesi Yatırımı	106543,8	106543,8	0	0		106543,8	0
GENEL YATIRIM TUTARI (TOPLAM FNANSMAN İHTİYACI)	3931834	3502645	429188,8	989321		2513324	429188,8
TOPLAM FNANSMAN KAYNAKLARI							
A - Özkaynaklar	2296834	2002645	429188,8	569321		1433324	429188,8
1 - Sermaye	2296834	2002645	429188,8	569321		1433324	429188,8
B - Yabancı Kaynaklar	1500000	1500000		420000		1080000	
1 - Orta ve Uzun Vadeli Borçlar	1500000	1500000		420000		1080000	
- Öngörülen TL Yatırım Kredisi	1500000	1500000		420000		1080000	
TOPLAM FİNANSMAN KAYNAKLARI	3931834	3502645	429188,8	989321		2513324	429188,8

3.14. NAKİT AKIM TABLOSU

Nakit akım tablosu aşağıda verilmiştir.

Tablo 9: Nakit Akım Tablosu

Yıllar	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Doluluk Oranları (%)	47	52	57	60	60	60	60	60	60	60
Toplam İşletme Geliri	1.316.405	1.543.835	1.793.818	2.001.523	2.121.614	2.248.911	2.383.846	2.526.877	2.678.489	2.839.199
Toplam İşletme Giderleri	896.391	992.887	1.149.062	1.247.840	1.322.710	1.402.073	1.486.197	1.575.369	1.669.891	1.770.085
Amortismanlar	376.938	308.901	258.082	219.544	189.846	196.533	138.136	126.356	116.140	173.742
Vergi Matrahı	43.077	242.048	386.675	534.139	609.058	650.306	759.513	825.151	892.458	895.372
Vergi	4.308	24.205	77.335	106.828	121.812	130.061	151.903	165.030	178.492	179.074
Vergi sonrası kar	38.769	217.843	309.340	427.311	487.247	520.244	607.611	660.121	713.966	716.297
Amortismanlar (geri ekleme)	376.938	308.901	258.082	219.544	189.846	196.533	138.136	126.356	116.140	173.742
Nakit akımı	415.707	526.744	567.421	646.855	677.092	716.777	745.746	786.477	830.106	890.040

Tablo 9 : Nakit Akım Tablosu (Devamı)

Yıllar	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Doluluk Oranları (%)	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
Toplam İşletme Geliri	3.009.550	3.190.124	3.381.531	3.584.423	3.799.488	4.027.457	4.269.105	4.525.251	4.796.766	5.084.572
Toplam İşletme Giderleri	1.876.290	1.988.867	2.108.199	2.234.691	2.368.773	2.510.899	2.661.553	2.821.246	2.990.521	3.169.952
Amortismanlar	86.054	81.751	77.664	73.780	70.091	66.587	63.257	60.095	57.090	54.235
Vergi Matrahı	1.047.207	1.119.505	1.195.668	1.275.951	1.360.624	1.449.972	1.544.295	1.643.911	1.749.156	1.860.385
Vergi	209.442	223.901	239.134	255.190	272.125	289.994	308.859	328.782	349.831	372.077
Vergi sonrası kar	837.766	895.604	956.535	1.020.761	1.088.499	1.159.977	1.235.436	1.315.128	1.399.324	1.488.308
Amortismanlar (geri ekleme)	86.054	81.751	77.664	73.780	70.091	66.587	63.257	60.095	57.090	54.235
Nakit akımı	923.819	977.355	1.034.198	1.094.541	1.158.591	1.226.564	1.298.693	1.375.223	1.456.414	1.542.543

3.15. NET NAKİT AKIMLARI

Net Nakit Akımları aşağıda verilmiştir.

Tablo 10: Net Nakit Akım Tablosu

Yıllar	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Nakit Akımı	0	0	415706,75	526743,5	567421,25	646855,25	677092,25	716777,25	745746	786477,25	830106,3
Sabit Yatırım Giderleri	-989321	-2835968,5	0	0	0	0	0	0	0	0	0
İşletme Sermayesi	0	-106543,75	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ek işletme sermayesi	0	0	-17699,25	-19428	-16235,25	-9594,25	-10170	-10780,25	-11427	-12112,75	-12839,5
Artık Değer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kur Farkları	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Net Nakit Akımı	-989321	-2942512,3	398007,75	507315,75	551186	637260,75	666922,25	705997	734319	774364,5	817267

Yıllar	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Nakit Akımı	890.040	923.819	977.355	1.034.198	1.094.541	1.158.591	1.226.564	1.298.693	1.375.223	1.456.414	1.542.543
Sabit Yatırım Giderleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
İşletme Sermayesi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ek işletme sermayesi	-13.610	-14.427	-15.292	-16.210	-17.182	-18.213	-19.306	-20.464	-21.692	-22.994	0
Artık Değer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	406.218
Kur Farkları	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Net Nakit Akımı	876.430	909.393	962.063	1.017.989	1.077.359	1.140.378	1.207.258	1.278.229	1.353.531	1.433.421	1.948.761

3.16. BORÇ ÖDEME GÜCÜ

Borç Ödeme Gücü aşağıda verilmiştir.

Tablo 11: Borç Ödeme Gücü

Yıllar	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
A. Net Nakit Akımı	398.008	507.316	551.186	637.261	666.922	705.997	734.319
B. Faiz ödemeleri	112.204	168.796	152.218	117.855	83.491	49.128	19.179
C. Ana para ödemeleri	59.675	177.581	277.656	277.656	277.656	260.392	175.384
Borç ödeme gücü (A/(B+C))	2	1	1	2	2	2	4

Not: Yukarıda verilmiş tüm tablolar “AKTAŞ, E. (2010). Toob Ekonomi Ve Teknoloji Üniversitesi, Fethiye Girmeler 4 Yıldızlı Termal Otel Ve Sağlık Merkezi Fizibilite Raporu, Fethiye” kaynakından yararlanılmıştır.

SONUÇ

Bu tez çalışmasının ilk bölümüne dayanarak, Azerbaycan'ın turizm gelişimi, farklı dönemlerde yapılmış olan turist sayısındaki değişiklikler, turizm için yapılmış farklı programlar ve turizm ülkesi olduğundan Turizm yılı seçilmesi hakkında geniş enformasyon verilmiştir. Azerbaycan'da 11 iklimden 9 u olduğu için tüm bölgelerin turizm açısından önemi büyüktür. Farklı bölgelerde turizm potansiyeli ve turist çekiciliği fazla yüksektir ver bunlar hakkında geniş bilgi edindik. Azerbaycan'ın tüm bölgeleri çok güzel doğal manzaralara sahiptir. En güzel köşelerinden biri olan Gabala hakkında ve Gabalanın turizm potansiyeli , gelmiş ve gelmekte olan turistler için önemli olan detaylar hakkında bilgiler mevcuttur.

İkinci bölümde, turizm hakkında genel bilgi verilmektedir. Farklı dönemlerde yapılmış olan çeşitli turizm tanımları, çeşitli turizm türleri hakkında çok geniş bilgiler verilmiştir. Yatırım ve proje kavramların ne anlama geldiğini anlatılmış, yatırım ve proje türleri, yatırım projeleri ve bu projelerin gelişimi, turizm yatırımları hakkında detaylı bilgi verilmektedir.

Üçüncü bölümde, tatil köyü projesini Azerbaycan'da nasıl yapıldığını ve en esas hangi konulara önem verildiği görebilmiştir. Gabala bölgesindeki Yengica köyünde bulunan Yengice Kış Turizmi Merkezi olarak adlandırılan aile dostu eğlence kompleksi hakkında geniş bilgi bulunmaktadır. Bu yeni kompleksin tanıtımı giriş, talep ve talep analizi, altyapı ve pazar analizi idi. Aylık doluluk oranı, mevsimsel doluluk oranı, bireysel sayı ve oda doluluk oranları tablo şeklinde gösterilmektedir. Satış rekabeti ve satış rakamları, tam işletme maliyetleri, işletme sermayesinin belirlenmesi, toplam yatırım tutarı ve dağıtım tablosu verilmiştir. Finansal bir analiz olarak, finansal varsayımlar, yatırımın finansman ihtiyaçları ve kaynakları, yatırımın

finansman ihtiyaçları ve kaynakları, net nakit akışı ve borç geri ödeme tabloları tablolar halinde sunulmaktadır

KAYNAKLAR

- ABBASOV, Ç.M. (2010). Azərbaycanın dünya iqtisadiyyatına inteqrasiya yolları, Bakı .
- AKTAŞ, E. (2010). Toob Ekonomi Ve Teknoloji Universiteti, Fethiye Girmeler 4 Yıldızlı Termal Otel Ve Sağlık Merkezi Fizibilite Raporu, Fethiye.
- ATABEY, S. , GÜRDOĞAN, A. ve YOKAŞ, İ. (2016). Organik Tarım Tabanlı Eko-Turizm Uygulamalarının Değerlendirilmesi: Çandır Köyü Örneği, İstanbul.
- BİLALOV, B. (2006). Turizm Fəaliyyətinin Tənzimlənməsi, Mütəcim, Bakı.
- BUDAQOV, B.Ə. (1988). Sovet Azərbaycanın təbiəti, Bakı.
- GEDİK, T. , AKYÜZ, İ. , AKYÜZ, K.C. (2005). Trabzon Yatırım Projelerinin Hazırlanması Ve Değerlendirilmesi, ZKÜ Bartın Orman Fakültesi Dergisi, Trabzon.
- HACIBEBEKOĞLU, A. , MADEN, Ö. ve DEMİRLİ, Ç. E. (2013). Termal Turizme Yönelik Butik Otel Yatırım Fizibilitesi, Ankara.
- İLTER, E. (2001). Yatırım Projelerinin Hazırlanması, Değerlendirilmesi ve İzlenmesi, Bolu.
- KARAMAN, A. , BALTAÇIOĞLU, S. ve GÜRHAN, E.Y. (2016). Kırsal Kalkınma Açısından Kırsal Turizm Ve Halkapınar İçin Proje, Antalya.
- KASUMOV, R. (2012). Beynəlxalq Turizm Bazarı, Bakı.
- KUTLUAY, F. (2015). Yeşil Ekonomi, Yeşil Turizm: Türkiye’de Turizm Sektöründe Yeni Trend Yeşillenen Oteller Projesi, Ankara.
- Okan, Y. ve POYRAZ, E. (2010). Ateş Çemberinde Azerbaycan, Marmara Üniversitesi, İstanbul.

- ÖZGÜREL, G. , ÖZGE A. ve MEHMET, K. (2016). Sanat Köylerinin Kırsal Turizm Açısından Önemi: Dibeklihan Kültür ve Sanat Köyü Örneği. International Journal of Social and Economic Sciences, İstanbul.
- SARIASLAN, H. (1990). Yatırım Projelerinin Hazırlanması ve Değerlendirilmesi, Planlama-Analiz Fizibilite, Ankara.
- SOLTANOVA, H.B. (2010). Azərbaycan Respublikasında Dağ Turizm Kompleks Yaradılması İmkanları, “Qloballaşma Prosesində Qafqaz Və Mərkəzi Asiya” II Beynəlxalq Konfransı. Bakı.
- SOLTANOVA, H. (2015). Azərbaycan Respublikasında Turizm Və Onun İnkişafı, AzTU-nun mətbəəsi, Bakı.
- SOLTANOVA, H.B. ve HÜSEYNOVA, Ş.H. (2007). Turizmin Esasları, Mütercim, Bakü.
- ŞƏKƏRƏLİYEV, A.Ş. (2009). Dövlət İqtisadi Siyasəti – Reallıqlar, Perspektivlər, Bakı.

İnternet kaynakları

<https://dergipark.org.tr/download/article-file/257998>

<http://unec.edu.az/application/uploads/2015/05/Nigar-Mammadova-Dissertasiya.pdf>

https://azertag.az/xeber/Qebele_dunyanin_turizm_merkezlerinden_birine_chevrilir-48853

<http://ikisahil.com/post/news-50620>

http://shodhganga.inflibnet.ac.in/bitstream/10603/49791/8/08_chapter%201.pdf

http://www.dkh.minfin.bg/images_content/gambling%20tourism.pdf

<http://emrebahar.blogspot.com/2012/05/yatirim-kavrami-yatirim-turleri-ve.html>

www.baskent.edu.tr/~alguner/PYDERS1.doc