



# ÖZEL ÖĞRENCİ YURDU (ERKEK) ÖN FİZİBİLİTE RAPORU



**T.C. KUZEY ANADOLU KALKINMA AJANSI**  
NORTH ANATOLIAN DEVELOPMENT AGENCY

*Bölgenin Pusulası, Özgün Fikirlerin Referans Noktası*





# ÖZEL ÖĞRENCİ YURDU (ERKEK) ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

**WYG** Türkiye  
creative minds safe hands



**Bu belge, Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı tarafından bastırılmıştır.**

**Belge No :** 2016-RP-10/106

**Revizyon No :** -

**Revizyon Tarihi :** -

**ISBN :** 978-605-9635-12-7

1. Basım, HAZİRAN 2016

**Editör(ler)** : Aykut ONAT – Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı  
Berkol ALEVLİ – Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı  
Mustafa KOLAY – Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı

**Tasarım** : PINAR SALHA

**Basım Yeri** : Hürriyet Matbaası  
5501 Sokak No: 6 Kat: 1 Tuna Mahallesi Çamdibi / İZMİR  
www.hurriyetmatbaa.com  
Tel: 0232 435 69 69 Faks: 0232 462 31 62

**Matbaa Sertifika No** : 17925

**Basım Tarihi** : 24 Haziran 2016

Bu belgenin her türlü yayın hakkı Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı'na aittir.

Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı'nın izni olmadan, eğitim ve tanıtım amaçlı da olsa hiçbir şekilde bu belgenin tümü veya bir kısmı yayınlanamaz ve çoğaltılamaz.

**T.C. Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı**

Cebrail Mah. Saray Sk. No: 1 37200 / KASTAMONU

Tel.: 0 (366) 212 58 52 Faks : 0 (366) 212 58 55

E-posta: bilgi@kuzka.gov.tr

[www.kuzka.gov.tr](http://www.kuzka.gov.tr)

**WYG Türkiye – MENA**

Mustafa Kemal Mahallesi, MKM İş Merkezi, 2127

Sok. No: 42/7 06520 / ANKARA

Tel: +90 312 219 77 55

[www.wyg.com.tr](http://www.wyg.com.tr)

# İçindekiler

<b>TABLolar</b> .....	V
GİRİŞ VE METODOLOJİ .....	1
1. PROJE ÖZETİ .....	2
1.1. Projenin Gerekçesi.....	2
1.2. Proje Hakkında Özet Bilgiler .....	2
1.2.1.Projenin Adı: .....	2
1.2.2. Kuruluş Yeri: .....	2
1.2.3. Tesis Kurulu Kapasitesi.....	2
1.2.4. Toplam Yatırım Tutarı.....	2
1.2.5. Öngörülen Finansman Kaynakları.....	2
1.2.6. Yatırım Süresi ve Uygulama Planı:.....	2
1.2.7. Yatırımın Faydalı Ömrü .....	2
1.2.8. Tam Dolulukta İşletme Gelir ve Giderleri: .....	2
1.2.9. Doluluk Oranları: .....	3
1.2.10. Tam Kapasitede İstihdam:.....	3
1.2.11. Değerlendirme Sonuç ve Önerileri:.....	3
2. HİZMETİN TANIMI VE KULLANIM ALANLARI.....	3
3. EKONOMİK İNCELEME VE DEĞERLENDİRME .....	4
3.1. Sektörün Tanımı ve Yasal Çerçeve.....	4
3.1.1. Sektörün Tanımı .....	4
3.1.2. Yasal Çerçeve.....	5
3.1.3. Sektörle İlgili Uygulanan Teşvikler.....	5
3.2. Arz ve Talep Durumu .....	5
3.2.1. Kapasite Analizi .....	5
3.2.2. Talep Analizi.....	6
3.3. Pazar Analizi ve Pazarlama .....	7
3.3.1. Sektörün-Pazarın Yapısı ve Rekabet Koşulları .....	7
3.3.2. Sektördeki Eğilimler ve Yeni Gelişmeler .....	8
3.3.3. Pazarlama Stratejisi .....	8
3.3.4. Satış Fiyatları ve Koşulları.....	8
3.4. Tesis İçin Öngörülen Doluluk Oranları.....	9
4. GİRDİ PİYASASI .....	9
4.1. Tam Dolulukta İşletme Giderleri.....	9
5. KURULUŞ YERİ.....	9
6. TEKNİK İNCELEME VE DEĞERLENDİRME.....	10
6.1. Mevcut Teknolojiler.....	10

6.2. Teknoloji Seçimi ve Üretim Yöntemi .....	10
6.2.1. Teknoloji Seçimi .....	10
6.2.2. Üretim Yöntemi .....	10
6.3. Tesis Kurulu Kapasitesi.....	10
6.3.1. Tesisin Normal Kurulu Kapasitesi .....	10
6.3.2. Tesis için Öngörülen Hizmet Kapasitesi.....	10
6.4. Makine-Teçhizat Seçimi ve Spesifikasyonları .....	10
6.4.1. Mekanik Tesisat.....	10
6.4.2. Elektrik Tesisatı .....	11
6.4.3. Tefriş - Teçhizat.....	11
6.5. İnşaat İşleri .....	11
6.6. Yatırım Yönetimi ve İnsan Kaynakları .....	11
6.7. Toplam Yatırım Tutarı ve Uygulama Planı .....	11
6.7.1. Arsa .....	11
6.7.2. Etüd ve Proje Giderleri .....	12
6.7.3. İnşaat Harcamaları .....	12
6.7.4. Makine Elektrik ve Tesisat Giderleri .....	12
6.7.5. Tefrişat Giderleri .....	12
6.7.6. Teçhizat Giderleri.....	13
6.7.7. Taşıma ve Sigorta Giderleri .....	13
6.7.8. İthalat ve Gümrükleme Giderleri .....	13
6.7.9. Montaj Giderleri.....	13
6.7.10. Taşıt Araçları ve Demirbaş Giderleri .....	13
6.7.11. İşletmeye Alma Giderleri .....	13
6.7.12. Genel Giderler .....	14
6.7.13. Beklenebilecek Farklar.....	14
6.7.14. İşletme Sermayesi İhtiyacı.....	14
6.7.15. Yatırım Uygulama Planı.....	14
6.8. Tam Kapasitede İşletme Gelirleri.....	15
6.9. Tam Kapasitede İşletme Giderleri.....	15
6.9.1. Pazarlama ve Tanıtım Giderleri .....	15
6.9.2. Diğer Giderler .....	15
6.9.3. Elektrik Giderleri.....	15
6.9.4. Yakıt Giderleri .....	15
6.9.5. Su Giderleri.....	15
6.9.6. İşçilik ve Personel Giderleri .....	15
6.9.7. Bakım-Onarım Giderleri .....	15

6.9.8. Genel Giderler.....	15
6.9.9. Beklenebilecek Farklar.....	15
7. FİNANSAL DEĞERLENDİRME .....	16
8. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME .....	17

## **TABLolar**

Tablo 1: Sinop İlindeki Kamu ve Özel Yurtlar.....	6
Tablo 2: Sinop Üniversitesi Öğrenci Sayısı ve Cinsiyete Göre Dağılımı (Ekim – 2015).....	7
Tablo 3: Öngörülen Doluluk Oranları .....	9
Tablo 4: Öngörülen İstihdam.....	11
Tablo 5: Yatırım Tutarı Tablosu.....	14
Tablo 6: Yatırım Uygulama Planı .....	14
Tablo 7: Tam Dolulukta Yıllık İşletme Giderleri Tablosu .....	16
Tablo 8: Finansman Tablosu (TL).....	16





## GİRİŞ VE METODOLOJİ

Gerekli öz kaynağa sahip ve ihtiyaç duyacağı ek kaynağı temin edebilecek yatırımcılar, kaynaklarını kuşkusuz riski düşük ve getirisi büyük yatırım alanlarında değerlendirmek isterler. Bu itibarla öngörülen sermaye yatırımı için karar verilmeden önce "ön fizibilite" çalışması yapılması mutlak zorunluluk arz etmektedir.

Ön fizibilite, bir yatırım fikrinin yatırımcının yatırım yapma kararının kesinleştirilmesinden önce proje ile ilgili olarak yapacağı her türlü ekonomik ve teknik çalışmaları kapsar. Ön fizibilite çalışmalarının yatırımcı tarafından olumlu bulunması neticesinde yatırımcı ayrıntılı bir çalışma olan fizibilite çalışmasına geçiş yapar.

Bu itibarla Sinop ili için potansiyel arz edeceği düşünülen "Özel Öğrenci (Erkek) Yurdu" ön fizibilite raporu, Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı (KUZKA) tarafından WYG Türkiye'ye hazırlanmıştır.

Hazırlanan bu yayının içeriği KUZKA ve Bakanlığın görüşlerini yansıtmamakta olup, WYG Türkiye'nin saha ziyaretleri ve akademik araştırmaları ile hazırlanmıştır.

Bu çerçevede işbu ön fizibilite raporu, aşağıda verilen usul ve esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.

- Yapılan bu çalışmada arazinin ön fizibilite aşamasında belirsiz olması nedeniyle arsanın bedelsiz tahsis edileceği öngörülmüş olup yatırımcı ve arsa netleştiğinde detay fizibilite aşamasında dikkate alınacaktır.
- Öngörülen makine ve teçhizat fiyatları montaj dâhil anahtar teslimi olarak düşünülmüştür. Bu çerçevede taşıma-sigorta, ithalat-gümrükleme ve montaj giderleri öngörülmemiştir.
- Öngörülen girdi ve satış fiyatları; önceden yapılmış çalışmalar, tedarikçi ve/veya üretici firmalar ile yapılan görüşmeler çerçevesinde öngörülmüştür.
- Öngörülen kapasite kullanım oranları TCMB sektör bilanço verileri, yatırımın özellikleri çerçevesinde yapılmıştır.
- Gider unsurları ile ilgili öngörüler standart öngörüler olmayıp yatırımın sektörü ve bu sektördeki benzer çalışmalar ayrıca hizmet sağlayıcılarla yapılan görüşmeler çerçevesinde yapılmıştır.

# 1. PROJE ÖZETİ

## 1.1. Projenin Gerekçesi

KUZKA; sorumluluk alanında bulunan Çankırı, Kastamonu ve Sinop'un mevcut yatırım potansiyelinin değerlendirilmesi amacıyla, bölge yatırımcıların da görüşleri alınarak, 3 ile yönelik toplam 9 yatırım konusu için ön fizibilite raporlarının hazırlanmasına karar vermiştir. Projede belirlenen 9 fizibilite konusundan Sinop için öngörülen 3 yatırım konusundan biri olan "Özel Öğrenci (Erkek) Yurdu" na yönelik bu ön fizibilite raporu hazırlanmıştır.

## 1.2. Proje Hakkında Özet Bilgiler

**1.2.1. Projenin Adı:** Özel Öğrenci (Erkek) Yurdu ön fizibilite raporu.

**1.2.2. Kuruluş Yeri:** Sinop/Merkez

**1.2.3. Tesis Kurulu Kapasitesi:** Tesis 100 oda – 200 yatak kapasitesine sahiptir.

### 1.2.4. Toplam Yatırım Tutarı

<b>Sabit Yatırım Tutarı</b>	9.152.875 TL
<b>İşletme Sermayesi Tutarı</b>	0 TL
<b>Toplam Finansman İhtiyacı</b>	9.152.875 TL

### 1.2.5. Öngörülen Finansman Kaynakları

<b>Öz Kaynak</b>	4.576.438 TL	50%
<b>Yabancı Kaynak (*)</b>	4.576.437 TL	50%
<b>Toplam Finansman</b>	9.152.875 TL	100%

(\*): Banka kredisi kullanılacaktır. Çünkü, 2012/3305 sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Kararın 29.maddesi gereği, genel teşviklerden faydalanılması durumunda diğer Kamu kurum ve kuruluşların desteklerinden yararlanılamaz (İKAP Mali Desteği vb). Ancak yatırım sonrası işletme döneminde programların uygunluğuna göre hibe programlarından yararlanabilir.

**1.2.6. Yatırım Süresi ve Uygulama Planı:** 1 yıl

**1.2.7. Yatırımın Faydalı Ömrü:** Projenin faydalı ömrü 50 yıl olarak öngörülmüştür.

### 1.2.8. Tam Dolulukta İşletme Gelir ve Giderleri:

<b>Yıllık İşletme Gelirleri</b>	1.425.200 TL
<b>Yıllık İşletme Giderleri</b>	623.623 TL
<b>Brüt Nakit Farkı</b>	801.577 TL

**1.2.9. Doluluk Oranları:** Yatırımın 1 yıl içerisinde tamamlanması öngörülmüştür. Hizmete 2017 yılında başlayacaktır. Mevcut yatırım tutarıyla 100 oda – 200 yatak kapasitesine sahip olacaktır

Doluluk/Yıllar	2017	2018	2019	2020 <sup>+</sup>
Teknik	100	100	100	100
Ekonomik	80	85	90	100 <sup>+</sup>

**1.2.10. Tam Kapasitede İstihdam:** Yatırımın tam kapasite çalışması evresinde erkek öğrenci yurdunda 13 kişinin istihdam edileceği öngörülmüştür.

### 1.2.11. Değerlendirme Sonuç ve Önerileri:

Projenin sabit yatırım tutarı ve sağlanacak hizmete olan talep dikkate alındığında ihtiyaç duyulan kaynakların (öz kaynak, kredi, hibe vb.) temininde herhangi bir darboğaz yaşanması beklenmemektedir.

Sinop'ta yapılacak yatırımla ilgili yapılan ön analizler neticesinde tesisin ekonomik, teknik ve mali açıdan yapılabilir nitelikte olacağı düşünülmekte olup, detaylı fizibilite çalışması yapılması önerilmektedir.

## 2. HİZMETİN TANIMI VE KULLANIM ALANLARI

Türkiye'de her ilde üniversite kurulması hedefinin hayata geçirilmesiyle birlikte Sinop Üniversitesi 2007 yılında kurularak eğitim ve öğretim hayatına başlamıştır.

2013-2014 akademik yılında; lisans, ön-lisans, yüksek lisans ve doktora düzeyinde toplam 5.261 öğrencisi olan üniversitenin öğrenci sayısı her yıl sürekli artarak 2015 itibarıyla 7.272'si lisans ve yüksek lisans öğrencisi olmak üzere 7.602'ye yükselmiştir.<sup>1</sup>

Artan öğrenci sayısı ile birlikte devlet öğrenci yurtlarının barınma ihtiyacını tek başına karşılamada yeterli olmaması nedeniyle oluşan açığın özel öğrenci yurtlarıyla karşılanması ihtiyacı doğmuştur. Bu itibarla Sinop'ta yapılması düşünülen özel öğrenci (erkek) yurdu, 100 oda ve 200 yatak kapasitesine sahip olacaktır.

<sup>1</sup>[http://basinyu.sinop.edu.tr/bulten/ekim\\_2015.pdf](http://basinyu.sinop.edu.tr/bulten/ekim_2015.pdf)

## 3. EKONOMİK İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

### 3.1. Sektörün Tanımı ve Yasal Çerçeve

#### 3.1.1. Sektörün Tanımı

03.12.2004 tarih ve 25659 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “**Özel Öğrenci Yurtları Yönetmeliği**”nde<sup>2</sup>; ortaöğretim ve yükseköğretim kurumlarında öğrenim görmekte olan öğrencilere hizmet veren özel öğrenci yurtlarının tabi olacakları esaslar, iş ve işlemler ile denetim esasları düzenlenmiştir. Avrupa Topluluğunda Ekonomik Faaliyetlerin İstatistik Sınıflaması Nace Rev. 2’ye<sup>3</sup> göre öğrenci yurtları aşağıdaki gibi sınıflandırılmaktadır:

#### **I Konaklama ve Yiyecek Hizmeti Faaliyetleri**

##### **55 Konaklama**

##### **55.9 Diğer Konaklama Yerleri**

##### **55.90 Diğer Konaklama Yerleri**

Bu sınıf, öğrenciler, göçmen işçiler (mevsimlik) ve diğer kişiler için tek kişilik veya birden fazla kişinin paylaştığı odalarda veya öğrenci yurtlarında geçici veya uzun süreli konaklama hizmetinin sağlanmasını kapsamaktadır. Bu sınıf aşağıdakileri kapsamaktadır;

- Öğrencilerin kaldıkları yerler,
- Okul yurtları,
- İşçi yurtları,
- Pansiyon ve odaları kiralanan evler,
- Yataklı vagonlar (ulaştırmayı sağlayan birimden başka bir birim tarafından işletildiğinde).



<sup>2</sup><http://www.resmigazete.gov.tr/main.aspx?home=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2004/12/20041203.htm&main=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2004/12/20041203.htm>

<sup>3</sup>[http://www3.tcmb.gov.tr/seyktor/2015/Raporlar/NACE\\_REV2.pdf](http://www3.tcmb.gov.tr/seyktor/2015/Raporlar/NACE_REV2.pdf)

### 3.1.2. Yasal Çerçeve

Söz konusu tesislerin kurulması ve işletilmesi, 03.12.2004 tarih ve 25659 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Özel Öğrenci Yurtları Yönetmeliği” nde belirtilen esaslara göre gerçekleştirilecektir. Söz konusu yönetmelikte; yurdun açılması, yurt binalarında aranacak şartlar, yurt açacaklarda aranacak şartlar ve istenecek belgeler, yurt ücretlerinin tespiti, devir ve nakli vb. gereken şartlar yer almakta olup, öğrenci yurdu açılması Çevresel Etki Değerlendirme Yönetmeliği’ne tabi değildir.

### 3.1.3. Sektörle İlgili Uygulanan Teşvikler

Sektör gerekli şartların bulunması kaydıyla, 20.06.2012 tarih ve 28329 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan (Karar Sayısı: 2012/3305) “Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Kararın Uygulanmasına İlişkin Tebliğ”de<sup>4</sup> (Tebliğ No:2012/1) belirtilen teşvik uygulamalarından yararlanabilmektedir.

Bu kapsamda bölgesel teşvik uygulamaları çerçevesinde; KDV İstisnası, Gümrük Vergisi, Vergi İndirimi (yatırıma katkı oranı: OSB dışı %30 – indirim oranı %70; OSB içi %35 – indirim oranı %90), Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği (destek süresi OSB dışı 6 yıl – yatırıma katkı oranı %35; destek süresi OSB içi 7 yıl – yatırıma katkı oranı %50), Yatırım Yeri Tahsisi ve Faiz Desteği (TL 5 puan, döviz/dövizde endeksli kredi 2 puan, azami destek tutarı 700.000 TL) gibi destek unsurlarından faydalanmak söz konusu olacaktır.

Diğer taraftan 2012/1 sayılı Tebliğin 5 inci maddesinin 1 inci fıkrasına göre; Teşvik Belgesi düzenlenebilmesi için Ekonomi Bakanlığı’na müracaat edilebileceği gibi genel teşvik uygulamaları kapsamında yer alan, sabit yatırım tutarı 10 milyon Türk Lirasını aşmayan yatırımlar için firmanın tercihine bağlı olarak Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı’na da müracaat edilebilir. Ancak öğrenci yurtları için teşvik belgesi düzenlenmesi hususunda ajansların yetkisi bulunmamaktadır.

Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı’nın İktisadi Mali Destek Programı (İKAP) kapsamında öğrenci yurtları yatırımının da olduğu birçok sektöre yönelik yatırımlara mali destekler de (2015 yılı için 75.000 TL ile 500.000 TL arasında) sağlanabilmektedir.

## 3.2. Arz ve Talep Durumu

### 3.2.1. Kapasite Analizi

Öğrenci sayısının artmasıyla birlikte yüksek öğrenim öğrenci yurtlarına olan ihtiyaç da artmaktadır. Sinop ili genelinde 7’si özel, 3’ü devlete ait olmak üzere 10 adet öğrenci yurdu mevcuttur. Bu yurtların toplam yatak kapasitesi 1.127’si Devlete ait olmak üzere toplam 1.660’dır. Ayrıca, Sinop İli 2015 Yılı Kamu Yatırımları programında<sup>5</sup>; başlama-bitiş yılı 2013-2018 olarak öngörülen, Boyabat’ta 300 yataklı, 17.000.000 TL tahmini proje bedelli bir öğrenci yurdu inşaatı öngörülmüştür.

<sup>4</sup><http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/06/20120620-8.htm>

<sup>5</sup><http://www.kalkinma.gov.tr/Lists/Yayinlar/Attachments/658/2015%20Y%C4%B1l%C4%B1%20Yat%C4%B1r%C4%B1m%20Program%C4%B1%20Kamu%20Yat%C4%B1r%C4%B1mlar%C4%B1n%C4%B1n%20%C4%B0llere%20G%C3%B6re%20Da%C4%9F%C4%B1l%C4%B1m%C4%B1.pdf>

Aşağıdaki tabloda Sinop İli genelinde hizmet veren yurtların adları, sınıfları ve yatak kapasiteleri ayrıntılı olarak verilmiştir.

TESİSİN ADI	YERİ	TÜRÜ / KURUM	YATAK KAPASİTESİ
Alaiye Öğrenci Yurdu	Merkez	Erkek/Kamu	356
Sinop Yurdu (*)	Merkez	Kız/Kamu	656
Özel Cumhuriyet Yüksek Öğretim Kız Yurdu	Merkez	Kız/Özel	216
Özel Çamlıca Yüksek Öğretim Erkek Yurdu	Merkez	Erkek/Özel	96
Özel Sinop Yüksek Öğretim Kız Yurdu	Merkez	Kız/Özel	96
<b>İL MERKEZİ TOPLAMI</b>			<b>1.420</b>
Ayancık Öğrenci Yurdu	Ayancık	Erkek/Kamu	115
Özel Hayriye Gençali Yüksek Öğrenim Erkek Yurdu	Ayancık	Erkek/Özel	48
Özel Boytek Yüksek Öğretim Kız Yurdu	Boyabat	Kız/Özel	72
Özel Gülümse Yüksek Öğretim Kız Yurdu	Boyabat	Kız/Özel	64
Özel Rıdvan Gençali Yüksek Öğretim Erkek Yurdu	Gerze	Erkek/Özel	56
<b>İLÇELER TOPLAMI</b>			<b>240</b>
<b>İL GENEL TOPLAMI</b>			<b>1.660</b>

Kaynak: Milli Eğitim Bakanlığı (Özel Yurtlar), Kredi ve Yurtlar Kurumu (Kamu Yurtları) verilerinden yararlanılmıştır. (\*): Sinop Yurdu'ndan alınan bilgi.

Tablo 1: Sinop İlindeki Kamu ve Özel Yurtlar

### 3.2.2. Talep Analizi

Türkiye’de gerek devlet ve gerekse vakıf üniversitesi sayısı özellikle son 10 yılda çok fazla artmış olup, 81 ilde çok sayıda kamu ve özel vakıf üniversitesi eğitim ve öğretime devam etmektedir. Yüksek Öğretim Kurumu verilerine göre 2015 yılı itibarıyla Türkiye’de 110’u devlet, 83’ü vakıf olmak toplam 193 üniversite bulunmaktadır.<sup>6</sup>

Üniversite sayısının çok fazla artmasına rağmen, yurt sayısının aynı oranda artmaması nedeniyle öğrencilerin barınma sorunu büyük problem arz etmektedir. Milli Eğitim Bakanlığı’nın verilerine göre Türkiye’de yüksek öğretim öğrencilerine yönelik 2 bin 241 yurt bulunmakta olup, bunların bin 873’ü özel yurttur. Bu yurtlarda toplam 414.960 öğrenci kalmaktadır.

Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu’na (YURT-KUR) bağlı yurtların sayısının yeterli olmaması nedeniyle bu açığı özel yurtlarla kapatılmaya çalışılmaktadır.

2007 yılında kurulan Sinop Üniversitesi bünyesinde; 6 Fakülte (Su Ürünleri Fakültesi, Fen-Edebiyat Fakültesi, Eğitim Fakültesi, Boyabat İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İlahiyat Fakültesi ve Mühendislik-Mimarlık Fakültesi), 2 Yüksekokul (Sağlık Yüksekokulu, Turizm İşletmeciliği ve Otelcilik Yüksekokulu), 2 Enstitü (Fen Bilimleri Enstitüsü ve Sosyal Bilimler Enstitüsü), 5 Meslek Yüksekokulu (Boyabat Meslek Yüksekokulu, Meslek Yüksekokulu, Ayancık Meslek Yüksekokulu,

<sup>6</sup> <http://www.yok.gov.tr>

Gerze Meslek Yüksekokulu ve Sağlık Hizmetleri Meslek Yüksekokulu) ve 5 Araştırma Uygulama Merkezi (Çocuk Eğitimi Araştırma ve Uygulama Merkezi, Sürekli Eğitim Uygulama ve Araştırma Merkezi, Bilimsel ve Teknolojik Araştırmalar Uygulama ve Araştırma Merkezi, Okul Öncesi Eğitimi Uygulama ve Araştırma Merkezi, Enerji Uygulama ve Araştırma Merkezi) olmak üzere toplam 20 ayrı birim bulunmaktadır. 2013-2014 akademik yılı itibariyle, lisans, ön-lisans, yüksek lisans ve doktora düzeyinde toplam 5.261 olan öğrenci sayısı her yıl sürekli artarak Ekim 2015 itibariyle 7.272'si lisans ve ön lisans öğrencisi olmak üzere toplam 7.595'e ulaşmıştır.

Sinop ili genelinde 7'si özel, 3'ü devlete ait olmak üzere 10 adet öğrenci yurdu bulunmaktadır. Bu yurtların toplam yatak kapasitesi 1.127'si Devlete ait olmak üzere 1.660 olup, yaklaşık her 4 öğrenciden 1'i için yurt bulunmaktadır.

Sinop İl merkezinde bulunan yurtların yatak kapasitesi 1.420 olup bunun 968'i kız, 452'si ise erkek öğrenci yurdudur. Tablo 2'de görüleceği üzere Ekim 2015 itibariyle toplam 7.272 olan lisans ve ön lisans öğrencilerinin 3.357'si kız, 3.915'i erkektir. Bu öğrencilerden Sinop merkezde eğitim gören öğrenci sayısı 4.696 (2.309'u kız, 2.387'si erkek), Boyabat'ta eğitim gören öğrenci sayısı 333'ü kız, 571'i erkek olmak üzere toplam 904'tür. Sinop İli merkezi dikkate alındığında her 3 öğrenciden 1'i için yurt imkânı bulunmakta ve her 5 erkek öğrenciden 1'i için yurt sağlanırken, bu oran kızlarda her 2,5 öğrenciden 1'e yükselmektedir.

Bu itibarla öğrenci yurdunun Sinop İl merkezinde ve erkek öğrencilere yönelik yapılmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

Akademik Bölge	Kız Öğrenci	Erkek Öğrenci	Toplam Öğrenci
Sinop	2.309	2.387	4.696
Boyabat	333	571	904
Ayancık	285	387	672
Gerze	430	570	1.000
<b>Toplam</b>	<b>3.357</b>	<b>3.915</b>	<b>7.272</b>

Kaynak: [http://www.sinop.edu.tr/Ogrenci\\_Isleri\\_Daire\\_Baskanligi-8](http://www.sinop.edu.tr/Ogrenci_Isleri_Daire_Baskanligi-8) (Sinop Üniversitesi verilerden yararlanarak derlenmiştir.)

Tablo 2: Sinop Üniversitesi Öğrenci Sayısı ve Cinsiyete Göre Dağılımı (Ekim – 2015)

Diğer taraftan Sinop İli 1.Kalkınma Çalıştayında; ilde yurt eksikliği bulunduğu, sayısı her yıl artacak olan orta öğretim, yüksekokul ve fakülte sayısına paralel olarak kamuya ait yurt yapılmasının teşvik edilmesi öngörülmüştür. Ancak orta vadede Boyabat dışında devlete ait yeni bir yurt yapımının öngörülmemesi dikkate alındığında, yurt ihtiyacının mevcut durumda karşılanması mümkün olamayacaktır.

### 3.3. Pazar Analizi ve Pazarlama

#### 3.3.1. Sektörün-Pazarın Yapısı ve Rekabet Koşulları

Sinop'ta bulunan az sayıdaki Devlet yurtları ihtiyaç duyulan yatak kapasitesini tam olarak karşılayamamaktadır. Bu itibarla ortaya çıkan açığın özel yurtlar tarafından karşılanması büyük önem kazanmaktadır. Gerek özel ve gerekse kamu yurtları arasında rekabette öne çıkabilmek için gereken temel unsurlar; yurdun konumu, konforu ve fiyatıdır.

### 3.3.2. Sektördeki Eğilimler ve Yeni Gelişmeler

Yurt fiyatlarındaki farklılıkların en önemli sebeplerini; odaların kaç kişilik olduğu, yurdun konumu ve ortak alanların kullanımı oluşturmaktadır. Banyo ve mutfak birçok yurttan ortak kullanılan alanlar olarak dikkat çekmektedir. Bu alanlar ne kadar az kişi tarafından kullanılıyorsa yurt fiyatı o oranda artmaktadır. Bununla birlikte, yurtlardaki sosyal donatılar da fiyatı etkileyen önemli faktörlerden biridir.

Diğer taraftan, mevcut duruma paralel olarak yeni öğrenci yurdu yatırımlarının yüksek otel konforunu hedeflemeleri önem kazanmaktadır. İşletmecilerin üniversitelerin kapalı olduğu yaz aylarında yurtları apart otel anlayışıyla işleterek 12 ay boyunca yüksek doluluk oranlarında çalışmayı sürdürmeleri de yeni bir strateji olarak ortaya çıkmaktadır.

### 3.3.3. Pazarlama Stratejisi

Sinop Üniversitesi, İlin sahip olduğu doğal ve kültürel zenginliğin de etkisiyle öğrenciler tarafından her yıl daha çok tercih edilmektedir. Bunun sonucunda yurt ihtiyacı da sürekli olarak artmaktadır. Bu itibarla yeni devreye girecek özel yurtlarla, mevcut Devlet yurtlarının kapasitesi dikkate alındığında kurulacak olan yurdun yüksek doluluk oranıyla çalışabilmesi için doğru bir pazarlama stratejisi uygulamak büyük önem arz etmektedir.

Doğru strateji uygulamak için yapılacak tanıtım büyük önem arz etmektedir. Ancak daha önemlisi yurda olan talebin sürekliliğini sağlayabilmek için yurdun öğrenci ihtiyacını maksimum düzeyde karşılmasına dikkat edilmelidir. Yurt açıldığında öğrenciyi yurda çekmek için abartılı ve yanıltıcı cümleler kurulmamalı, verilen hizmetler dürüstçe sergilenmelidir.

Bu itibarla;

1. Yurt binası merkezde ya da üniversiteye yakın bir yerde yapılmalıdır. Bunun olmaması durumunda üniversiteye kolay ulaşılabilir bir yerde olmalıdır.
2. Yurt olarak inşa edilecek bina öncelikle sorunsuz bir merkezi ısıtma sistemine sahip olmalıdır.
3. Sıcak su, temizlik ve internet problemi olmamalıdır.
4. Öğrencilerin kendilerinin bir şeyler yaparak yiyebilecekleri mutfakçıklar olmalıdır.
5. Öğrencilerin ders çalışabilecekleri ideal alanlar oluşturulmalıdır.
6. Yurtlarda en önemli sorunlardan biri de kantindir. Bu büyüklükte bir yurdun kantini ya özel başka bir işletmecide olmalı veya yurt sahipleri tarafından işletilecekse yine yurttan bağımsız bir personelle işletilmelidir.
7. Çok öğrenci almak için ranza tipi yataklar kullanılmamalıdır.

### 3.3.4. Satış Fiyatları ve Koşulları

2015-2016 öğretim yılında Kredi Yurtlar Kurumu tarafından öğrencilerin ekonomik koşulları da dikkate alınarak aylık yurt yatak ücreti 130 TL olarak belirlenmiştir. Standardı yüksek, özel nitelikli Devlet yurtlarının aylık ücreti ise 140–228 TL arasında değişmektedir.<sup>7</sup>

<sup>7</sup><http://www.kyk.email/2015-2016-kyk-yurt-ucretleri/>



Sinop bölgesinde faaliyet gösteren özel yurtların fiyatı ise sahip oldukları standartlara göre değişmekte olup, aylık ortalama konaklama ücreti olarak 350-450 TL arasındadır. Ancak ön fizibilite konusu işbu çalışmada odaların iki kişilik olması ve standartlarının mevcut yurtlara göre oldukça yüksek olması da dikkate alınarak yurt fiyatı sadece konaklama ücreti olarak aylık 600 TL öngörülmüştür.

Diğer gelirlerin (kahvaltı ve kantin) ise oda gelirlerinin %15'i olacağı varsayılmıştır.

### 3.4. Tesis İçin Öngörülen Doluluk Oranları

Sinop merkezde yapılacak erkek öğrenci yurdunun 10 ay tam dolulukta çalışacağı, yaz aylarında ise (yaz okulu, bütünleme, akademik çalışma vb. sebeplerle) %20 dolulukla çalışacağı öngörülmüştür. Fizibilite çalışmasının hazırlanması aşamasında bölgede yurt işletmecileriyle yapılan görüşmeler neticesinde, Devlet yurtlarının tam dolulukta çalıştığı bilgisi verilmiştir. Ancak özel yurtlarla ilgili sağlıklı bilgiler edinilememiştir.

Doluluk/Yıllar	2017	2018	2019	2020 <sup>+</sup>
Teknik	100	100	100	100
Ekonomik	80	85	90	100

Tablo 3: Öngörülen Doluluk Oranları

## 4. GİRDİ PİYASASI

### 4.1. Tam Dolulukta İşletme Giderleri

Girdi olarak; pazarlama ve tanıtım, personel, elektrik, su, yakıt, bakım onarım, genel ve beklenmeyen giderler olacak olup, teminde herhangi bir darboğaz yaşanmayacaktır.

## 5. KURULUŞ YERİ

Sinop Üniversitesi'nin Sinop merkezi dışında; Ayancık, Boyabat, Gerze'de Meslek Yüksek Okulları ve yine Boyabat'ta İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi bulunmaktadır. İlgili bölümlerde de belirtildiği üzere mevcut yurt kapasiteleri, öğrenci sayıları ve cinsiyetleri ve ayrıca Kamu yatırım programında Boyabat'ta 2018 yılı sonuna kadar yurt inşa edilecek olması hususları dikkate alındığında yurt inşaatının Sinop merkezde yapılmasının uygun olacağı düşünülmüştür.

## 6. TEKNİK İNCELEME VE DEĞERLENDİRME<sup>8</sup>

### 6.1. Mevcut Teknolojiler

Yüksek öğretim kurumlarında öğrenim görmekte olan öğrencilere hizmet vermek üzere 03.12.2004 tarih ve 25659 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Özel Öğrenci Yurtları Yönetmeliği”nde belirtilen esaslara göre faaliyetlerini yürüten yurtlarda, üç yıldız otel standartlarının yaygın olduğu gözlemlenmiştir. İyi bir konfor düzeyine sahip olması nedeniyle ilgili tesis için de üç yıldızlı otel standartları örnek alınmıştır. Özel öğrenci yurtlar işletmeciliği, talebe göre yıl boyunca aynı hizmet olanaklarını sunabilen, mekân ve personele sahip olan tesislerdir.

### 6.2. Teknoloji Seçimi ve Üretim Yöntemi

#### 6.2.1. Teknoloji Seçimi

Yatırımı planlanan tesis için üç yıldızlı otel örnek alınmıştır. 03.12.2004 tarih ve 25659 sayılı Resmi Gazete ’de yayımlanan “**Özel Öğrenci Yurtları Yönetmeliği**”nde belirtilen esaslara göre gerçekleştirilecektir. Tesisin inşaat teknolojisi, T.C. Kültür Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü’nün 2634 sayılı “Turizmi Teşvik Kanunu” ve “Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsis Hakkında Yönetmelik” hükümleri uyarınca turizm yatırımcılarından tahsis edilmesi gereken bedellerinin tespiti için yapılacak işlemlere esas olmak üzere yayınlanan yatak başı maliyet cetvelinde öngörülen teknoloji seçilmiştir.

#### 6.2.2. Üretim Yöntemi

Yüksek öğrenim öğrencilerinin Milli Eğitim Bakanlığınca uygulanan ders programları çerçevesinde Eylül Haziran aylarında kesintisiz, Temmuz - Ağustos aylarında ise bütünleme, akademik çalışma ya da yaz dönemi derslerine kalacak öğrenciler için hizmet verecektir.

### 6.3. Tesis Kurulu Kapasitesi

#### 6.3.1. Tesisin Normal Kurulu Kapasitesi

100 oda, 200 kişilik erkek özel öğrenci yurdu olarak önerilmiştir. Yatırımın yol, su, elektrik ve iletişim gibi altyapı ihtiyaçları açısından sorunu yoktur.

#### 6.3.2. Tesis için Öngörülen Hizmet Kapasitesi

Yüksek öğrenim öğrencilerinin Milli Eğitim Bakanlığınca uygulanan ders programları çerçevesinde Eylül Haziran aylarında kesintisiz  $200 * 10 = 2000$  yatak, Temmuz - Ağustos aylarında %20/ay doluluk öngörülerek  $40 * 2 = 80$  yatak kapasitesi ile yaz dönemi derslerine kalacak öğrenciler için hizmet verecektir.

### 6.4. Makine-Teçhizat Seçimi ve Spesifikasyonları

#### 6.4.1. Mekanik Tesisat

Yurdun ısıtması merkezi sistemle doğalgaz yakıtlı kazan sistemi ile sağlanacaktır. Ayrıca temiz içme ve kullanma suyu ile yedek su deposu ve tesisat ilavesi yapılacaktır.

<sup>8</sup>Yapılan bu çalışmada teknik detaylar oluşturulurken sektörel ilgili web araştırmaları yapılmış, mevcut yatırımlar incelenmiş toparlanan bilgiler eşliğinde çalışma tamamlanmıştır. Makine –teçhizat tespitinde ise Moda Life Mobilya firması ile görüşmeler yapılmıştır.

## 6.4.2. Elektrik Tesisatı

Tesis elektrik enerjisi ihtiyacını şehir hattından, yedek enerjisini ise dizel jeneratör grubundan karşılayacaktır.

## 6.4.3. Tefriş - Teçhizat

Proje kapsamında kullanım yerine göre sınıflandırılan tefriş ve teçhizat malzemeleri, telefon, faks ve internet servisleri, genel alanlar, giriş kapısı ile çevresinde kamera sistemi bulunacak ve tesis yangına karşı detektörlerle korunmaya alınacaktır. Oda ve Katlarda yangın Alarm Sistemi ile 1 asansör hizmet verecektir.

## 6.5. İnşaat İşleri

T.C Kültür Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğünün 2634 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" ve "Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik" hükümleri uyarınca turizm yatırımcılarından tahsis edilmesi gereken bedellerinin tespiti için yapılacak işlemlere esas olmak üzere yayınlanan tebliğ üç yıldızlı otel teknolojisi ile 03.12.2004 tarih ve 25659 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "**Özel Öğrenci Yurtları Yönetmeliği**"nde belirtilen esaslara göre gerçekleştirilecektir.

## 6.6. Yatırım Yönetimi ve İnsan Kaynakları

Yurdun yatırıma başlangıç aşamasından, işletilmesine kadar tüm aşamalarından, yurt müdürü sorumlu olacaktır. Yurdun işletilmesi aşamasında ise yurt müdürü dışında 12 personelin daha istihdam edileceği öngörülmüş olup, personelin dağılımı Tablo 4'te verilmiştir.

Unvan	Öngörülen Sayı
Yurt Müdürü	1
Yönetici	1
Muhasebe	1
Teknisyen	1
Revir Görevlisi	1
Gece Personeli	1
Kat Hizmetlisi	4
Güvenlik	2
Şoför	1
<b>Toplam</b>	<b>13</b>

Tablo 4: Öngörülen İstihdam

## 6.7. Toplam Yatırım Tutarı ve Uygulama Planı

### 6.7.1. Arsa

Arsanın yatırımcıya ait olacağı ya da bedelsiz tahsis edileceği ve dolayısıyla harcama olmayacağı öngörülmüştür.

### 6.7.2. Etüd ve Proje Giderleri

Etüt ve proje giderleri için 250.000 TL öngörülmüştür.

### 6.7.3. İnşaat Harcamaları

Söz konusu yatırım, Özel Öğrenci Yurtları Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik dikkate alınarak 3 yıldızlı konaklama tesisi kapsamında değerlendirilmiştir. Tesisin inşaat maliyeti T.C Kültür Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğünün 2634 sayılı "**Turizmi Teşvik Kanunu**" ve "**Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik**" hükümleri uyarınca turizm yatırımcılarından tahsis edilmesi gereken bedellerinin tespiti için yapılacak işlemlere esas olmak üzere yayınlanan üç yıldızlı otel yatak başı 55.969 TL/Yatak maliyet fiyatı açıklanmıştır. İlgili tebliğ yayım tarihindeki yatak başı maliyetiyle ilgili yapılan piyasa araştırmasında, 2015 yılı için gerçekleşme oranının 2/3 oranında olduğu tespit edilmiştir. Buna göre ilgili tebliğde yayımlanan 55.969 TL rakamının 2/3 oranında revize edilerek **37.312 TL** üzerinden çalışmanın uygun olacağı öngörülmüştür. Toplam tesis maliyetinin %50'si inşaat maliyeti birim fiyatı 18.656 TL/Yatak olarak hesaplanmış 2015 yılı yeniden değerlendirme oranı %10,11 fiyat farkı uygulanmıştır.

Buna göre inşaat harcaması:

**(18.656 TL/ yatak x 200 yatak) x 1,1011 = 4.108.424 TL** olarak hesaplanmıştır.

### 6.7.4. Makine Elektrik ve Tesisat Giderleri

Söz konusu yatırım, Özel Öğrenci Yurtları Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik dikkate alınarak 3 yıldızlı konaklama tesisi kapsamında değerlendirilmiştir. Tesisin Makine Elektrik ve Tesisat Giderleri T.C Kültür Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğünün 2634 sayılı "**Turizmi Teşvik Kanunu**" ve "**Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik**" hükümleri uyarınca turizm yatırımcılarından tahsis edilmesi gereken bedellerinin tespiti için yapılacak işlemlere esas olmak üzere yayınlanan üç yıldızlı otel yatak başı 55.969 TL/Yatak maliyet fiyatı açıklanmıştır. İlgili tebliğ yayım tarihindeki yatak başı maliyetiyle ilgili yapılan piyasa araştırmasında, 2015 yılı için gerçekleşme oranının 2/3 oranında olduğu tespit edilmiştir. Buna göre ilgili tebliğde yayımlanan 55.969 TL rakamının 2/3 oranında revize edilerek **37.312 TL** üzerinden çalışmanın uygun olacağı öngörülmüştür. Toplam tesis maliyetinin %30'u Makine Elektrik ve Tesisat Giderleri birim fiyatı 11.193 TL/Yatak olarak hesaplanmış 2015 yılı yeniden değerlendirme oranı %10,11 fiyat farkı uygulanmıştır.

Buna göre Makine Elektrik ve Tesisat Giderleri

**(11.193 TL/ yatak x 200 yatak) x 1,1011 = 2.464.922 TL** olarak hesaplanmıştır.

### 6.7.5. Tefrişat Giderleri

Söz konusu yatırım, Özel Öğrenci Yurtları Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik dikkate alınarak 3 yıldızlı konaklama tesisi kapsamında değerlendirilmiştir. Tesisin Tefrişat Giderleri T.C Kültür Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğünün 2634 sayılı "**Turizmi Teşvik Kanunu**" ve "**Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik**" hükümleri uyarınca turizm yatırımcılarından tahsis edilmesi gereken bedellerinin tespiti için yapılacak işlemlere esas olmak üzere yayınlanan üç yıldızlı otel yatak başı 55.969 TL/Yatak maliyet fiyatı açıklanmıştır. İlgili tebliğ yayım tarihindeki yatak başı maliyetiyle ilgili yapılan piyasa araştırmasında, 2015 yılı için gerçekleşme oranının 2/3 oranında olduğu tespit

edilmiştir. Buna göre ilgili tebliğde yayımlanan 55.969 TL rakamının 2/3 oranında revize edilerek **37.312 TL** üzerinden çalışmanın uygun olacağı öngörülmüştür. Toplam tesis maliyetinin %15'i Tefrişat Giderleri birim fiyatı 5.597 TL/Yatak olarak hesaplanmış 2015 yılı yeniden değerlendirme oranı %10,11 fiyat farkı uygulanmıştır.

Buna göre Tefrişat Giderleri

**(5.597 TL/ yatak x 200 yatak) x 1,1011 = 1.232.571 TL** olarak hesaplanmıştır.

#### 6.7.6. Teçhizat Giderleri

Söz konusu yatırım, Özel Öğrenci Yurtları Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik dikkate alınarak 3 yıldızlı konaklama tesisi kapsamında değerlendirilmiştir. Tesisin Teçhizat Giderleri T.C Kültür Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 2634 sayılı "**Turizmi Teşvik Kanunu**" ve "**Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik**" hükümleri uyarınca turizm yatırımcılarından tahsis edilmesi gereken bedellerinin tespiti için yapılacak işlemlere esas olmak üzere yayınlanan üç yıldızlı otel yatak başı 55.969 TL/Yatak maliyet fiyatı açıklanmıştır. İlgili tebliğ yayım tarihindeki yatak başı maliyetiyle ilgili yapılan piyasa araştırmasında, 2015 yılı için gerçekleşme oranının 2/3 oranında olduğu tespit edilmiştir. Buna göre ilgili tebliğde yayımlanan 55.969 TL rakamının 2/3 oranında revize edilerek **37.312 TL** üzerinden çalışmanın uygun olacağı öngörülmüştür. Toplam tesis maliyetinin %5'i Teçhizat Giderleri birim fiyatı 1.865 TL/Yatak olarak hesaplanmış 2015 yılı yeniden değerlendirme oranı %10,11 fiyat farkı uygulanmıştır.

Buna göre Teçhizat Giderleri

**(1.865 TL/ yatak x 200 yatak) x 1,1011 = 410.710 TL** olarak hesaplanmıştır.

#### 6.7.7. Taşıma ve Sigorta Giderleri

Tesis yatırımının tefrişat ve teçhizat bedelinin %10'u kadar navlun gideri, alış bedeli + navlun giderinin ise %03'ü düzeyinde sigorta gideri hesaplanmıştır. Toplam **169.750 TL** öngörülmüştür.

#### 6.7.8. İthalat ve Gümrükleme Giderleri

Tesiste yer alacak olan teçhizatın yerli imalat seçimi önerilmiştir. İthalat Gümrükleme harcaması öngörülmemiştir.

#### 6.7.9. Montaj Giderleri

Tesisin yatırım döneminde inşaat, mekanik tesisat imal esnasında anahtar teslimi uygun görülmüş, ayrıca montaj giderleri öngörülmemiştir.

#### 6.7.10. Taşıt Araçları ve Demirbaş Giderleri

Tesis için **120.000 TL** taşıt aracı ve demirbaş öngörülmüştür.

#### 6.7.11. İşletmeye Alma Giderleri

Teknik hizmet ve kontrollük bedeli olarak **150.000 TL** harcama yapılacağı öngörülmüştür.

**6.7.12. Genel Giderler:** Genel giderler inşaat, tesisat, tefrişat ve teçhizat harcamaları toplamının %1'i, **82.166 TL** olarak verilmiştir.

#### 6.7.13. Beklenebilecek Farklar

Yapılacak sabit tesis yatırım tutarının %2'si, **164.332 TL** olarak verilmiştir.

YATIRIM UNSURLARI		TUTAR (TL)
A.	Arsa Yatırımı	0
B.	Sabit Tesis Yatırımı	9.152.875
	1. Etüd ve Proje Giderleri	250.000
	2. İnşaat Harcamaları	4.108.424
	3. Makine Elektrik ve Tesisat Giderleri	2.464.922
	4. Tefrişat Giderleri	1.232.571
	5. Teçhizat Giderleri	410.710
	6. Taşıma ve Sigorta Giderleri	169.750
	7. İthalat ve Gümrükleme Giderleri	0
	8. Montaj Giderleri	0
	9. Taşıt Araçları ve Demirbaş Giderleri	120.000
	10. İşletmeye Alma Giderleri	150.000
	11. Genel Giderler	82.166
	12. Beklenebilecek Farklar	164.332
C.	İşletme Sermayesi Yatırımı	<b>0</b>
<b>TOPLAM YATIRIM TUTARI</b>		<b>9.152.875</b>

Tablo 5: Yatırım Tutarı Tablosu

#### 6.7.14. İşletme Sermayesi İhtiyacı

Herhangi bir hammadde gideri olmaması, işletmenin sabit ve değişken harcamalarının düşük olması ve ayrıca satışların peşin olması nedeniyle işletme sermayesi ihtiyacı öngörülmemiştir.

#### 6.7.15. Yatırım Uygulama Planı

Yatırıma ilişkin uygulama planı aşağıda yer almaktadır;

Faaliyet/Ay	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ayrıntılı fizibilite çalışmasının yapılması												
Yurt Arazisinin bulunması												
Yurt Müdürü İst.												
İşletmede gerekli inşaat hazırlıkları ve başlanması												
Personel işe alımları												
Makine, tefrişat, teçhizat işlemlerinin tamamlanarak tesisin işletmeye açılması												

Tablo 6: Yatırım Uygulama Planı

## 6.8. Tam Kapasitede İşletme Gelirleri

Yurdun tam kapasitede çalışması durumunda oluşacak gelir şu şekilde hesaplanmıştır:

(200 yatak*10 ay*%100*600 TL)	=	1.200.000 TL
(200 yatak*2 ay*%20 kapasite*600 TL)	=	48.000 TL
Diğer Gelirler (Kantin Geliri)	=	187.200 TL
<b>Toplam Yıllık Gelir</b>	=	<b>1.435.200 TL</b>

## 6.9. Tam Kapasitede İşletme Giderleri

### 6.9.1. Pazarlama ve Tanıtım Giderleri

Tam doluluktaki işletme gelirlerinin %2'si alınmış olup, yıllık **28.704 TL** hesaplanmıştır.

### 6.9.2. Diğer Giderler

Diğer gelirlerin %50'si alınmış olup, yıllık **93.600 TL** hesaplanmıştır.

### 6.9.3. Elektrik Giderleri

Tam doluluktaki toplam işletme gelirlerinin %2'si alınmış olup, yıllık **28.704 TL** hesaplanmıştır.

### 6.9.4. Yakıt Giderleri

Tam doluluktaki toplam işletme gelirlerinin %2'si alınmış olup, yıllık **28.704 TL** hesaplanmıştır.

### 6.9.5. Su Giderleri

Tam doluluktaki toplam işletme gelirlerinin %1'i alınmış olup, yıllık **14.352 TL** hesaplanmıştır.

### 6.9.6. İşçilik ve Personel Giderleri

Toplam 13 personel görevlendirilmiş olup net maaş + tüm yüklenen ver ve SGK işveren hisseleri dahil aylık 31.788 TL hesaplanmıştır. Buna göre yıllık işçilik giderleri  $12 \times 31.788 =$  **381.452 TL**'dir.

### 6.9.7. Bakım-Onarım Giderleri

Tam doluluktaki toplam işletme gelirlerinin %1,5'u alınmış olup, yıllık **21.528 TL** hesaplanmıştır.

### 6.9.8. Genel Giderler

Tam doluluktaki toplam işletme gelirlerinin %1'si kabul edilmiş olup, yıllık **14.352 TL** hesaplanmıştır.

### 6.9.9. Beklenebilecek Farklar

Genel giderler dahil buraya kadar olan hizmet gider kalemleri toplamının %2'si kabul edilmiş olup, yıllık **12.227 TL** hesaplanmıştır.

HİZMET GİDER UNSURLARI	%	MİKTAR	TUTAR	SABİT	DEĞİŞKEN
1. Pazarlama ve Tanıtım Gider.	2%		28.704	90%	10%
2. Diğer Giderler	50%		93.600		100%
3. Elektrik	2%		28.704	70%	30%
4. Yakıt	2%		28.704	60%	40%
5. Su	1%		14.352	40%	60%
6. İşçilik-Personel	13	kişi	381.452	50%	50%
7. Bakım-Onarım	1,5%		21.528	90%	10%
8. Genel Giderler	1%		14.352	80%	20%
9. Beklenebilecek Farklar	2%		12.227	30%	70%
<b>TOPLAM İŞLETME GİDERLERİ</b>			<b>623.623</b>		
<b>Sabit Giderler Toplamı</b>	<b>:</b>	<b>294.141</b>			
<b>Değişken Giderler Toplamı</b>	<b>:</b>	<b>329.482</b>			

Tablo 7: Tam Dolulukta Yıllık İşletme Giderleri Tablosu

## 7. FİNANSAL DEĞERLENDİRME

Öngörülen finansman tablosu aşağıda verilmiştir.

<b>Toplam Yatırım Tutarı</b>	<b>9.152.875</b>
Sabit Yatırım	9.152.875
İşletme sermayesi	0
<b>Finansman</b>	<b>9.152.875</b>
Öz kaynak	4.576.438
Diğer kaynaklar (*)	4.576.437

(\*): Banka kredisi, muhtelif hibe programları

Tablo 8: Finansman Tablosu (TL)

Yatırımın %50 finansmanının uzun vadeli banka kredisi ve/veya İKAP mali desteği kullanılarak yapılması planlanmıştır.

Yatırımın değerlendirilmesiyle ilgili temel finansal kararlar olan; İç karlılık oranı(IRR), Net Bugünkü Değer (NBD), Geri Ödeme Süresi (GÖS) gibi temel kriterler ve buna esas proforma hesapların ön fizibilite kapsamında yer alması, yatırımcıyı yanıltıcı noktalara götürebilir.

Bu itibarla hazırlanan bu ön fizibilite raporu sonucu elde edilen verilerin pozitif olduğu dikkate alındığında, söz konusu finansal değerlendirme kriterlerinin detaylı fizibilite çalışmasında yer alması daha uygun olacaktır.-



## 8. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Türkiye’de her ilde üniversite kurulması hedefinin hayata geçirilmesiyle birlikte Sinop Üniversitesi 2007 yılında kurularak eğitim ve öğretim hayatına başlamıştır.

Her yıl artan öğrenci sayısı ile birlikte devlet öğrenci yurtlarının barınma ihtiyacını tek başına karşılamada yeterli olmaması nedeniyle oluşan açığın özel öğrenci yurtlarıyla karşılanması ihtiyacı doğmuştur.

Sinop ili genelinde 7.595 lisans ve yüksek lisans öğrencisi bulunmaktadır. Öğrenci yurdu, 7’si özel, 3’ü devlete ait olmak üzere toplam 10 tanedir. Bu yurtların toplam yatak kapasitesi 1.127’si Devlete ait olmak üzere toplam 1.660’dır.

Sinop İl merkezinde bulunan yurtların yatak kapasitesi ise, 1.420 olup bunun 968’i kız, 452’si ise erkek öğrenci yurdudur.

Sinop’ta bulunan az sayıdaki Devlet yurtları ihtiyaç duyulan yatak kapasitesini tam olarak karşılayamamaktadır. Bu itibarla ortaya çıkan açığın özel yurtlar tarafından karşılanması büyük önem kazanmaktadır.

Projenin sabit yatırım tutarı ve sağlanacak hizmete olan talep dikkate alındığında ihtiyaç duyulan kaynakların (öz kaynak, kredi, hibe vb.) temininde herhangi bir darboğaz yaşanması beklenmemektedir.

Bu çerçevede, Sinop’ta yapılacak yurt yatırımıyla ilgili yapılan ön analizler neticesinde tesisin ekonomik, teknik ve mali açıdan yapılabilir nitelikte olacağı düşünülmekte olup, detaylı fizibilite çalışması yapılması önerilmektedir.







**T.C. KUZEF ANADOLU**  
**KALKINMA AJANSI**  
NORTH ANATOLIAN DEVELOPMENT AGENCY

Bölgenin Planlama, Özgün Fikirlerin Referans Noktası

Cebrail Mah. Saray Sk. No:1 37200 / KASTAMONU  
Tel.: +90 366 212 58 52 • Faks: +90 366 212 58 55  
E-posta: bilgi@kuzka.gov.tr



[www.kuzka.gov.tr](http://www.kuzka.gov.tr)