



T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



MARKA
DOĞU MARMARA
KALKINMA AJANSI

Düzce İli Aydınpınar Şelaleleri Konaklama Tesis Ön Fizibilite Raporu





T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



MARKA
DOĞU MARMARA
KALKINMA AJANSI

Düzce İli Aydınpınar Şelaleleri Konaklama Tesisi Ön Fizibilite Raporu



2021

ŞUBAT

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, turizm sektörünü geliştirmek amacıyla Düzce ilinde Aydınınar şelaleleri Konaklama Tesisi kurulmasının 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 Ajansına 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

İÇİNDEKİLER.....	1
1. YATIRIMIN KÜNYESİ	3
2. EKONOMİK ANALİZ	5
2.1. Sektörün Tanımı	5
2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler	5
2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi.....	6
2.2.2. Turizmi Teşvik Kanunu Kapsamında Teşvikler	6
2.2.3. Diğer Teşvik ve Avantajlar.....	8
2.3. Sektörün Profili	9
2.3.1. Dünyada Turizm.....	9
2.3.2. Türkiye’de Turizm.....	12
2.3.3. Düzce’de Turizm	17
2.4. Kapasite ve Talep Tahmini	20
2.5. Girdi Piyasası	20
2.6. Pazar ve Satış Analizi	22
3. TEKNİK ANALİZ	24
3.1. Kuruluş Yeri Seçimi	24
3.1.1. Yatırım Konusunun İl ve İlçe Açısından Önemi.....	24
3.1.2. Arazi Mülkiyet Durumu	27
3.2. Tesisin Teknik Özellikleri	27
3.3. İnsan Kaynakları	28
4. FİNANSAL ANALİZ	32
4.1. Sabit Yatırım Tutarı.....	32
4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi	33
5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ.....	34

TABLolar

Tablo 1. Bölgelere Göre Uluslararası Turist Varışları ve Turizm Gelirleri.....	9
Tablo 2. Gelişmiş ve Gelişmekte Olan Ülkelerde Macera Turizmi Sıralaması (2014).....	12
Tablo 3. 2019 Yılında Ülkemize Ziyaretçi Gönderen İlk 5 Ülke	13
Tablo 4. Turizm Belgeli Tesislerin Tür ve Sınıflarına Göre Tesis, Oda ve Yatak Sayıları	14
Tablo 5. İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflamasına Göre Turizm Belgeli Tesislerin Dağılımı.....	16
Tablo 6. Düzce İli Belediye ve Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri	18
Tablo 7. Düzce İli Konaklama Tesisleri Doluluk Oranları.....	18
Tablo 8. Tesis için Öngörülen Kapasite Kullanım Oranları	20
Tablo 9. Tam Dolulukta Yıllık Konaklama Giderleri	21
Tablo 10. Tesis için Öngörülen Konaklama ve Hizmet Bedeli	23
Tablo 11. Düzce Nüfusunun (6+ Yaş) Eğitim Kademelerine Göre Durumu	29
Tablo 12. Düzce İli Çalışma Çağındaki Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı	30
Tablo 13. Düzce İli Çalışma Çağındaki Yaş Gruplarının Oranı (%).....	30
Tablo 14. Aylık ve Yıllık Personel Giderleri.....	31
Tablo 15: Konaklama Tesisleri Sabit Yatırım Tutarı	32

ŞEKİLLER

Şekil 1. Dünya İhracatında İlk 5 Sektör (2017)	10
Şekil 2. Ülkelerin Ziyaretçi Sayıları ve Ziyaretçi Değişim Oranı (2018)	11
Şekil 3. En Fazla Turizm Geliri Elde Eden İlk 10 Ülke (2018)	11
Şekil 4. 2009-2019 Yıllarında Türkiye'ye Gelen Ziyaretçi Sayıları ve Turizm Gelirleri	12
Şekil 5. Yıllar İtibarıyla Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Geceleme Sayıları	17
Şekil 6. Aydınpınar Şelaleleri Tabiat Parkının Düzce İçerisindeki Konumu.....	24
Şekil 7. Aydınpınar Şelaleleri Konaklama Tesisleri Proje Alanının Konumu	25
Şekil 8. Düzce Turizm Haritası.....	26
Şekil 9. Düzce'nin Güneyinde Bulunan Yayla Koridoru ve Şelale Hattı	27

DÜZCE İLİ AYDINPINAR ŞELELERİ KONAKLAMA TESİSİ ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

1. YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	Aydınpinar Şelaleleri Konaklama Tesisi	
Üretilcek Hizmet	Konaklama Tesisi Hizmeti	
Yatırım Yeri (İl - İlçe)	Düzce – Merkez İlçe	
Tesisin Teknik Kapasitesi	56 oda ve 132 yatak kapasiteli 4 yıldızlı otel	
Sabit Yatırım Tutarı	4.451.216 \$	
Yatırım Süresi	1 yıl	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	%52,4	
İstihdam Kapasitesi	45	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	8 yıl	
İlgili NACE Kodu (Rev. 3)	55.10.02 - Otel vb. konaklama yerlerinin faaliyetleri (günlük temizlik ve yatak yapma hizmeti sağlanan yerlerin faaliyetleri) (kendi müşterilerine restoran hizmeti vermeyenler ile devre mülkler hariç)	
İlgili GTİP Numarası	-	
Yatırımın Hedef Ülkesi	Türkiye	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Doğrudan Etki	Dolaylı Etki
	Amaç 8: İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme	Amaç 15: Karasal Yaşam

Subject of the Project	Accommodation Facility Investment in Düzce Aydınınar	
Information about the Product/Service	Service of Rest Area and Accommodation	
Investment Location (Province-District)	Düzce – Central District	
Technical Capacity of the Facility	4-star hotel with 56 rooms and 132 beds	
Fixed Investment Cost	\$ 4.451.216	
Investment Period	1 year	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	52,4%	
Employment Capacity	45	
Payback Period of Investment	8 years	
NACE Code of the Product/Service (Rev.2)	55.10.02 – Hotels and motels (with hotel services)	
Harmonized Code (HS) of the Product/Service	-	
Target Country of Investment	Turkey	
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals	Direct Effect	Indirect Effect
	Goal 8: Decent Work and Economic Growth	Goal 15: Life on Land

2. EKONOMİK ANALİZ

2.1. Sektörün Tanımı

Uluslararası Bilimsel Turizm Uzmanları Birliği'ne göre (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, doğa, kongre, mağara, kültür, yat, kış, golf, inanç, akarsu, kurvaziyer, av ve termal olarak çeşitlilik göstermektedir. Aydınpinar Şelaleleri Konaklama Tesis Projesi'nde öne çıkan turizm çeşidinin doğa turizmi olması sebebiyle ön fizibilite raporunun bu başlığı altında farklı kaynaklardan edinilen doğa turizmi tanımlarına yer verilmiştir.

Doğa ve Macera Turizmi: İçeriğinde fiziksel aktivite, doğal çevre ve kültürel gezi unsurlarını barındıran turizm türüdür. Bu tür turizmin en belirgin özelliği başta doğayı, biyolojik ve ekolojik çeşitliliği, yerel kültürü ve geleneksel özgünlüğü korumayı ve gelir farklılıklarını azaltmayı amaçlaması olarak öne çıkmaktadır.

Doğa turizmi, koruma ilkeleri olan bir turizm türüdür ve doğayı tecrübe etme üzerine odaklanmaktadır. Doğa turizmi ile çevresel sürdürülebilirliği sağlanan turizm faaliyetleri için iyi uygulamalar görünür hale getirilir .

Uluslararası Ekoturizm Topluluğu'na göre ise doğa turizmi:

- Doğal alanları tecrübe etmeye yönelik olan ekolojik olarak sürdürülebilir turizm
- Doğa turizmi, doğa ve doğayla ilgili olguların, bu alanları ziyaret etmek için temel güdülenme olduğu doğal alanlara yapılan seyahattir.
- Doğa turizmi, doğal kaynakların uygun bir şekilde, zarar görmeden kullanımını amaçlarken ziyaretçilerin bu şekilde eğlenme-dinlenme ve yenilenmelerine olanak sağlar.

Türkiye'de doğa turizmi faaliyetlerine konu olan yerler daha çok milli parklar, tabiat parkları, tabiatı koruma alanları ve orman içi dinlenme yerleridir. Rapora konu olan alan orman içi dinlenme yeri olarak nitelendirilmektedir.

Ön fizibilite raporuna konu olan proje kapsamında Düzce ili Merkez ilçesi Aydınpinar Köyünde bulunan Aydınpinar Şelaleleri Tabiat Parkı'nın bitişiğinde bulunan alana 4 yıldızlı bir konaklama tesisi inşa edilmesi önerilmektedir. Bu tesisin sunduğu konaklama hizmeti ile hazlihazırda daha çok günübirlik şeklinde yapılan doğa turizmi faaliyetleri çeşitlendirilerek birden fazla güne yayılması planlanmaktadır.

2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı bünyesinde faaliyet gösteren Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü'nün 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, proje alanına 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 ları 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 Oranı %30

5- Faiz Desteği: TL bazında 4 puan, Döviz bazında 1 puan indirim i. 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.

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 Kanunu 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 Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik" uyarınca işlem tesis edilmektedir.

Bu kapsamda; Girişimcilere , Arazi Tahsis Komisyon kararı ile 49 yıla kadar; ana yatırımcılara ise Cumhurbaşkan ı 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 geçememekte ve bu tahsisler kiralama şeklinde yapılmaktadır.

Yıllık ön izin bedeli; toplam yatırım maliyetinin binde iki buçuktur (% 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 buçuktur (%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 – on iki aylık ortalamalara göre yüzde değişim oranı) kadar artırılması 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.

2.2.2.2.Turizm Kredileri

Kanun'un 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'de 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 doları olarak belirlenmiştir.

Türkiye İhracat Kredi Bankası A.Ş. (EXIMBANK) 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

Turizmi Teşvik Kanunu'nun 18 inci maddesi gereğince; Belgeli işletmelerde, Bakanlık ve İçişleri Bakanlığının görüşü alınarak Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı'nca 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.Yurt Dışı 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 Bakanlığı'ndan belgeli, bir önceki mali yıl içerisinde bireysel olarak 750.000 (yediyüzellibin) Amerikan Doları ve muadili döviz yurt dışından sağlayan asli fonksiyonu konaklama olan işletmeler ile deniz turizmi tesisleri işletmeleri faydalanabilmektedir.
- Bakanlık tarafından iştirak edilen veya desteklenen yurtdışı turizm fuarlarına, Bakanlık standı dışında katılan grup olarak bölge tanıtımı yapacak katılımcıların; yer kirası ile stant 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 stant 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 (on bin), 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 (kırk bin), grup faaliyetlerinde 250.000 (iki yüz elli bin) ABD Dolarını geçemez.
- Mali yıl içinde yapılacak ödemeler toplamı, bireysel faaliyetler için 150.000 (yüz elli bin), grup faaliyetlerinde 750.000 (yedi yüz elli bin) 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 Kanunu’nun 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

Bu başlık altında, sektörün profili hakkında genel bir çerçeve çizmek amacıyla alt başlıklar vasıtasıyla sırasıyla dünyada, Türkiye’de ve Düzce’de turizme ilişkin bilgiler kısaca verilmiş, yatırım konusunun odağında bulunan doğa turizminin Düzce ili özelinde faaliyet alanına yer verilmiştir.

2.3.1. Dünyada Turizm

Turizm, döviz kaynağı olmasıyla cari açığın azaltılmasına katkı sağlayıp doğrudan ve dolaylı istihdam oluşturarak sosyo-ekonomik gelişime pozitif etkide bulunmasıyla birçok ülkenin önemli sektörleri arasında yer almaktadır. Ülkeler, turizm sektörüne yönelik strateji ve politikalar geliştirirken büyüme hızını kaybetmeyen sektörden pay alabilmek için rekabet içerisine girmektedir. 2018 yılı verilerine bakıldığında dünyada turist varış sayısının 1,4 milyar, toplam turizm gelirlerinin 1,45 trilyon dolara ulaştığı görülmektedir.

Turist varış sayısının bölgelere göre dağılımı incelendiğinde ise Avrupa’nın 2018 yılında 710 milyon turist ile lider konumda olduğu dikkat çekmektedir. Bölgenin uluslararası turizm gelirleri içinde yaklaşık %40 oranında paya sahip olduğu görülmektedir.

Tablo 1. Bölgelere Göre Uluslararası Turist Varışları ve Turizm Gelirleri

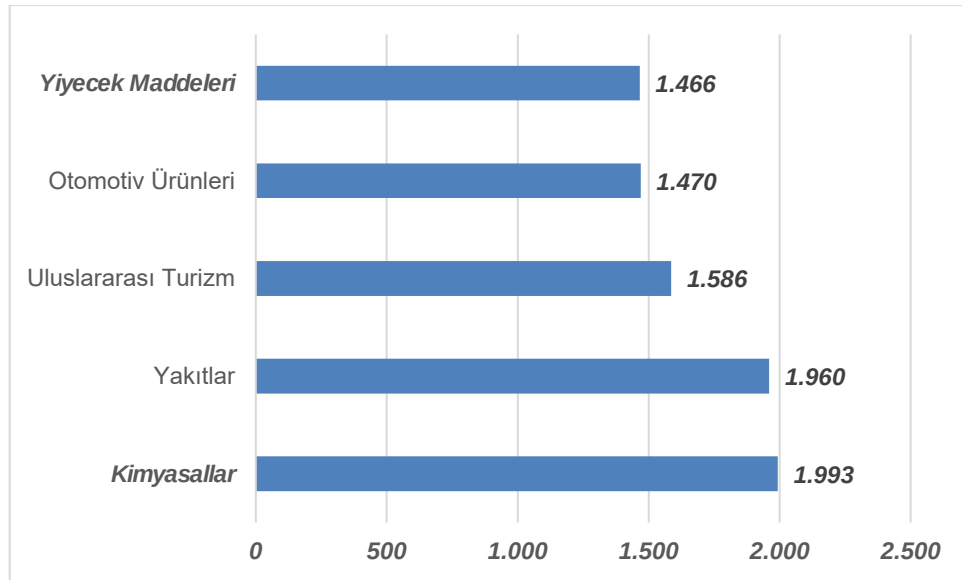
	Bölgelere Göre Uluslararası Turist Varışları			Bölgelere Göre Uluslararası Turizm Gelirleri (Milyar Dolar)		
	2017 (milyon)	2018 (milyon)	2018 Oran (%)	2017	2018	2018 Oran (%)
Dünya	1.329	1.401	100	1.346	1.451	100
Avrupa	673,3	710	50,7	519,5	570,5	39,3
Asya- Pasifik	324	347,7	24,8	396	435,5	30

Amerika	210,8	215,7	15,4	325,8	333,6	23
Afrika	62,7	67,1	4,8	36,4	38,4	2,6
Orta Doğu	57,7	60,5	4,3	68,4	73	5

Kaynak: BM Dünya Turizm Örgütü, International Tourism Highlights, 2019

Turizm; kimyasallar ve petrolden sonra dünyanın üçüncü büyük ihracat kategorisidir. 2012 yılından bu yana üst üste 7 yıl, uluslararası turizm ihracatı, mal ihracatından daha hızlı büyümüştür.

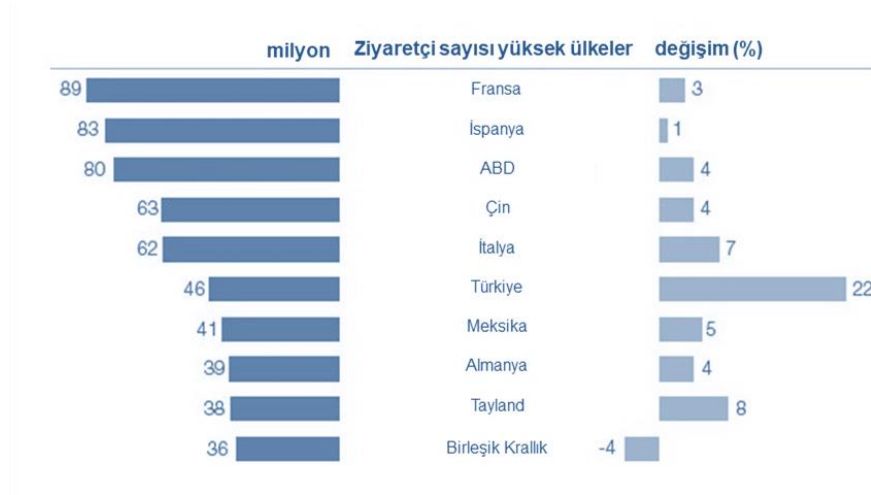
Şekil 1. Dünya İhracatında İlk 5 Sektör (2017)



Kaynak: Birleşmiş Milletler Turizm Örgütü ve Dünya Ticaret Örgütü

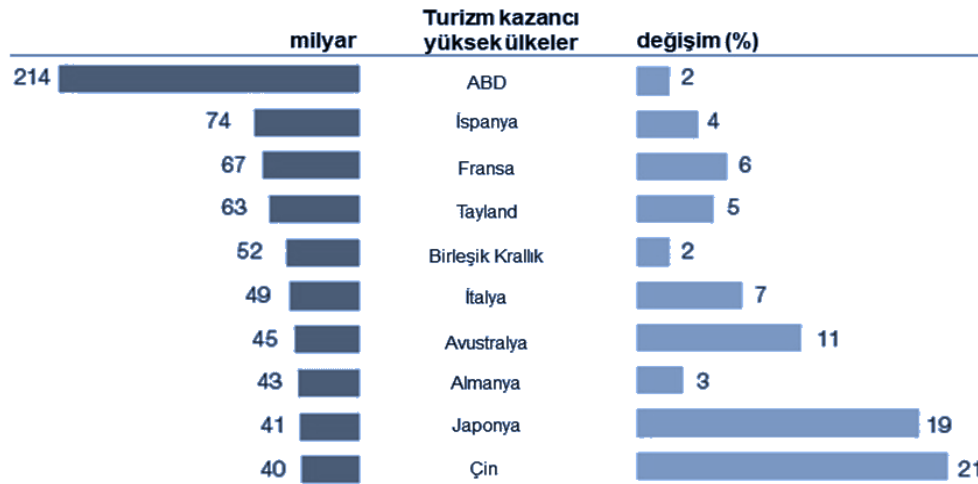
Dünyada turizm sektörü yıllık %4 ila %7 oranında büyürken doğa ve macera turizmi yıllık %20 ila %30 oranında büyüme göstermektedir. Bu değerler 2014 yılında doğa turizmi hareketlerinin yarattığı büyüklüğün 400 milyar dolara, macera turizminin payının ise 263 milyar dolar olduğunu göstermektedir.

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 olarak listede yer almıştır. Turizm gelirleri açısından ise yaklaşık 22,5 milyar dolar ile ülkemiz 12. sıradadır.

Şekil 2. Ülkelerin Ziyaretçi Sayıları ve Ziyaretçi Değişim Oranı (2018)

Kaynak: BM Dünya Turizm Örgütü

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.

Şekil 3. En Fazla Turizm Geliri Elde Eden İlk 10 Ülke (2018)

Kaynak: BM Dünya Turizm Örgütü

Ön fizibilite çalışmasının kapsayıcı alanı olan doğa ve macera turizmi konusunda literatürde farklı tanımlarla karşılaşılmaktadır. Bu sebeple raporda macera turizmi için yapılan ülke sıralamasına yer verilmiştir.

TÜRSAB'ın hazırladığı Doğa ve Macera Turizmi Raporu'nda, ABD'li George Washington Üniversitesi ve ATTA tarafından hazırlanan Macera Turizmi Gelişim Endeksi'ne göre, Türkiye'nin 163 gelişmekte olan ülke arasında bu segmentte 19'uncu sırada yer aldığı belirtilmektedir. Gelişmiş ülke sıralamasındaki 19'uncu sırada ise İspanya yer almaktadır.

Tablo 2. Gelişmiş ve Gelişmekte Olan Ülkelerde Macera Turizmi Sıralaması (2014)

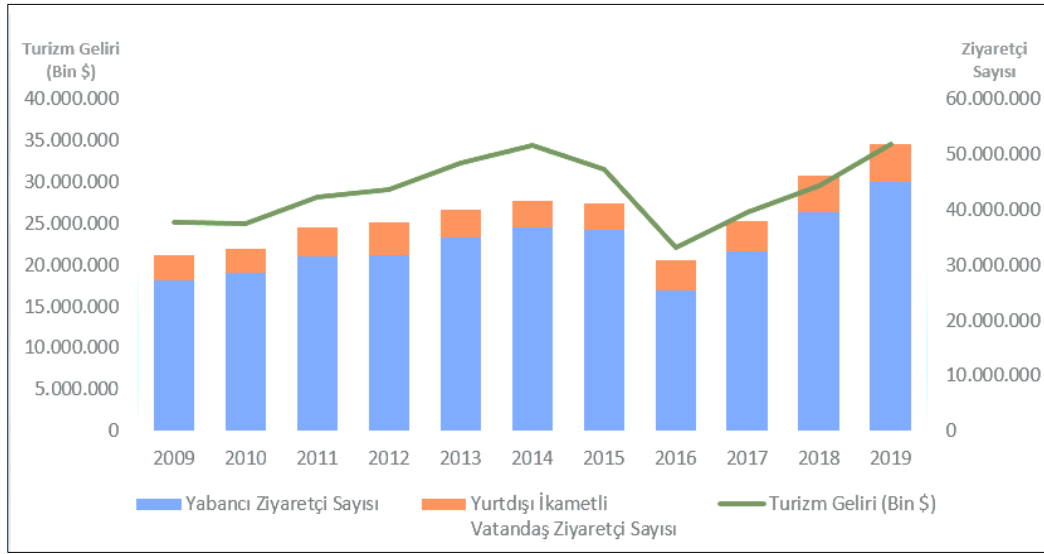
Sıra	Gelişmiş Ülkeler	Gelişmekte Olan Ülkeler
1	İsviçre	Çek Cumhuriyeti
2	İzlanda	Slovakya
3	Almanya	Bulgaristan
4	Norveç	Estonya
5	Yeni Zelanda	Şili
6	Avusturya	Polonya
7	Kanada	İsrail
8	Finlandiya	Slovenya
9	İsveç	Kore
10	Fransa	Kosta Rika
19	İspanya	Türkiye

Kaynak: TÜRSAB

2.3.2. Türkiye'de Turizm

2009-2019 yıllarını kapsayan 10 yıllık dönemde Türkiye'ye giriş yapan toplam ziyaretçi (yabancı ve yurt dışında ikamet eden vatandaş) sayısı 2009'da 32.006.149 kişi iken yıllık ortalama %5,74 oranında artışla 2019'da 51.860.042 kişiye yükselmiştir. 2009'da 25 milyar dolar olan turizm gelirinin ise yıllık ortalama %4,3 oranında artarak 2019 yılında 34,5 milyar dolara ulaştığı görülmektedir. 2009-2019 döneminde yıllar itibarıyla yurt dışından gelen turist sayıları ve turizm gelirlerindeki değişim incelendiğinde, trend olarak birbirini takip ettiği görülmektedir.

Şekil 4. 2009-2019 Yıllarında Türkiye'ye Gelen Ziyaretçi Sayıları ve Turizm Gelirleri



Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

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.

Tablo 3. 2019 Yılında Ülkemize Ziyaretçi Gönderen İlk 5 Ülke

Sıra No.	Ülke	Turist 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

Türkiye'de konaklama tesislerinin kapasitelerine bakıldığında, 2019 yılı itibarıyla ülkenin konaklama tesislerinin toplam yatak kapasitesi; 545.669'u belediye belgeli, 992.341'i turizm işletme belgeli olmak üzere toplam 1.538.010 olduğu görülmektedir.

Belediye belgeli tesis sayısı 8.104 olup bunların %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.

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.

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.

Tablo 4, ülkemizde faaliyet gösteren turizm yatırım belgeli ve turizm işletme belgeli tüm konaklama tesislerinin detaylı kategorizasyonunu göstermektedir.

Tablo 4. Turizm Belgeli Tesislerin Tür ve Sınıflarına Göre Tesis, Oda ve Yatak Sayıları

Türü	Sınıfı	Turizm Yatırım Belgeli			Turizm İşletme Belgeli		
		Tesis	Oda	Yatak	Tesis	Oda	Yatak
Otel	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
	Toplam	575	68.760	145.921	3.002	402.017	837.532
Motel	1.Sınıf	1	59	118	1	65	134
	2.Sınıf				5	165	333
	Toplam	1	59	118	6	230	467
Tatil Köyü	1.Sınıf	15	3.782	8.203	63	24.155	53.323
	2.Sınıf	13	3.200	7.936	9	1.369	2.890
	Toplam	28	6.982	16.139	72	25.524	56.213
Termal Otel	5 Yıldızlı	8	3.017	6.703	40	9.993	21.153
	4 Yıldızlı		820	1.820	31	3.332	6.990
	3 Yıldızlı	5	389	1.023	17	1.018	2.109
	Toplam	17	4.226	9.546	88	14.343	30.252
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 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 bölge birimleri sınıflamasına göre oluşturulan Tablo 6'da toplam yatak kapasitesinin ağırlıklı olarak %49,2'sinin TR6 Akdeniz'de, %19,71'inin TR3 Ege'de 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. İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflamasına Göre Turizm Belgeli Tesislerin Dağılımı

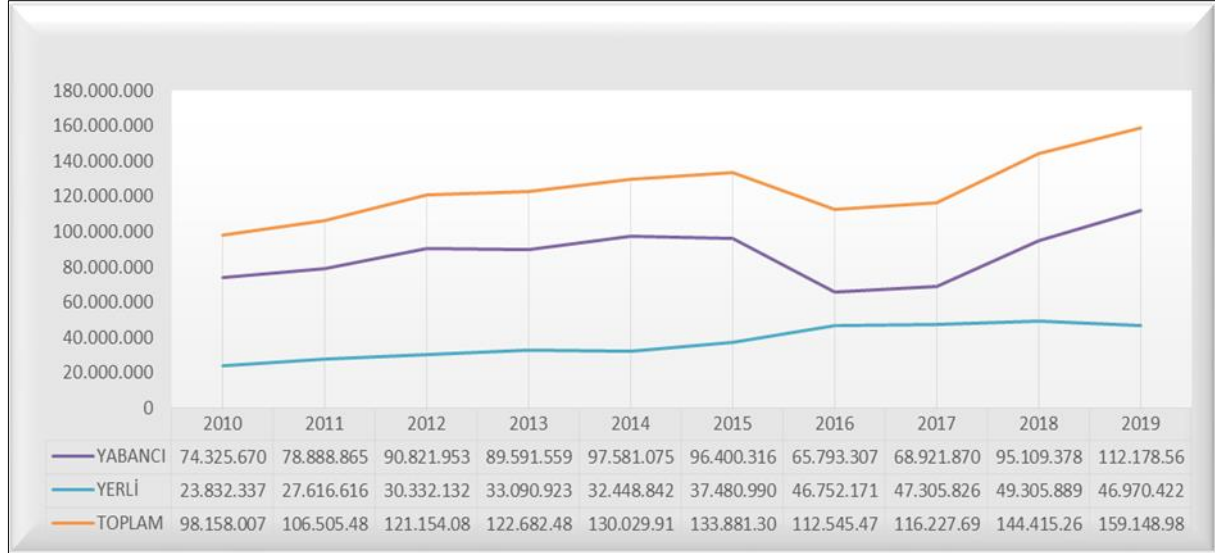
Bölgeler	Turizm Yatırım Belgeli			Turizm İşletme Belgeli		
	Tesis	Oda	Yatak	Tesis	Oda	Yatak
TR1 İstanbul	108	10.472	21.056	604	60.568	122.122
TR2 Batı Marmara	51	3.150	6.892	227	11.889	23.862
TR3 Ege	165	21.129	46.949	822	93.099	195.541
TR4 Doğu Marmara	66	7.092	15.337	246	17.472	35.517
TR5 Batı Anadolu	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

Yıllar itibarıyla konaklama tesislerinde geceleme sayıları incelendiğinde toplam geceleme sayısının 2010'da 98,1 milyon iken yıllık ortalama %6,5 oranında 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.

Şekil 5. Yıllar İtibarıyla Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Geceleme Sayıları



Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

2.3.3. Düzce'de Turizm

Gelişmekte olan bir sanayi şehri olarak görülen Düzce, bu özelliğinin yanında doğasıyla öne çıkan bir turizm şehri olarak da nitelendirilmektedir. İstanbul ve Ankara'nın ortasında yer alması, Sakarya, Kocaeli, Bursa gibi metropollere yakın konumu, 3 saatlik mesafede 28 milyonluk bir nüfusa hitap edebiliyor olması, Düzce'yi bu nüfusun özellikle kısa süreli konaklama ve günübirlik turizmde tercih edilir kılmıştır.

İlin turistik faaliyetleri yalnızca bir alanda yoğunlaşmamakta, il sınırları içerisinde deniz, kültür, doğa, spor gibi farklı alanlarda turizm etkinlikleri ve tesisleri yer almaktadır. Prusias ad Hypium Antik Kenti, Konuralp Antik Tiyatro, Düzce Konuralp Müzesi, Akçakoca Tarihi Evler, Ceneviz Kalesi gibi mimari değerler ilin kültür turizmi faaliyetlerine hizmet etmektedir.

3 mavi bayraklı plaja sahip olan Akçakoca, 1950'li yıllarda ülkemizin ilk turizm hareketliliğinin başladığı yerlerden biri olarak; denizi, doğası, UNESCO Dünya Miras Geçici Listesinde yer alan Ceneviz Kalesi ve diğer turistik değerleri ile Düzce'de öne çıkan turizm destinasyonlarından biridir.

Doğal güzelliği ve sportif tesisleri ile dikkat çeken Fenerbahçe Spor Tesislerinin de bulunduğu Topuk Yaylası Düzce sınırları içindedir. Düzce'de spor anlamında öne çıkan bir diğer unsur doğa ve macera sporları olup bu tür aktiviteler için potansiyel barındıran alanların sayısı az değildir. Cumayeri ilçesinde ülkenin en önemli rafting alanlarından biri bulunmaktayken, Kaynaşlı'da aralarında uluslararası Baja Rallisinin de bulunduğu birçok ulusal ve uluslararası offroad, motokross gibi motor sporları yarışları düzenlenmektedir.

Doğu Marmara ile Batı Karadeniz'in kesişim noktasında yer alan Düzce ili, kültürel birçok farklılığı içerisinde barındırmaktadır. Zaman içerisinde Anadolu'dan aldığı göç ile daha da büyüyen bu kültürel zenginlikten ilin mutfak kültürü de etkilenmiştir. Abhaz, Balkan Türkleri, Çerkez, Gürcü,

Karadeniz, Kırım Türkleri, Manav ve Roman mutfaklarına ait birçok unsur bir araya gelerek Düzce'yi gastronomi alanında da ziyaret edilesi bir il haline getirmiştir. Bu farklı mutfakların yerel lezzetleri olan Düzce Köftesi, Düzce Acıkası, Akçakoca'nın Mancarlı Pidesi ve Melengücceği Tatlısı gibi coğrafi işaretli ürünler turistik faaliyetlere katkı sağlamaktadır.

2.3.3.1.Düzce Turizmine İlişkin Sayısal Veriler

Düzce, çevre iller başta olmak üzere birçok yerli turiste hizmet ederken Suudi Arabistan'ın başı çektiği bir ülke grubu da İl'e yabancı turist göndermektedir. Çin, Almanya, Irak, İtalya ve ABD ise listenin ilk 5 ülkesi içerisinde yer almaktadır. Hem bu ülke vatandaşlarını ağırlayan hem de yerli turiste hizmet eden konaklama tesislerine ilişkin bilgiye bu başlığın devamında yer verilmiştir.

Düzce ilinin 2020 Temmuz ayı itibarıyla belediye belgeli ve turizm işletme belgeli konaklama tesislerine ilişkin sayılara bakıldığında, söz konusu yatırımın da ilçe sınırlarında bulunduğu Akçakoca'nın üst sırada yer aldığı görülmektedir. Bu durum, ilin turizm faaliyetleri içerisinde Akçakoca'nın tercih edilebilirliğinin yüksek olmasıyla ilişkilidir. Konaklamalı olarak Düzce'yi ziyaret eden yerli ve yabancı turistlerin Akçakoca-Düzce yolu üzerinde bulunan Şifalı Su mevkiinde yapılması planlanan mesire alanı ve macera parkını da ziyaret edecekleri öngörülmektedir.

Tablo 6. Düzce İli Belediye ve Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri

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

Kaynak: Düzce İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

Tablo 7. Düzce İli Konaklama Tesisleri Doluluk Oranları

İlçe	Belediye Belgeli Konaklama Tesislerinin Doluluk Oranı (%)		Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinin Doluluk Oranı (%)	
	2018	2019	2018	2019
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	-	-
İl Toplamı	24,36	26,72	35,82	27,01

Kaynak: Turizm İstatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı

Düzce özelinde belediye belgeli tesis verileri incelendiğinde; 67 tesis, 1.424 oda sayısı ve 3.240 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 altında) ve 261.702 geceleme sayısına ulaşılmıştır. Görece düşük olan bu doluluk oranı, Düzce'de konaklama içeren turistik faaliyetler yerine günübirlik tesislerin daha yüksek oranda tercih edildiğini göstermektedir.

2.3.3.2.Düzce'de Doğa Turizmi

Düzce ili, Doğu Marmara Bölgesi içerisinde doğal güzellikleri ve sunulan turizm odaklı faaliyetlerin varlığı ile dikkat çekmektedir. Kültür, inanç ve gastronomi kategorilerinde turistik faaliyetler göz ardı edilemezken, ilin turizmi değerlendirildiğinde doğa ve macera turizminin öne çıktığı yadsınamaz bir durumdur. Kuş gözlemciliği, avcılık, balıkçılık, tırmanma, doğa fotoğrafçılığı sualtı dalış, yelken, binicilik, kampçılık gibi birçok alanda doğa turizmi mümkün kılınmaktadır. Rafting, kürek, motocross, jeep safari imkanlarıyla ise macera turizmine hizmet edilmektedir.

Düzce'de doğa turizmine konu olan turistik faaliyetlerin gerçekleştiği ve özellikle bölge içinde yerli turistlerin ziyaret ettiği doğa öğeleri aşağıda belirtildiği gibidir:

- Göller: Efteni Gölü Yaban Hayatı Geliştirme Sahası ve Sulak Alanı, Karagöl, Torkul Göleti, Çamlıpınar Göleti
- Ceneviz Kalesi Plajı
- Yaylalar: Kardüz Yaylası, Topuk Yaylası, Derebalık Yaylası, Pürenli Yaylası, Balıklı Yaylası, Odayeri Yaylası, Sinekli Yaylası, Sakarca Yaylası
- Mağaralar: Fakıllı Mağarası, Sarıkaya Mağarası, Aksu Mağarası, Çallı Mağarası, Yağcılar Mağarası
- Şelaleler: Güzeldere Şelalesi, Harmankaya Şelalesi, Samandere Şelalesi, Aydınpinar Şelaleleri, Saklıkent Şelalesi, Aktaş Şelalesi, Yoğunpelit Şelalesi
- Tabiat parkları: Güzeldere Şelalesi Tabiat Parkı, Aydınpinar Şelaleleri Tabiat Parkı, Yılançatı Kanyonu Tabiat Parkı, Kurugöl Tabiat Parkı
- Tabiat anıtları: Samandere Şelalesi Tabiat Anıtı, Sırıkyayla Göknarı Tabiat Anıtı, Paşabüyük Dişbudak Ağacı Tabiat Anıtı, Kayadibi Porsuk Ağacı Tabiat Anıtı
- Demirciönü Tabiat Koruma Alanı

Türkiye'de Orman Genel Müdürlüğü tarafından işletilen A, B ve C tipi toplam 1418 mesire alanının 228 tanesi Doğu Marmara Bölgesi'nde yer almaktadır. Bunların 115'i Kocaeli'de, 52'si Sakarya'da,

17'si Düzce'de, 22'si Bolu'da ve 22'si Yalova'da bulunmaktadır. Bölgenin tüm illerinde tabiat parkları ve tabiat anıtlarıyla doğa turizmi faaliyetlerine imkan sağlanmaktadır.

Düzce'nin doğa turizmi faaliyetlerinde mesire alanları önemli yer tutmaktadır. Düzce'de A tipi olarak belirlenen ve mevzuat gereği konaklama imkanı sunulabilen 3 mesire yeri bulunmaktadır. Projeye konu olan Aydınpınar Şelaleleri Tabit Parkı da ziyaretçilere günübirlik turizm hizmeti sunan bir mesire yerine sahiptir.

2.4. Kapasite ve Talep Tahmini

Aydınpınar Şelaleleri Tabit Parkı'na bitişik bir alanda konumlanacak olan 4 yıldızlı konaklama tesisinin 2 yataklı 36 oda, 3 yataklı 20 oda ile toplam 56 oda ve 132 yatak kapasitesine sahip olması öngörülmektedir. Düzce il sınırları içerisinde doğa turizmi ile iç içe benzer bir konaklama tesisinin bulunmaması projenin hayata geçirilmesi durumunda talep göreceğine işaret etmektedir. Mevcut durumda genellikle günübirlik geziler ile Düzce'yi ziyaret eden turistler konaklama için daha çok Bolu'yu tercih etmektedir. Bu otel projesi ile Düzce'nin turizm gelirleri arttırılabilecektir.

Projenin tamamlanmasını takip eden ilk yıl otelin %50 doluluk ile çalışması öngörülmektedir. Pazarlama ve tanıtım faaliyetlerinin arttırılması ile ikinci yıl %60 doluluk oranına ulaşması beklenmekte ve 3. yılda %70 doluluk oranına ulaşarak sonraki yıllarda %70 doluluk oranıyla faaliyetlerine devam etmesi öngörülmektedir.

Tablo 8. Tesis için Öngörülen Kapasite Kullanım Oranları

	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl+
Kapasite Kullanım Oranı (KKO)	%50	%60	%70

Yapılacak konaklama tesisine olan talebin daha çok İstanbul ve Ankara gibi metropollerden, Kocaeli, Sakarya, Eskişehir gibi büyükşehirlerden hafta sonları ve kısa süreli resmi tatillerde günübirlik olarak Düzce'ye gelen yerli turistlerin gezi planlarına geceleme ekleyerek oluşacağı düşünülmektedir. Düzce'ye komşu il olan Bolu'da doğa turizmi kapsamındaki konaklamaların bir kısmının Düzce'ye paylaştırılmasıyla Düzce'de turizm gelirleri artacaktır.

2.5. Girdi Piyasası

Konaklama sektöründe en önemli etken/girdi nitelikli insan kaynağıdır. Gereksinim duyulacak nitelikli personel, başta Düzce Üniversitesi bünyesinde bulunan Akçakoca Turizm İşletmeciliği ve Otelcilik Yüksekokulu'nun mezunlarıyla ilde rahatlıkla karşılanabilecek durumdadır. İhtiyaç duyulan insan kaynağının oluşturacağı yıllık giderin 386.720 \$ olacağı tahmin edilmiştir.

İnsan kaynağı giderlerinin yanı sıra; yiyecek-içecek giderleri, işletme malzemesi giderleri, elektrik/yakıt/su giderleri, bakım-onarım giderleri, diğer giderler, günübirlik giderler, genel giderler gibi giderler ile pazarlama ve tanıtım giderleri söz konusu olacaktır. Tüm bu giderlerin (insan kaynağı dahil) tesisin tam dolulukta hizmet vermesi durumunda 1.820.927 \$ olacağı öngörülmüştür. Detaylar aşağıdaki tabloda görülmektedir.

Tablo 9. Tam Dolulukta Yıllık Konaklama Giderleri

Gider Unsurları	Toplam Tutar (\$)	Sabit Oran	Değişken Oran	Sabit Tutar (\$)	Değişken Tutar (\$)
A - Hizmet Giderleri					
1-Yiyecek Giderleri	391.105	%0	%100	0	391.105
2-İçecek Giderleri	39.904	%0	%100	0	39.904
3-İşletme Malzemesi Giderleri	106.379	%0	%100	0	106.379
4-Elektrik Gideri	106.379	%70	%30	74.465	31.913
5-Yakıt Gideri	159.568	%70	%30	111.697	47.871
6-Su Gideri	53.189	%30	%70	15.957	37.232
7-Personel Gideri	386.720	%90	%10	348.047	38.672
8-Bakım-Onarım Giderleri	132.973	%90	%10	119.676	13.297
9-Diğer Giderler	63.321	%0	%100	0	63.321
10-Doğa Turları Giderleri	226.727	%70	%30	158.709	68.018
11-Genel Giderler %3	49.988	%80	%20	39.990	9.998
12-Beklenebilecek Farklar %3	51.487	%50	%50	25.744	25.744
Toplam Hizmet Giderleri	1.767.739	%42	%58	745.985	1.021.753
B - Tanıtım Organizas. Gid.	53.189	%90	%10	47.871	5.318
Toplam İşletme Giderleri (A+B)	1.820.927	%44	%56	803.029	1.017.899

2.6. Pazar ve Satış Analizi

Doğa turizmi, sağlık turizmi, kültür turizmi, macera turizmi gibi birçok turizm türüne imkan sağlayan Doğu Marmara Bölgesi, İstanbul ve Ankara gibi metropollerin tam ortasında yer almasının getirdiği konum avantajından yararlanabilmektedir. Doğu Marmara Bölgesi illerinden biri olan Düzce ise doğal güzellikleriyle bölge illeri arasında öne çıkmaktadır. Sayısı 20'den fazla olan mesire alanlarının yüksek dolulukla hizmet veriyor olması ve proje alanının halihazırda bir mesire alanına sahip olması projenin konaklamanın yanı sıra günübirlik turizm faaliyetleri kapsamında da dikkat çekeceğini göstermektedir.

Bölge illerinden, bölge dışındaki komşu illerden ve günübirlik turizm amacıyla diğer büyük şehirlerden gelen ziyaretçiler projenin hedef kitlesini oluşturmaktadır. Düzce ilini doğa turizmi odaklı tatilleri için tercih eden ziyaretçilerin konaklama içeren gezilerine Aydınpınar Şelaleleri Konaklama Tesis'i'nin dahil etmesi öngörülmektedir.

Projenin uygulanacağı Düzce'de, 1999 yılında il statüsünün alınmasından itibaren ekonomik ve sosyal alanda hızla ilerleme kaydedilmiştir. Gelişmeyi hızlandırmak için bölgesel teşvik uygulamalarında 4. bölge kapsamına alınan Düzce; destek unsurları türü, oranları ve üst limitleri bakımında görece daha fazla teşvik ve destek görmektedir. Bu durum hem söz konusu proje hem de diğer turizm projeleri için bir rekabet üstünlüğü yaratmaktadır.

Halihazırda Düzce ilinde ve Doğu Marmara Bölgesi'nde doğa turizmine olanak sağlayan birçok alanın yer alması özellikle yerli turist talebinin yüksek olduğuna işaret etmektedir. Bu sebeple proje konusu dinlenme tesisinin İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü ile İl Tarım ve Orman Müdürlüğü iş birliğinde tanıtımının, zaman geçtikçe bakımının ve geliştirilmesinin yapılması öngörülmüştür.

Proje, Düzce ilindeki doğa turizmi faaliyetlerini ve turizm gelirlerini arttırmak şeklinde başlıca amaçlara hizmet etmek üzere 4 yıldızlı bir konaklama tesisini içermektedir. Tabiat parkları ve şelalelerin ziyaretlerini kapsamak üzere düzenlenecek trekking turları ile otelde yapılan konaklamalar zaman içerisinde zenginleştirilebilir. İlerleyen süreçte proje alanı içerisine yapılacak bir macera parkı ve at binme alanı ile turist sayısında artış beklenebilir. Tesise ek olarak alan içerisine kurulacak bungalov evler ve hobbit evleri ile konaklama deneyiminin içeriği çeşitlendirilebilir.

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

Tablo 10. Tesis için Öngörülen Konaklama ve Hizmet Bedeli

Grup Konaklama	Konaklama/Hizmet Bedeli (\$)
Çift Kişi Tam Pansiyon Konaklama Fiyatı	91
Üç Kişi Tam Pansiyon Konaklama Fiyatı	130
Münferit Konaklama	
Çift Kişi Tam Pansiyon Konaklama Fiyatı	115
Üç Kişi Tam Pansiyon Konaklama Fiyatı	154
Yiyecek-İçecek Fiyatları (Kişi Başı)	
Kahvaltı	6
Tek Öğün Yemek	11
Alkollü İçecek	7
Alkolsüz İçecek	2
Doğa Turlarına İlişkin Kişi Başı Fiyatlar	
Doğa Turları (her türlü aktivite için geçerli olan fiyat)	12

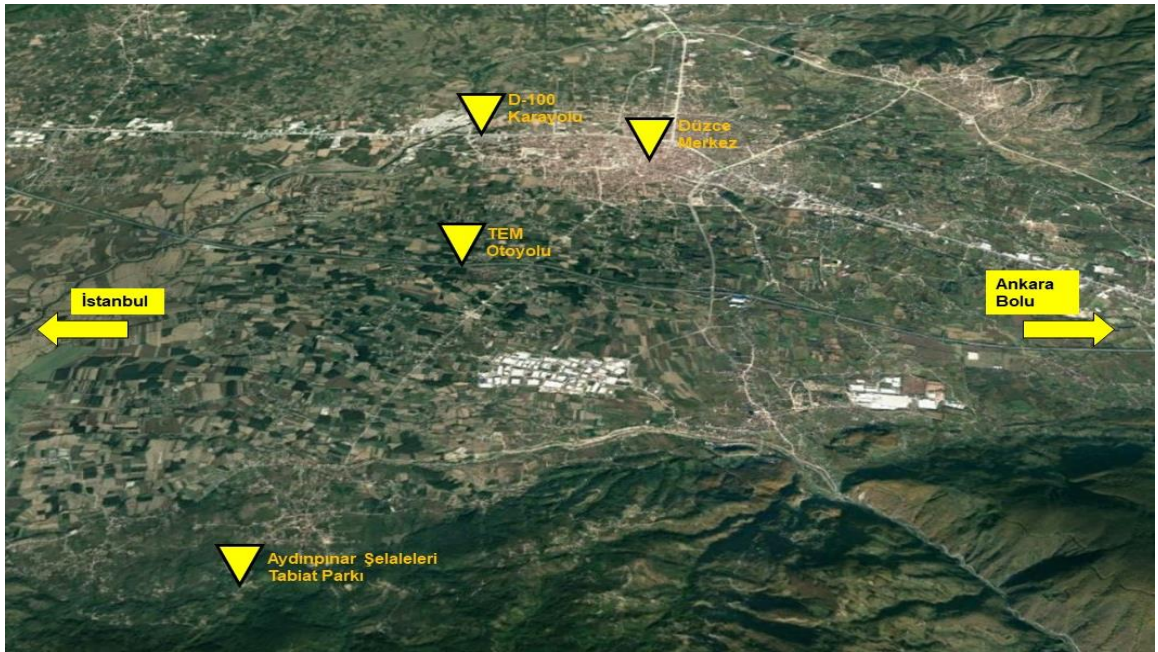
3. TEKNİK ANALİZ

3.1. Kuruluş Yeri Seçimi

3.1.1. Yatırım Konusunun İl ve İlçe Açısından Önemi

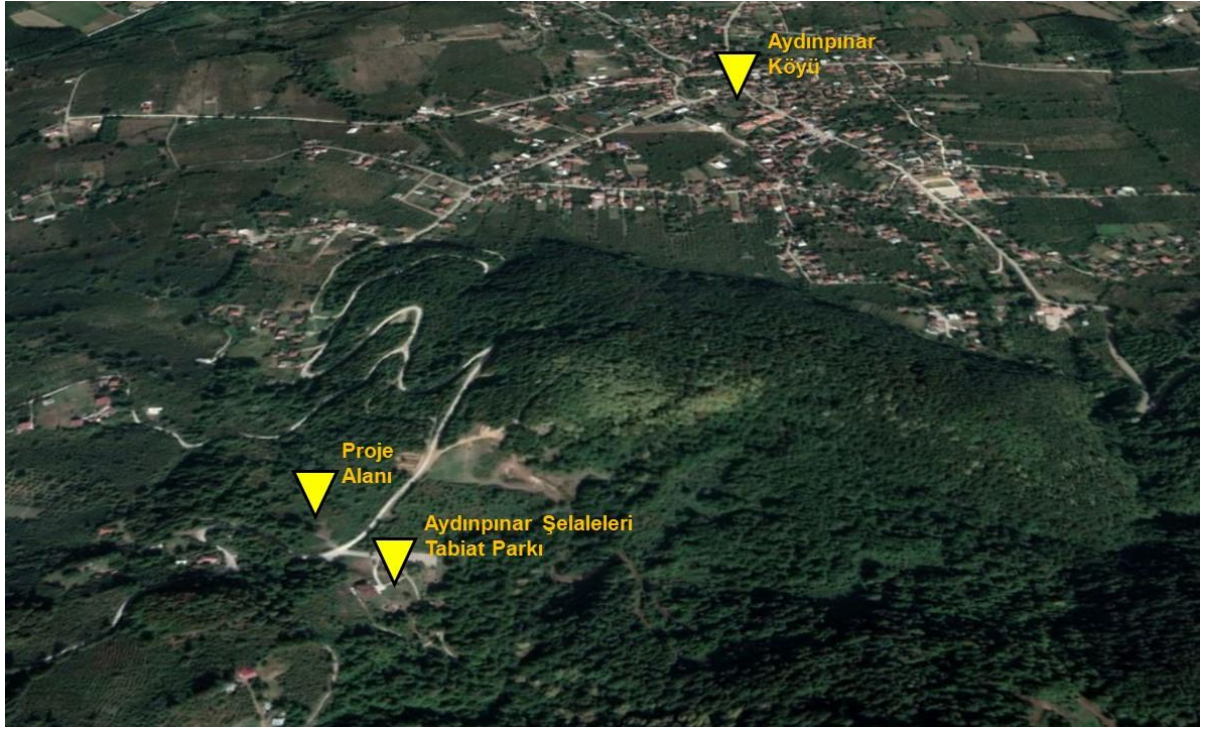
Aydınpınar Şelaleleri Tabiat Parkı'na bitişik konumda bulunan proje alanı Düzce Merkez ilçesi Aydınpınar Köyü sınırları içerisinde olup şehir merkezine 10 km mesafededir. Aydınpınar Şelaleleri, Güzeldere ve Samandere Şelaleleri arasında ve yol güzergahı üzerinde bulunmakta ve arka arkaya dökülen 5 ayrı şelale kümesinden oluşmaktadır.

Şekil 6. Aydınpınar Şelaleleri Tabiat Parkının Düzce İçerisindeki Konumu



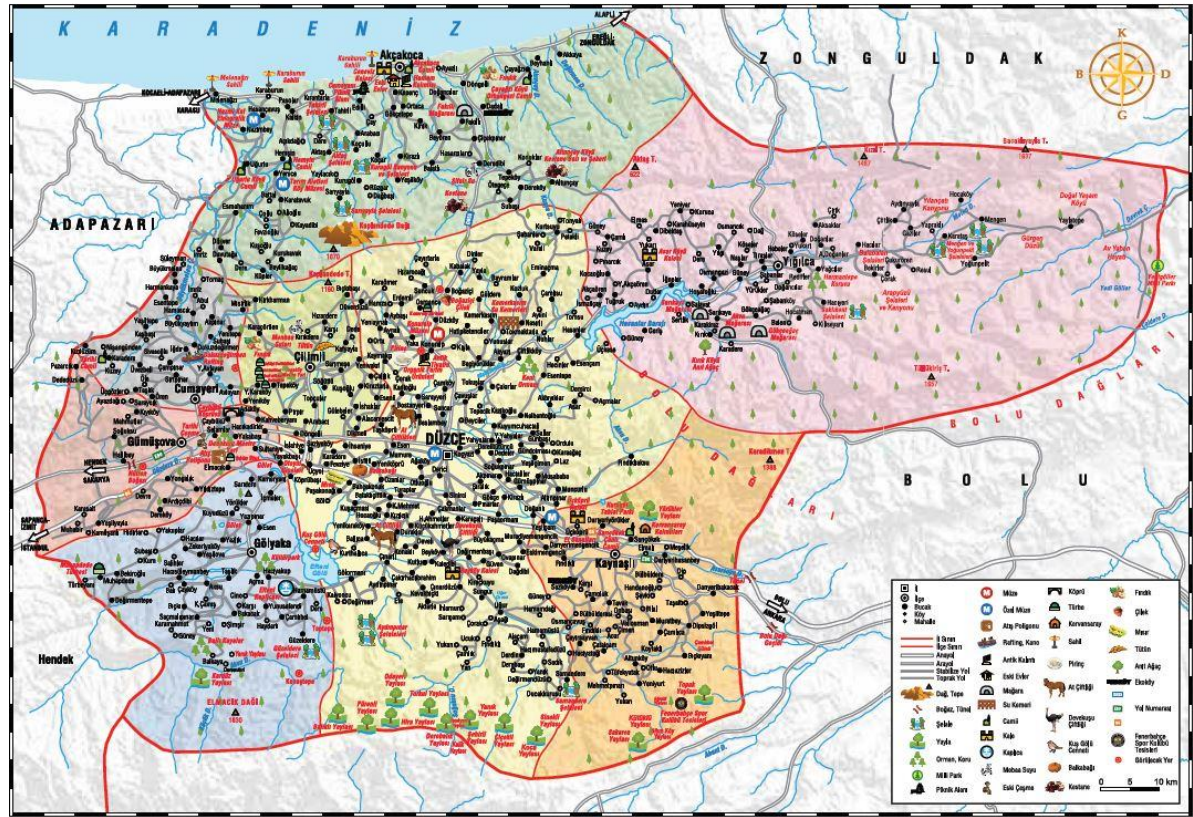
Aydınpınar Şelaleleri, Düzce'nin önemli yürüyüş parkurlarından birine sahiptir. Sağlıklı her insanın yürüyebileceği orta zorluk ve orta zorluğu aşan parkurları mevcuttur. Gürgen, meşe, kestane gibi karışık yapraklı orman ağaçları arasında trekking, foto-safari, çadır kampı uygun aktiviteler arasındadır. Özellikle Mayıs ayında dağ çileği, ağustos ve eylül aylarında böğürtlenlerle renklenmiş vadi, tamamen Düzce'ye hakim bir konumdadır (Düzce İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü).

Konumu itibarıyla tesiste konaklayacak ziyaretçilerin 5 ayrı şelale kümesini barındıran tabiat parkında doğa turizmine yönelik faaliyetlerde bulunması projenin sunduğu başlıca aktivitelerdendir. Bölgeyi ziyaret eden misafirlere Aydınpınar Tabiat Parkı, Gölyaka'da bulunan Güzeldere Şelaleleri ve tabiat anıtı olarak tescil edilen Samandere Şelaleleri ile birlikte zengin doğa turları yapılabilecektir.

Şekil 7. Aydınpınar Şelaleleri Konaklama Tesisi Proje Alanının Konumu

Proje alanının çevre illerden gelen birçok doğa turizmi meraklısına sunacak birçok unsur içeriyor olması projeye değer katmaktadır. Bu unsurların başında Düzce'nin yaylaları gelmektedir. Düzce'nin yaylalar koridoru, doğa yürüyüşü, dağ bisikleti, çadır kampı, karavan, foto safari, off-road ve atlı gezinti gibi eko-turizm alternatifleri sunarken, yaylalar bütününde bulunan yayla göletleri, olta balıkçılığı ve çadır kampı için doğal ortamlar arz etmektedir.

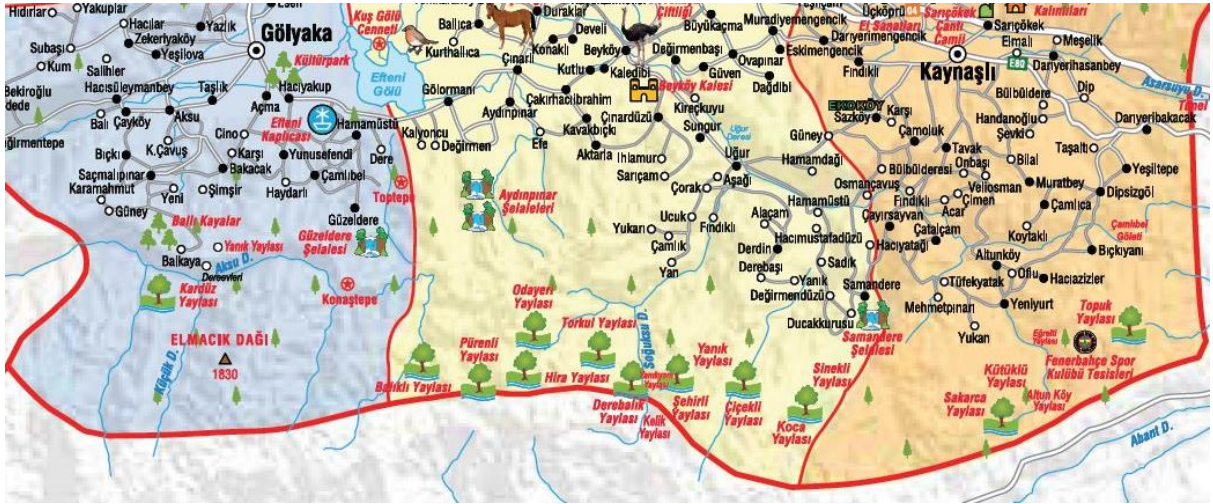
Şekil 8. Düzce Turizm Haritası



Kaynak: Düzce İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

Düzce'nin güneyinde bulunan yayla koridoru ilin batısında Gölyaka ilçesinde bulunan Kardüz Yaylası ile başlamaktadır. Düzce Merkez ilçesinde devam eden koridor boyunca Balıklı, Pürelî, Odayeri, Hira, Torkul, Derebalık, Şehirli, Yanık, Çiçekli, Koca ve Sinekli yaylaları sıralanmaktadır. Koridorun doğu ucundaki parçasında ise Kaynaşlı ilçesi sınırlarında Sakarca ve Kütüklü yaylaları bulunmakta, Fenerbahçe Spor Kulübü Tesislerinin bulunduğu Topuk Yaylası ile ilin yayla koridoru sonlanmaktadır. Güzeldere, Aydınınar ve Samandere şelalelerinin oluşturduğu şelale hattı yayla koridoruna kuzeyde paralel uzanmaktadır. Şelalelerin kuzeyinde ise Düzce'nin en dikkat çeken doğal güzelliklerinden biri olan Efteni Gölü konumlanmaktadır. Bu göl, şelale ve yaylalardan oluşan doğal üçgende yapılacak ekoturizm faaliyetlerinin günübirlik gezilerle kısıtlanmaması açısından projeye konu olan konaklama tesisinin etkisinin yüksek olacağı öngörülmektedir. Düzce'nin güney kısmında yapılacak rehberli macera turlarının da ilin turizm gelirlerine katkısının yadsınamayacak düzeyde olması beklenmektedir.

Şekil 9. Düzce'nin Güneyinde Bulunan Yayla Koridoru ve Şelale Hattı



Kaynak: Düzce İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

Şehir merkezinden geçen D-100 Karayolu ve TEM Otopanının etkisiyle oluşan ulaşım avantajı doğrultusunda bir kavşak niteliğinde olan Düzce, çevre il ve bölgelerden birçok yerli turisti ağırlamaktadır. Projenin özellikle İstanbul, Kocaeli ve Ankara gibi yakın büyükşehirlerden gelen ve doğa turizmi arayışında olan yerli turistlerin konaklama noktası olması beklenmektedir. Bolu'da bulunan Abant Gölü ve Yedigöller çevresinde yer alan konaklama tesislerine alternatif olacak bu tesis ile Doğu Marmara Bölgesi'nin turizm potansiyelinin değerlendirilme seviyesi artırılmış olacaktır.

3.1.2. Arazi Mülkiyet Durumu

Düzce ili merkez ilçesine bağlı Aydınpinar Köyü sınırları içerisinde yer alan proje alanı, Aydınpinar Köy Tüzel Kişiliği mülkiyetinde bulunmaktadır. Alan 2 tapu halinde toplamda 30.478 metrekarelik bir arazi üzerindedir.

3.2. Tesisin Teknik Özellikleri

4 yıldızlı konaklama tesisi projesi kapsamında 1/06/2019 Tarih ve 30791 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" hükümlerine göre turizm tesisi için gerekli tüm donanım ve ekipmanlar sağlanacaktır. Yönetmeliğe göre;

"MADDE 19-(1) Oteller; aslîfonksiyonları müşterilerin konaklama ihtiyaçlarını sağlamak olan, bu hizmetin yanında, yeme-içme, toplantı, kutlama etkinlikleri, spor ve eğlenceye yönelik üniteleri de bünyelerinde bulundurabilen tesislerdir. Oteller; bir, iki, üç, dört ve beş yıldızlı olarak sınıflandırılır."

Denilerek, 4 yıldızlı otellerin taşıması gerektiği nitelikler madde içeriğinde ayrıca belirtilmektedir.

Aydınpinar Şelaleleri Konaklama Tesisi Projesi kapsamında, söz konusu yönetmeliğe uygun olarak yapılacak olan 4 yıldızlı otel tesisinin mimari projesi iklime, topografyaya ve doğa turizmi konseptine uygun olarak tasarlanacak; çevre ile uyum içinde olması kriteri göz önünde tutulacaktır.

Tesis binası bodrum kat + zemin kat + 2 yatak katından oluşmak üzere toplam 4 katlı olarak inşa edilecektir. Binanın yol kotunun üstünde kalan kat sayısı 3 olacaktır. Toplam kapalı inşaat alanı yaklaşık 5.400 m², yatak başına düşen kapalı alan ise yaklaşık 40,9 m²'dir.

Tesiste bulunacak mekanların katlara göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

- Bodrum Kat:

Kapalı garaj, kapalı yüzme havuzu, Türk hamamı, gece kulübü/diskotek, kadın ve erkek kuaförü, bowling salonu, müşteri ve personel WC'leri ana mutfak, depolar, su deposu, çamaşırhane, sığınak, tesisat hacimleri, personel yaşam mahalleri, asansör hacimleri bulunacaktır.

- Zemin Kat:

Giriş holü, lobi, resepsiyon, ön büro, idari ofisler, revir, bagaj odası, kayak odası, satış mağazaları, oturma ve çay salonu, restoran, servis mutfakları, çok amaçlı salon ve fuayesi, çocuk oyun odası, bilardo salonu, WC'ler, asansör hacimleri yer alacaktır.

Ayrıca, lobi ile bağlantılı 50 kişilik seyir terası bulunacaktır.

- 1.Yatak Katı:

32 oda, kat holü, kat tesisat odası, kat ofisi, asansör ve yangın merdiveni hacimleri bulunacaktır.

- 2.Yatak Katı:

24 oda, kat holü, kat tesisat odası, kat ofisi, asansör ve yangın merdiveni hacimleri bulunacaktır.

3.3. İnsan Kaynakları

Düzce il nüfusu, eğitim kademelerine göre değerlendirildiğinde 2015-2019 dönemini kapsayan son 5 yılda eğitim düzeyinin iyileştiği görülmektedir. Buna karşılık, ilkokul düzeyindeki nüfusun 2015-2019 yılları arasında düşüş gösterdiği ve daha üst nitelikteki eğitim düzeyi nüfusunun yükseldiği dikkat çekmektedir. 2019 yılı itibarıyla oranları sırasıyla %25,71 ile %14,08 olan lise veya dengi meslek okulu ile yüksekokul ve fakülte mezunu nüfus grubu yatırımda idari ve teknik personel olarak istihdam edilmek üzere öncelikli değerlendirilecek gruptur.

Tablo 11. Düzce Nüfusunun (6+ Yaş) Eğitim Kademelerine Göre Durumu

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

Kaynak: TÜİK

Tablo 12. Düzce İli Çalışma Çağındaki Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı

Yıl	Yaş Grubu										Toplam
	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	
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

Kaynak: TÜİK

Tablo 13. Düzce İli Çalışma Çağındaki Yaş Gruplarının Oranı (%)

Yıl	Yaş Grubu									
	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

Kaynak: TÜİK

Düzce ilinin çalışma çağındaki nüfusunun yaş gruplarına göre dağılımını ve yaş gruplarının nüfusa oranını gösteren tablolara bakıldığında mesire alanı ve macera parkında istihdam edilecek genç yaş gruplarının oranının diğer yaş gruplarına yüksek olduğu görülmektedir. 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 birinci öğretiminde 470 öğrenci, ikinci öğretimde 296 öğrenci olmak üzere toplam 766 öğrencisi bulunmaktadır. Yüksekokuldan mezun olan öğrenciler, başta Düzce olmak üzere bölgemizde ve ülkemizin muhtelif yerlerinde turizm alanında nitelikli personel olarak hizmet vermektedir.

Projede istihdam edilebilecek insan kaynağını yetiştiren bir diğer eğitim kurumu ise Yiyecek İçecek Hizmetleri ile Konaklama ve Seyahat Hizmetleri alanlarında programları bulunan ve Kaynaşlı'da yer alan Şehit Sabri Altınbaş Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi'dir.

Tesisin sınıf ve kapasitesine göre çalışacak personelin toplam sayısı 45 olarak öngörülmüştür. Tam dolulukta 27 farklı unvanda istihdam edilecek personelin yıllık gideri 404.104 \$ olarak öngörülmüştür¹. Aylık ve yıllık personel giderleri aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Tablo 14. Aylık ve Yıllık Personel Giderleri

	Unvan	Adet	Aylık Brüt Ücret \$/kişi	İşverene Aylık Maliyet (\$)	Çalışılan Ay Sayısı	İşverene Yıllık Maliyet (\$)
1	Genel Müdür	1	2.016	2.368,9	12,00	28.426,2
2	Muhasebe Müdürü	1	806,42	947,54	12,00	11.370,5
3	Pazarlama Md.	1	806,42	947,54	12,00	11.370,5
4	Aşçıbaşı	1	1.411,2	1.658,2	12,00	19.898,4
5	Teknik Müdür	1	806,42	947,54	12,00	11.370,5
6	Güvenlik Elemanı	2	453,61	1.066	12,00	12.791,8
7	Muhasebe Elemanı	2	604,81	1.421,3	12,00	17.055,8
8	Satın Alma Elemanı	2	504,01	1.184,4	12,00	14.213,1
9	Personel Şefi	1	655,21	769,88	12,00	9.238,5
10	Yiyecek-İçecek Md.	1	806,42	947,54	12,00	11.370,5
11	Aşçıbaşı Yardımcı	1	1.008	1.184,4	12,00	14.213,1
12	Mutfak Çalışanları	5	564,49	3.316,4	12,00	39.797
13	Bulaşıkçı	2	453,61	1.066	12,00	12.791,8
14	Şef Garson	1	655,21	769,88	12,00	9.238,5
15	Servis Elemanları	6	604,81	4.263,9	12,00	51.167
16	Ön Büro Müdürü	1	806,42	947,54	12,00	11.370,5
17	Ön Büro Çalışanı	1	504,01	592,21	12,00	7.106,6
18	Rezervasyon Per.	1	554,41	651,43	12,00	7.817,2
19	Halkla İlişkiler Md.	1	806,42	947,54	12,00	11.370,5
20	Halkla İlişkiler Per.	1	604,81	710,66	12,00	8.527,9
21	Çamaşırhane Şefi	1	564,49	663,28	12,00	7.959,3
22	Çamaşırhane Per.	1	453,61	532,99	12,00	6.395,9
23	Kat Hizmet Şefi	1	604,81	710,66	12,00	8.527,9
24	Kat Hizmetlileri	5	453,61	2.665	12,00	31.979
25	Bellboy	2	409,16	961,52	12,00	11.538,2
26	Teknik Bölüm Per.	1	564,49	663,28	12,00	7.959,3
27	Şoför	1	655,21	769,88	12,00	9.238,5
	TOPLAM (\$)	45		33.675,41		404.104

¹ ORAN Kalkınma Ajansının 2018 tarihli "Sivas Yıldız Dağı Otel Yatırımı Fizibilite Etüdü" Raporundan ve <https://www.verginet.net/dtt/MaasHesaplama.aspx> web adresinden faydalanılarak hesaplanmıştır.

4. FİNANSAL ANALİZ

4.1. Sabit Yatırım Tutarı

Tesis arsası tahsisli olacağından (veya cüzi bir kiralama bedeli olacağından) ve tahsis sırasında ve sonrasında bazı avantajlara sahip olacağından yatırım tutarı içinde arsa satın alma bedeli dikkate alınmamış, tahsis sırasında ve sonrasında olabilecek harcamalar da genel giderler içinde değerlendirilmiştir.

4.368.582 \$ tutarındaki sabit tesis yatırımı kapsamında 10 farklı bütçe kalemi yer almaktadır.

Etüt ve Proje Giderleri kapsamında; mimari proje bedeli, inşaat projesi bedeli, bedeli ve elektrik tesisatı proje bedeli 217.537 \$ olarak öngörülmüştür.

Teknik Hizmetler Giderleri kapsamında; tesisin inşası sırasında ortaya çıkacak mesleki kontrollük hizmetleri ile fenni mesuliyet hizmetleri bedeli olarak toplam 130.522 \$ olarak öngörülmüştür.

Tesiste yapılacak inşaat işleri kapsamında; inşaat bedeli, arazi düzenleme işleri için toplam 2.160.941 \$ olarak öngörülmüştür.

Tesisat harcamaları kapsamında; tesisin tüm mekanik ve elektrik tesisat işleri için toplam 1.108.109 \$ harcama öngörülmüştür.

Tefriş harcamaları kapsamında; tesisin yatak katları ve genel hacimlerinde yapılacak tüm tefriş işleri için 383.973 \$ harcama öngörülmüştür.

Teçhizat harcamaları kapsamında; genel teçhizat harcamaları 157.097 \$ olarak öngörülmüştür.

Genel giderler harcamaları kapsamında; inşaat, tefriş ve teçhizat harcamaları toplamının %2'si olarak 83.163 \$ harcama öngörülmüştür.

Beklenebilecek farklar kapsamında; tesis mahallinin konumu ve koşulları göz önünde tutularak beklenebilecek farklar, genel giderler dahil yapılacak sabit tesis harcamalarının %3'ü olarak 127.241 \$ harcama öngörülmüştür.

Tablo 15: Konaklama Tesis Sabit Yatırım Tutarı

Yatırım Unsurları	Tutar (\$)
A - Arsa Yatırımı	0
B - Sabit Tesis Yatırımı	4.368.582
1 - Etüt - Proje	217.537
2 - Teknik Hizmet	130.522
3 - İnşaat	2.160.941
4 - Tesisat	1.108.109

5 - Tefriş	383.973
6 - Teçhizat	157.097
7 - Taşıma - Sigorta	0
8 - İthalat - Gümrükleme	0
9 - Genel Giderler %2	83.163
10 - Beklenebilecek Farklar %3	127.241
Sabit Yatırım Tutarı (Arsa Dahil)	4.368.582
C - İşletme Sermayesi Yatırımı	82.634
Toplam Yatırım Tutarı	4.451.216

Yatırım harcamaları ABD Doları ile hesaplanmış olup, 30.11.2020 tarihli T.C. Merkez Bankası ABD Doları satış kuru olan 1 \$ = 7,8032 TL paritesi esas alındığında toplam yatırım tutarı 4.451.216 \$ x 7,8032 = 34.733.728 TL olarak öngörülmektedir.

4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Aydınpinar Şelaleleri Konaklama Tesisi kapsamında planlanan 4 yıldızlı, 56 oda ve 132 yataklı otel projesi ön fizibilite çalışmasında tüm yıl 12 ay 360 gün açık olacağı varsayılmıştır.

İşletme gelir ve giderlerine temel teşkil etmek üzere;

- 36 odası iki kişilik, 20 odası 3 kişilik olmak üzere toplam 56 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 %80'inin ücretli düzenlenen doğa turlarından birine katılacağı (doğa yürüyüşü, Abant turu, yayla ve şelale gezileri vb.),
- Tesisin faydalı ömrü 20 yıl olarak kabul edilmiştir.

Otel için öngörülen konaklama ve yiyecek-içecek fiyatları (KDV Hariç) ile doğa turlarına ilişkin fiyatlar 2.6.Pazar ve Satış Analizi başlığında yer alan Tablo 11'de verildiği gibidir. Yıllık işletme gelir ve giderleri için öngörüler ise aynı başlık altındaki Tablo 12'de gösterilmektedir. Oda, yiyecek, alkollü ve alkolsüz içecekler ile birlikte diğer gelirler **2.659.461 \$**, doğa turları gelirleri ise **453.455 \$** olarak hesaplanmış ve toplam gelir **3.112.916 \$** şeklinde öngörülmüştür. Tam dolulukta konaklama giderlerinin ise **1.820.927 \$** olması öngörülmektedir.

Sektör temsilcileri ile yapılan görüşmelerden alınan bilgilere göre konaklama tesisi için yapılan yatırımın geri dönüş süresi, destinasyon, otel içeriği/kalitesi vs gibi unsurlara bağlı olarak 7 ila 13 yıl arasında değişebilmektedir. Öte yandan Aydınpinar Şelaleleri Konaklama Tesisi için yapılacak

yatırımın öngörülen geri ödeme süresi, yukarıdaki ilgili bölümlerde öngörülen gelir, gider, kapasite bilgileri ile hesaplandığında yaklaşık 8 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’nin, “Ek-2 Seçme-Eleme Kriterleri Uygulanacak Projeler Listesi” Madde-32 (100 ila 500 odalı turizm konaklama tesisleri) kapsamında seçme-eleme kriterleri uygulanmakta ve karar süreçleri Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri tarafından yürütülmektedir.

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

Yatırım ile beraber oluşacak istihdam sayesinde sosyal refahta artış sağlanacaktır.

KAYNAKLAR

- Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://www.unwto.org/>
- Düzce Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Akçakoca [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://duzce.ktb.gov.tr/TR-211375/akcakoca.html>
- Kültür ve Turizm Bakanlığı. Turizm Teşvikleri. Yatırım İşletmeleri Genel Müdürlüğü [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/62123,kulturveturizmbakanligincasaglanandesteklerpdf.pdf?0>
- Orman Genel Müdürlüğü, Mesire Alanları ve Şehir Ormanları Listesi [Çevrimiçi]. Erişilebilir: https://www.ogm.gov.tr/Lists/Sehiormanlari/AllItems.aspx?Paged=TRUE&p_B_x00f6_lge_x0020_M_x00fc_d_x00f=BOLU&p_Title=KALED%c4%b0B%c4%b0&p_ID=8125&PageFirstRow=331&&View={8F6F5E5A-DE03-4A48-B8F4-5C890136B627}
- Orman ve Su İşleri Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü 9. Bölge Müdürlüğü (2013).
- Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://www.tr.undp.org/content/turkey/tr/home/sustainable-development-goals.html>
- Türkiye Ormancılar Derneği (2010). Orman Ekosistemlerinde Ekoturizm Çalıştay ve 10. Yılında TODEG Çalıştay Kitabı, Ankara.
- Uluslararası Ekoturizm Topluluğu [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://ecotourism.org/what-is-ecotourism/>

Ek-1: Fizibilite Çalışması için Gerekli Olabilecek Analizler

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 oluşturmaları 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.

$$\text{Cari Oran} = \frac{\text{Dönen Varlıklar}}{\text{Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar}}$$

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.

$$\text{Likidite Oranı} = \frac{(\text{Dönen Varlıklar} - \text{Stoklar})}{\text{Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar}}$$

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.

$$\text{Başabaş Noktası} = \frac{\text{Sabit Giderler}}{(\text{Birim Fiyat} - \text{Birim Değişken Gider})}$$

Ek-2: Yerli/İthal Makine-Teçhizat Listesi

İthal Makine / Teçhizat Adı	Mikt arı	Birimi (Adet, kg, m ³ vb.)	F.O.B. Birim Fiyatı (\$)	Birim Maliyeti (KDV Hariç, TL)	Toplam Maliyet (KDV Hariç, TL)	İlgili Olduğu Faaliyet Adı

Yerli Makine / Teçhizat Adı	Mikt arı	Birimi (Adet, kg, m ³ 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, Satılmaz

