

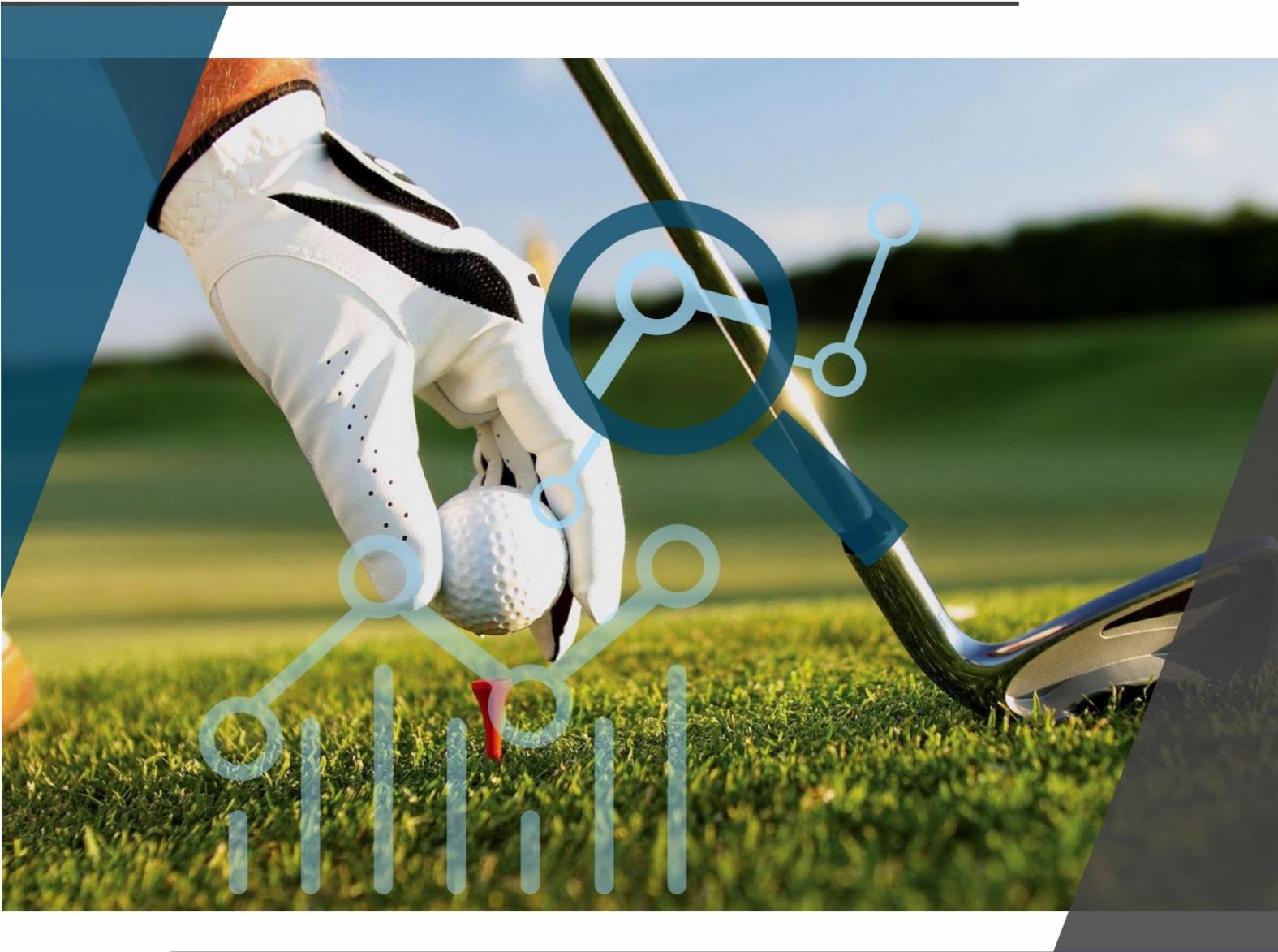


T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



MARKA
DOĞU MARMARA
KALKINMA AJANSI

Düzce İli Gölyaka Turizm Merkezi'nde Golf Tesisi ve Otel Yatırımı Ön Fizibilite Raporu





T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



MARKA
DOĞU MARMARA
KALKINMA AJANSI

Düzce İli Gölyaka Turizm Merkezi'nde Golf Tesisi ve Otel Yatırımı Ön Fizibilite Raporu



2020

KASIM

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, Düzce **ilinde** Gölyaka Turizm Merkezinde (Kültür Park) Golf Tesisi ve Otel Yatırımının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Doğu Marmara Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanmıştır.

HAKLAR BEYANI

Bu rapor, yalnızca ilgililere genel rehberlik etmesi amacıyla hazırlanmıştır. Raporda yer alan bilgi ve analizler raporun hazırlandığı zaman diliminde doğru ve güvenilir olduğuna inanılan kaynaklar ve bilgiler kullanılarak, yatırımcıları yönlendirme ve bilgilendirme amaçlı olarak yazılmıştır. Rapordaki bilgilerin değerlendirilmesi ve kullanılması sorumluluğu, doğrudan veya dolaylı olarak, bu rapora dayanarak yatırım kararı veren ya da finansman sağlayan şahıs ve kurumlara aittir. Bu rapordaki bilgilere **dayanarak** bir eylemde bulunan, eylemde bulunmayan veya karar alan kimselere karşı Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı **ile** Doğu Marmara Kalkınma Ajansı sorumlu tutulamaz.

Bu raporun tüm hakları Doğu Marmara Kalkınma Ajansı'na aittir. Raporda yer alan görseller ile **bilgiler** telif hakkına tabi olabileceğinden, her ne koşulda olursa olsun, bu rapor hizmet gördüğü çerçevenin dışında kullanılamaz. Bu nedenle; Doğu Marmara Kalkınma Ajansı'nın yazılı onayı olmadan raporun içeriği kısmen veya tamamen kopyalanamaz, elektronik, mekanik veya benzeri bir araçla herhangi bir şekilde basılamaz, çoğaltılamaz, fotokopi veya teksir edilemez, dağıtılamaz, kaynak gösterilmeden **iktibas edilemez**.

İÇİNDEKİLER

1. YATIRIMIN KÜNYESİ.....	5
2. EKONOMİK ANALİZ.....	7
2.1. Sektörün Tanımı	7
2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler.....	8
2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi.....	8
2.2.2. Turizmi Teşvik Kanunu Kapsamında Teşvikler	9
2.2.2.1. Taşınmazların Tahsisi.....	9
2.2.2.2. Turizm Kredileri	10
2.2.2.3. Elektrik, Havagazı ve Su Ücretleri	10
2.2.2.4. Yabancı Personel Çalıştırılmasında Kolaylık Sağlanması.....	10
2.2.3. Diğer Teşvik ve Avantajlar	10
2.2.3.1. Yurtdışı Turizm Fuarlarına Katılım Desteği	10
2.2.3.2. Emlak Vergisi Muafiyeti	11
2.2.3.3. Bina İnşaat Harcı İstisnası	11
2.3. Sektörün Profili	11
2.3.1. Dünyada Uluslararası Turizm	11
2.3.2. Türkiye’de Turizmde Gelişmeler	16
2.3.2.1. Ziyaretçi Sayıları ve Turizm Gelirleri	16
2.3.2.2. Konaklama Tesisleri, Geceleme Sayıları ve Doluluk Oranları	17
2.3.2.2.1. Düzce’de Konaklama Tesisleri ve Doluluk Oranları	24
2.3.3. Golf Turizmi.....	24
2.3.3.1. Dünya’da ve Avrupa’da Golf Turizmi.....	25
2.3.3.2. Türkiye’de Golf Turizmi.....	28

2.3.3.3. Golf ve Su Tüketimi	32
2.3.3.4. Golf Turistinin Özellikleri	33
2.4. Planlanan Otel İçin Öngörülen Hizmet Satış Fiyatları, Giderler, Varsayımlar	33
2.5. Kapasite ve Talep Tahmini	34
2.6. Girdi Piyasası	35
2.7. Pazar ve Satış Analizi	37
3. TEKNİK ANALİZ	40
3.1. Kuruluş Yeri Seçimi	40
3.2. İnsan Kaynakları	41
4. FİNANSAL ANALİZ	43
4.1. Sabit Yatırım Tutarı	43
4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi	44
5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ	44

TABLolar

Tablo 1: Bölgelere Göre Uluslararası Turist Varışları ve Turizm Gelirleri	12
Tablo 2: Belediye Belgeli Tesislerin Türlerine Göre Dağılımı (2019).....	18
Tablo 3: Belediye Belgeli Tesislerin İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflamasına Göre Dağılımı .	18
Tablo 4: Turizm Belgeli Tesislerin Tür ve Sınıflarına Göre Tesis, Oda ve Yatak Sayıları (2019).....	21
Tablo 5: İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflamasına Göre Turizm Belgeli Tesislerin Dağılımı (2019).....	22
Tablo 6: Düzce İli Belediye ve Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri Bilgileri.....	24
Tablo 7: Düzce İli Tesis Doluluk Oranları.....	24
Tablo 8: Dünya Golf Sahası Arzı (İlk 20 Ülke)	25
Tablo 9: Kıtalar Göre Golf Saha Sayıları	26
Tablo 10: Golf Sahası Sayıları (Avrupa)	26
Tablo 11: Kayıtlı Golf Oyuncu Sayısı ve Saha Başına Düşen Kayıtlı Golf Oyuncu Sayısı (Avrupa)	27
Tablo 12: Golf Temalı KTKGB/TM Listesi.....	30
Tablo 13: Golf Tesislerinde Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranları (2017- 2019).....	30
Tablo 14: Belek Bölgesinde Ülkelerine Göre Golf Oyun Sayıları Karşılaştırması (İlk 10 Ülke)	31
Tablo 15: Belek'te Bulunan Golf Sahalarında Oynanan Oyunların Aylık Dağılımı (2019).....	32
Tablo 16: Farklı Ürünlerde 100 Hektar Yüzeye Göre Ortalama Yıllık Su Tüketimi / m ³	32
Tablo 17: Tam Dolulukta Yıllık Konaklama Giderleri (€).....	36
Tablo 18: Yıllık Golf Tesis Giderleri (€).....	37
Tablo 19: Yıllık İşletme Giderleri (€).....	37
Tablo 20: Düzce İli Sıcaklık ve Yağış Değerleri	40
Tablo 21:Düzce İli En Yüksek Yağış, En Hızlı Rüzgâr ve En Yüksek Kar Değerleri.....	41
Tablo 22: Düzce Nüfusunun (6+ Yaş) Eğitim Kademelerine Göre Durumu.....	41

ŞEKİLLER

Grafik 1: Uluslararası Turist Varış Sayıları ve Turizm Gelirleri	12
Grafik 2: Bölgelere Göre Uluslararası Turist Varışlarının Dağılımı (2018 Yılı).....	13
Grafik 3: İhracatta İlk 5 Sektör	13
Grafik 4:Turizm İhracatı - Mal İhracat Büyüme Oranları Karşılaştırması	14
Grafik 5: Ziyaretçi Sayıları ve Ziyaretçi Değişim Oranı (2018).....	14
Grafik 6: En Çok Turizm Geliri Elde Eden İlk 10 Ülke (2018)	15
Grafik 7: En Çok Turizm Harcaması Yapan İlk 10 Ülke (2018)	15
Grafik 8: Yıllar İtibariyle Ziyaretçi Sayıları ve Turizm Gelirleri.....	16
Grafik 9: Ziyaretçilerin Kişi Başı Ortalama Harcamaları ve Yıllık Değişimleri	17
Grafik 10: Belediye Belgeli Tesislerde Geceleme Sayısı ve Doluluk Oranları	19
Grafik 11: Yıllara Göre Turizm Belgeli Konaklama Tesislerinin Yatak Sayısı Gelişimi.....	19
Grafik 12: Yıllar İtibariyle Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Geceleme Sayıları	23
Grafik 13: Yıllar İtibariyle Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Doluluk Oranları.	23
Grafik 14:Uluslararası Turist Varışları ve Turizm Gelirleri Değişimi.....	35

GÖLYAKA TURİZM MERKEZİNDE (KÜLTÜR PARK) GOLF TESİSİ VE OTEL YATIRIMI ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

1. YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	Gölyaka Turizm Merkezinde (Kültür Park) Golf Tesisi ve Otel Yatırımı	
Üretilecek Ürün/Hizmet	Konaklama ve Golf Hizmeti	
Yatırım Yeri (İl - İlçe)	Düzce - Gölyaka	
Tesisin Teknik Kapasitesi	70 hektarlık Golf Sahası Yatırımı ve 5 yıldızlı 220 yatak Kapasiteli Otel	
Sabit Yatırım Tutarı	13,5 milyon €	
Yatırım Süresi	2 yıl	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	Golf Tesisleri: %92 - Oteller: % 50	
İstihdam Kapasitesi	52	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	9 yıl	
İlgili NACE Kodu (Rev. 3)	Golf Tesis: 93 Otel: 55	
İlgili GTİP Numarası		
Yatırımın Hedef Ülkesi	İngiltere, Almanya, İsveç, Danimarka ve Finlandiya	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Doğrudan Etki	Dolaylı Etki
	Amaç 8: İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme	Amaç 12: Sorumlu Üretim ve Tüketim
Diğer İlgili Hususlar	Golf sektör uzmanları ile yapılan görüşmelerde bir bölgenin golf destinasyonu haline gelmesi ve yatırımın kar maksimizasyonu için bölgede en az 4 golf sahasının bulunmasını tavsiye etmişlerdir.	

Subject of the Project	Golf Facility and Hotel Investment in Gölyaka Tourism Center (Kültür Park)	
Information about the Product/Service	Accommodation and Golf Service	
Investment Location (Province-District)	Düzce - Gölyaka	
Technical Capacity of the Facility	70 Hectares Golf Course Investment and 5-Star 220-Bed Capacity Hotel	
Fixed Investment Cost (USD)	13,5 million €	
Investment Period	2 Years	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	Golf Resorts: % 92 - Hotels: %50	
Employment Capacity	52	
Payback Period of Investment	9 Years	
NACE Code of the Product/Service (Rev.3)	Golf Resort: 93.11.01 Hotel: 55.10.02	
Harmonized Code (HS) of the Product/Service		
Target Country of Investment	England, Germany, Sweden, Denmark and Finland	
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals	Direct Effect	Indirect Effect
	Goal 8: Decent Work and Economic Growth	Goal 12: Responsible Consumption and Production
Other Related Issues	<i>In discussions with golf industry experts, they recommended that a region be a golf destination and to have at least 4 golf courses in the region in order to maximize the profit of the investment.</i>	

2. EKONOMİK ANALİZ

2.1. Sektörün Tanımı

Uluslararası Bilimsel Turizm Uzmanları Birliği (AIEST), **turizm** “insanların devamlı ikamet ettikleri, çalıştıkları ve her zamanki olağan ihtiyaçlarını karşıladıkları yerlerin dışına seyahatleri ve buralardaki, genellikle turizm işletmelerinin ürettiği mal ve hizmetleri talep ederek, geçici konaklamalarından doğan **olaylar** ve ilişkiler bütünü” olarak tanımlanmaktadır.

Turizm; deniz, yayla, kongre, mağara, kültür, yat, kış, **golf**, inanç, akarsu, kurvaziyer, av ve termal olarak çeşitlilik göstermektedir. **Golf**, pek çok doğal ve yapay engelin bulunduğu ortalama 750.000 metre **karelik** (75 hektar) bir sahada oynanan bir açık hava sporudur. **Golf turizmi** ise şu şekilde de tanımlanabilir; golf sporuna aktif veya pasif katılım amacı ile insanların bulundukları, yaşadıkları alanların dışına yaptıkları seyahatler vasıtası ile oluşan ilişkiler bütününe golf turizmi denir. (Çetin, Dünya’da Golf Turizmi ve Türkiye’de Golf Turizmi Potansiyelinin Değerlendirilmesi, 2008).

Düzce **Gölyaka Turizm Merkezi’nde** yapılması planlanan **golf tesisi ve beş yıldızlı otel, golf turizmine** yönelik faaliyet gösterecektir.

Golf tesislerinin işletilmesi faaliyetlerinin NACE (Revize 2) sınıflandırmasına göre kodları aşağıda verilmiştir.

NACE Revize 2 Kodu	Tanım
93	Spor faaliyetleri, eğlence ve dinlence faaliyetleri
93.1	Spor faaliyetleri
93.11	Spor tesislerinin işletilmesi
93.11.01	Spor tesislerinin işletilmesi (futbol, hokey, paten, golf vb. sahaları, yarış pistleri, stadyumlar, yüzme havuzları, tenis kortları, bowling alanları, boks arenaları, vb. tesisler)

Golf sahaları çoğunlukla **otel projeleri** ile birlikte değerlendirilmektedir. Çünkü büyük getiriler ancak golf sahalarının bir otel projesiyle beraber (Golf Resorts) kombine etmekle mümkün olabilmektedir.

Turizm işletmesi olan **oteller, konaklama ve yiyecek** hizmetleri faaliyetleri alt ayrımında yer almaktadır. Konaklama faaliyetlerinin NACE (Revize 2) sınıflandırmasına göre kodları aşağıda verilmiştir.

NACE Revize 2 Kodu	Tanım
55	Konaklama
55.1	Oteller ve benzeri konaklama yerleri
55.2	Tatil ve diğer benzeri konaklama yerleri
55.3	Kamp alanları, motorlu karavan ve karavan tipi treyler(römork) park hizmetleri
55.9	Diğer konaklama yerleri

2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğünün paylaştığı verilerden **derlenen bilgilere** göre 2015-2019 yılları arasında Hizmetler sektörünün “Oteller, Moteller, Pansiyonlar, Kamplar ve Diğer Konaklama Yerleri” alt sektöründe (öğrenci yurtları hariç) yatırım teşvik belgesi kapsamında yaklaşık 19,1 Milyar TL sabit yatırım tutarlı, toplam 1.112 adet belge düzenlenmiştir. Düzenlenen yatırım teşvik belgeleri kapsamında 53.301 kişilik istihdam öngörülmüştür.

Düzce özelinde ise ilgili tarih ve alt sektörde 50,3 Milyon TL sabit yatırım tutarlı 8 adet belge düzenlenmiştir. Düzenlenen yatırım teşvik belgeleri kapsamında 121 kişilik istihdam öngörülmüştür.

2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi

2012/3305 sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar’a göre 3 yıldız ve üzeri otel yatırımlar bölgesel teşvik kapsamında değerlendirilmektedir.

Bu kapsamda, Düzce Gölyaka Turizm Merkezi’nde yapılacak asgari 500 bin TL yatırım tutarlı turizm konaklama yatırımları aşağıda belirtilen **dördüncü bölge** destek unsurlarından faydalanabilecektir.

1- KDV İstisnası (teşvik belgesi kapsamında yapılacak makine ve teçhizat ithal ve yerli teslimleri ile belge kapsamındaki yazılım ve gayri maddi hak satış ve kiralama ve KDV’den istisna edilebilir)

2- Gümrük Vergisi Muafiyeti,

3- SGK İşveren Hissesi Desteği: Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteğinin Sabit Yatırım Tutarına Oranı %25’i geçmemek koşuluyla **6 yıl** süreyle uygulanabilir.

4- Vergi İndirimi Desteği: Vergi İndirim Oranı %70, Yatırıma Katkı Oranı¹ **%30**

5- Faiz Desteği: TL bazında 4 puan, Döviz bazında 1 puan indirim. Proje bazında sağlanacak faiz desteği tutarı 1 Milyon 200 Bin TL’yi geçemez.

Golf sahalarına ilişkin genel inşaat faaliyetleri, golf sahalarına ilişkin platformların hazırlanması, spor tesisi yatırımları **asgari 10 Milyon TL** sabit yatırım şartı ile **genel teşvik** kapsamında değerlendirilir. Genel teşvik destek unsurları; KDV istisnası ve gümrük vergisi muafiyeti sağlanmaktadır.

Yatırım teşvik belgesi başvuruları Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı (STB), Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğüne (TUYSGM) yapılmaktadır. Başvurular, STB’nin **E-TUYS sistemi** üzerinden gerçekleştirilmektedir.

Elektronik Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Bilgi Sistemi (E-TUYS)

2 Temmuz 2018 tarihinden itibaren yeni yatırım teşvik belgesi düzenlenmesine ilişkin tüm müracaatlar ile yabancı yatırımcıların Türkiye’de kurdukları şirket ve şubeler tarafından STB’ye yapılan bildirimler Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü tarafından yönetilen E-TUYS adlı web tabanlı uygulama aracılığıyla gerçekleştirilmektedir.

Yalnızca nitelikli elektronik sertifika sahibi olan ve yetkilendirme başvurusu talebi STB tarafından onaylanmış kişiler E-TUYS aracılığıyla yatırım teşvik işlemlerini yürütmek üzere sisteme erişebilmektedir.

¹ Yatırıma katkı tutarı, indirimli gelir veya kurumlar vergisi uygulanmak suretiyle tahsilinden vazgeçilen vergi yoluyla yatırımların Devletçe karşılanacak tutarını, bu tutarın yapılan toplam yatırıma bölünmesi suretiyle bulunacak oran ise **Yatırıma Katkı Oranını** ifade eder.

Yetkilendirme talebinin TUYSGM tarafından sonuçlandırılmasının akabinde E-TUYS üzerinden işlem yapmaya yetkili kişiler tarafından sisteme giriş yapıp, işlemler başlatılabilir. **E-TUYS sisteminde** gerçekleştirilecek işlemlere ilişkin detaylı bilgiler için kılavuzlarda tanımlı adımların takip edilmesi **gerekmektedir**.

2.2.2. Turizmi Teşvik Kanunu² Kapsamında Teşvikler

2.2.2.1. Taşınmazların Tahsisi

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 8 inci maddesine göre, hazine ve orman arazilerinin turistik tesis yatırımlarına tahsisi sağlanmaktadır. Bu konuda 21/07/2006 tarihli ve 26235 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "*Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik*"³ uyarınca işlem tesis edilmektedir.

Bu kapsamda; Girişimcilere⁴, Arazi Tahsis Komisyon kararı ile **49 yıla kadar**; ana yatırımcılara⁵ ise Cumhurbaşkanlığı kararı ile **75 yıla kadar** tahsis yapılabilir. Ancak, günübirlik tesis ve kür merkezi ile kamping ve konaklama amaçlı mesire yeri yapılmak amacıyla yapılacak tahsislerde tahsis süresi **20 yılı** geçmemekte ve bu tahsisler kiralama şeklinde yapılmaktadır.

Yıllık ön izin bedeli; toplam yatırım maliyetinin **binde iki buçukudur (% 0,25)**. Termal ve kış turizmi amaçlı tahsisler ile tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve korunma alanlarının tahsislerinde ve ayrıca, kırsal ve sağlık turizmi ile nitelikli spor tesisi yapılmak amacıyla yapılan tahsisler gibi Komisyon tarafından teşvik edilmesi uygun görülen turizm amaçlı tahsislerde bu **bedel %50 indirimli** uygulanır.

Kesin tahsisi yapılan taşınmazların ilk yıl kullanım bedeli, toplam yatırım maliyetinin **binde beşidir (% 0,5)**. Termal ve kış turizmi amaçlı tesislerde ve ayrıca, kırsal ve sağlık turizmi ile nitelikli spor tesisi yapılmak amacıyla yapılan tahsisler gibi Komisyon tarafından teşvik edilmesi uygun görülen turizm amaçlı tahsislerde bu oran, toplam yatırım maliyetinin **binde iki buçukudur (%0,25)**. **Ancak bu bedeller**, 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 2 nci maddesi kapsamında kalan illerde yapılacak yatırımlar için yüzde elli indirimli uygulanır. Müteakip yıllar için kullanım bedelleri, bir önceki yıl kullanım bedelinin TÜİK tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi oranı (TÜFE - oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim oranı) kadar arttırılması suretiyle hesaplanır ve tahsil edilir.

Tesisin işletmeye açılmasından sonra toplam yıllık işletme hasılatı üzerinden Hazinece **yüzde bir oranında** pay alınır. Termal ve kış turizmi amaçlı tahsisler ile tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve korunma alanlarının tahsislerinde ve ayrıca, kırsal ve sağlık turizmi ile nitelikli spor tesisi yapılmak amacıyla yapılan tahsisler gibi Komisyon tarafından teşvik edilmesi uygun görülen turizm amaçlı **tahsislerde bu oran binde beştir**. Ancak, 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 2 nci maddesi kapsamında kalan illerde yapılacak yatırımlar için bu oran yüzde elli indirimli uygulanır.

² <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2634.pdf>

³ <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=10517&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5>

⁴ **Girişimci**, "Turizm yatırımı yapmak isteği ile Bakanlığa başvurmuş Türk veya yabancı uyruklu gerçek veya tüzel kişiler ile iş ortaklıkları ve konsorsiyumları" ifade etmektedir.

⁵ **Ana yatırımcı**, "Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesinin tamamı veya plânlarla belirlenmiş alt bölgelerinde Cumhurbaşkanlığı kararı ile turizm yatırımını plan kararıyla belirlenen tüm sosyal ve teknik altyapılarıyla birlikte gerçekleştirecek veya gerçekleştirilmesini sağlayacak olan gerçek veya tüzel kişiyi" ifade etmektedir.

2.2.2.2. Turizm Kredileri

Kanunun 13 üncü maddesinde; “Turizm sektöründeki teşvik tedbirleri ile turizm yatırım ve işletmelerinin bu teşviklerden yararlanma usul ve esasları, Bakanlığın koordinatörlüğünde ilgili bakanlıklar ve Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığınca müştereken tespit edilir. Yatırımlar için öncelik sırası; kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezleri ve Bakanlıkça tespit edilen diğer yerlerdir. **Belgeli işletmelerden** Cumhurbaşkanınca her yıl belirlenen döviz miktarını sağlayanlar, **ihracatçı sayılırlar**.” Hükümleri yer almaktadır.

05.05.2016 tarih ve 29703 sayılı Resmi Gazete’de⁶ yayımlanarak yürürlüğe giren “*Kültür ve Turizm Bakanlığınca Belgeli Konaklama ve Deniz Turizmi Tesislerinin İhracatçı Sayılması İçin Sağlamaları Gereken Döviz Miktarına İlişkin Karar*” ile **bu rakam 750.000 Amerikan dolar** olarak belirlenmiştir.

Türkiye İhracat Kredi Bankası A.Ş. (**EXİMBANK**) tarafından Bakanlar Kurulu Kararı ile ihracatçı sayılan **Bakanlıktan belgeli**, asli fonksiyonu konaklama hizmeti vermek olan turizm işletmelerine kredi vadesi içerisinde gerçekleştirecekleri turizm hizmetlerinin finansmanına yönelik olarak, yurt dışından getirmeyi taahhüt ettikleri turizm hizmeti bedelleri ve döviz gelirleri karşılığında **Turizm Kredisi** kullanılmaktadır. Eximbank, Turizm Kredisi programımız kapsamında 25 Milyon ABD Doları’na kadar kredi kullanılabilmektedir.

2.2.2.3. Elektrik, Havagazı ve Su Ücretleri

Turizmi Teşvik Kanunu’nun 16 ncı maddesinde yer alan, “Turizm belgeli yatırım ve işletmeler elektrik, gaz ve su ücretlerini o bölgedeki sanayi ve meskenlere uygulanan tarifelerden en düşüğü üzerinden öderler.” hükmüne istinaden, işletmelere elektrik enerjisi desteği sağlanmaktadır.

2.2.2.4. Yabancı Personel Çalıştırılmasında Kolaylık Sağlanması

Kanunu’nun 18 inci maddesi gereğince; Belgeli işletmelerde, Bakanlık ve İçişleri Bakanlığının görüşü alınarak Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığınca verilen izinle **Yabancı Uzman Personel ve Sanatkârlar** çalıştırılabilir. Ancak bu şekilde çalıştırılan yabancı personelin miktarı toplam personelin % **10’unu** geçemez. Bu oran Bakanlıkça % **20’ye** kadar artırılabilir. Bu personel işletmenin faaliyete geçişinden **3 ay** öncesinden itibaren çalışmaya başlayabilir.

2.2.3. Diğer Teşvik ve Avantajlar

2.2.3.1. Yurtdışı Turizm Fuarlarına Katılım Desteği

Para-Kredi ve Koordinasyon Kurulunun, "Yurt Dışı Turizm Fuarlarına Katılımın ve Turizm Tanıtma ve Pazarlama Faaliyetlerinin Desteklenmesine İlişkin Kararı, 09 Temmuz 2018 tarih ve 30473 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

- ✓ Bu Karar kapsamındaki desteklerden; turizm sektöründe faaliyet gösteren sektör meslek birlikleri, dernekler, vakıflar, Kültür ve Turizm Bakanlığı’ndan belgeli seyahat acenteleri, turizm işletmeleri, Kültür ve Turizm Bakanlığınca belgeli, bir önceki mali yıl içerisinde bireysel olarak 750.000 (yediyüzellibin) Amerikan Doları ve muadili döviz yurtdışından sağlayan **asli**

⁶ <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2016/05/20160505-28.pdf>

fonksiyonu konaklama olan işletmeler ile deniz turizmi tesisleri işletmeleri **faýdalanabilmektedir.**

- ✓ Bakanlık tarafından iştirak edilen veya desteklenen yurtdışı turizm fuarlarına, Bakanlık standı dışında katılan grup olarak bölge tanıtımı yapacak katılımcıların; yer kirası ile stand inşası ve dekorasyonuna ilişkin toplam giderlerinin Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde % 50'si ödenir. Bu miktar her fuar için **50.000 (ellibin) ABD Dolarını** geçemez,
- ✓ Bakanlık tarafından iştirak edilen veya desteklenen yurtdışı turizm fuarlarına Bakanlık standı dışında bireysel olarak katılan katılımcıların; yer kirası ile stand inşası ve dekorasyonuna ilişkin toplam giderlerinin Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde % 50'si ödenir. Bu miktar her fuar için **10.000 (onbin) ABD Dolarını** geçemez.
- ✓ Bireysel veya grup olarak, bölge tanıtımı amacıyla yurtdışında gerçekleştirecekleri festival, kokteyl, çalıştay, sergi ve benzeri etkinliklere ilişkin yer kirası, ikram ve **organizasyon giderlerinin** Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde %50'si ödenir. Ödenecek destek miktarı her bir etkinlik için bireysel faaliyetlerde **10.000 (onbin), grup faaliyetlerinde 25.000 (yirmibeşbin) ABD Dolarını** geçemez.
- ✓ Bölge tanıtımı için hazırlanan projeleri kapsamındaki reklam giderlerinin Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde %50'si ödenir. Reklam faaliyetlerinde ödenecek destek miktarı her bir etkinlik için bireysel faaliyetlerde **40.000 (kırkbin), grup faaliyetlerinde 250.000 (ikiyüzellibin) ABD Dolarını** geçemez.
- ✓ Mali yıl içinde yapılacak ödemeler toplamı, bireysel faaliyetler için 150.000 (yüzellibin), grup faaliyetlerinde 750.000 (yediyüzellibin) ABD Dolarını geçemez.

2.2.3.2. Emlak Vergisi Muafiyeti

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun "Geçici Muafıklar" başlıklı 5 inci maddesinin (b) bendinin "*Turizm Endüstrisini Teşvik Kanunu hükümleri dairesinde turizm müessesesi belgesi almış olan Gelir veya Kurumlar Vergisi mükelleflerinin adı geçen kanunda yazılı maksatlara tahsis ettikleri ve işletmelerine dahil binaları, inşalarının sona erdiği veya mevcut binaların bu maksada tahsisi halinde turizm müessesesi belgesinin alındığı yılı takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.*" hükmüne göre turizm belgeli işletmeler Emlak Vergisinden geçici olarak muaf tutulmaktadır.

2.2.3.3. Bina İnşaat Harcı İstisnası

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun Bina İnşaat Harcı başlıklı Mükerrer Yedinci Bölümünün İstisnalar başlıklı Ek 2'nci maddesinin (d) bendinin "*Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında inşa edilen binalar, Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Devlet Planlama Teşkilatınca teşviki karara bağlanmış otel, motel ve benzeri turistik tesisler*" Bina İnşaat Harcı İstisnaları arasında gösterilmiştir.

2.3. Sektörün Profili

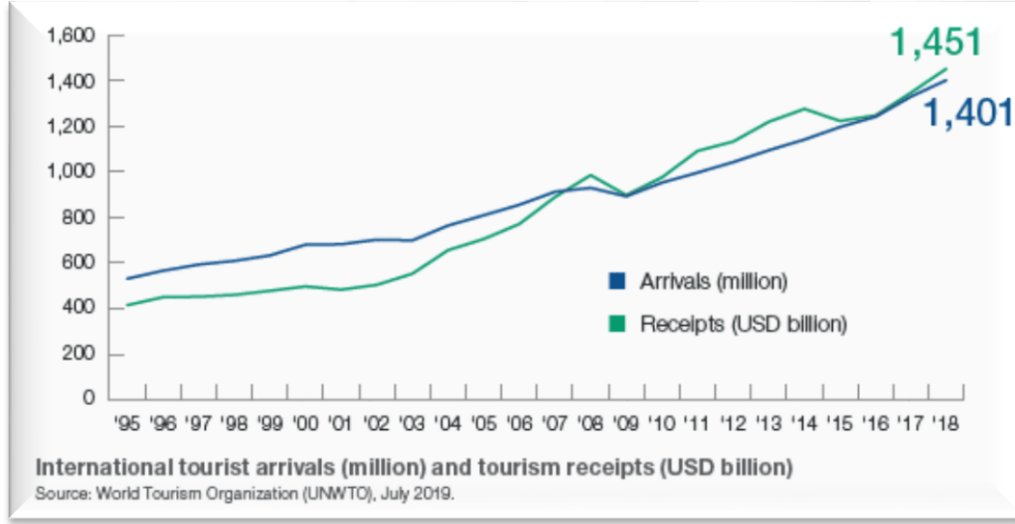
2.3.1. Dünyada Uluslararası Turizm

Turizm geliri (görünmeyen ihracat), dış ödemeler bilançosunda döviz kaynağı olarak özellikle bizim ülkemiz gibi gelişmekte olan ülke ekonomilerinde cari açığın azaltılmasına katkı sağlamakta, doğrudan ve dolaylı istihdam oluşturarak ülkelerin sosyo-ekonomik gelişimine pozitif etkide bulunmaktadır.

Bu nedenle pek çok ülkenin önemli sektörleri arasına turizm sektörü yerini almış, turizm sektörüne yönelik strateji ve politikalar geliştirilmiştir.

Her geçen gün büyüyen turizm sektörü pastasından pay almak için ülkeler alabildiğine rekabet içerisine girmektedir. 2018 yılı itibarıyla bakıldığında, uluslararası turist varışları sayısı 1,4 milyara, toplam turizm gelirleri ise 1,45 trilyon dolara ulaşmış durumdadır (Grafik 1).

Grafik 1: Uluslararası Turist Varış Sayıları ve Turizm Gelirleri



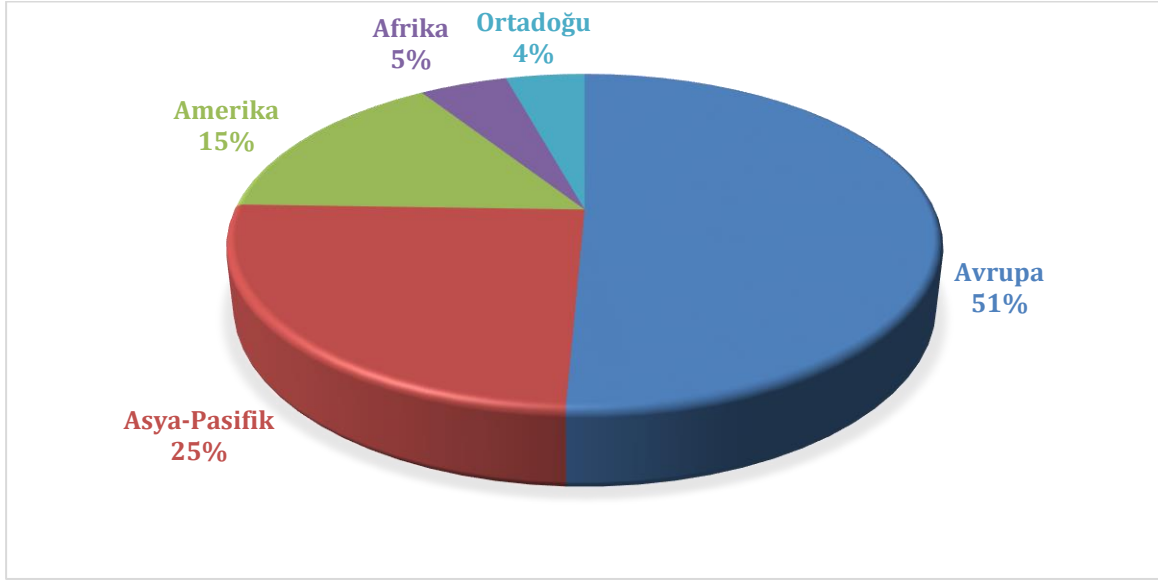
Bölgeler açısından bakıldığında 2018 yılında Avrupa, 710 milyon turist varış sayısı (dünyanın toplam turist varışlarının yarısı Avrupa'ya yönelmiş) oluşturmakta ve 570 milyar dolar turizm geliri (uluslararası turizm gelirinin %40'ı) ile başı çekmektedir. Amerika ise yaklaşık 216 milyon turist varış sayısı ve 334 milyar dolar ile dikkat çekmektedir (Tablo-1 ve Grafik 2).

Uluslararası ziyaretçilerin turizm bölgelerinde konaklama, yeme içme, eğlence, alışveriş ve diğer mal ve hizmetler için 2018 yılında yaptığı harcamalar 1,4 trilyon dolar olarak gerçekleşmiştir.

Tablo 1: Bölgelere Göre Uluslararası Turist Varışları ve Turizm Gelirleri

	Bölgelere Göre Uluslararası Turist Varışları			Bölgelere Göre Uluslararası Turizm Gelirleri (Milyar Dolar)		
	2017 (milyon)	2018 (milyon)	2018 Oran (%)	2017	2018	Oran (%)
Dünya	1.329,0	1.401,0	100,0	1.346,0	1.451,0	100,0
Avrupa	673,3	710,0	50,7	519,5	570,5	39,3
Asya-Pasifik	324,0	347,7	24,8	396,0	435,5	30,0
Amerika	210,8	215,7	15,4	325,8	333,6	23,0
Afrika	62,7	67,1	4,8	36,4	38,4	2,6
Ortadoğu	57,7	60,5	4,3	68,4	73,0	5,0

Kaynak: UNWTO, International Tourism Highlights, 2019

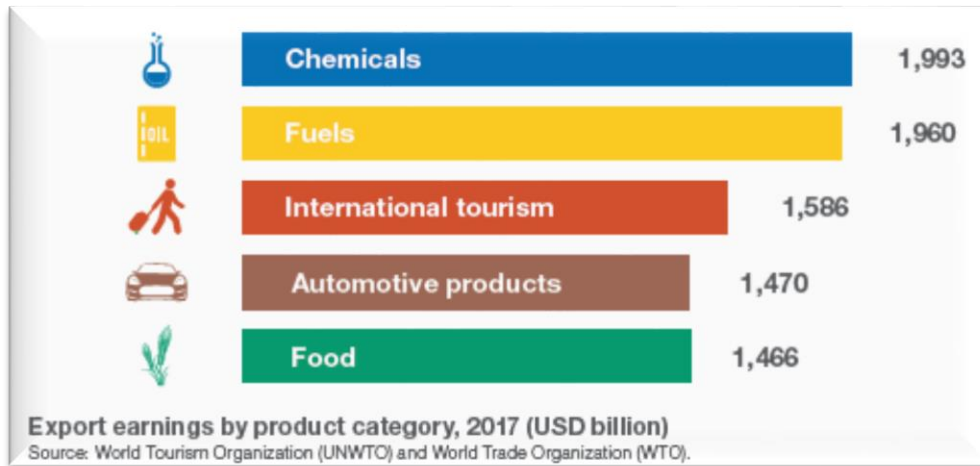
Grafik 2: Bölgelere Göre Uluslararası Turist Varışlarının Dağılımı (2018 Yılı)

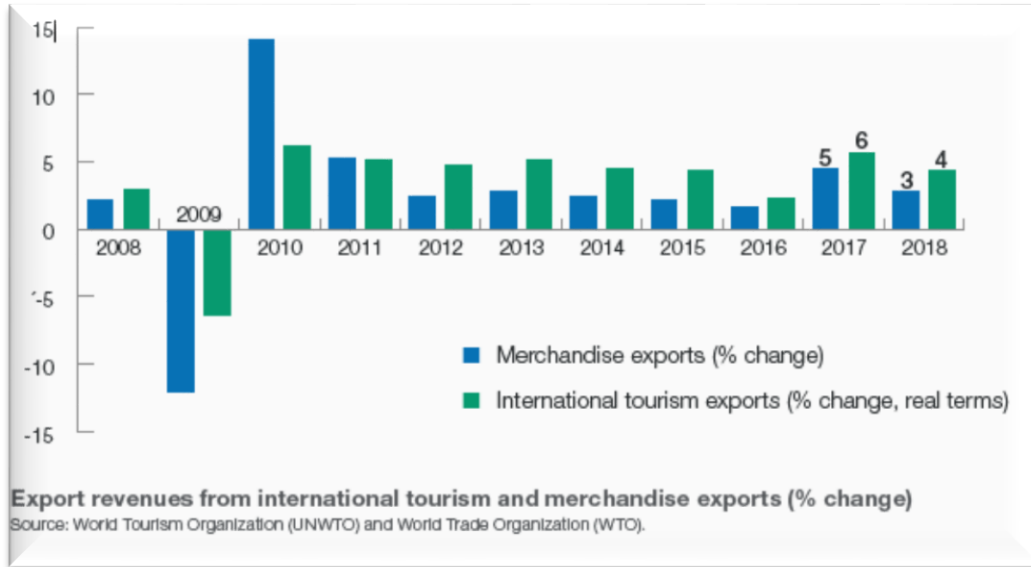
Kaynak: UNWTO, *International Tourism Highlights*, 2019

2018 yılında ziyaretçilerin varış noktalarına ulaşımında %58'i havayolu, %37'si karayolu, %2'si demiryolunu, %4'ü denizyolunu tercih etmiştir.

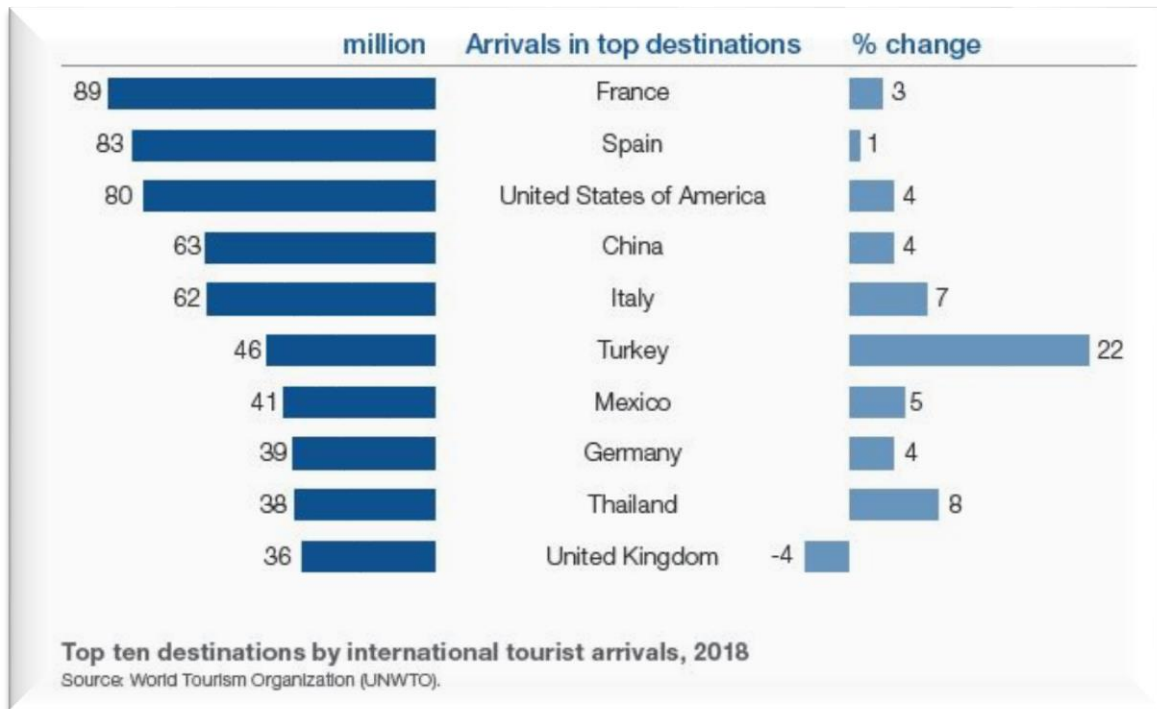
2018 yılındaki uluslararası turist varışlarının %56'sı (784,5 milyon yolcu) **seyahatlerini tatil, dinlenme ve eğlence amacıyla** gerçekleştirmiştir. Uluslararası turistlerin %13'lük bir kısmı iş ve profesyonel amaçlarla, %27'lik bir kısmı ise arkadaş ve akraba ziyareti, dini sebepler ve tedavi gibi sebeplerle seyahat etmiştir (UNWTO).

Turizm; kimyasallar ve petrolden sonra dünyanın **üçüncü büyük ihracat kategorisidir (Grafik 3). Keza,** 2012 yılından beri üst üste 7 (yedi) yıldır, uluslararası turizm ihracatı, mal ihracatından daha hızlı büyümüştür (Grafik 4).

Grafik 3: İhracatta İlk 5 Sektör

Grafik 4: Turizm İhracatı - Mal İhracat Büyüme Oranları Karşılaştırması

2018 yılında ziyaretçilerin tercih ettiği ilk 10 ülke (dünya genelindeki toplam varışların %40'ına tekabül ediyor) arasında yer alan ülkemiz yaklaşık 46 milyon turisti ağırlamıştır. Ayrıca ülkemiz, 2018 yılında %22'lik bir ziyaretçi sayısı ile en çok ziyaretçi artış oranına sahip ülke **oldu (Grafik 5). Turizm gelirleri** açısından ise yaklaşık 22,5 milyar dolar ile **ülkemiz 12. sırada** yer almaktadır (UNWTO, 2019).

Grafik 5: Ziyaretçi Sayıları ve Ziyaretçi Değişim Oranı (2018)

Turizm geliri ve turist varışları açısından öne çıkan ülkeler incelendiğinde, 2018 yılında Amerika Birleşik Devletleri 214 milyar dolarlık gelirle birinci sırada, uluslararası turist varışlarında (80 milyon) ise üçüncü

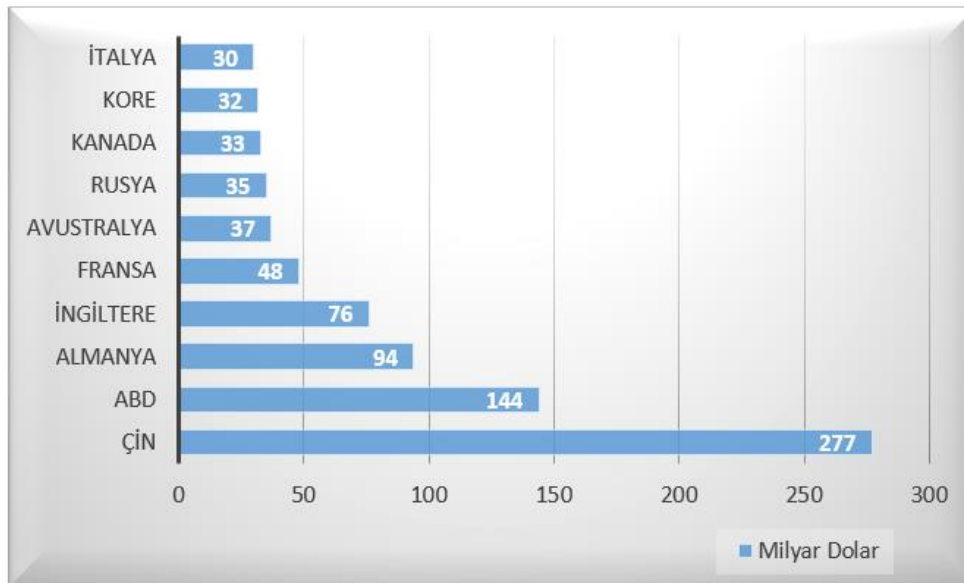
sırada yer aldığı görülmektedir. İspanya 74 milyar dolar gelir ve 83 milyon varış sayısı ile hem gelirlerde hem de varış sayısında ikinci sırada yer almaktadır. Çin gelirler (40 milyar dolar) düzeyinde onuncu, varışlar (63 milyon) düzeyinde ise dördüncü sıradadır. **Fransa ise gelirlerde 67 milyar dolarla üçüncü sırada yer alırken 89 milyon varış sayısı zirvede** yer almaktadır.

Grafik 6: En Çok Turizm Geliri Elde Eden İlk 10 Ülke (2018)



2018 yılında en çok turizm harcaması yapan ülkeler sıralamasında 277 milyar dolarlık harcama ile Çin ilk sırada gelirirken, ABD 144 milyar dolar ile ikinci sırada yer almaktadır. Bu ülkeleri Almanya, İngiltere, Fransa, Avustralya, Rusya, Kanada, Kore ve İtalya takip etmektedir (Grafik 7).

Grafik 7: En Çok Turizm Harcaması Yapan İlk 10 Ülke (2018)



Kaynak: UNWTO, World Tourism Highlights, 2019

2.3.2. Türkiye’de Turizmde Gelişmeler

2.3.2.1. Ziyaretçi Sayıları ve Turizm Gelirleri

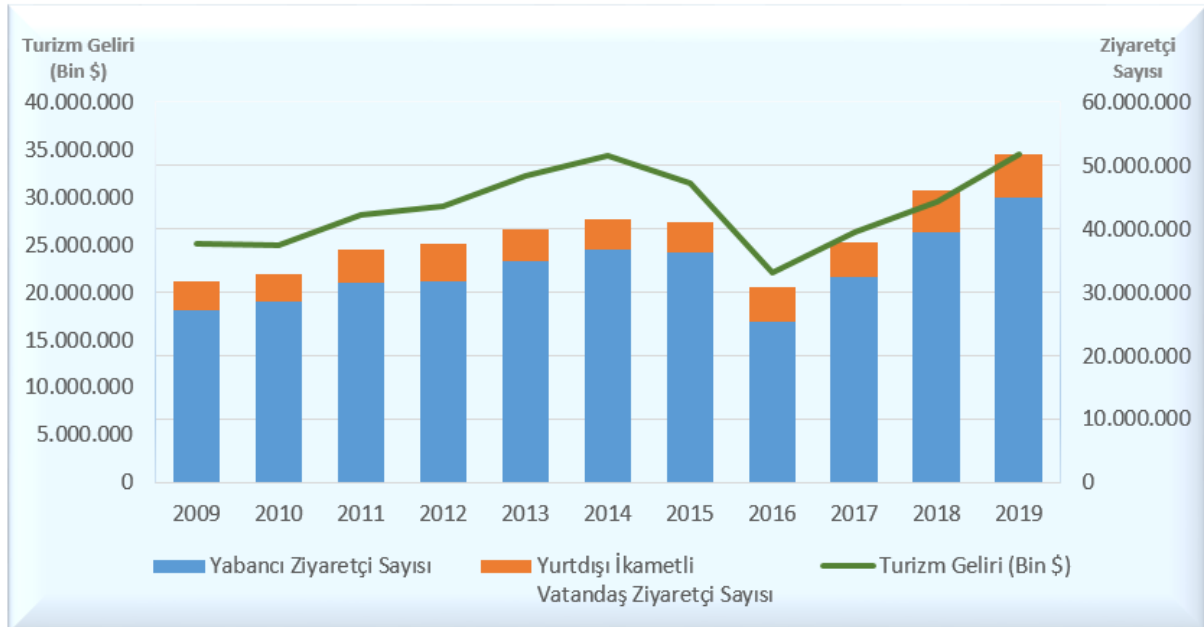
2009-2019 döneminde Türkiye’ye giriş yapan toplam ziyaretçi (yabancı + yurtdışında ikamet eden vatandaş) sayısı 2009’da 32.006.149 kişi iken yıllık **ortalama %5,74 artışla** 2019’da 51.860.042 kişiye yükselmiştir. Turizm geliri ise 25 milyar dolardan yıllık ortalama %4,3 artışla **34,5 milyar dolara** yükselmiştir. 2009-2019 döneminde yıllar itibariyle yurtdışından gelen turist sayıları ve turizm gelirlerindeki değişim incelendiğinde, trend olarak birbirini takip ettiği görülmektedir (Grafik 8).

2019 yılında ülkemize ziyaretçi gönderen ülkelere bakıldığında 7 milyon kişi ile Rusya ilk sırada yer alırken, 5 milyon ile Almanya ikinci sırada yer almaktadır. Almanya’yı sırasıyla Bulgaristan, İngiltere ve İran takip etmiştir.

2019 Yılı Ülkemize Ziyaretçi Gönderen Ülkeler (İlk 5)		
	Ülke	Kişi Sayısı
1	Rusya	7.017.657
2	Almanya	5.027.472
3	Bulgaristan	2.713.464
4	İngiltere	2.562.064
5	İran	2.102.890

Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

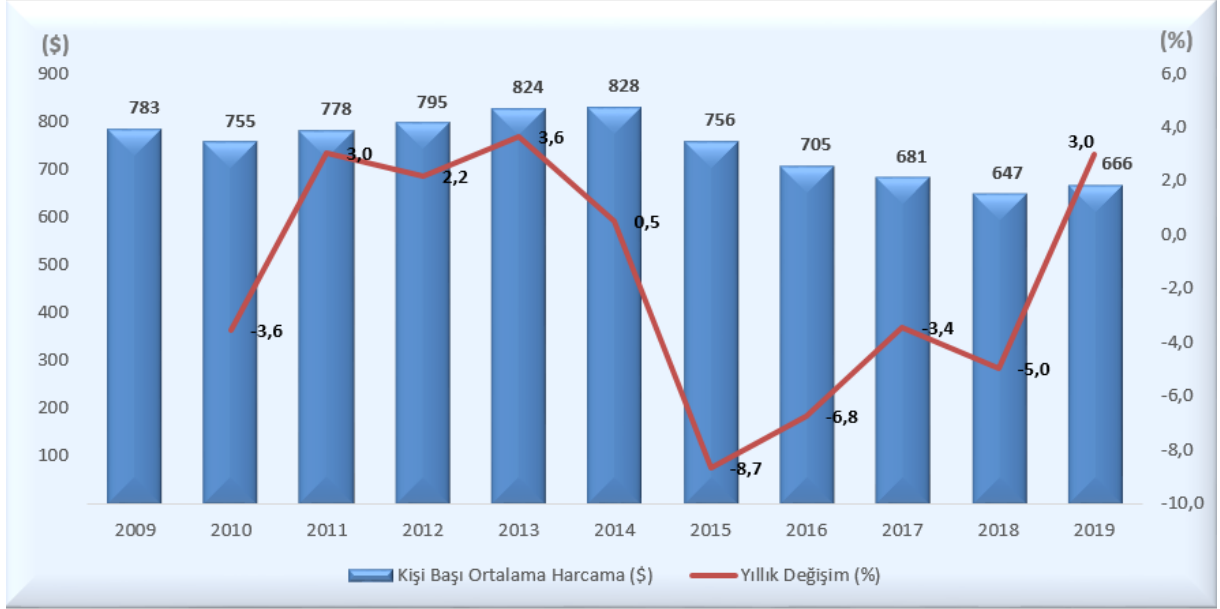
Grafik 8: Yıllar İtibariyle Ziyaretçi Sayıları ve Turizm Gelirleri



Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

Kişi başı ortalama harcama gelişimi incelendiğinde, radikal değişiklikler olmamakla beraber yıllar içinde dalgalanmalar göstermekte **olup 2009-2019** döneminin yıllık kişi başı yıllık ortalama **harcama 747 dolardır**. 2019 yılında ise kişi başı ortalama harcamanın **666 dolar** olarak gerçekleştiği ve on yıllık ortalamanın altında kaldığı görülmektedir (Grafik 9).

Grafik 9: Ziyaretçilerin Kişi Başı Ortalama Harcamaları ve Yıllık Değişimleri



Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

2019 yılında gelen ziyaretçilerin %67'si gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler, %20'si **akraba ve** arkadaş ziyareti, %4'ü iş amaçlı (konferans, toplantı, görev), %4'ü alışveriş amacıyla ülkemize gelmişlerdir (TÜİK).

2.3.2.2. Konaklama Tesisleri, Geceleme Sayıları ve Doluluk Oranları

2019 yılı itibarıyla Türkiye'nin konaklama tesislerinin toplam yatak kapasitesi; 545.669'u belediye belgeli, 992.341'i turizm işletme belgeli (Bakanlık) olmak üzere toplam 1.538.010'dur.

Belediye belgeli tesis sayısı 8.104 olup %57,2'sini otel, %29,3'ünü pansiyon oluşturmaktadır. 545.669 olan toplam yatak sayısının da %69,6'sı otel, %14,7'si pansiyona aittir (**Tablo 2**).

Tablo 2: Belediye Belgeli Tesislerin Türlerine Göre Dağılımı (2019)

Tesis Türü	Tesis Sayısı	% Dağılımı	Yatak Sayısı	% Dağılımı
Otel	4.635	57,2	379.958	69,6
Motel	193	2,4	8.433	1,5
Pansiyon	2.376	29,3	80.090	14,7
Tatil Köyü	40	0,5	14.534	2,7
Kamping	58	0,7	5.291	1,0
Kaplıca	88	1,1	17.634	3,2
Kamu Misafirhanesi	714	8,8	39.729	7,3
Toplam	8.104	100,0	545.669	100,0

Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

İstatistiki bölge birimleri sınıflamasına göre belediye belgeli tesislerin toplam **yatak kapasitesinden TR6 Akdeniz Bölgesi %31,44**, TR3 Ege Bölgesi %20,13, TR1 İstanbul Bölgesi %11,48 pay almaktadır. Düzce'nin içinde bulunduğu **TR4 Doğu Marmara bölgesinin** payı ise **%7,48'dir (Tablo 3)**.

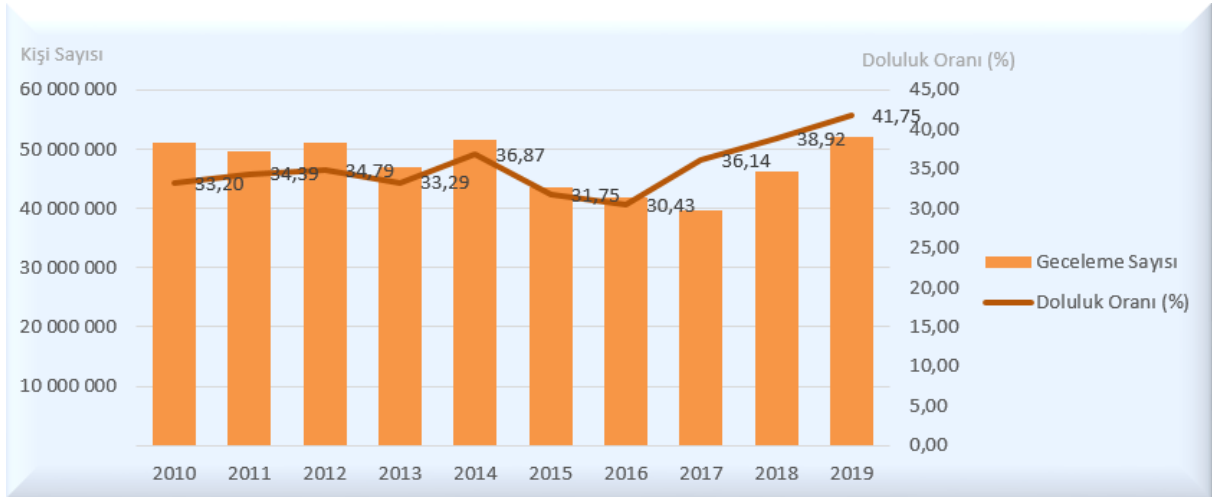
Tablo 3: Belediye Belgeli Tesislerin İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflamasına Göre Dağılımı

	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
TR1 İstanbul	1.097	32.821	62.620
TR2 Batı Marmara	918	22.423	54.080
TR3 Ege	1.450	47.578	109.852
TR4 Doğu Marmara	654	17.742	40.822
TR5 Batı Anadolu	187	5.718	11.348
TR6 Akdeniz	1.767	67.605	171.584
TR7 Orta Anadolu	474	10.497	23.935
TR8 Batı Karadeniz	778	11.287	26.133
TR9 Doğu Karadeniz	237	5.556	11.825
TRA Kuzeydoğu Anadolu	194	5.265	10.439
TRB Ortadoğu Anadolu	155	4.894	10.062
TRC Güneydoğu Anadolu	193	6.130	12.969
TR Türkiye	8.104	237.516	545.669

Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

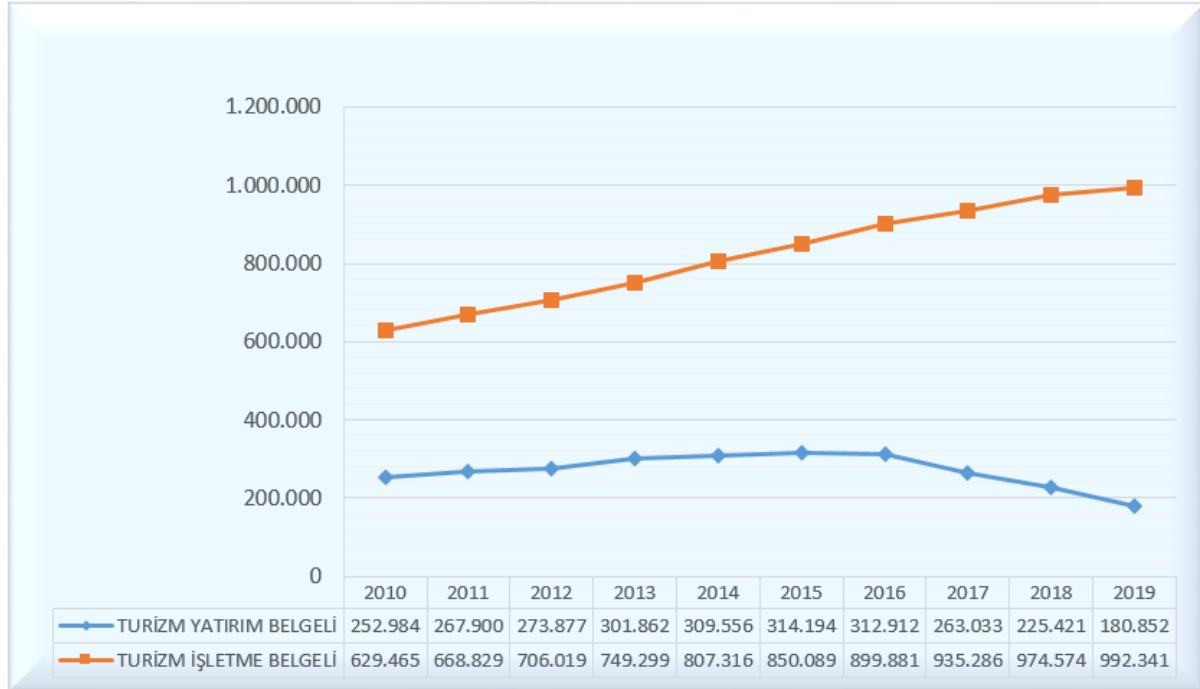
2019 yılı itibarıyla **Düzce** özelinde **belediye belgeli** tesis verileri incelendiğinde; 59 tesis, 1.622 oda sayısı ve 3.527 yatak kapasitesi (TR4 bölgesi yatak kapasitesinin %8,63'ü) mevcudunun olduğu görülmektedir. Düzce'de bulunan bu tesislerde toplam **%26,72 doluluk oranıyla (2019 yılı Türkiye belediye belgeli tesislerin toplam doluluk oranı olan %41,75'in oldukça altında) ve 261.702 geceleme** sayısına ulaşılmıştır.

Belediye belgeli otellerde geceleme sayısı 2010-2017 döneminde yıllık ortalama **%3,2 azalarak 39,5** milyona düşerken, 2018 ve 2019 yıllarında sırasıyla 46 ve 52 milyon geceleme sayılarına ulaşarak **2010-2019 dönemin ortalama artış %0,73 seviyesinde olmuştur. Doluluk oranları ise ortalama %35'ler** düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik 10).

Grafik 10: Belediye Belgeli Tesislerde Geceleme Sayısı ve Doluluk Oranları

Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

Turizm işletme belgeli konaklama tesislerinin yatak kapasitesi ise 2010 yılında 629.465 iken yıllık **ortalama %5,2** artışla 2019 yılı **itibariyle 992.341** adede ulaşmıştır. Turizm yatırım **belgeli yatak** kapasitesi ise son 4 yıldır (2016-2019) azalma eğilimi göstermektedir. Söz konusu azalma yatırım talebinde azalmadan ve yatırım belgeli tesislerin tamamlanarak işletmeye açılmasından **kaynaklanmaktadır**. 2016 yılında **312.912** olan yatak kapasitesi 2019 yılında **180.852** seviyesinde olmuştur (Grafik 11).

Grafik 11: Yıllara Göre Turizm Belgeli Konaklama Tesislerinin Yatak Sayısı Gelişimi

Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

2019 yılı turizm yatırım ve işletme belgeli konaklama tesislerinin tür ve sınıflarına göre dağılımı Tablo 4'te verilmiştir.

Turizm işletme belgeli 4.038 tesisin %74,3'ü otel, %2,2'si termal otel, %1,8'i tatil köyü, %3'ü pansiyon, %4,9'u apart otel, %9,7'si özel tesis, %2,5'i butik otel, %1,6'sı diğer tesislerden oluşmaktadır.

Turizm işletme belgeli tesislerin **toplam yatak kapasitesi 992.341'dir. Toplam yatak kapasitesinin %84,4'ü otel, %5,7'si tatil köyü, %3'ü termal otel, 2,6'sı özel tesis, %1,8'i apart otel, %2,5'i diğer tesislere aittir.**

Otel yatak kapasitesinin %54,4'ü beş yıldızlı, %27,9'u dört yıldızlı, %14,2'si üç yıldızlı, %3,1'i iki yıldızlı, %0,3'ü bir yıldızlı otelden oluşmaktadır.

Tablo 4: Turizm Belgeli Tesislerin Tür ve Sınıflarına Göre Tesis, Oda ve Yatak Sayıları (2019)

TÜRÜ	SINIFI	TURİZM YATIRIM BELGELİ			TURİZM İŞLETME BELGELİ		
		TESİS	ODA	YATAK	TESİS	ODA	YATAK
Otel	Toplam	575	68 760	145 921	3 002	402 017	837 532
	5 Yıldızlı	130	36 966	80 310	669	214 820	456 009
	4 Yıldızlı	172	19 208	40 036	829	113 084	233 410
	3 Yıldızlı	231	11 612	23 525	1 065	59 249	119 070
	2 Yıldızlı	17	464	1 013	387	13 431	26 268
	1 Yıldızlı	25	510	1 037	52	1 433	2 775
Motel	Toplam	1	59	118	6	230	467
	Motel	1	59	118			
	2. Sınıf Motel				1	65	134
Tatil Köyü	Toplam	28	6 982	16 139	72	25 524	56 213
	1. Sınıf	15	3 782	8 203	63	24 155	53 323
	2. Sınıf	13	3 200	7 936	9	1 369	2 890
Termal Otel	Toplam	17	4 226	9 546	88	14 343	30 252
	5 Yıldızlı	8	3 017	6 703	40	9 993	21 153
	4 Yıldızlı	4	820	1 820	31	3 332	6 990
	3 Yıldızlı	5	389	1 023	17	1 018	2 109
Termal Tatil Köyü	5 Yıldızlı	1	129	310			
Termal Müstakil Apart Otel					2	81	171
Pansiyon					122	1 439	2 917
Kamping		8	1 028	2 323	7	847	2 425
Oberj					3	408	890
Apart Otel					198	7 829	18 082
Özel Tesis		27	692	1 444	393	12 487	25 383
Müstakil Apart Otel					16	550	1 416
Golf Tesisi		1	60	228	3	531	1 348
Turizm Kompleksi					4	3 025	6 390
Butik Otel		54	1 916	4 213	99	3 751	7 581
B Tipi Tatil Sitesi					2	42	236
Butik Tatil Villası					1	70	140
Dağ Evi		7	229	460	4	138	359
Çiftlik Evi / Köy Evi		4	91	150	12	112	225
Yayla Evi					2	30	90
Hostel					1	123	166
Butik Termal Otel					1	32	58
Toplam		723	84 172	180 852	4 038	473 609	992 341

Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

İstatistiki bölgelere göre ise toplam yatak kapasitesinin ağırlıklı olarak %49,2'sinin TR6 Akdeniz, %19,71'inin TR3 Ege ve %12,31'inin TR1 İstanbul'da toplandığı görülmektedir. Düzce ilinin bulunduğu **TR4 Doğu Marmara bölgesinin** turizm işletme belgeli yatak kapasitesindeki payı ise **%3,58'dir (Tablo 5).**

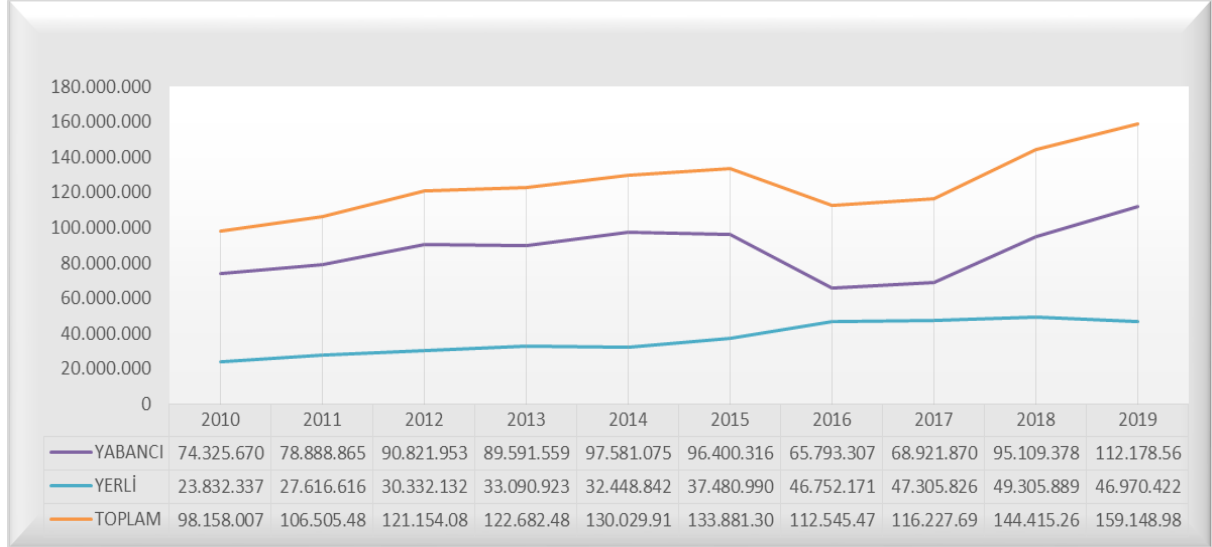
2019 yılı itibariyle **Düzce** özelinde **turizm işletme belgeli** tesis verileri incelendiğinde; 16 tesis, 705 oda sayısı ve 1.431 yatak kapasitesi (TR4 bölgesi yatak kapasitesinin %4'ü) mevcudunun olduğu görülmektedir. Tesislerde toplam **%27,01 doluluk oranıyla** (2019 yılı Türkiye işletme belgeli tesislerin toplam doluluk oranı olan %58,9'un oldukça altında) ve 120.724 geceleme sayısına ulaşılmıştır.

Tablo 5: İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflamasına Göre Turizm Belgeli Tesislerin Dağılımı (2019)

Bölgeler	TURİZM YATIRIM BELGELİ			TURİZM İŞLETME BELGELİ		
	TESİS	ODA	YATAK	TESİS	ODA	YATAK
TR1 İstanbul	108	10 472	21 056	604	60 568	122 122
TR2 Batı Marmara	51	3 150	6 892	227	11 889	23 862
TR3 Ege	165	21 129	46 949	822	93 099	195 541
TR4 Doğu Marmara	66	7 092	15 337	246	17 472	35 517
TR5 Batı Anadolu	23	1 875	3 816	226	17 643	35 376
TR6 Akdeniz	136	27 987	60 824	1 049	227 473	488 249
TR7 Orta Anadolu	23	1 782	3 823	186	10 767	22 294
TR8 Batı Karadeniz	23	1 349	2 797	171	7 266	14 386
TR9 Doğu Karadeniz	51	3 737	7 799	163	7 748	15 683
TRA Kuzeydoğu Anadolu	16	1 529	3 221	109	4 765	9 359
TRB Ortadoğu Anadolu	23	1 230	2 423	86	4 593	9 363
TRC Güneydoğu Anadolu	38	2 840	5 915	149	10 326	20 589
TR Türkiye	723	84 172	180 852	4 038	473 609	992 341

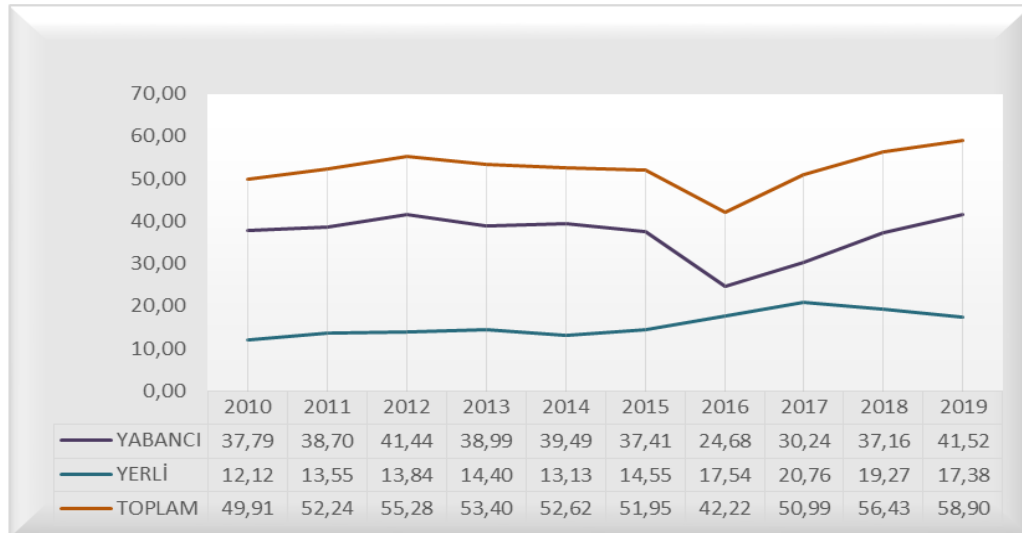
Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı, **2019**

Yıllar itibariyle konaklama tesislerinde geceleme sayıları incelendiğinde toplam geceleme sayısının 2010'da 98,1 milyon iken yıllık ortalama %6,5 artışla 2015'te 133,9 milyona ulaştığı, 2016'da ise %15,9 azalışla 112,6 milyona gerilediği görülmektedir. 2016 yılına kadar olan dönemde yabancı oranı %74, yerli oranı %26 iken, 2016 yılında özellikle Rusya'dan gelen yabancı turist sayısının önemli oranda düşmesi nedeniyle yabancı oranı %58'e gerilerken, yerli oranı %42'ye yükselmiştir. 2016 yılından itibaren toplam geceleme sayısı ortalama %12,6 artışla 2019 yılında 159 milyona ulaşmıştır (Grafik 12).

Grafik 12: Yıllar İtibariyle Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Geceleme Sayıları

Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

Yıllar itibariyle **otel doluluk oranları** incelendiğinde toplam doluluk oranının 2016 yılına kadar ortalama %52 düzeyinde olduğu 2016'da %42,2'ye düştüğü görülmektedir. **2010-2019** döneminde ortalama doluluk oranı %52,4 olarak gerçekleşmiştir (Grafik 13).

Grafik 13: Yıllar İtibariyle Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Doluluk Oranları

Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

2.3.2.2.1. Düzce'de Konaklama Tesisleri ve Doluluk Oranları

Düzce Kültür ve Turizm İl Müdürlüğünden alınan 2020 Temmuz verileri doğrultusunda derlenen ilçe bazında konaklama tesisleri bilgileri aşağıda verilmiştir (**Tablo 6**). İlde en yüksek yatak **kapasitesine** sahip Akçakoca ve Merkez ilçelerin yatak kapasitelerinin birbirine yakın olduğu ve Cumayeri ilçesinin en düşük yatak kapasitesine sahip olduğu görülmektedir. Düzce'nin Gölyaka, Yığılca, Gümüşova ve Çilimli ilçelerinde herhangi bir otel bulunmamaktadır.

Tablo 6: Düzce İli Belediye ve Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri Bilgileri

İlçe	Belediye Belgeli Konaklama Tesisleri			Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri		
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
Akçakoca	36	531	1.421	9	483	1.207
Kaynaşlı	5	138	291	1	7	25
Merkez	23	716	1.473	6	261	515
Cumayeri	3	39	55			
Toplam	67	1.424	3.240	16	751	1.747

Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre Düzce'de 2019 yılı itibarıyla⁷ **belediye belgeli 59 tesis, 1.622 oda ve toplam 3.527 yatak kapasitesi, turizm işletme belgeli 16 tesis, 705 oda ve toplam 1.431 yatak kapasitesi** bulunmaktadır.

Belediye belgeli tesislerin 2018 yılında % 24,36 olan doluluk oranı 2019 yılında 26,72'ye yükselirken **turizm işletme belgeli tesislerin** 2018 yılında %35,82 olan doluluk oranı %27,01'e gerilemiştir. Kaynaşlı ilçesinde bulunan belediye belgeli tesislerin %50 civarında bir doluluk oranıyla il ortalamasının oldukça üzerinde olduğu görülmektedir (Tablo 7).

Tablo 7: Düzce İli Tesis Doluluk Oranları

İl	İlçe	Belediye Belgeli Konaklama Tesislerin Doluluk Oranı (%)		Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerin Doluluk Oranı (%)	
		2018	2019	2018	2019
Düzce	Akçakoca	21,33	18,68	37,79	24,53
	Kaynaşlı	47,28	57,70	9,32	13,65
	Merkez	22,37	26,18	33,21	32,94
	Cumayeri		13,24		
	Toplam	24,36	26,72	35,82	27,01

Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

2.3.3. Golf Turizmi

Golf, pek çok doğal ve yapay engelin bulunduğu ortalama 750.000 metrekarelik (**75 hektar**) bir sahada oynanan bir açık hava sporudur. **Golf sporuna aktif veya pasif** katılım amacı ile insanların bulundukları,

⁷ Düzce'de 08.07.2020 tarihi itibarıyla **belediye belgeli 66 tesis 1.680 oda ve toplam 3.714 yatak kapasitesi mevcuttur.**

yaşadıkları alanların dışına yaptıkları seyahatler vasıtası ile oluşan ilişkiler bütününe **ise golf turizmi denilmektedir.** (Çetin, Dünya'da Golf Turizmi ve Türkiye'de Golf Turizmi Potansiyelinin Değerlendirilmesi, 2008).

2.3.3.1. Dünya'da ve Avrupa'da Golf Turizmi

Dünya genelinde golf oynayan genç sayısı hızla artarken, dünya nüfusunun giderek yaşlanması ve **emekli** kesimin hareketli sporlardan daha az aktif sporlara yönelmesi golf sporunu her geçen gün daha popüler hale getirmektedir (Rahmalaroğlu, 2019).

Dünya üzerinde 2018 yılsonu itibarıyla 209 ülkede **toplam 38 bin 864** golf sahası **bulunmaktadır.** **Dünya golf sahası arzının %78'i** ilk 10 ülke tarafından, %89'u ise ilk 20 ülke tarafından sunulmaktadır (**Golf Around the World, 2019**). **İlk 10 ülke: Amerika Birleşik Devletleri, Japonya, Kanada, İngiltere, Avustralya, Almanya, Fransa, Kore Cumhuriyeti, İsveç ve İskoçya.**

Tablo 8: Dünya Golf Sahası Arzı (İlk 20 Ülke)

Ülke	Saha Sayısı	Delikler	Tesisler
1 ABD	16.752	248.787	14.640
2 Japonya	3.169	45.684	2.227
3 Kanada	2.633	36.591	2.265
4 İngiltere	2.270	31.620	1.936
5 Avusturalya	1.616	23.505	1.532
6 Almanya	1.050	14.100	736
7 Fransa	804	10.971	643
8 Kore Cumhuriyeti	798	9.183	440
9 İsveç	662	9.303	471
10 İskoçya	614	8.421	568
11 Çin	599	8.850	385
12 İspanya	497	7.071	413
13 İrlanda	494	7.530	438
14 Güney Afrika	489	6.291	470
15 Yeni Zelanda	418	5.814	401
16 Arjantin	349	4.368	314
17 Danimarka	346	4.461	193
18 Hollanda	330	3.924	220
19 İtalya	321	4.131	267
20 Tayland	315	4.095	236

Kaynak: Golf Around the World, 2019

Golf sahalarının % 52,84'ü Kuzey ve Güney Amerika'da, % 23'ü Avrupa'da, % 16,34'ü Asya'da, % 5,43'ü Okyanusya'da, % 2,4 Afrika'da bulunmaktadır (Tablo 9). Sport Marketing Surveys kuruluşunun yaptığı çalışmaya göre, Dünya'da toplam 61 milyon kişi golf oynamaktadır. Bu kişilerin yaklaşık 37 milyonu Amerika'da, 13,6 milyonu Asya'da ve 7 milyonu Avrupa'da bulunmaktadır (Turizm Yatırımcıları Derneği, s. 1-2).

Tablo 9: Kıtalaraya Göre Golf Saha Sayıları

Kıta	Golf Saha Sayısı	Golf Delikleri
Kuzey Amerika	19.826	291.807
Avrupa	8.940	125.268
Asya	6.349	87.483
Okyanusya	2.109	30.237
Afrika	932	12.192
Güney Amerika	708	9.189
Toplam	38.864	556.176

Kaynak: Golf Around the World, 2019

Avrupa’da ise toplam 8.991 adet golf sahası bulunmaktadır (Tablo 10). Toplam golf sahalarının %60’ına tekabül eden 5.400 golf sahası beş pazarda (**İngiltere, Almanya, Fransa, İsveç, İskoçya**) yer almaktadır (*R&A, 2019, s. 50*).

Tablo 10: Golf Sahası Sayıları (Avrupa)

Ülke	Golf Saha Sayısı	Avrupa’da Bulunan Toplam Saha Sayısındaki Payı (%)
1 İngiltere	2.270	25,25
2 Almanya	1.050	11,68
3 Fransa	804	8,94
4 İsveç	662	7,36
5 İskoçya	614	6,83
6 İspanya	497	5,53
7 İrlanda	494	5,49
8 Danimarka	346	3,85
9 Hollanda	330	3,67
10 İtalya	321	3,57
11 Avusturya	205	2,28
12 Finlandiya	191	2,12
13 Norveç	191	2,12
14 Galler	186	2,07
15 Çek	132	1,47
16 Belçika	121	1,35
17 İsviçre	114	1,27
18 Portekiz	106	1,18
19 İzlanda	75	0,83
20 Polonya	47	0,52
21 Slovakya	33	0,37
22 Türkiye	33	0,37
23 Rusya	26	0,29
24 Macaristan	17	0,19
25 Slovenya	14	0,16
26 Letonya	13	0,14
27 Bulgaristan	10	0,11

28	Estonya	10	0,11
29	Kıbrıs	9	0,10
30	Yunanistan	9	0,10
31	Kazakistan	9	0,10
32	Romanya	8	0,09
33	Hırvatistan	7	0,08
34	Litvanya	7	0,08
35	Ukrayna	7	0,08
36	Lüksemburg	5	0,06
37	Azerbaycan	3	0,03
38	Gürcistan	3	0,03
39	Belarus	2	0,02
40	Andorra	2	0,02
41	Bosna Hersek	2	0,02
42	Sırbistan	2	0,02
43	İsrail	2	0,02
44	Malta	1	0,01
45	Ermenistan	1	0,01
46	Kuzey Makedonya Cumhuriyeti	0	0,00
47	Lihtenştayn	N/A	N/A
TOPLAM		8.991	100,00

Kaynak: European Golf Participation Report, R&A/EGA, 2019

Avrupa'da kayıtlı golf oyuncu sayısında Almanya, İngiltere, İsveç, Fransa ve Hollanda ilk beş sıralamada yer almaktadır. Golf sahalarına yönelik oyuncu talepleri incelendiğinde saha başına en yüksek oyuncu talebinin 1.179 kayıtlı oyuncu sayısı ile Hollanda'nın zirvede yer aldığı görülmektedir. Hollanda'yı sırayla İsviçre, İsveç, Finlandiya ve Lüksemburg takip etmektedir (R&A, 2019, s. 48).

Tablo 11: Kayıtlı Golf Oyuncu Sayısı ve Saha Başına Düşen Kayıtlı Golf Oyuncu Sayısı (Avrupa)

Ülke	Kayıtlı Golf Oyuncu Sayısı	Ülke	Saha Başına Düşen Kayıtlı Golf Oyuncu Sayısı
1 Almanya	642.240	1 Hollanda	1.179
2 İngiltere	629.000	2 İsviçre	783
3 İsveç	484.373	3 İsveç	732
4 Fransa	412.726	4 Finlandiya	728
5 Hollanda	389.000	5 Lüksemburg	678
6 İspanya	305.417	6 İspanya	615
7 İrlanda	184.017	7 Almanya	612
8 İskoçya	180.281	8 Malta	583
9 Danimarka	149.044	9 Belçika	537
10 Finlandiya	138.955	10 Fransa	513
11 Avusturya	97.930	11 Norveç	502
12 Norveç	95.794	12 Avusturya	478
13 İtalya	91.165	13 Danimarka	431
14 İsviçre	89.236	14 Çek	403

15	Belçika	65.028	15	Sırbistan	374
16	Çek	53.252	16	İrlanda	373
17	Galler	42.830	17	Slovenya	327
18	İzlanda	17.165	18	İskoçya	294
19	Portekiz	15.257	19	İtalya	284
20	Slovakya	8.264	20	İngiltere	277
21	Türkiye	6.739	21	Estonya	274
22	Polonya	6.268	22	İsrail	272
23	Slovenya	4.574	23	Slovakya	250
24	Lüksemburg	3.392	24	İzlanda	238
25	Estonya	2.735	25	Galler	230
26	Rusya	2.240	26	Andorra	223
27	Letonya	1.660	27	Türkiye	204
28	Kıbrıs	1.377	28	Litvanya	193
29	Litvanya	1.354	29	Kıbrıs	153
30	Macaristan	1.311	30	Portekiz	144
31	Lihtenştayn	1.025	31	Letonya	128
32	Kazakistan	1.020	32	Polonya	126
33	Yunanistan	829	33	Kazakistan	113
34	Romanya	817	34	Ermenistan	110
35	Bulgaristan	775	35	Bosna Hersek	104
36	Sırbistan	747	36	Romanya	102
37	Hırvatistan	694	37	Hırvatistan	99
38	Malta	583	38	Yunanistan	92
39	İsrail	544	39	Belarus	88
40	Andorra	445	40	Rusya	86
41	Ukrayna	250	41	Bulgaristan	78
42	Bosna Hersek	207	42	Macaristan	77
43	Belarus	176	43	Azerbaycan	57
44	Azerbaycan	171	44	Gürcistan	52
45	Gürcistan	155	45	Ukrayna	36
46	Ermenistan	110	46	Lihtenştayn	N/A
47	Kuzey Makedonya Cumhuriyeti	48	47	Kuzey Makedonya Cumhuriyeti	N/A
Toplam		4.131.220			

Kaynak: European Golf Participation Report, R&A/EGA, 2019

2.3.3.2. Türkiye’de Golf Turizmi

Golf turizmi pazarı; her geçen gün uluslararası turizm pazarından daha fazla pay alırken, ürünlerini çeşitlendirmeye, turizmin mevsimsellik etkisini azaltmayı ve turist başına düşen harcamayı arttırmayı amaçlayan ülkeler ve işletmeler için çekici bir pazar olmuştur. Bu alanda iklim ve coğrafi koşulları golf için uygun olan ülkelerde yatırımlar **artmaya devam etmektedir**.

1994 yılında Türkiye’nin ilk profesyonel golf sahası olan Klassis Golf and Country Club ile **Belek’teki ilk saha olan National Golf Kulübü hizmete** girmiş, sonrasında 1995 yılında **da Türkiye Golf Federasyonu** kurulmuştur. Gerek turizm teşvik yasalarının çıkmış olması gerekse de Türkiye Golf

Federasyonu'nun yürüttüğü çalışmalar sonucunda 2000 yılı sonrasında golf sektörü önemli gelişmelere ve başarılarla imza atmıştır (Golf Turizmi Sektör Raporu, 2011).

Türkiye Golf Federasyonu resmi web sitesi verilerine göre 2020 yılı ağustos ayı itibariyle Türkiye'de 23 tesis bünyesinde 36 golf sahası bulunmaktadır.

	Bölge	Tesis	Tam Adı	Saha Sayısı
1	<i>Istanbul</i>	Ataşehir Golf Kulübü	Ataşehir Golf Kulübü	1
2	<i>Istanbul</i>	<i>Kemer</i>	<i>Kemer Golf & Country</i>	1
3	<i>Istanbul</i>	<i>Marmara Golf</i>	Marmara Golf Kulübü	2
4	<i>Antalya</i>	<i>AGC Courses</i>	<i>Antalya Golf Club</i>	2
5	<i>Antalya</i>	<i>Carya</i>	<i>Carya Golf Club</i>	1
6	<i>Antalya</i>	<i>Cornelia Courses</i>	<i>Cornelia Golf Club</i>	3
7	<i>Antalya</i>	<i>Gloria Courses</i>	<i>Gloria Golf Resort</i>	5
8	<i>Antalya</i>	<i>Kaya Palazzo</i>	<i>Kaya Palazzo Golf Club</i>	1
9	<i>Antalya</i>	<i>Lykia Links</i>	<i>Lykia Links Golf Course</i>	1
10	<i>Antalya</i>	<i>Montgomerie</i>	<i>Montgomerie/Maxx Royal Golf Club</i>	1
11	<i>Antalya</i>	<i>National</i>	<i>National Golf Course</i>	3
12	<i>Antalya</i>	<i>Nobilis</i>	<i>Robinson Nobilis</i>	1
13	<i>Antalya</i>	<i>Sueno Courses</i>	<i>Sueno Golf Club</i>	2
14	<i>Antalya</i>	<i>Titanic Golf Courses</i>	<i>Titanic Golf Courses</i>	3
15	<i>Bodrum</i>	Bodrum Golf Kulübü	Bodrum Golf Kulübü	1
16	<i>Bodrum</i>	<i>Regnum Golf</i>	<i>Regnum Golf Country</i>	1
17	<i>KKTC</i>	<i>CMC Golf Club</i>	<i>CMC Golf Club</i>	1
18	<i>KKTC</i>	<i>Korineum</i>	<i>Korineum Golf & Country Club</i>	1
19	<i>Aydin</i>	<i>Kusadasi International Golf</i>	<i>Kusadasi International Golf</i>	1
20	<i>Ankara</i>	<i>Ankara Golf</i>	Ankara Golf Kulübü	1
21	<i>Samsun</i>	Samsun Golf Kulübü	Samsun Büyükşehir Belediyesi Golf Kulübü	1
22	<i>İzmir</i>	İzmir Golf Kulübü	İzmir Golf Kulübü	1
23	<i>Unknown</i>	<i>Akademi Saha</i>	<i>Akademi Saha</i>	1
		TOPLAM		36

Kaynak: Türkiye Golf Federasyonu, 2020

Golf turizminin gelişimini teşvik etmek için 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş olan **golf temalı 9 adet TM/KTKGB⁸** bulunmaktadır. İlan edilen 9 adet bölgeden biri olan **Düzce, Gölyaka Turizm Merkezinde planlanan golf tesisi ve konaklama** tesisi yatırımı planlanmaktadır.

⁸ TM: Turizm Merkezi, KTKGB: Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi

Tablo 12: Golf Temalı KTKGB/TM Listesi

TM/KTKGB Adı	İl	İlçe	Resmi Gazete Tarih	Resmi Gazete Sayı	Bakanlar Kurulu Tarih	Bakanlar Kurulu Sayı
Antalya Alanya Baltepe TM	Antalya	Alanya	25.03.2012	28244	5.03.2012	2012/2901
Antalya Alanya Kargıcak TM	Antalya	Alanya	25.03.2012	28244	5.03.2012	2012/2901
Antalya Alanya Mahmutlar Gökçebelen TM	Antalya	Alanya	25.03.2012	28244	5.03.2012	2012/2901
Antalya Alanya Okurcalar Ortaören TM	Antalya	Alanya	25.03.2012	28244	5.03.2012	2012/2901
Antalya Alanya Türkler Akyar TM	Antalya	Alanya	25.03.2012	28244	5.03.2012	2012/2901
Antalya Gebiz KTKGB	Antalya	Serik	22.08.2015	29453	10.08.2015	2015/8011
Düzce Gölyaka TM	Düzce	Gölyaka	30.06.2007	26568	4.06.2007	2007/12286
Muğla Milas Bodrum Fesleğen KTKGB	Muğla	Milas, Bodrum	28.02.2007	26448	22.01.2007	2007/11712
Nevşehir Acıgöl Tatların TM	Nevşehir	Acıgöl	13.03.2008	26815	25.02.2008	2008/13317

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım İşletmeleri Genel Müdürlüğü, 2020

Golf turistlerinin ülkemizdeki golf tesislerinde gerçekleştirmiş oldukları geceleme, ortalama kalış süreleri, tesise geliş sayıları ve doluluk oranları aşağıda verilmiştir (Tablo 13). **2019** yılında ülkemizdeki golf tesislerinde gerçekleşen geceleme sayılarına bakıldığında toplamda **486.492** geceleme yaşanmış ve bu rakamın büyük bir çoğunluğu yabancı turistlerce gerçekleştirilmiştir.

Ortalama kalış sürelerinde de yabancı turistlerin yerli turistlere nazaran yaklaşık **2 kat daha fazla** konakladığı görülmektedir. Son yıllarda **golf tesislerinin tam kapasite** ile çalışıyor olması oldukça dikkat çekicidir. Bu durum golf sektöründe yeni yatırımlara ihtiyaç duyulduğunu da ortaya koymaktadır.

Tablo 13: Golf Tesislerinde Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranları (2017-2019)

YIL	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME		ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ				DOLULUK ORANI(%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
2019	57.675	26.029	83.704	403.108	83.384	486.492	6,99	3,20	5,81	83,07	17,18	100,00
2018	48.938	30.301	79.239	390.955	102.491	493.446	7,99	3,38	6,23	79,64	20,88	100,00
2017	40.110	31.244	71.354	292.381	105.598	397.979	7,29	3,38	5,58	56,32	20,34	76,66

Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2020

2008 yılında Uluslararası Golf Tur Operatörleri Birliği (IAGTO) tarafından Avrupa'da Yılın En İyi Golf Bölgesi ödülüne layık görülen **Belek'te** yıl içinde 50'nin üzerinde ulusal ve uluslararası düzeyde turnuva düzenlenmektedir (**Golf Turizmi, 2020**).

Belek bölgesinde oynanan golf sayılarının yıllara ve ülkelere göre karşılaştırılması Tablo 14'te verilmiştir. Belek bölgesi, 2017 yılında yaklaşık **289** bin oyuna ev sahipliği yaparken 2018 yılında **495 bin ve 2019** yılında bir önceki yıla göre %14 artış sağlanarak toplam oyun sayısında 568 bine ulaşmıştır (Belek Turizm Yatırımcıları Birliği, 2020).

Yine Tablo 14'te görüldüğü üzere, 2019 yılında Belek'teki golf sahalarında oynanan toplam oyunun neredeyse tamamına yakını (**%98,77**) yabancı golfçülerce oynanmıştır. Yabancı golfçüler arasında ilk sırayı **İngiliz (%38,74)**, ikinci sırayı **Alman (%20,98)** üçüncü sırayı ise **İsveçli golf turistleri (%8,92)** almıştır.

Tablo 14: Belek Bölgesinde Ülkelerine Göre Golf Oyun Sayıları Karşılaştırması (İlk 10 Ülke)

Milliyeti	2019			2018			2017		
	Sayı	Oran %	Sıra	Sayı	Oran %	Sıra	Sayı	Oran %	Sıra
İngiltere	217.530	38,74	1	178.504	36,85%	1	95.627	34,33%	1
Almanya	117.820	20,98	2	112.851	23,30%	2	72.931	26,19%	2
İsveç	50.071	8,92	3	39.821	8,22%	3	17.667	6,34%	3
Danimarka	26.141	4,66	4	24.454	5,05%	4	14.455	5,19%	4
Finlandiya	24.194	4,31	5	19.942	4,12%	5	12.255	4,40%	5
Fransa	18.324	3,26	6	13.716	2,83%	7	4.876	1,75%	12
Çek Cum.	17.678	3,15	7	14.579	3,01%	6	10.717	3,85%	6
Avusturya	12.700	2,26	8	9.851	2,03%	9	3.679	1,32%	13
İsviçre	10.747	1,91	9	7.554	1,56%	13	5.376	1,93%	10
Hollanda	10.367	1,85	10	9.200	1,90%	11	6.143	2,21%	8

Yab. Ziyaretçi	561.502	98,77%	484.399	97,75%	278.514	96,25%
Yerli Ziyaretçi	6.975	1,23%	11.173	2,25%	10.851	3,75%
Genel Top.	568.477		495.572		289.365	

Kaynak: BETUYAB, 2020

Tablo 15'te Belek'te bulunan golf sahalarında oynanan oyunların aylık dağılımı verilmiştir. Görüldüğü üzere Belek'te oynanan oyunun (**568.477**) büyük bir kısmı % 60,5'i (**343.948**) Ocak-Haziran arasındaki yılın ilk 6 aylık döneminde gerçekleşmiştir. Özellikle **Mart, Nisan, Mayıs, Ekim ve Kasım** aylarında yıl boyu toplam oynanan oyunun %67,41'i oynandığı görülmektedir.

Tablo 15: Belek'te Bulunan Golf Sahalarında Oynanan Oyunların Aylık Dağılımı (2019)

Aylar	Oyun Sayısı	Oran (%)
Ocak	25.537	4,49
Şubat	56.506	9,94
Mart	87.277	15,35
Nisan	80.729	14,20
Mayıs	73.640	12,95
Haziran	20.259	3,56
Temmuz	6.343	1,12
Ağustos	6.098	1,07
Eylül	38.183	6,72
Ekim	67.891	11,94
Kasım	73.679	12,96
Aralık	32.335	5,69
TOPLAM	568.477	100,00
Ocak-Haziran	343.948	60,50
Temmuz-Aralık	224.529	39,50

Kaynak: BETUYAB, 2020

2.3.3.3. Golf ve Su Tüketimi

Golf sahaları için yapılan eleştirilerin nedenlerinden biri aşırı su tüketimidir. Fakat Tablo 16'da görüldüğü gibi, diğer tarım faaliyetlerine göre golf sahasının ihtiyaç duyduğu su miktarı çok daha azdır, sağlanan **faayda** düşünülürse sürdürülebilirlik anlamında tarla yerine golf sahasının tercih edilmesi birçok durumda olumlu karşılanabilir.

Golf sahalarındaki su tüketimi saha planlama aşamasında alınacak önlemlerle daha da düşürülebilir. Örneğin hemen her sahada bulunan **yapay göller**, saha estetiğine değer katması ve oyun için engel sayılmasının yanında aslında birer su deposudur. Yağış zamanı bu göletlerde depolanan su yazın aynı zamanda sahanın su ihtiyacının belirli kısmını bazen tümünü karşılar. Atık suları ve diğer alternatif su kaynaklarını kullanmak, toprağı ıslah etmek, iyi bir sulama sistemi kurmak, bitki türlerini iyi seçmek gibi önlemler de su kullanımını azaltmaya dönük diğer önlemler arasındadır (Çetin, Dünya'da Golf Turizmi ve Türkiye'de Golf Turizmi Potansiyelinin Değerlendirilmesi, 2008).

Tablo 16: Farklı Ürünlerde 100 Hektar Yüzeye Göre Ortalama Yıllık Su Tüketimi / m³

Ürünler	Ortalama Üretim / Ton	Ortalama Su Tüketimi / m3
Mısır	120	500.000–600.000
Pirinç	650	1.300.000 – 3.250.000
Soya	350	150.000 – 500.000
Domates	5000	500.000 – 700.000
Patates	2300	375.000 – 525.000

Narenciye	1600 – 4200	500.000 – 800.000
Üzüm	1800 – 2500	250.000 – 400.000
Zeytin	150 – 500	150.000 – 250.000
Havuç	2500	300.000 – 400.000
Golf Sahası		60.000 – 170.000

Kaynak: (Çetin, Dünya’da Golf Turizmi ve Türkiye’de Golf Turizmi Potansiyelinin Değerlendirilmesi, 2008)

2.3.3.4. Golf Turistinin Özellikleri

Araştırmalara göre; bir golf turisti kısa süreli seyahatlerde 4-7 gün, uzun süreli seyahatlerde 7-14 gün arası konaklama yapmaktadır. KPMG’nin yaptığı bir araştırmaya göre **bir golf turistin belli bir** destinasyonu seçmesindeki etkenler sırası ile aşağıdaki gibidir:

- 1)Golf sahalarının kalitesi
- 2)Paketlerin fiyatı
- 3)Ulaşım
- 4)Saha sayısı
- 5)Konaklama tesislerinin kalitesi**
- 6)İklim
- 7)Eğlence ve gece hayatı
- 8)Yerleşik golf kültürü**

Yapılan araştırmalara göre; golf turistleri kısa süreli seyahatlerde, günlük ortalama 200-250 dolar, **yedi** gün ve üzeri **seyahatlerde ise günlük ortalama 350 dolar harcama** yapmaktadır (Turizm Yatırımcıları Derneği) .

Golf turizmi için ülkemize gelen bir turist diğer turistik amaçlarla ülkeye gelen bir turiste göre yaklaşık beş kat daha fazla döviz bırakmaktadır. Türkiye’de bir turist günde ortalama 72,4 dolar harcama **yaparken, golf** turisti bu değer yaklaşık 5 katına denk gelen günlük **250 EURO’luk harcama** ortalamasına sahiptir (Çuhadar, 2013).

2.4. Planlanan Otel İçin Öngörülen Hizmet Satış Fiyatları, Giderler, Varsayımlar

Gölyaka Turizm Merkezinde (Kültür Park) planlanan konaklama ve golf tesisinin giderleri, satış fiyatı/gelirleri, varsayımları; daha önce hazırlanan benzer konaklama tesisi fizibilite raporları, tarafımızca yapılan pazar araştırmaları ile sektör temsilcileri ve golf tesisi yöneticileri ile yapılan görüşmeler **neticesinde** elde edilen bilgiler baz alınarak belirlenmiştir. Gerekli yerlerde güncel kur değerleri ile dönüştürmeler yapılmıştır.

Gölyaka Turizm Merkezinde (Kültür Park) 5 yıldızlı, 94 oda ve 220 yataklı otel ön fizibilite çalışmasında **Golf tesisinin 8 ay (Mart-Ekim arası)** verimli kullanabileceği, otel ve tesisin ise tüm yıl açık olacağı varsayılmıştır.

İşletme gelir ve giderlerine temel teşkil etmek üzere;

- ✓ 62 odası iki kişilik, 32 odası 3 kişilik olmak üzere toplam 94 oda olacağı,
- ✓ Konaklamaların %50’sinin grup, %50’sinin münferit konaklamadan oluşacağı,
- ✓ Tam pansiyon alma oranının %100 olacağı,
- ✓ Alkolsüz içecek alma oranının %100 olacağı,
- ✓ Alkollü içecek alma oranının %20 olacağı,

- ✓ Konaklama yapanların %5'inin golf eğitimi alacağı,
- ✓ Konaklamalı müşterilere golf tesisi günlük ücretlerinin %33 indirimle uygulanacağı,
- ✓ 8 aylık verimli golf sezonunda (Mart-Ekim arası) otel müşterilerinin %70'inin, diğer 4 aylık dönemde (Kasım-Şubat arası) otel müşterilerinin %20'sinin golf tesisini kullanacağı,
- ✓ Günöbirlükçilerden %5'inin golf eğitimi alacağı, %95'inin golf tesisini kullanacağı,
- ✓ 8 aylık verimli Golf sezonunda, hafta sonları (toplam 64 gün) birinci yıl 30, ikinci yıl 40, üçüncü ve izleyen yıllarda 50 kişinin günöbirlükçi olarak otelin yiyecek-içecek (alkolsüz) hizmetinden **ve** golf tesisinden yararlanacağı varsayılmıştır.
- ✓ Tesisin faydalı ömrü 20 yıl olarak kabul edilmiştir.

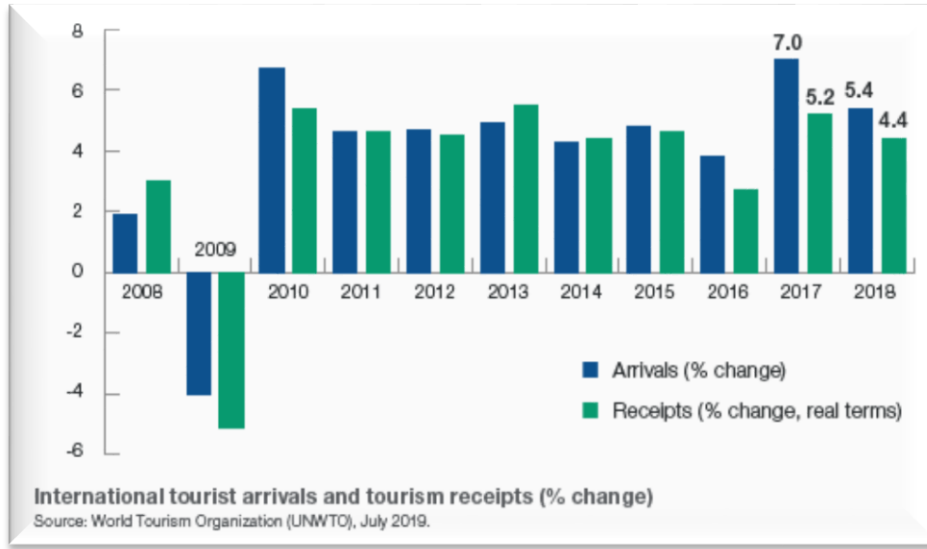
Otel için öngörülen konaklama ve yiyecek-içecek fiyatları (KDV Hariç) ile mekanik tesise ilişkin fiyatlar aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Grup Konaklama	
Çift Kişi Tam Pansiyon Konaklama Fiyatı	82 €
Üç Kişi Tam Pansiyon Konaklama Fiyatı	118 €
Münferit Konaklama	
Çift Kişi Tam Pansiyon Konaklama Fiyatı	102 €
Üç Kişi Tam Pansiyon Konaklama Fiyatı	142 €
Yiyecek-İçecek Fiyatları (Kişi Başı)	
Kahvaltı	6 €
Tek Öğün Yemek	10 €
Alkollü İçecek	7 €
Alkolsüz İçecek	3 €
Golf Tesisine İlişkin Kişi Başı Fiyatlar	
Golf Eğitimi Ücreti (Saatlik Fiyat)(Golf Seti dahil)	15 €
Tüm Gün Oyun (18 Delikli Saha, Araç ve Golf Seti Dahil)	60 €

2.5. Kapasite ve Talep Tahmini

Her geçen gün büyüyen turizm sektörü pastasından pay almak için ülkeler alabildiğine rekabet içerisine girmektedir. 2018 yılı itibariyle bakıldığında, uluslararası turist varışları sayısı 1,4 milyara, toplam turizm gelirleri ise 1,45 trilyon dolara ulaşmış durumdadır (Grafik 1).

Global ölçekte genel sektör olarak turizm büyüme verileri incelendiğinde, **2010-2018** yılları arasında uluslararası turizm varışlarında ve **gelirlerinde ortalama %5 düzeyinde büyümenin gerçekleştiği** görülmektedir (Grafik 18).

Grafik 14:Uluslararası Turist Varışları ve Turizm Gelirleri Değişimi

Golf sektöründe ise **2009-2019** yılları arasında oynanan oyun sayıları incelendiğinde oyun sayısının **yıllık ortalama %5,45** arttığı görülmüştür. Golf oyunlarındaki ortalama %5,45'lik büyüme oranı turizm sektörünün %5'lik büyüme ile de paralellik arz etmektedir. Türkiye'deki mevcut golf tesislerinin **tam kapasiteye yakın (2017-2019 yıl ortalaması %92 doluluk oranı ile)** hizmet verdiği Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerinden anlaşılmaktadır (Tablo 13).

Söz konusu büyüme ve doluluk oranları göz önünde bulundurulduğunda golf turizmi sektörünün önümüzdeki dönemde de yıllık ortalama **%5'lik bir büyüme kaydedeceği** ve golf sektörüne **yönelik** yapılacak yatırımın, golf sporuna uygun dönemlerde **%90-100** kapasitesi ile çalışabileceği öngörülmektedir.

Pazar ve Satış Analizi bölümünde değinilen konular, **fizibiliteye konu olan otel ve golf tesisinin** tanınma ve tutunma faaliyetlerinin zaman alacağı hususu da dikkate alınarak aşağıda verilen doluluk oranları ile çalışacağı öngörülmektedir. Düzce bölgesinde Mart ve Ekim ayları arasında kalan 8 aylık dönemde Golf sporunun yoğun bir şekilde yapılacağı, geri kalan 4 aylık dönemde ise (Kasım ve Şubat ayları arası) mevsimsel şartlar da göz önünde bulundurulduğunda Golf tesisinin düşük kapasite ile çalışabileceği öngörülmektedir. 8 aylık verimli dönem için işletmenin, ilk yıl %60, ikinci yıl %75, üçüncü ve sonraki yıllarda da %90 kapasite ile hizmet verebileceği düşünülmektedir. 4 aylık dönemler için tesisin, birinci yıl %30, ikinci yıl %30, üçüncü ve sonraki yıllarda ise %45 kapasite ile çalışacağı öngörülmektedir. Bu öngörüler doğrultusunda ortalama doluluk oranları aşağıdaki gibi olacaktır.

Yıllar	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl+
Kapasite Kullanım Oranı (KKO)	50	60	75

2.6. Girdi Piyasası

Konaklama ve golf sektöründe en önemli etken/**girdi** nitelikli insan kaynağıdır. **Gereksinim duyulacak** nitelikli personel, başta Düzce üniversitesi bünyesinde **bulunan Akçakoca Turizm İşletmeciliği ve**

Otelcilik Yüksekokulu'nun sağladığı nitelikli personeller olmak üzere ilde rahatlıkla karşılanabilecek durumdadır.

Golf sahalarında saha bakım uzmanları (greenkeeper), golf antrenörleri (head-**pro**, **teaching-pro**, **technical-pro**) gibi alanlarında tamamen uzman çalışanlar dışında, satış pazarlama ve rezervasyon gibi genel departmanlarda da golf operasyonunu bilen çalışanlar da istihdam edilecektir. İstihdam edilebilecek unvan ve maaş bilgileri "İnsan Kaynakları" bölümünde belirtilmiştir.

İhtiyaç duyulan insan kaynağının oluşturacağı yıllık giderin **3.804.561 TL (478.916 €)** olacağı tahmin edilmiştir.

İnsan kaynağı giderlerinin yanı sıra; yiyecek-içecek giderleri, işletme malzemesi giderleri, elektrik/yakıt/su giderleri, bakım-onarım giderler, diğer giderleri, günübirlik giderler, genel giderler gibi giderler ile pazarlama ve tanıtım giderleri oluşacaktır.

Tüm bu giderlerin (insan kaynağı dahil) tesisin tam dolulukta olması durumunda 25.254.079 TL (3.178.973 €) gider oluşturacağı öngörülmüştür. Detaylar aşağıdaki tabloda görülmektedir.

Tablo 17: Tam Dolulukta Yıllık Konaklama Giderleri (€)

Gider Unsurları	Toplam Tutar (€)	Sabit Oran	Değişken Oran	Sabit Tutar (€)	Değişken Tutar (€)
A - Hizmet Giderleri					
1-Yiyecek Giderleri	617.760	0%	100%	0	617.760
2-İçecek Giderleri	76.665	0%	100%	0	76.665
3-İşletme Malzemesi Giderleri	162.316	0%	100%	0	162.316
4-Elektrik Gideri	81.158	70%	30%	56.811	24.347
5-Yakıt Gideri	202.896	70%	30%	142.027	60.869
6-Su Gideri	40.579	30%	70%	12.174	28.405
7-Personel Gideri	478.916	90%	10%	431.024	47.892
8-Bakım-Onarım Giderleri	121.737	90%	10%	109.563	12.174
9-Diğer Giderler	79.200	0%	100%	0	79.200
10-Günübirlik Müşteri Gider.	12.480	100%	0%	12480	0
11-Genel Giderler %3	56.211	80%	20%	44.969	11.242
12-Beklenebilecek Farklar %3	57.897	50%	50%	28.949	28.949
Toplam Hizmet Giderleri	1.987.815	42%	58%	838.858	1.148.957
B - Tanıtım Organizas. Gid.	81.158	90%	10%	73.042	8.116
Toplam İşletme Giderleri	2.068.973	44%	56%	912.417	1.156.556

Tablo 18: Yıllık Golf Tesis Giderleri (€)

Gider Unsurları	Toplam Tutar (€)	Sabit Oran	Değişken Oran	Sabit Tutar (€)	Değişken Tutar (€)
Bakım Onarım Gideri (su dahil)	650.000	100%	0%	650.000	0
İşletme Giderleri ve diğer giderler	110.000	100%	0%	110.000	0
Yenileme Gideri	155.000	100%	0%	155.000	0
Ekipman Gideri	195.000	50%	50%	97.500	97.500
Toplam Golf Tesis Giderleri	1.110.000	91%	9%	1.012.500	97.500

Tablo 19: Yıllık İşletme Giderleri (€)

TOPLAM GİDERLER (€)	Tam Dolulukta Tutar (€)	1.Yıl Tutar (€)	2.Yıl Tutar (€)	3.Yıl + Tutar (€)
Konaklama Giderleri	2.068.973	1.490.695	1.606.351	1.779.834
Golf Tesis Giderleri	1.110.000	1.061.250	1.071.000	1.085.625
TOPLAM GİDERLER	3.178.973	2.551.945	2.677.351	2.865.459

2.7. Pazar ve Satış Analizi

“Kuruluş Yeri Seçimi” başlığı altında da belirtildiği üzere konaklama tesisinin bulunacağı Düzce ili **1999** yılında il statüsünü almasından itibaren ekonomik ve sosyal alanda hızla ilerleme kat etmiştir. İlin daha hızlı gelişimi için Kamu otoritesi tarafından bölgesel teşvik uygulamalarında 4. bölge kapsamına alınan Düzce; destek unsurları türü, oranları ve üst limitleri bakımında görece daha fazla teşvik ve destek görmektedir.

Düzce Gölyaka Turizm Merkezi’nde yapılacak asgari 500 bin TL yatırım tutarlı **turizm konaklama** yatırımları aşağıda belirtilen **dördüncü bölge** destek unsurlarından faydalanabilecektir. Keza, **Golf** sahalarına ilişkin genel inşaat faaliyetleri, golf sahalarına ilişkin platformların hazırlanması, **spor tesisi** yatırımları **asgari 10 Milyon TL** sabit yatırım şartı ile **genel teşvik** kapsamında değerlendirilir. **Bu durum, yatırımcının yatırım maliyetlerini önemli oranda düşürecek ve işletme döneminde güçlü finansal avantaj ile rekabet üstünlüğü sağlayabilecektir.**

Aşağıda belirtilen hususlar, Düzce-Gölyaka Turizm Merkezi’nde (Kültür Park) **kurulacak otel ve golf tesisinin** muadillerine üstünlük sağlamasına katkı sağlayabilecektir.

- ✓ Marmara bölgesinde İstanbul dışında golf tesisinin bulunmamaktadır, İstanbul her ne kadar ulaşılabilirlik konusunda daha avantajlı görünse de yoğun trafikten uzak, doğa ile iç içe olan Düzce ilini daha avantajlı kılabilmektedir.
- ✓ Otel ve golf tesisinin yapılacağı alan Gölyaka Kültür parktaki 790.000 m² **lik saha Bakanlar Kurulu Kararı ile “golf” temalı Turizm Merkezi ilan edilmiştir.** Bu durum kamu destekleri,

yatırım yeri tahsis işlemleri, idari prosedürler gibi pek çok konuda yatırımcı lehine süreçlerin işletilmesini sağlayabilmektedir.

- ✓ **Golf sahalarının ihtiyaç duyduğu su miktarı görece fazladır ve önemli maliyet kalemi oluşturmaktadır. Ancak yatırıma konu golf sahası (Turizm Merkezi olarak ilan edilen bölge) Melen Çayı'nın hemen yanında yapılacağı için golf sahasının ihtiyaç duyacağı su maliyetleri oldukça düşük olacaktır. Bu durum, golf tesisinin daha uygun maliyetle hizmet vermesini sağlayarak yatırımcının rekabet üstünlüğüne katkı sağlayabilecektir.**
- ✓ Yatırım alanında pist alanı planlanmış durumdadır. Bu durum, golf oyuncularının tesise ulaşımını kolaylaştıracak bir unsurdur.
- ✓ Düzce'nin coğrafik olarak Ankara ve İstanbul'un ortasında yer alması, Gölyaka Turizm Merkezi alanının (Kültür Park) Gölyaka'ya 3 km, Düzce'ye 25 km, **E-80 Karayoluna 10 km** mesafede olması, müşterilerin **yatırım yerine ulaşımı** konusunda ayrı bir kolaylık/avantaj sağlamaktadır.
- ✓ Düzce'nin sahip olduğu zengin doğa ekosistemindeki çeşitlilik sayesinde (aşağıda belirtilen) golf turistleri, golf sporlarının yanı sıra doğa sporlarından/yürüyüşlerinden/etkinliklerden de **faaydalanabilecektir.**
 - Düzce'de dağ/doğa yürüyüşlerinin yapılabileceği 23 yürüyüş parkuru (toplam parkur uzunluğu 330 km) bulunmaktadır,
 - Düzce'de Güzeldere, Aktaş, Aydınpinar şelaleri gibi çok sayıda şelalelere ev sahipliği yapmaktadır.
 - Düzce'de bulunan Büyük Melen Nehri raftinge elverişli 13 km parkuru ile Türkiye'nin 3. büyük rafting sporlarının yapıldığı yerdir.
 - Düzce, yaylaları bakımından oldukça zengin bir potansiyele sahiptir. Yaylalar bütünü, doğa yürüyüşü, dağ bisikleti, çadır kampı, karavan, foto safari, off-road ve atlı gezinti gibi eko turizm alternatifleri sunmaktadır.

Rakipler

Dünya golf sahası arzının önde gelen ilk 5 ülkesi; **Amerika Birleşik Devletleri, Japonya, Kanada, İngiltere, Avustralya**'dır. Türkiye'de ise önde gelen golf arz bölgesi **Belek bölgesidir**. Ülkemizdeki golf tesislerinin **tam kapasiteye** yakın hizmet verdiği dikkate alındığında yeni golf tesisi yatırımlarına ihtiyaç duyulduğunu göstermektedir. Golf tesisi farklılaştırma ve/veya maliyet liderliği stratejilerini seçerek rekabet üstünlüğü sağlayabilecektir.

Hedef Pazar ve Müşteri Kitlesi

Türkiye'de Golf turizmi konusunda başı çeken Belek bölgesi incelendiğinde yabancı golfçülerin çoğunluğunun **İngiltere, Almanya, İsveç, Danimarka ve Finlandiya** ülkelerinden olduğu görülmektedir. Bundan dolayı bu ülkeler, **hedef ülkeler olarak belirlenip** bu ülkelere yönelik yoğun tanıtım ve pazarlama faaliyetleri gerçekleştirilebilir. Ayrıca golf turistlerinin çoğunlukla **gelir düzeyi yüksek** (ABD'de golf oynayanların ortalama gelir seviyesi yıllık kişi başı 54.000 ABD doları civarındadır⁹), **orta yaş ve üstü (40+) ve fiyattan ziyade kaliteyi** ön planda tuttıkları yapılan araştırma ve incelemelerde görülmektedir. Bu bağlamda **hedef müşteri** kitlesi belirlenirken bu kriterlerin göz önünde bulundurulması rekabet avantajı yaratacaktır.

Dağıtım kanalları açısından bakıldığında, yatırım sonucunda kurulacak olan beş yıldızlı otel ve golf tesisi hizmet sektöründe faaliyet göstereceğinden perakende olarak hizmet sunacak olup hizmet sunumu işletmenin yerinde gerçekleştirilecektir.

⁹ Gürel Çetin, "Dünya'da Golf Turizmi ve Türkiye'de Golf Turizmi Potansiyelinin Değerlendirilmesi", 2008, s. 25

Tutundurma faaliyetleri kapsamında; güçlü müşteri ilişkileri yönetimi, golf web sitelerine reklam verme, sosyal medya, hedef ülkelerde reklam ve tanıtım faaliyetleri, sektör dergileri reklamları ve gazete reklamları gibi araçlar kullanılabilir.

Fırsat maliyeti anlamında golf sahalarında **kapasite kullanımı çok önemlidir**. Belirli tarihte satılamayan **bir golf oyunu saatinin (tee-time)** depolanarak ileride tekrar satışa sunulması imkânsızdır. Dolayısı ile konaklama işletmelerinde ve restoranlarda olduğu gibi kapasite kullanımı ve talebin yönetimi çok önemlidir. Düşük sezonda kötü havalarda uygulanacak **promosyonlar, özel paketler, sabah erken saatlerde indirimli golf oyunu ücreti (greenfee) ve ekipman** uygulamaları kapasite kullanım oranlarını arttıracaktır (Çetin, 2008).

Golf turizmi için ülkemize gelen bir turist diğer turistik amaçlarla ülkeye gelen bir turiste göre yaklaşık beş kat daha fazla döviz bırakmaktadır. Türkiye’de bir turist günde ortalama 72,4 dolar harcama **yaparken, golf turisti** bu değer yaklaşık 5 katına denk gelen günlük **250 EURO’luk harcama** ortalamasına sahiptir (Çuhadar, 2013).

Öngörülen doluluklara göre yıllar itibariyle yıllık işletme gelirleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Gelir Türü	Tam Dolulukta Tutar (€)	1. Yıl Tutar (€) (%50 Doluluk)	2. Yıl Tutar (€) (%60 Doluluk)	3. Yıl + Tutar (€) (%75 Doluluk)
Oda Gelirleri	1.491.840	745.920	895.104	1.118.880
Yiyecek Gelirleri	2.059.200	1.029.600	1.235.520	1.544.400
Alkollü İçecek Gelirleri	110.880	55.440	66.528	83.160
Alkolsüz İçecek Gelirleri	237.600	118.800	142.560	178.200
Diğer Gelirler	158.400	79.200	95.040	118.800
Toplam Gelir (A)	4.057.920	2.028.960	2.434.752	3.043.440
Günübirlik Müşteri ve Golf Tesisi Gelir Türleri		1.Yıl Tutar (€)	2.Yıl Tutar (€)	3.Yıl + Tutar (€)
Oyun (Saha) Gelirleri		1.059.840	1.318.080	1.608.000
Eğitim Gelirleri		31.140	37.560	46.950
Yiyecek Gelirleri		19.200	25.600	32.000
İçecek Gelirleri		5.760	7.680	9.600
Günübirlik Müşteri ve Golf Tesisi Gelirleri (B)		1.115.940	1.388.920	1.696.550
Toplam Gelir (A+B)	4.057.920	3.144.900	3.823.672	4.739.990

3. TEKNİK ANALİZ

3.1. Kuruluş Yeri Seçimi

Gölyaka Turizm Merkezi (Kültür Park)

Konaklama tesisi ve mekanik tesis yatırımlarının yapılacağı Gölyaka Turizm Merkezinin bulunduğu Düzce ili, 1999 yılında il statüsünü kazandıktan sonra hızla gelişim kaydetmiştir. İlde tarım ve sanayi sektörünün yanı sıra turizm sektörü de son yıllarda ön plana çıkmaya başlamıştır. Özellikle ilin güney kısmında yayla ve şelaleleri ile doğa ve kış turizmi bakımından elverişlidir.

Gölyaka, yaylalar bakımından zengin bir bölgedir. Kardüz, Pürenli, Yanık, Unluk ve Kızık Yaylaları en başta gelen yaylalarıdır. Gölyaka ilçesi şelaleler yönünden de doğal bir potansiyel arz etmektedir. Bunlardan Güzeldere Şelalesi 130 m. yükseklikte ve estetik yönden ayrıcalıklı bir konumda olup, Orman Bakanlığı Milli Parklar ve Av-Yaban Hayatı Koruma Genel Müdürlüğü tarafından “Orman İçi Dinlenme Yeri” olarak tescil edilmiştir. Diğer bir şelale de art arda 6 şelaleden oluşan Bakacak Şelalesi’dir.

Düzce, Ankara ile İstanbul ortasında yer almaktadır. Düzce ili Gölyaka ilçesi sınırlarında bulunan Gölyaka Turizm Merkezi alanı (Kültür **Park**); **Gölyaka’ya 3 km, Düzce’ye 25 km, E-80 Karayoluna 10 km, İstanbul Sabiha Gökçen uluslararası havalimanına 182 km, Ankara Esenboğa havalimanına 271 km mesafededir.**

İklim ve Meteoroloji Verileri

Düzce’de en soğuk ay 0,4 °C ortalama ile Ocak ayı olup, **1959-2019** yılları arasında en düşük sıcaklık -20,5 °C, en yüksek sıcaklık 42,4 °C olarak belirlenmiştir.

Tablo 20: Düzce İli Sıcaklık ve Yağış Değerleri

DUZCE	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ölçüm Periyodu (1959 - 2019)													
Ortalama Sıcaklık (°C)	3.6	5.0	7.6	12.1	16.4	20.2	22.3	22.1	18.5	14.0	9.3	5.5	13.0
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	8.1	10.3	13.6	18.9	23.3	27.0	29.0	29.0	25.8	20.7	15.5	10.1	19.3
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	0.4	1.3	3.4	7.1	11.2	14.6	16.8	16.8	13.3	9.7	5.2	2.3	8.5
Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)	1.8	2.9	3.8	5.2	6.8	8.3	8.8	8.3	6.4	4.2	2.7	1.7	60.9
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	15.2	13.4	13.6	12.1	11.6	9.5	6.3	6.1	7.6	10.9	11.8	15.4	133.5
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm)	89.4	69.8	73.2	59.2	62.9	65.8	44.3	51.9	52.4	80.0	78.5	103.6	831.0
Ölçüm Periyodu (1959 - 2019)													
En Yüksek Sıcaklık (°C)	24.5	26.9	32.2	34.7	39.0	39.0	42.4	42.0	38.7	38.2	30.2	29.2	42.4
En Düşük Sıcaklık (°C)	-20.5	-17.3	-13.6	-3.0	0.4	6.6	8.8	7.6	4.5	-1.2	-6.8	-16.5	-20.5

Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2020

1959-2019 yılları arasında baktığımızda günlük toplam en yüksek yağış miktarı 1965 yılında 118 **mm**’dir. Belirli yıllar aralığında baktığımızda günlük en hızlı rüzgar 127.8 km/sa hızla **2013** yılında gerçekleşmiştir. Düzce ilinde 1983 yılında 80 cm ile en yüksek kar kalınlığına ulaşılmıştır.

Tablo 21:Düzce İli En Yüksek Yağış, En Hızlı Rüzgâr ve En Yüksek Kar Değerleri

Günlük Toplam En Yüksek Yağış Miktarı	14.07.1965	118.0 mm
Günlük En Hızlı Rüzgar	2013	127.8 km/sa
En Yüksek Kar	02.01.1983	80.0 cm

Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2020

İmar Durumu

Düzce Gölyaka ilçesinde Ek-1'de belirtilen alan; **04.06.2007 tarihli** ve 2007/12286 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının 30.06.2007 tarihli ve 26568 sayılı Resmi Gazete yayımlanması ile "Turizm Merkezi"¹⁰ olarak ilan edilmiş, daha sonra ilgili Turizm Merkezi sınırları 25.02.2008 tarihli ve 2008/13317 sayılı **Bakanlar Kurulu Kararı** ile değiştirilmiştir (13.03.2008 tarihli ve 26815 sayılı Resmi Gazete). Gölyaka Kültür parkta bulunan ve Bakanlar Kurulu Kararı ile Turizm Merkezi ilan edilen saha, **790.000 m²**'dir (Düzce İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü).

Düzce Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü imar planı uygulanacak olan toplam **110 ha alanın**; 1/1000 ölçekli uygulama imar planına, 1/5000 nazım imar planına, 1/1000 ve 1/5000 ölçekli hali hazır yapım işine ve imar planına esas jeolojik etüt raporuna ilişkin ihale iş ve işlemlerin Düzce Valiliği İl Özel İdaresi tarafından yürütülmesi için 17.03.2020 tarihli yazı iletilmiştir (Düzce Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü, 2020).

3.2. İnsan Kaynakları

Düzce il nüfusu, eğitim kademelerine göre incelendiğinde eğitim düzeyinin her geçen yıl iyileştiği görülmektedir. Örneğin, 2015 yılında; %11,79 fakülte/yüksekokul düzeyi ve %22,68 lise ve dengi meslek okulu düzeyi, 2019 yılında sırasıyla %14,08'e ve %25,71'e yükselmiştir. Buna karşılık, ilkokul düzeyindeki nüfusun 2015-2019 yılları arasında düşüş gösterdiği ve daha üst nitelikteki eğitim düzeyi nüfusunun yükseldiği görülmektedir (Tablo 15).

Tablo 22: Düzce Nüfusunun (6+ Yaş) Eğitim Kademelerine Göre Durumu

Bitirilen Eğitim Düzeyi (6+ Yaş)	2019		2018		2017		2016		2015	
	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)
Doktora	906	0,29	889	0,29	881	0,30	658	0,23	615	0,22
İlköğretim	35.100	11,35	48.645	15,94	47.282	15,93	46.189	15,95	49.373	17,77
İlkokul	87.891	28,41	90.459	29,65	94.595	31,88	95.638	33,03	96.814	34,85
Lise Ve Dengi Meslek Okulu	79.532	25,71	76.768	25,16	71.631	24,14	69.521	24,01	63.011	22,68
Ortaokul Veya Dengi Meslek Ortaokul	58.533	18,92	43.822	14,36	41.365	13,94	39.795	13,74	33.464	12,05
Yüksek Lisans (5 Veya 6 Yıllık Fakülteler Dahil)	3.828	1,24	3.319	1,09	2.870	0,97	1.901	0,66	1.787	0,64
Yüksekokul Veya Fakülte	43.570	14,08	41.198	13,50	38.116	12,84	35.827	12,37	32.740	11,79

Kaynak: TÜİK, 2020

¹⁰ 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununda Turizm Merkezleri; kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri içinde veya dışında, öncelikle geliştirilmesi öngörülen; yeri, mevkii ve sınırları Cumhurbaşkanı kararıyla tespit ve ilân edilen, turizm hareketleri ve faaliyetleri yönünden önem taşıyan yerleri veya bölümlerini ifade etmektedir.

Düzce ili çalışma çağındaki nüfus (15-65 yaş arası) sayıları ve çalışma çağındaki nüfusun yaş aralığına göre toplam nüfus içindeki yüzdeleri aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Düzce İli Çalışma Çağındaki Nüfus Sayıları											
Yıllar	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	Toplam
2015	29.091	28.261	27.224	28.325	28.839	26.382	21.660	23.085	19.972	15.522	248.361
2016	31.051	30.027	27.714	27.850	30.206	27.004	22.414	23.804	19.385	17.928	257.383
2017	30.980	30.848	28.388	27.982	30.387	27.575	24.440	23.172	20.911	17.940	262.623
2018	30.450	32.273	29.431	28.309	30.678	28.221	26.064	23.271	22.076	18.766	269.539
2019	29.880	32.649	29.786	28.458	30.101	28.747	26.923	23.053	22.937	19.418	271.952

Düzce İli Çalışma Çağındaki Nüfus Oranı* (%)											
	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	
2015	11,71	11,38	10,96	11,40	11,61	10,62	8,72	9,29	8,04	6,25	
2016	12,06	11,67	10,77	10,82	11,74	10,49	8,71	9,25	7,53	6,97	
2017	11,80	11,75	10,81	10,65	11,57	10,50	9,31	8,82	7,96	6,83	
2018	11,30	11,97	10,92	10,50	11,38	10,47	9,67	8,63	8,19	6,96	
2019	10,99	12,01	10,95	10,46	11,07	10,57	9,90	8,48	8,43	7,14	

*: İlgili yaş aralığındaki nüfus, tüm il nüfusa oranlanarak hesaplanmıştır.

Kaynak: TÜİK, 2020

Düzce Üniversitesi bünyesinde **Akçakoca Turizm İşletmeciliği ve Otelcilik Yüksekokulu** bulunmaktadır. Yüksekokul, 2006-2007 öğretim yılından itibaren Düzce Üniversitesi Akçakoca Yerleşkesinde faaliyetlerini sürdürmektedir. Turizm sektörünün ihtiyaç duyduğu nitelikli insan kaynaklarının yetişmesini sağlamak, eğitim ve öğretim programlarının kalitesini artırmak ve sürekliliğini sağlamak, eğitim ve öğretim programlarının AB ile uyumunu sağlamak, Düzce'nin ve bölgenin sürdürülebilir kalkınmasına katkıda bulunmak, kurumsallaşmayı sağlamak, paydaşlarla sağlıklı ve sürekli ilişkiler kurmak hedef ve misyonuna sahip Yüksekokulun normal öğretiminde 470 öğrenci, ikinci öğretimde 296 öğrenci olmak üzere toplam 766 öğrencisi bulunmaktadır (Yüksekokul Tanıtımı). Yüksekokuldan mezun olan öğrenciler, başta Düzce olmak üzere bölgemizde ve ülkemizin muhtelif yerlerinde turizm alanında nitelikli personel olarak hizmet vermektedirler.

İstihdam edilebilecek personelin unvanları, sayıları, maaş bilgileri aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Unvan	Adet	Aylık Brüt Ücret TL/kişi	İşverene Aylık Maliyet (TL)	Çalışılan Ay Sayısı	İşverene Yıllık Maliyet (TL)
1 Genel Müdür	1	15.799,72	18.564,67	12,00	222.776,04
2 Muhasebe Müdürü	1	6.319,89	7.425,87	12,00	89.110,44
3 Pazarlama Md.	1	6.319,89	7.425,87	12,00	89.110,44
4 Aşçıbaşı	1	11.059,81	12.995,28	12,00	155.943,36
5 Teknik Müdür	1	6.319,89	7.425,87	12,00	89.110,44
6 Güvenlik Elemanı	2	3.554,94	8.354,10	12,00	100.249,20
7 Saha Bakım Uzmanı	2	7.000,00	24.675,00	12,00	296.100,00
8 Saha Personeli	4	3.554,94	16.708,20	12,00	200.498,40
9 Golf Antrenörü	1	10.000,00	11.750,00	12,00	141.000,00
10 Muhasebe Elemanı	2	4.739,92	11.138,82	12,00	133.665,84
11 Satın Alma Elemanı	2	3.949,93	9.282,34	12,00	111.388,08
12 Personel Şefi	1	5.134,91	6.033,52	12,00	72.402,24
13 Yiyecek-İçecek Md.	1	6.319,89	7.425,87	12,00	89.110,44
14 Aşçıbaşı Yardımcı	1	7.899,86	9.282,34	12,00	111.388,08
15 Mutfak Çalışanları	5	4.423,92	25.990,55	12,00	311.886,60
16 Bulaşıkçı	2	3.554,94	8.354,10	12,00	100.249,20
17 Şef Garson	1	5.134,91	6.033,52	12,00	72.402,24
18 Servis Elemanları	6	4.739,92	33.416,46	12,00	400.997,52
19 Ön Büro Müdürü	1	6.319,89	7.425,87	12,00	89.110,44
20 Ön Büro Çalışanı	1	3.949,93	4.641,17	12,00	55.694,04
21 Rezervasyon Per.	1	4.344,92	5.105,28	12,00	61.263,36
22 Halkla İlişkiler Md.	1	6.319,89	7.425,87	12,00	89.110,44
23 Halkla İlişkiler Per.	1	4.739,92	5.569,41	12,00	66.832,92
24 Çamaşırhane Şefi	1	4.423,92	5.198,11	12,00	62.377,32
25 Çamaşırhane Per.	1	3.554,94	4.177,05	12,00	50.124,60
26 Kat Hizmet Şefi	1	4.739,92	5.569,41	12,00	66.832,92
27 Kat Hizmetlileri	5	3.554,94	20.885,25	12,00	250.623,00
28 Bellboy	2	3.206,55	7.535,40	12,00	90.424,80
29 Teknik Bölüm Per.	1	4.423,92	5.198,11	12,00	62.377,32
30 Şoför	1	5.134,91	6.033,52	12,00	72.402,24
Toplam	52				
TOPLAM (TL)			317.046,83		3.804.561,96
TOPLAM (€)			39.909,72		478.916,67

4. FİNANSAL ANALİZ

4.1. Sabit Yatırım Tutarı

Sabit yatırım maliyetleri, konaklama tesisi ve golf tesisi sabit yatırımları olarak iki ana kalemden ele alınabilir. Tesis arsaları **tahsisli olacağından** ve tahsis sırasında ve sonrasında bazı avantajlara sahip olacağından yatırım tutarı içinde arsa satın alma bedeli dikkate alınmamıştır.

Konaklama tesisi kapsamında; inşaat, etüt-proje, tesisat, tefrişat, teçhizat, teknik hizmet, genel giderler gibi sabit yatırım gider kalemleri oluşacaktır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından **2634 sayılı** Turizmi Teşvik Kanunu ve Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca belirlenen **"2020 Yılı Turizm Tesisleri Birim Maliyetler Listesi"**nde yer alan birim maliyetler esas alınarak 5 yıldızlı, 220 yatak kapasiteli otel yatırımının sabit yatırım maliyeti $196.387 \times 220 = 43.205.140$ TL olarak hesaplanmıştır.

Söz konusu maliyetler Turizm ve Kültür Bakanlığı tarafından 2020 yılının Mart ayında yayınlandığı için 02.03.2020 tarihli T.C. Merkez Bankası Euro satış kuru olan 1 € = 6,9027 TL paritesi esas alındığında konaklama tesisi sabit yatırımı maliyeti **6.259.165 €** olarak hesaplanmıştır.

Golf Tesisi kapsamında; Sulama Sistemi Kurulumu, Saha ve altyapı yatırımları (kazı ve dolgu işleri, Kum temini, drenaj uygulaması, çimlendirme), makine parkuru, golf arabası maliyeti gibi sabit yatırım gider kalemleri oluşacaktır.

Sektör temsilcileri ile yapılan görüşmeler, incelenen geçmiş tarihli fizibilite ve ilgili ÇED raporları neticesinde 70 hektarlık alanda 18 çukurlu golf tesisi için ortalama maliyet **7 milyon € olarak** öngörülmüştür.

Toplam Sabit Yatırım Maliyeti (yak.) = 7 milyon € + 6,5 milyon € = 13,5 milyon €

4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Golf tesisi/Konaklama tesisi yöneticilerinden, golf federasyonu yetkililerinden şifahi olarak alınan bilgilere ve incelenen fizibilite raporlarına göre hotel ve golf tesislerinde yatırımın geri dönüş süresi 8 ila 14 yıl arasında değişebilmektedir. Burada önemli olan unsurun, golf turistine kaliteli golf sahası ve otel hizmeti sunmanın yanı sıra, golf destinasyonu olmanın önemli olduğu, bölgede en az **4-5 adet alternatif** golf sahası varlığının gerekliliği vurgulanmıştır. Bu şartların sağlanması durumunda **yüksek kaliteli bir** golf tesisinin (konaklama hariç) kendini 4 yıl gibi bir sürede amorti edebileceği ifade edilmiştir. Öte yandan Gölyaka Turizm Merkezi'nde (Kültür Park) yapılacak konaklama ve golf tesisi yatırımın öngörülen geri ödeme süresi, yukarıdaki ilgili bölümlerde (2.4, 2.5, 2.6, 2.7 başlık numaralı bölümler) öngörülen gelir, gider, kapasite bilgileri ile hesaplandığında yaklaşık **9 yıldır**.

5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ

Proje kapsamında yapılacak faaliyetler; 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin¹¹, **"Ek-2 Seçme-Elleme Kriterleri Uygulanacak Projeler Listesi" Madde-32** (100 ila 500 odalı turizm konaklama tesisleri) ve Madde-38 (Golf Tesisleri) kapsamında seçme-**elme** kriterleri uygulanmakta ve karar süreçleri Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri tarafından yürütülmektedir. Doğrudan ÇED uygulanacak konaklama projeleri 500 oda ve üzeri (ÇED-**Ek/1 de yer alan kriterler**) **kapasiteli projeleridir**.

Otel ve golf tesisi yatırımının gerçekleştirilmesi sürecinde yatırımın Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) belgesi gerektirmediğini gösteren bir yazının Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden alınması gerekli olacaktır.

Yatırım ile beraber oluşacak istihdam ve döviz girişi sayesinde sosyal refahta artış sağlanacaktır.

¹¹ <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=20235&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5>

KAYNAKLAR

- Batı Akdeniz Kalkınma Ajansı. (2011). *Golf Turizmi Sektör Raporu*. 08 10, 2020 tarihinde <https://baka.gov.tr/uploads/1303486414GOLF-KATALOG--TURKCE-SON.pdf> adresinden alındı
- Bayrak Tepe Kayak Merkezi.** (tarih yok). 07 14, 2020 tarihinde Kars Valiliği: <http://www.kars.gov.tr/sehirkartlarikayakmerkezi> adresinden alındı
- Belek Turizm Yatırımcıları Birliği. (2020). *İstatistikler*. 08 10, 2020 tarihinde **BETUYAB:** <https://www.betuyab.com.tr/tr/istatistikler> adresinden alındı
- Boluda Kış ve Spor Turizmi.* (tarih yok). 07 13, 2020 tarihinde Bolu İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü: <https://bolu.ktb.gov.tr/TR-69987/kis-turizmi.html> adresinden alındı
- Çetin, G. (2008). *Dünya'da Golf Turizmi ve Türkiye'de Golf Turizmi Potansiyelinin Değerlendirilmesi*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul. 08 08, 2020 tarihinde <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/TezGoster?key=ZeTyprYuef2HkaF3xt4wYr2tfx1MvhO--MtTlqfpMkJnVaSxRBLQ7Q1y5QoDN0c> adresinden alındı
- Çetin, G. (2008). *Dünya'da Golf Turizmi ve Türkiye'de Golf Turizmi Potansiyelinin Değerlendirilmesi*. Yüksek Lisans Tezi. 08 11, 2020 tarihinde <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/TezGoster?key=ZeTyprYuef2HkaF3xt4wYr2tfx1MvhO--MtTlqfpMkJnVaSxRBLQ7Q1y5QoDN0c> adresinden alındı
- Çetin, G. (2008). *Dünya'da Golf Turizmi ve Türkiye'de Golf Turizmi Potansiyelinin Değerlendirilmesi*. Yüksek Lisans Tezi. 08 11, 2020 tarihinde <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/TezGoster?key=ZeTyprYuef2HkaF3xt4wYr2tfx1MvhO--MtTlqfpMkJnVaSxRBLQ7Q1y5QoDN0c> adresinden alındı
- Çuhadar, M. (2013). Türkiye'de Golf Turizminin Gelişimi be Golf Turizmi Talebi Tahminleri: Belek Bölgesine Yönelik Bir Çalışma. *International Journal of Human Science*, 10(1), 1622. 08 11, 2020 tarihinde https://www.researchgate.net/profile/Murat_Cuhadar/publication/280557566_Development_of_Golf_Tourism_and_Golf_Tourism_Demand_Forecasts_in_Turkey_A_study_of_Belek_Regio_n_Turkiye'de_Golf_Turizminin_Gelisimi_ve_Golf_Turizmi_Talebi_Tahminleri_Belek_Bolgesine_adresinden_alindi adresinden alındı
- Davraz Kayak Merkezi.** (tarih yok). 07 14, 2020 tarihinde Isparta Valiliği: <http://www.isparta.gov.tr/davraz-kayak-merkezi#:~:text=Davraz%20Da%C4%9F%C4%B1%2DKar%C4%B1yayla%20K%C4%B1%C5%9F%20Sporlar%C4%B1,n%C4%B1n%20kuzey%20yamac%C4%B1nda%20yer%20almaktad%C4%B1r.> adresinden alındı
- Düzce İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü. (tarih yok). *Kültür Park*. 08 11, 2020 tarihinde Düzce İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Web Sitesi: <https://duzce.ktb.gov.tr/TR-213315/kultur-park.html> adresinden alındı
- Golf Turizmi.** (2020). 08 11, 2020 tarihinde Antalya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü: <https://antalya.ktb.gov.tr/TR-68440/golf-turizmi.html> adresinden alındı
- Palandöken Kayak Merkezi - Erzurum.** (tarih yok). 07 13, 2020 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı-Kültür Portalı: <https://www.kulturportali.gov.tr/turkiye/erzurum/TurizmAktiviteleri/palandoken-kayak-merkezi> adresinden alındı
- Palandöken ve Kayak.** (2019, 06 20). 07 13, 2020 tarihinde Palandöken Kaymakamlığı: <http://www.palandoken.gov.tr/palandoken-ve-kayak> adresinden alındı

R&A. (2019). European Golf Participation Report. 08 08, 2020 tarihinde http://www.ega-golf.ch/sites/default/files/ra_ega_european_participation_2019_-_digital_master_final_1.pdf adresinden alındı

R&A. (2019). European Golf Participation Report. 08 08, 2020 tarihinde http://www.ega-golf.ch/sites/default/files/ra_ega_european_participation_2019_-_digital_master_final_1.pdf adresinden alındı

R&A. (2019). Golf Around the World. 08 08, 2020 tarihinde <https://www.randa.org/~media/files/golfdevelopment/gaw-2019-edition-3-hi.ashx> adresinden alındı

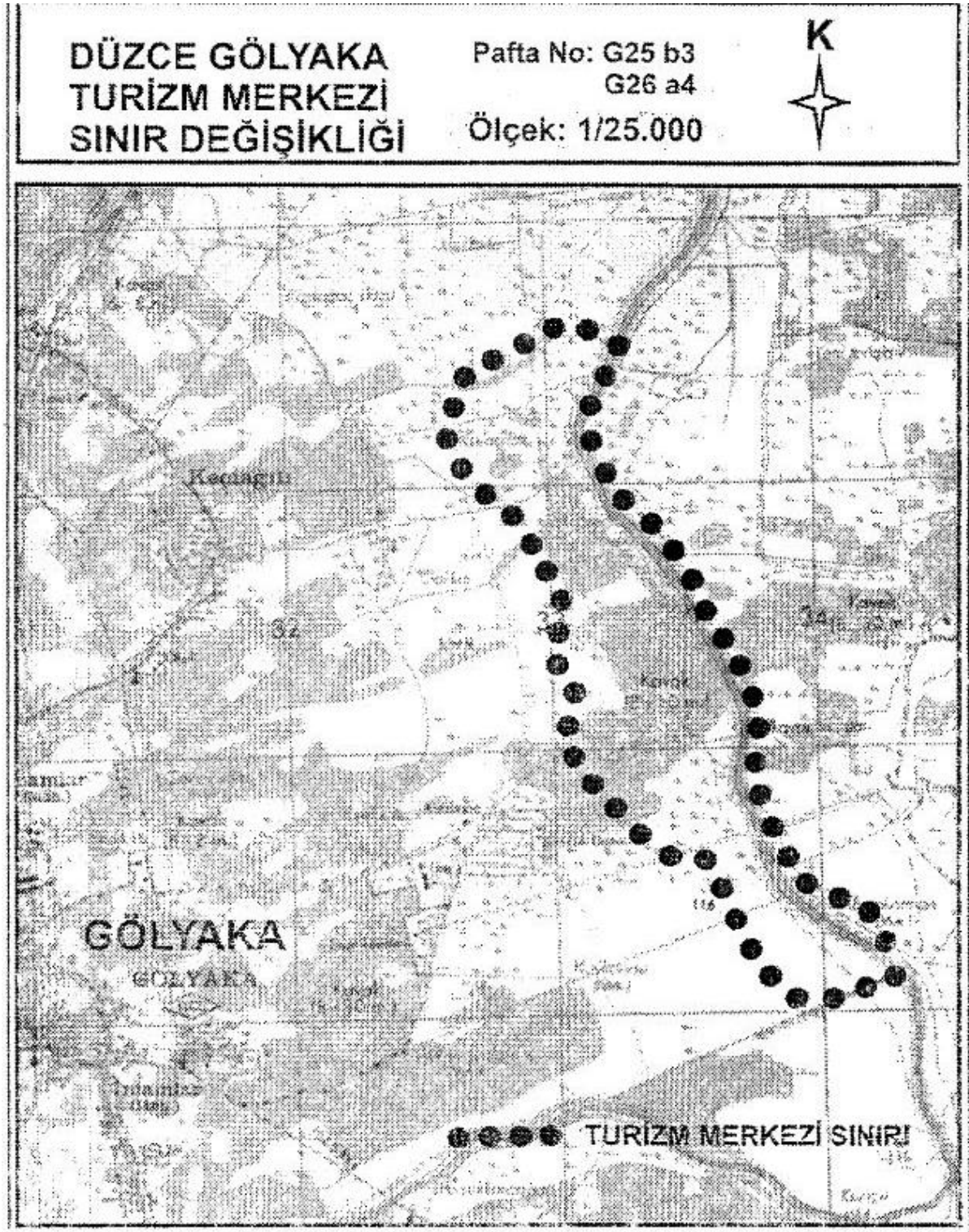
Rahmalaroğlu, S. Y. (2019). Dünya’da ve Türkiye’de Golf Turizmi: Antalya Destinasyonu Örneği. Yüksek Lisans Tezi, Antalya. 08 08, 2020 tarihinde https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/TezGoster?key=jNRDC1RLfVd4_T7x7ZXmmavJQ4ZrnqSvq0F6ABMZvodp8iqasDtMWREoXDhrcwRD adresinden alındı

Turizm Yatırımcıları Derneği. (2010). Golf Turizmi Raporu. 08 08, 2020 tarihinde https://www.academia.edu/24843552/GOLF_TURizMi_3_1_ adresinden alındı

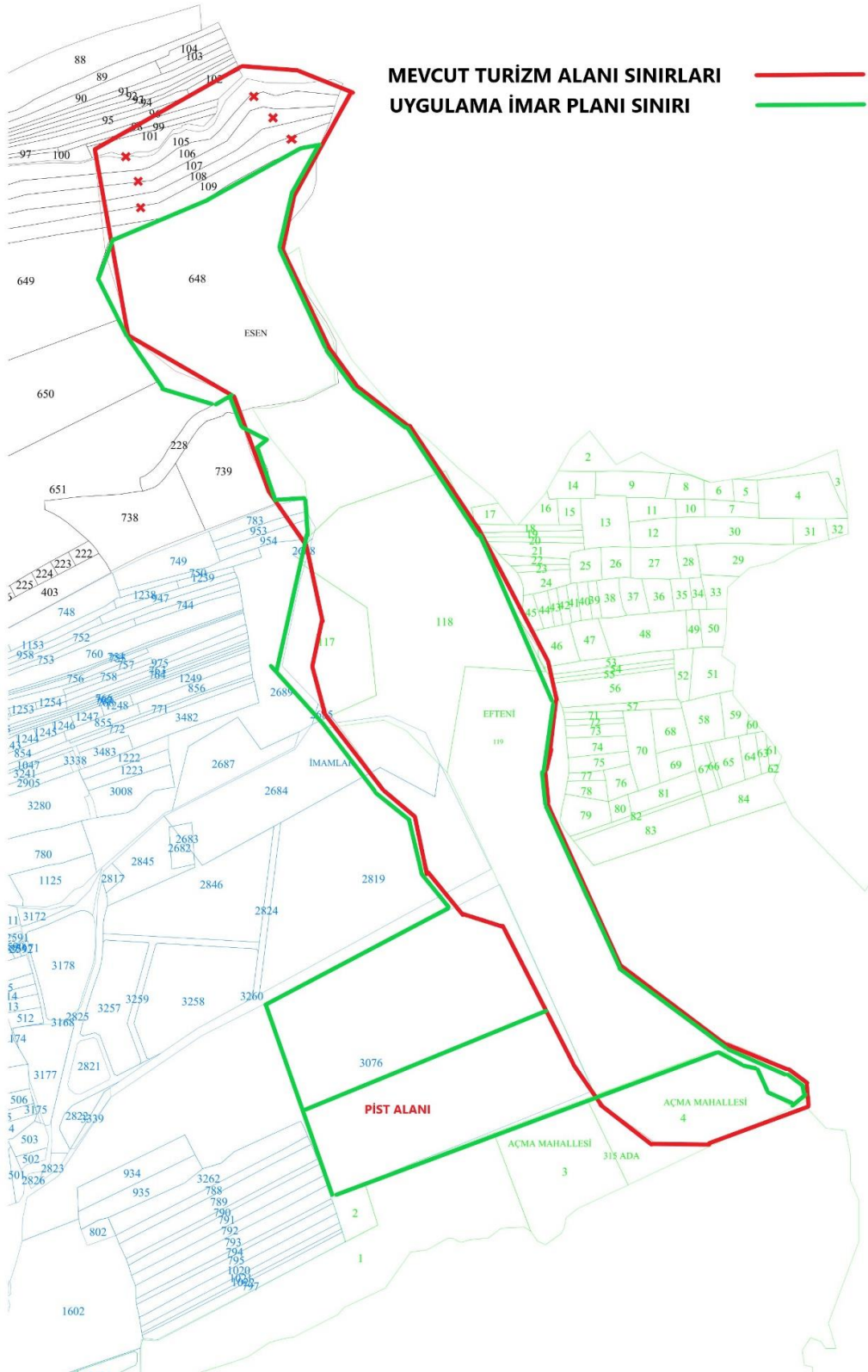
Turizm Yatırımcıları Derneği. (2010). Golf Turizmi Raporu. 8. 08 11, 2020 tarihinde https://www.academia.edu/24843552/GOLF_TURizMi_3_1_ adresinden alındı

Yüksekokul Tanıtımı. (tarih yok). 07 30, 2020 tarihinde Akçakoca Turizm İşletmeciliği ve Otelcilik Yüksekokulu: <http://www.turizm.duzce.edu.tr/Sayfa/4032/yuksekokul-tanitimi> adresinden alındı

Ek-1: Düzce Gölyaka Turizm Merkezi Krokisi



Ek-2: Mevcut Turizm Alanı ve Uygulama İmar Planı Sınırı



Ek-3: Fizibilite Çalışması için Gerekli Olabilecek Analizler (Tüm Ön Fizibilite Çalışmalarında bu bölüme yer verilecektir.)

Yatırımcı tarafından hazırlanacak detaylı fizibilitede, aşağıda yer alan analizlerin asgari düzeyde yapılması ve makine-teçhizat listesinin hazırlanması önerilmektedir.

- **Ekonomik Kapasite Kullanım Oranı (KKO)**

Sektörün mevcut durumu ile önümüzdeki dönem için sektörde beklenen gelişmeler, firmanın rekabet gücü, sektördeki deneyimi, faaliyete geçtikten sonra hedeflediği üretim-satış rakamları dikkate alınarak hesaplanan ekonomik kapasite kullanım oranları tahmini tesis işletmeye geçtikten sonraki beş yıl için yapılabilir.

Ekonomik KKO= Öngörülen Yıllık Üretim Miktarı /Teknik Kapasite

- **Üretim Akım Şeması**

Fizibilite konusu ürünün bir birim üretilmesi için gereken hammadde, yardımcı madde miktarları ile üretimle ilgili diğer prosesleri içeren akım şeması hazırlanacaktır.

- **İş Akış Şeması**

Fizibilite kapsamında kurulacak tesisin birimlerinde gerçekleştirilecek faaliyetleri tanımlayan iş akış şeması hazırlanabilir.

- **Toplam Yatırım Tutarı**

Yatırım tutarını oluşturan harcama kalemleri yıllara sari olarak tablo formatında hazırlanabilir.

- **Tesis İşletme Gelir-Gider Hesabı**

Tesis işletmeye geçtikten sonra tam kapasitede oluşturması öngörülen yıllık gelir gider hesabına yönelik tablolar hazırlanabilir.

- **İşletme Sermayesi**

İşletmelerin günlük işletme faaliyetlerini yürütebilmeleri bakımından **gerekli olan nakit ve benzeri** varlıklar ile bir yıl içinde nakde dönüşebilecek varlıklara dair tahmini tutarlar tablo formunda gösterilebilir.

- **Finansman Kaynakları**

Yatırım için gerekli olan finansal kaynaklar; kısa vadeli yabancı kaynaklar, uzun vadeli yabancı kaynaklar ve öz kaynakların toplamından oluşmaktadır. Söz konusu finansal kaynaklara ilişkin koşullar ve maliyetler belirtilebilir.

- **Yatırımın Kârlılığı**

Yatırımı değerlendirmede en önemli yöntemlerden olan yatırımın kârlılığının ölçümü aşağıdaki formül ile gerçekleştirilebilir.

Yatırımın Kârlılığı= Net Kâr / Toplam Yatırım Tutarı

- Nakit Akım Tablosu

Yıllar itibariyle yatırımda oluşması öngörülen nakit akışını gözlemlemek amacıyla tablo hazırlanabilir.

- Geri Ödeme Dönemi Yöntemi

Geri Ödeme Dönemi Yöntemi kullanılarak hangi dönem yatırımın amorti edildiği hesaplanabilir.

- Net Bugünkü Değer Analizi

Projenin uygulanabilir olması için, yıllar itibariyle nakit akışlarının belirli bir indirgeme oranı ile bugünkü değerinin bulunarak, bulunan tutardan yatırım giderinin çıkarılmasıyla oluşan rakamın sıfıra eşit veya büyük olması gerekmektedir. Analiz yapılırken kullanılacak formül aşağıda yer almaktadır.

$$NBD = \sum_{t=0}^n \frac{NAt}{(1-k)^t}$$

NAt : t. Dönemdeki Nakit Akışı

k: Faiz Oranı

n: Yatırımın Kapsadığı Dönem Sayısı

- Cari Oran

Cari Oran, yatırımın kısa vadeli borç ödeyebilme gücünü ölçer. Cari oranın 1,5-2 civarında olması yeterli kabul edilmektedir. Formülü aşağıda yer almaktadır.

Cari Oran = Dönen Varlıklar/ Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar

Likidite Oranı, yatırımın bir yıl içinde stoklarını satamaması durumunda bir yıl içinde nakde dönüşebilecek diğer varlıklarıyla kısa vadeli borçlarını karşılayabilme gücünü gösterir. Likidite Oranının 1 olması yeterli kabul edilmektedir. Formülü aşağıda yer almaktadır.

Likidite Oranı= (Dönen Varlıklar- Stoklar)/Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar

Söz konusu iki oran, yukarıdaki formüller kullanılmak suretiyle bu bölümde hesaplanabilir.

- Başabaş Noktası

Başabaş noktası, bir firmanın hiçbir kar elde etmeden, zararlarını karşılayabildiği noktayı/seviyeyi belirtir. Diğer bir açıdan ise bir firmanın, giderlerini karşılayabildiği nokta da denilebilir. Başabaş noktası birim fiyat, birim değişken gider ve sabit giderler ile hesaplanır. Ayrıca sadece sabit giderler ve katkı payı ile de hesaplanabilir.

Başabaş Noktası = Sabit Giderler / (Birim Fiyat-Birim Değişken Gider)

Ek-4: Yerli/İthal Makine-Teçhizat Listesi

İthal Makine / Teçhizat Adı	Miktarı	Birimi (Adet, kg, m³ vb.)	F.O.B. Birim Fiyatı (\$)	Birim Maliyeti (KDV Hariç, TL)	Toplam Maliyet (KDV Hariç, TL)	İlgili Olduğu Faaliyet Adı

Yerli Makine / Teçhizat Adı	Miktarı	Birimi (Adet, kg, m³ vb.)	Birim Maliyeti (KDV Hariç, TL)	Toplam Maliyeti (KDV Hariç, TL)	İlgili Olduğu Faaliyet Adı



Yenişehir Mah. Demokrasi Bulvarı No: 72/A 41050 İzmit - KOCAELİ

Tel.: 0 (262) 332 01 44 - Faks: 0 (262) 332 01 45

E-mail : info@marka.org.tr www.marka.org.tr

Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsiz, Satılamaz

