

2013

VAN URARTU MÜZESİ PROJESİ FİZİBİLİTE RAPORU

DOĞU ANADOLU KALKINMA AJANSI

2013



VAN URARTU MÜZESİ PROJESİ PROJE ANALİZİ

1. YÖNETİCİ ÖZETİ

1.1 PROJENİN TANITILMASI

PROJENİN ADI	VAN URARTU MÜZESİ PROJESİ							
KURULUŞ YERİ	VAN							
TOPLAM YATIRIM TUTARI	Sabit Yatırım Tutarı : 31.072.969 TL İşletme Sermayesi : 268.908 TL Toplam: : 31.341.877 TL							
PROJENİN TAM KAPASİTEDE YILLIK	İşletme Gelirleri : 13.293.000 TL İşletme Giderleri : 3.226.900 TL Brüt Nakit Farkı : 10.066.100 TL							
YILLARA GÖRE Kapasite Kullanım Oranı	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl	6.Yıl	7.Yıl	8.Yıl
	30	40	50	60	70	80	90	100

1.2 .DEĞERLENDİRME SONUÇLARI

1.2.1.GERİ ÖDEME SÜRESİ : 8,14 Yıl

1.2.2. NET BUGÜNKÜ DEĞER : 5.551.675 TL

1.2.3. İÇ KARLILIK ORANI : %25

1.2.4. KATMA DEĞER ETKİSİ

1.2.4.1. İSKONTO EDİLMİŞ KATMA DEĞER

İskonto Edilmiş Brüt Katma Değer : 45.041.103,31

İskonto Edilmiş Net Katma Değer : 34.193.518,61

1.2.4.2. YILLIK HASILA/SERMAYE ORANI

Brüt katma değere göre (%) : 14,37

Net Katma Değere Göre (%) : 10,91

1.2.7. İSTİHDAM ETKİSİ

Yaratılan İstihdam (kişi) : 40

Kişi Başına Yatırım (TL/kişi) : 783.547

2. PROJENİN TANITILMASI

Bölgenin Turizm profili kültürel miras üzerine kurulmuştur. Gelen ziyaretçilerin özellikle de yabancıların ekseri kısmı kültürel miras ve inanç turizmi üzerine bölgeyi tercih etmektedirler. Bunun da temel nedeni özellikle Van İli'nin Urartu Medeniyeti'ne başkentlik yapmış olması, buna dayalı olarak Urartu Medeniyetine ait kalıntıların Van ve çevresinde yer almasıdır. Van ili, bunun yanında Bizans, Selçuklu ve Osmanlı dönemlerinde önemli geçit yolları üzerinde bulunmuştur. Bu nedenle o dönemlerden de günümüze birçok kültürel mirası bünyesinde barındırmaktadır. Bölgenin hizmet sektörünün önemli bir kısmı Turizm altyapısına yönelik hizmet vermektedir.

Van müzesi, Urartu eserleri bakımından Türkiye'de ve dünyada merkez olma konumundadır. Van Müzesi haricinde önemli sayıda Urartu eserlerinin sergilendiği başka bir müze de Almanya'da bulunan Berlin Müzesi'dir. Zaten bölgemize gelen turistler ülkelere göre dağılımında Almanların birinci sırada olmasının nedeni bu kapsamda değerlendirilmelidir. Bu kapsamda Van İli tüm Urartu medeniyetinin günümüze kalan, tespit edilmiş, kazısı devam eden veya daha sonra elde edilebilecek bütün kültürel mirasa ev sahipliği yapmak konumundadır.

2023 Strateji Belgesinde Bölge Van merkezli olarak diğer Turizm türleri ile entegrasyonu sağlanacak şekilde büyük çaplı "Urartu Varış Noktası" haline getirilmesi planlanmıştır. Bu kapsamda yapılacak yeni yatırımlarla nitelikli tesis sayılarının artırılması gereği söz konusu belgede vurgulanmıştır. Bölge için yer alan Turizm merkezlerinin fiziki planlarının tamamlanmasından sonra Turizm yatırımcılarına tahsisi stratejik plan kapsamında gerçekleştirilecektir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı himayelerinde Van Valiliği tarafından yürütülen Van 2023 Turizm Programı çerçevesinde 21 Ekim 2010 tarihinde Van İli, Turizm Sektörünün geleceğini tasarlamak amacıyla Van'da bir arama konferansı düzenlenmiştir. Arama konferansı, turizme yönelik paydaşların şehrin turizm alanındaki geleceğinin tasarımı sürecinde bizzat yer alması ve ortak akıl üretmesi için bir yöntem olarak uygulanmıştır. Bu kapsamda bir nihai metin hazırlanmış, öncelikli turizm alanları belirlenmiştir. Öncelikli turizm alanları içerisinde kültür turizmi öne çıkmış, bunun yanında inanç turizmi ve Van Gölü çevresine de vurgu yapılmıştır. Öncelikli yapılması gereken sosyal tesisler olarak da Urartu merkezli, çok geniş kapasiteli müzenin yapılması sonuç metninde yer almıştır.

Van iline cazibe merkezi kapsamında, kapsamlı bir Urartu Müzesinin yapılması; bölgede yürütülen belli başlı programlar olan, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın Yürütmüş Olduğu 2023 Strateji Belgesi'nde, 2004-2007 Yıllarında Uygulanan Doğu Anadolu Kalkınma Programı'nda ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı himayelerinde Van Valiliği tarafından yürütülen Van 2023 Programlarında, müze, müzeye gelecek yerli ve yabancı turistler, bu vesileyle hizmetler sektörlerine yapacakları katkı ve bunun çarpan ve çoğalan etki ile istihdamda meydana getireceği olumlu etkiler vurgulanmıştır. Dolayısıyla tüm bu programların temel hedefi olan bölgesel kalkınmaya yönelik olumlu etkiler sağlayacağı düşünülmektedir.

Bu çerçevede Urartu Varış Noktalı bir stratejik plan bölgede çok geniş kapasiteli bir Urartu Teması ağırlıklı Müze olmadan gerçekleştirilmesi düşünülemez. Bu nedenle birinci öncelik Urartu Müzesi'nin tesis edilmesine bitirilmelidir.

2004-2007 dönemlerinde uygulanan DAKP Bölgesel Turizm Stratejisi kapsamında bölgenin turizm profili çıkarılmış olup, merkezde Urartu Medeniyeti'ne ait fakat bunun yanında Roma, Selçuklu, ve Osmanlı medeniyetlerini de kapsayan kültür turizmi yerleştirilmiştir. Bu eserlerinin hepsinin yer aldığı bir Urartu Müzesinin yapılması, bahsi geçen programın sürdürülebilirliği kapsamında desteklenmektedir.

Van 2023 Turizm Stratejisi Belgesi sonuç metninde sosyal tesisler olarak Urartu merkezli, çok geniş kapasiteli müzenin yapılması yer almıştır.

3. PAZAR ARAŞTIRMASI VE PAZARLAMA STRATEJİSİ

3.1.Talep Analizi ve Pazar

Van İli, Doğu Anadolu Bölgesi'nin tarihi ve kültürel açıdan en eski yerleşim alanlarından biridir. Van Bölgesinde yapılan araştırmalar, yerleşim tarihinin, Van Ovası'nda kurulmuş olan Tilkitepe höyüğüyle, günümüzden yaklaşık 7000 yıl önce başladığını ortaya koymaktadır. Van, Bölgede M. Ö. 9-6 yüzyıllar arasında hâkimiyet kuran Urartuların başkenti olan Tuspa'ya ev sahipliği yapan bir başkent şehri olmuştur. Yine Türklerin Anadolu'ya giriş yaptığı en önemli kapılardan biri olmuş, Selçuklu ve Osmanlı İmparatorluğu Dönemlerinde de önemini koruyarak günümüze kadar gelmiştir.

Birçok farklı uygarlığa ait kültürel varlıkları bünyesinde barındıran Van şehri, bu uygarlıklara ait kültür varlıklarını Van Müzesinde sergilemektedir. Neolitik Dönem'e tarihlendirilen kaya resimlerinden, Hakkâri taş stellerine; bölgedeki önemli kazılardan elde edilen değerli Urartu eserleri ile çivi yazılı kitabelerinden Akkoyunlu ve Karakoyunlu dönemlerine ait koç, koyun ve at biçimli mezar taşlarına değin değişik dönemlere ait birçok eser Van Müzesi'nde, Van'ın zengin geçmişine tanıklık eden maddi kalıntılar olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak bu denli zengin bir geçmişe ve kültürel kalıntılara sahip olmasına rağmen, bu değerlerini yansıtmak ve Van şehrini dünyaya tanıtmak için modern bir Müze binasının olmadığı görülmektedir.

3.2. Arz ve Talebe İlişkin Durum ve Tahminler

3.2.1. Tarihçe

Van İli'ndeki tarihi eserleri korumaya yönelik ilk çalışmalar 1932 yılında Van İl Milli Eğitim Müdürlüğü hizmet binasındaki bir odada, Akkoyunlu ve Karakoyunlulara ait koç, koyun ve at biçimli mezar taşları ile Urartular'a ait çivi yazılı kitabelerin toplanarak koruma altına alınmasıyla başlamıştır. Toplanan eserlerin artmasıyla 1945 yılında, depo, Müze memurluğu haline dönüştürülmüş ve eserler 1947 yılında ortaokuldaki bir barakaya konulmuştur. 1960'lı yıllarda bölgede başlayan Türk bilim adamlarının bilimsel kazı çalışmalarıyla gün yüzüne çıkarılan birçok eser, yeni bir Müze binasının kurulması gerekliliğini ortaya koymuştur. 1968 yılında yapımına başlayan ve günümüzde halen hizmet veren Van Müze binası 1972 yılında açılmıştır.

3.2.2. Mevcut Durum ve Mevcut Talep Düzeyi

1972 yılından 2000 yılına kadar 30 yıllık bir dönemde 38.000 eser artışı olmakla birlikte, son 13 yılda önceki 30 yıldan daha fazla bir eser artışı sağlanmıştır. Yani talebin büyüme eğilimi devletin turizm alanında uyguladığı politikalar ve uygulanan bölgesel politikalarda turizmin öncelikli sektör olmasına bağlı kalarak büyük bir ivmeyle artmaktadır.

Bunun yanında son yıllarda uygulanan dış politik ataklar sayesinde bölgeye gelmesi muhtemel turist profilini oluşturan Ermenistan ve İranla iyi komşuluk ve siyasi ilişkilerinde geliştirilmesi sayesinde bölgenin asıl müşteri potansiyeli gün geçtikçe artmaktadır.

Ayrıca Avrupa Birliği Müzakereleri çerçevesinde katedilen başarılar ve Türkiye'nin imaj gelişimi sayesinde bölge daha önceki yıllarda olduğu gibi ülkeye gelen toplam turist sayısının % 30'unu misafir edebilecek hale gelebilecektir.

Van Müze Binası; depolarda kapasite fazlası olarak bekleyen eserlerin gün yüzüne çıkarılacağı büyük salonlar, günümüzdeki sanatsal çalışmaların sergileneceği bir sergi salonunu, bilimsel çalışmaların ve sunumların yapılacağı bir konferans salonuna ve ihtiyaç duymakta bunun yanında ziyaretçilerin dinlenebileceği bir mekâna, lavabo ve kafeterya gibi sosyal tesislere ihtiyaç duymaktadır. Fiziki mekan darlığı yanı sıra turlara yönelik geniş park alanları da önemli altyapı eksikliklerindedir. Bunun yanında mevcut eserlerin sergilenmesi için yeteri ölçüde fiziksel mekana sahip sergi salonları, kütüphane, laboratuvar ve personel odaları da acil ihtiyaçlar arasındadır. Buna ek olarak istenen büyüklükte bir mekanın olması yeterli olmayıp bu hacmin eserler için uygun şekilde dizayn edilmesi, güvenlik ve bozulmalara karşı da önlem alınacak şekilde kapasite artırımı talep edilmektedir. Bu sayede sergilenemeyip olumsuz şartlarda depoda kalan eserler sergilenebilecek, topraktan çıkarılan eserler korunabilecek, müzeye gelenlerin ihtiyaçlarına cevap verilebilecektir.

Özet olarak mevcut talep düzeyi 100.000 eser sergilenip korunabilecek şekilde yıllık 1.500.000 turiste ev sahipliği yapacak korunaklı bir mekandır.

Yapımı devam etmekte olan Müzede kullanım alanları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

Sergi Alanları, Holler ve Bütün Mekanların Alanları(Çelik Konstrüksiyon Bölüm):

Giriş-fuaye alanından müzenin kalıcı sergi alanına turnikelerden geçerek ulaşılabilir. **Müze eser depo** (25,1 m2), **hol** (24,9 m2), **Hol XIII- Helenistik-Roma-Doğu Roma-Selçuklu-Osmanlı Dönemler Salonu** (317,8 m2), **dinlenme** (75,3 m2), **hol** (27,2 m2), **Hol XV-Etnografya Salonu** (203,9 m2), **Hol-XVI Gayri İslami ve İslami Sikkeler** (67,7 m2), **çıkış holü** (125,9 m2), **geçici sergi depo** (65,5 m2), **geçici sergi alanı** (425,6 m2), **etkinlik alanı** (52,3 m2), **Urartu takı atölyesi** (89,0 m2), **Hol XI-Savaş Holü** (349,1 m2), **Hol X Haldi Tapınak**

Kabartması ve Steller (285,9 m2), Hol XII-Takılar (132,9 m2), Hol IX-Simülasyon holü (72,64 m2), holler (32,1 25,2 m2), Hol-VIII Ayanis Kalesi-Canlandırma (340 m2), Hol-VII Sosyal Yaşam-Mozaik (202,5 m2), çocuk atölyesi (141,1 m2), müze satış (153,3 m2), ofisler (27,7 29,4 m2), bay-bayan-engelli wc.ler (87,07 m2), depo (17,07 m2), Hol VI Sosyal Yaşam-Sanat (491,7 m2), gösterim alanı (67,1 m2), Hol XIV-Özel Sergi Holü (134,7 m2), Hol-V Hakkari Stelleri (132,7 m2), Hol-I Karşılama-Bilgilendirme (130,0 m2), giriş-fuaye (555,8 m2), güvenlik (23,6 m2), ofis (34,0 m2), rehber odası (35,0 m2), vestiyer (33,9 m2), Hol-II Anadolu Uygarlığı Tarihine Giriş (104,0 m2), Hol-III Neolitik ve Kalkolitik Dönem (105,20 m2), Hol-IV Erken Transkafkasya, Orta Tunç ve Erken Demir Çağı (203,5 m2), klima santralleri (67,9 m2), teknik oda (33,4 m2), bay-bayan-engelli wc.ler (60,4 m2), seminer odası 42 kişilik (52,8 m2), seminer odası 42 kişilik (53,9 m2), koridor (62,2 m2), fuaye (363,6 m2), Kafe (242,2 m2), mutfak servisi (5,2 m2), mutfak (7,5 m2), bay-bayan wc (10,6 m2), hol (12,2 m2), depo (23,5 m2), hol (15,5 m2), ışık odası (5,2 m2), simultane (3,5 3,1 m2), Konferans Salonu 302 Kişilik (224,7 m2), sahne hazırlık I ve II (20 m2), sahne (17,3 m2), Teraslar (199,0 m2 ve 171,2 m2) zemin katta bulunmaktadır. 2. Katta ise Kütüphane (360,0 m2), ofis (9,9 m2), Restoran (262,1 m2), hol (4 m2), bay-bayan wc (8,9 m2), mutfak (48,1 m2), depo (17,3 m2) bulunmaktadır.

İdari Bina(Betonarme Bölüm):

Yapının betonarme bölümünde yönetim birimleri, atölyeler, depolar, sığınak, jeneratör odası gibi teknik birimler bulunmaktadır. Müze çalışanları yapının bu bölümüne ayrı girişten girmektedir. Girişi merdiven ve asansör karşılamaktadır. **Giriş fuaye** 72 m2 olup, **güvenlik görevlisi** için de 14,3 m2 olan mekan tasarlanmıştır. **Koridor** 93,6 m2, **Giriş mekanından seramik-mozaik atölyesi** (27,6 m2),**metal atölyesi** (41,4 m2), **hol** 15,4 m2, **envanter odası** (19,1 m2), **bay bayan wc** (18,9 m2), **artık malz. Yeniden dönüşüm odası** (10,2 m2), **tem. Malz. Ve alet deposu** (10,3 m2), **teras** (106,5 m2), **personel kafeteryası** (45,7 m2), **mutfak** (8,6 m2), **bay pers. Soyunma** (17,6 m2), **bayan pers soyunma** (17,6 m2), **depo** (18,1 m2), **arşiv** (18,1 m2), **ofisler** (18,1 19,2 m2), **koridor** (272,1 m2), **depolar** (138,4 131,0 m2), **sergi hazırlık alanı** (86,9 m2), **depolar** (158,6 172,9 m2), **sığınak** (183,1 m2), **wc-lvb** (5,2 m2), **karantina odası** (50,1 m2), **eser nakliye deposu** (106,9 m2), **elektrik pano odası** (64,5 m2), **teshin merkezi** (84,7 m2), **koridor** (33 m2), **giriş** (45,7 m2), **paket açma** (11,3 m2), **kayıt alma** (9,6 m2), **jeneratör odası** (45,6 m2), **klima santralleri** (101,8 m2), **fuaye-bekleme** (34,5 m2), **sekreteryaya** (20,5 m2), **müd. Yard.** (21,3 m2), **müdür odası** (26,5 m2), **uzman odaları** (13,5 13,5 14,6 12,5 13,4 13,0 12,9 12,7 17,6 m2), **toplantı odası** (53,8 m2), **bay bayan wc** (19,6 m2), **servis** (13,7 m2), **yemek** (20,3 m2), **arşiv** (20,3 m2), **iletişim otomasyon** (2 adet 20,3 m2), **muhasebe** (20,3 m2), **koridorlar** (85,1 247,87 m2), **depolar** (124,9 176,96 m2), **fotoğraf stüdyosu** (45,8 m2), **fumigasyon odası** (45,8 m2), **yıkama ve temizleme** (48.1 m2), **depo** (403,5 m2), **kemik atölyesi** (53,3 m2), **ahşap atölyesi** (51,0 m2), **tekstil atölyesi** (21,4 m2), **taş atölyesi** (42,9 m2) olarak tasarlanmıştır.

Hareketli bir forma sahip olan yapının cephelerinde daha sade bir tasarım yapıldığı görülmektedir. Yapının güney cephesinde Van Kalesi'nin görüntüsünü yansıtmak amacıyla ayna görünümlü kompozit panel kullanılmıştır. Yapının diğer cephelerinde dik kenetli kaplama, brüt beton görünümlü fiber esaslı levha ve urban tarzı taş kaplama kullanılarak malzeme çeşitliliğiyle birlikte uyumu yakalayan bir yapı ortaya

çıkmiştir. Camın yoğun olduğu mekanlarda güneş kırıcı paneller kullanılarak ışığın kontrollü bir şekilde iç mekana geçişinin sağlandığı görülmektedir.

Konferans Salonu, Kafe, Fuaye ve Seminer Salonu:

Konferans salonu her türlü konferans, seminer ve toplantı için uygun bir mekandır. 302 kişi kapasiteli olan bu salon her türlü teknik donanıma sahip ve klimalıdır. Kendine ait fuaye ve vestiyeri mevcuttur. Konferans salonunun iki adet simultane çeviri odası ve deposu bulunmaktadır. Mekanda engellilerde düşünülerek engelli rampası projeye eklenmiş, engelli koltuğu için yer ayrılmış olup engelli girişi diğer girişlerden ayrılarak daha güvenli bir ortam oluşturulmuştur. Konferans salonuyla seminer salonları bir arada tasarlanarak mekansal bütünlük sağlanmıştır. 42 kişilik olan iki adet seminer salonu bulunmaktadır. Seminer ve konferans salonuna gelecek olan kişilerin kullanabileceği bay, bayan ve engelli WC bulunmaktadır. Konferans salonundan müzenin sergi alanına fotoselli kapıyla korunaklı bir şekilde geçilmiştir. İkramlar fuayede veya fuayeye bağlantılı olan cafede verilebilmektedir. Cafenin üst katında müzeye gelen ziyaretçilere hizmet veren Restoran, mutfak, depo, bay-bayan wc mekanları da bulunmaktadır.

Kütüphane:

Müzenin ana girişinde engelliler için rampa bulunmaktadır. Rüzgarlıkla geçiş sağlanmakta olup; girişin karşısında güvenlik, rehber odası ve ofis bulunmaktadır. Bu mekanda müze geçici sergi alanı, müze satış alanı, etkinlik alanı, Urartu takı alanı, çocuk atölyesi ve buraya gelen ziyaretçilerin kullanabileceği bay, bayan ve engelli WC bulunmaktadır. Geçici sergi için depo alanı da bulunmaktadır. Ayrıca üst katta bulunan, halkın kullanabileceği kütüphaneye bu mekandan geçilmektedir. Kütüphane içerisinde ofis ve danışma mekanları bulunmaktadır.

3.2.3. Mevcut Kapasite ve Geçmiş Yıllar Kapasite Kullanım Oranları

Dünyanın en büyük Urartu Müzesi konumunda olan Van Müzesi, Van İl merkezinde yer almaktadır. Mevcut müze binası oldukça küçüktür. Döneminin Turizmin yeterince önemsenmediği politikalarına göre inşa edilmiş olan Van Müze Binası, 436m² 'lik inşaat alanı ile günümüz koşullarına cevap vermeyen bir duruma gelmiştir. Müze daha ilk kuruluşunda bölge potansiyeline göre değil illere yapılan standart binalardan biri olarak inşa edilmiştir. Son 40 yılda bölgede yapılan kazı çalışmalarının artması ve çeşitli yollarla müzeye gelen eserlerin sayısının artmasıyla, bölgenin en fazla esere sahip müzesi konumuna gelmiştir. Bu durumuyla müze, bünyesinde barındırdığı eserleri modern müzecilik standartları doğrultusunda teşhir edecek kapasitenin çok altındadır. Örneğin Van Müzesi bahçesinde sergilenen, Adilcevaz Kef Kalesi'nden getirilmiş Teişeba Kabartması, kapalı bir alanda sergilenemediği için, önemli ölçüde zarar görmektedir. Bu durum Selçuklu dönemi mezar taşları, Osmanlı dönemi mezar taşları ile Akkoyunlu ve Karakoyunlu dönemlerine ait mezar taşları için de geçerlidir. Bu eserler her türlü dış etkiye açık durumdadır. Buradan çıkarılacak sonuç mevcut kapasitenin hem alan hem de teknik açıdan son derece yetersiz olduğudur. 2013 yılı itibari ile yaklaşık 87.087 eserin mevcut olduğu müzede envanteri çıkarılabildiği 40.235 eser olmakla birlikte toplam sergilenen eser sayısı %5'tir yani mevcut kapasite ihtiyacın sadece %5'ine cevap verebilmektedir. Müze mevcut haliyle 435 m² inşaat alanına yapılmış 3 katlı bir yapıdan oluşmaktadır. İçerisinde 300m² depo alanı ve her bir katta 200 m²'lik birer sergi salonu barındırmaktadır. Personel odaları

yetersiz olup tüm uzmanlar için 2 oda, memurlar için ise tek oda vardır. Müze bu haliyle Turizmin öncelikli sektör olmadığı 1970'li yıllar için ancak yeterli gelmiş 2000 yılında ise 40 bin kadar yeni eserin gelmesi ile birlikte %100'lük bir kapasiteye ulaşmıştır. Binanın eklenebilir yapıda olmaması nedeni ile de 2000 yılından 2013 yılına kadar gelen 47 bin civarındaki eser envantere bile kaydedilemeden sadece olumsuz şartlarda, korunamadan ve sergilenemeden adeta istif edilmiştir.

3.3. Ulusal ve Bölgesel Düzeyde Gelecekteki Talebin Tahmini

a. Bölgenin ekonomik büyüme senaryosu(hedef ve stratejiler) ve talep tahminleri ile ilişkisi

Bölgenin ekonomik büyüme senaryosu Van merkezli bir cazibe merkezi oluşturulması temeline dayanmaktadır. Bu doğrultuda turizmin de içinde yer aldığı sektörel gelişme stratejileri belirlenmiştir. Turizm stratejisinin nihai hedefi 2023 yılına kadar Van'ın bir dünya şehri olması ve yılda 1 milyon turist hedefine ulaşmak olarak belirlenmiştir. Bu çerçevede yeterli turizm alt yapısının sağlanması ve mevcut kapasite artışına yönelik stratejiler uygulanmaktadır. Bu kapsamda belirlenen 1 milyon turist hedefinin yarısından daha fazlası Kültür teması üzerine şekilleneceğinden gelen ziyaretçilerin hemen hepsinin müze ve ören yerlerine uğrayacağı sonucuna ulaşılabilir bu kapsamda bu kadar turisti ağırlayabilecek kapasitede bir müze ve turizm alt yapısının sağlanması gerekmektedir.

b. Talebin gelecekteki gelişim potansiyeli ve talebin tahmini

Talebin gelecekteki gelişim potansiyeli müzecilik kapsamında 2 ana başlık altında değerlendirilmelidir;

- Artan ziyaretçi sayısı ve bunlara yönelik hizmet sunumu ve modernizasyon,
- Devam eden ve ileride başlanacak kazı çalışmalarından elde edilecek eserlerin müzede sergilenmesi, korunması ile ilgili kapasite artış talebi ve halen kapasite fazlası olarak depolarda sergilenmeyi bekleyen eserler.

1972 yılından 2000 yılına kadar 40 bin kadar eser müzede mevcut iken 2000-2013 yılları arasında eser sayısı 87.000'e çıkmıştır. Yani son 10 yılda 2 kat bir artış gözlenmektedir. Devam eden kazı alanları da göz önünde bulundurulacak olursa müzede korunup sergilenebilecek eser potansiyelinin orta vadede yaklaşık 120-150 bin arasında olacağı hesaplanmaktadır. 2023 yılına kadar 40.000 civarında yeni eserin geleceği çalışmayı yürüten ekiplerce tahmin edilmektedir.

Ziyaretçi kapasitesi açısından ise 2009 yılına kadar ortalama 15-20 bin civarında olan sayı dünyada Turizm talebinin kültür turizmine yönelmesi ile birlikte 2010 yılının ilk 10 ayı itibarı ile 80 bin civarına yükselmiştir. Ayrıca Ermenistan'dan yılda düzenli olarak 5 defa Akdamar ören alanını ziyaret talebi gelmiştir. İran ise bölge Turizm alt yapısının artması ile birlikte artık Transit Turist olarak bölgeden geçmemekte bölgede yakın olması nedeni ile daha ucuz ulaşım maliyetlerine kalabilmektedir. Buradan hareketle önümüzdeki yıllarda ören yerleri ile birlikte yakın dönemde 1,5 -2 milyon turist tahmininde bulunulabilmektedir.

Diğer taraftan müzenin modernizasyonu çerçevesinde gelenlerin dinlenebileceği mekanlar kafeterya, kütüphane, toplantı odası, laboratuvar, lavabo gibi tesislerin yanı sıra personel mekanları güvenlik sistemlerinin de oluşturulması gerekmektedir. Halihazırda 4 uzman ve b1müdür olmakla birlikte orta vadede en az 10 uzman ve 2 müdür yardımcısı için daha fiziksel mekana ihtiyaç duyulacaktır.

c. Talep tahminlerine temel teşkil eden varsayımlar, çalışmalar ve kullanılan yöntemler

Talep tahminlerinde temel teşkil edilen müzenin kurulumundan günümüze gelen talep artışı dönemsel olarak hesaplanarak gelecek yıllara ait turist sayısına ve yeni gelen eser sayısına yönelik projeksiyonların yapımından elde edilmiştir. Sergilenecek kapasite artışı da devam edilen kazılar ve ileriki yıllarda kaynak elde edilmesi halinde başlanacak potansiyel kazı alanlarından elde edilecek eser sayısının hesaplanması yöntemi ile elde edilmiştir.

Bu çerçevede bölgede halihazırda devam eden kazılar Ayanis Kalesi, Van Kalesi Höyüğü ve Hoşap kalesi ile Yoncatepe Sarayı'dır. Bu alanların içerisinde oldukça fazla eser barındıran geniş kazı alanlarının olduğu düşünülerek kazı tahmin çalışmalarında kullanılan bilimsel yöntemler uygulanarak tahmini kapasite artışı hesaplanmıştır.

4. MALİ ANALİZ

4.1 Hesaplamalarda Kullanılan Varsayımlar

- Kapasite Kullanım Oranının ilk yıl %30 olmak üzere, her yıl %10 artacağı ve %100'e ulaştıktan sonra sabit devam edeceği varsayılmıştır.

- Verilecek hizmetlerden elde edilecek gelirin %10'unun masraf olarak harcanacağı varsayılmıştır.

- Sabit yatırım tutarı hesaplanırken, %2 oranında Genel Giderler ve %1 oranında Beklenmeyen Giderler kabulü yapılmıştır.

- İşletme Sermayesi hesabı için süre 1 ay olarak alınmıştır.

- Proje finansmanının tamamı, geri ödemesiz dış kaynak olarak kabul edilmiştir.

- İskonto oranı, güncel yıllık TL faizleri dikkate alınarak %10 olarak kabul edilmiştir.

- İnşaat yatırımlarının belirlenmesinde Bayındırlık Bakanlığı inşaat yaklaşık birim maliyet değerleri ile gerçekleşen ihale tutarları kullanılmıştır.

- Duyarlılık hesaplarında tüm fiyatlar ve tüm KKO'larının birlikte hareket ettikleri varsayılmıştır.

- Projenin mali analizi tabloları, 10 yıllık projeksiyon için oluşturulmuştur.

4.2. Nakit akım Tabloları ve Ticari Karlılık Göstergeleri

Ticari karlılık göstergelerinin tespitinde Dünya Bankası ve UNIDO'nun kullandığı İç Karlılık Oranı (İKO) ve Net Bugünkü Değer (NBD) kriterlerinin hesaplanması esas alınmıştır. Benzer şekilde Nakit akım tablolarının hazırlanmasında da aynı yaklaşımlar kullanılmıştır. Hesaplanan değerler ziyaretçi sayısına bağlı kapasite kullanım oranlarının değişebileceği dikkate alınarak duyarlılık analizine tabi tutulmuştur. Yapılan analiz kapsamında oluşturulan tablolar ve yapılan hesaplamalar aşağıdaki tablolarda verilmektedir.

1. VERİLECEK HİZMETLER VE TAM KAPASİTEDEKİ HİZMET ADETLERİ (TABLO-1.1)
2. YILLARA GÖRE KAPASİTE KULLANIM ORANLARI (TABLO-1.2)
3. VERİLECEK HİZMETLERİN KAPASİTE KULLANIM ORANLARINA GÖRE DAĞILIMLARI (TABLO-1.3)
4. İNŞAAT VE TEŞHİR-TANZİM GİDERLERİ (TABLO-2.1.1)
5. MAKİNE TESİSAT GİDERLERİ (TABLO-2.1.2)
6. ELEKTRİK TESİSAT GİDERLERİ (TABLO-2.1.3)
7. ÇEVRE DÜZENLEME GİDERLERİ (TABLO-2.1.4)
8. MÜZE TEŞHİR-TANZİM GİDERLERİ (TABLO-2.1.5)
9. MAKİNE-TEÇHİZAT GİDERLERİ (TABLO-2.2)
10. SABİT YATIRIM TABLOSU (TABLO-2.3)
11. TAM KAPASİTEDE YILLIK İŞLETME GİDERLERİ TABLOSU (TABLO-3.1)
12. KAPASİTE KULLANIM ORANINA GÖRE YILLIK HAMMADDE/MALZEME GİDERLERİ TABLOSU(TABLO-3.2)
13. KAPASİTE KULLANIM ORANINA GÖRE YILLIK İŞLETME GİDERLERİ TABLOSU(TABLO-3.3)
14. SATIŞ GELİRLERİ TABLOSU(TABLO-4)
15. İŞLETME SERMAYESİ HESABI TABLOSU(TABLO-5)

16.YATIRIM FİNANSMAN İHTİYACI TABLOSU(TABLO-6)

17.YATIRIM GELİR-GİDER FARKI TABLOSU(TABLO-7)

18.NAKİT AKIM TABLOSU(TABLO-8)

19.YATIRIM KARLILIK TABLOSU(TABLO-9)

20.KATMA DEĞER ANALİZİ(TABLO-10)

Analizlerde kullanılan ticari karlılık göstergeleri aşağıda açıklandığı şekilde hesaplanmıştır.

Net Bugünkü Değer (NBD)

Proje analizinde en çok kullanılan yöntemlerden biri olan Net Bugünkü Değer (NBD) yöntemi bir projenin ekonomik ömrü boyunca sağlayacağı net nakit girişlerinin ve yatırım giderlerinin belli bir indirgeme oranı (sermayenin alternatif maliyeti) ile bugüne indirgenmesi sonucu bulunan değerdir. Bir projenin bu yöntemle göre kabul edilebilmesi için net bugünkü değerinin sıfıra eşit veya büyük olması gerekmektedir.

Bir projeye ait NBD şu formülle hesaplanır:

$$NBD = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t}$$

formülasyonda CF_t t dönemindeki nakit akımı değerini, i iskonto oranını, n projenin ekonomik ömrünü, t ise nakit akımın ait olduğu yılı göstermektedir.

İç Karlılık Oranı (İKO)

İKO, projenin toplam ekonomik ömrü süresince sağladığı nakit girişleri ile yatırım için yapılan nakit çıkışlarını birbirine eşitleyen iskonto oranıdır. Dolayısıyla İKO projenin karlılık yüzdesinin ne olduğunu verir. İKO'nun bulunması için NBD sıfıra eşitlenir ve i değeri hesaplanır. Aşağıdaki formülde m yatırım süresini, n işletme süresini, CF_t işletme süresince oluşan net nakit akımını I_t ise yıllar itibariyle yatırım tutarını göstermektedir. Eşitliği sağlayan r değeri İKO'dur.

$$\sum_{t=m+1}^{m+n} \frac{CF_t}{(1+r)^t} = \sum_{t=0}^m \frac{I_t}{(1+r)^t}$$

Geri Ödeme Süresi (İndirgenmiş nakit Akıma Göre)

Geri ödeme süresi projenin yatırım tutarlarının ne kadar sürede karşılanacağını ölçüsünü vermektedir. Aşağıdaki formül yardımıyla hesaplanmaktadır. Eşitliği sağlayan p değeri geri ödeme süresidir.

$$\sum_{t=0}^m \frac{I_t}{(1+i)^t} = \sum_{t=m+1}^{m+p} \frac{CF_t}{(1+i)^t}$$

Formüldeki;

CF_t = t yılındaki net nakit akım,

I_t = t yılındaki yatırım tutarı,

m = yatırım dönemi,

p = geri ödeme süresi

i = indirgeme oranı

Duyarlılık Analizi

Duyarlılık analizi birim satış fiyatı, satış tutarı, ana girdi maliyetleri, projenin termini veya indirgeme oranı gibi bir değişkende olabilecek olası değişmelerin, diğerleri sabit kalmak kaydıyla, analize esas alınan ölçüt (Net Bugünkü Değer, İç Karlılık Oranı, Geri Ödeme Süresi, Katma Değer Etkisi, Kara Geçiş Analizi vb. herhangi bir ölçüt) üzerindeki etkisini görebilmek için yapılır.

Bu çalışmada karlılığı etkileyen en önemli kalemler ürün satış fiyatları ve kapasite kullanım oranları, ana karlılık göstergeleri'de NBD ve İKO olduğu için bunların değişim senaryolarına göre duyarlılık analizi yapılmıştır.

5. EKONOMİK ANALİZ

Projenin ekonomik analizi yapılırken basitleştirilmiş Katma Değer Analizi yöntemi kullanılmıştır. Bu analizin basit olarak adlandırılmasının nedeni proje kalemleri yerli ve yabancı diye ayrılarak ulusal katma değerler hesaplanmamıştır. Bunun nedeni proje maliyetlerinin yerli-yabancı ayrımındaki güçlük, diğeri de makine teçhizatın önemli bir kısmının yerli piyasalardan temin edilebileceği varsayımıdır. Dolayısıyla Net Katma Değer hesabında net kar, vergiler, faiz giderleri ve işçilik giderleri toplanarak proje için toplam katma değer elde edilmiştir. Bu değere amortisman eklenerek ise brüt Katma Değer bulunmuştur.

Yukarıdaki yöntemle elde edilen değerler %10 iskonto oranı ile indirgenerek net ve brüt indirgenmiş Katma Değerler bulunmuştur. Elde edilen bu değerlerin yatırım tutarına bölünmesiyle ise projenin ekonomik ömrü boyunca sağladığı toplam “hasıla/sermaye” oranı bulunmuştur. Bu değer projenin ekonomik ömrüne bölünerek de projenin sağladığı yıllık karlılık oranı ekonomik açıdan elde edilmiştir. Diğer taraftan bir gösterge olmak üzere projenin istihdam etkisi de hesaplanmıştır.

Katma Değer Analizi Tablo 10’da verilmiştir. Ekonomik analizlerde kullanılan göstergeler aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Katma Değer Analizi

Bir proje ile yaratılan katma değer, projede kullanılan faktörlerin getirisidir. Bu değer in hesaplanmasında toplam nakit girişlerinden hammadde veya ara madde kaynak maliyetleri çıkarılarak bulunabilir. Ancak yaygın hesaplama metodu üretim girdilerinin aldıkları payların toplanması şeklindedir. Dolayısıyla katma değer;

$$\text{Net Katma Değer} = \text{Net Kar} + \text{Vergiler} + \text{Faiz Ödemeleri} + \text{İşçilik ücretleri}$$

formülüyle hesaplanmaktadır. Brüt katma değer hesabında ise yukarıda verilen formüle amortismanlar dahil edilmektedir.

Projenin yarattığı toplam katma değer hesaplanırken, projenin ekonomik ömrü süresince yukarıda verilen kalemler yıllar itibariyle belirlenmekte ve seçilen iskonto oranıyla indirgenerek bugünkü değeri bulunmaktadır. Bulunan bu değer in indirgenmiş yatırım tutarına bölünmesi ile ise birim sermaye başına yaratılan katma değer bulunmaktadır.

İstihdam Etkisi

Projenin hayata geçirilmesi ile yaratılan istihdam, özellikle işsizliğin yüksek olduğu bölge ve ülkelerde yatırım kararının alınmasında önemli bir göstergedir. Çalışma kapsamında bulunan istihdam etkisi göstergesi aşağıdaki formül yardımıyla bulunmuştur.

$$\text{İstihdam Etkisi} = \text{Toplam Yatırım Tutarı} / \text{Toplam İstihdam}$$

Bu formül proje kapsamında bir kişinin istihdamı için ne kadar yatırım yapılması gerektiğini vermektedir. Bulunan değer sektör ve ülke ortalamasıyla karşılaştırıldığında projenin istihdam etkisi daha net görülebilmektedir.

6. RİSK ANALİZİ

Projenin ekonomik anlamdaki en önemli iki önemli göstergesi olan İç Karlılık Oranı (İKO) ve Net Bugünkü Değer (NBD) değerlerinin, Kapasite Kullanım Oranı (KKO) ve Fiyatların artıp azalmasına olan değişim etkileri, Duyarlılık Analizi tablolarında incelenmiştir.

Bunun yanında, yıllara göre Kapasite Kullanım Oranlarının varsayılan değerlerde olması halinde;

- Tahmin edilen birim ziyaret fiyatları, en çok % 13-14 arasında azaltılabilmektedir. Bu orandan daha büyük negatif fiyat değişimleri, NBD değerinin negatif olmasına ve projenin İç Karlılık Oranının da beklenen iskonto oranının altında çıkmasına sebep olacaktır.
- Verilen hizmetlerden alınan ücretlerin %10'unun masraf olarak harcanacağı varsayılmıştır. Bu oran en fazla %23-24'lere kadar çıkabilmektedir. Daha büyük orandaki masraf değişimleri, NBD değerinin negatif olmasına ve projenin İç Karlılık Oranının da beklenen iskonto oranının altında çıkmasına sebep olacaktır.

Hizmet kapasitesi, gelecek turist sayısı tahmini ve elde edilecek gelir tahminleri temel turist potansiyelini oluşturan Ermenistan ve İran ile geliştirilen olumlu ilişkiler, Avrupa Birliği sürecinde sağlanan başarılar bu çerçevede oluşan gözle görülür talep artışı göz önüne alınarak ele alınmış, projenin karlı hale gelebilmesi maksadı ile iyimser varsayımlara bağlı kalınarak hazırlanmıştır. Bu tahminlerin gerçekleşmeme riski bulunmakla birlikte, büyük sapmalar olmayacağı da tahmin edilmektedir. Ancak burada önemli olan nokta, projenin mali anlamdaki yapılabirlik sonuçlarından ziyade, projenin oluşturacağı büyük miktardaki sosyal çarpan etkileridir.

7. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Van Urartu Müzesi projesinde Van'ın özellikleri göz önünde tutulmuş, mevcut durumdaki karşılanamayan talepler ve ilerideki potansiyel de göz önüne alındığında, projenin yöre için özellikle sosyal ve kültürel anlamda uygun bir yatırım olduğu sonucuna varılmıştır.

Urartu Müzesi projesi için yapılan ekonomik değerlendirme çalışması çerçevesinde turizm sektörünün yapısı, yerli ve yabancı turist potansiyelleri ve diğer pazar imkanları konusunda yapılan inceleme ve tahminler neticesinde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Müzenin, aşağıdaki kapasite kullanım oranları ile çalışacağı öngörülmüştür.

YILLAR	KKO %
1	30
2	40
3	50
4	60
5	70
6	80
7	90
8	100

Proje ticari açıdan (tesisi kuran firma açısından) incelendiğinde, % 10 indirgeme oranından hesaplandığında projenin **Net Bugünkü Değeri (NBD) 5.551.675 TL** olarak elde edilmektedir. **Projenin yıllık bazda sağladığı İç Karlılık Oranı (İKO) ise % 25 olarak bulunmaktadır.** Her iki gösterge de, -mevcut varsayımlar altında- projenin karlı bir yatırım olduğunu göstermektedir. Diğer taraftan projenin geri ödeme süresi müze yatırımları açısından 8,14 yıl gibi oldukça makul bir süredir.

Her ne kadar raporda sabit fiyatlar kullanılmış ve KKO olabildiğince gerçekçi olarak belirlenmeye çalışılmış ise de, 10 yıl gibi uzun bir süre içerisinde neler olabileceğini

bugünden kestirmek mümkün olamamaktadır. Bu sebeple, fiyatlarda ve KKO'nda aşağı veya yukarı dalgalanma olabileceği dikkate alınarak NBD ve İKO'nun bu dalgalanmalardan nasıl etkileneceğinin belirlenmesi amacıyla duyarlılık analizi yapılmıştır. Yapılan analiz sonucunda;

** KKO'nun sabit ve %30 olması halinde, %20'lik fiyat artışında bile proje karlı çıkmamaktadır.

** KKO'nun sabit ve %40 olması halinde, yalnızca fiyatların %10 artışı halinde proje karlı olabilmektedir. Bu değerden daha düşük birim fiyatlarda proje karlılığı olumsuz çıkmaktadır.

** KKO'nun sabit ve %50 olması halinde, en fazla %12-13 oranında fiyat düşüşü mümkündür. Bunun altındaki negatif fiyat değişimlerinde projenin karlılığı negatif etkilenecektir.

** KKO'nun sabit ve %60 olması halinde, %25-26 oranına kadar fiyat düşüşü mümkündür.

** KKO'nun sabit ve %70 olması halinde ise, %30'a kadar olan fiyat düşüşlerinde bile proje karlı çıkmaktadır.

Bu sonuçlardan da görüleceği gibi projenin karlılığı KKO'na ve müzeye yapılacak ziyaretlerden alınacak birim ücretlere oldukça duyarlıdır.

Projeye ülke ekonomisi açısından bakıldığında ise gerek yarattığı katma değer ve gerekse istihdam ettiği işgücü bakımından yapılabilir bir proje olarak ortaya çıkmaktadır. Projenin ilk 10 yılda yarattığı indirgenmiş net katma değeri 34.193.518,61 TL gibi oldukça iyi bir rakamdır ve yatırılan birim sermayenin 1,2 kat getiri sağladığı görülmektedir. Projenin ekonomik ömrünün 25 yıl olacağını varsaydıımızda bu sonuçtan da görülebileceği gibi projenin ticari karlılığına kıyasla ekonomik karlılığı daha fazla ön plana çıkmaktadır.

Sonuç olarak; mevcut varsayımlarla, proje için yapılan talep ve teknik etüt analizleri olumlu çıkmakta, karlılık hesaplama sonuçları ise gerek ticari, gerekse ekonomik açıdan projenin yapılabilir olduğunu göstermektedir. Yatırım tutarının –inşaat maliyeti başta olmak üzere- yüksek olması, projenin orta vadede kendini amorti etme ve aynı

zamanda da iç karlılık oranının beklenen düzeylerde olması sonuçlarını aynı anda sağlayamamaktadır. Bu nedenle, %10'luk iskonto oranını sağlayabilecek şekilde, proje talep tahmini ve birim satış fiyatları iyimser tahminlerde seçilmiştir. Ancak burada asıl önemli nokta, projenin sağlayacağı sosyal çarpan etkileridir. Van'a sağlayacağı Turist potansiyeli, turistlerin şehre sağlayacağı katma değer, projede görev yapacak kişiler ve onların aileleri, turizm sektörüne hizmet sağlayan tedarikçiler ve geniş anlamda da bölge halkı projenin sonuçlarından olumlu etkileneceklerdir.

Proje mali analiz tabloları ekte sunulmuştur.