



T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Giresun İli Kış Turizm Merkezi ve Konaklama Tesisleri Ön Fizibilite Raporu





**T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI**



Giresun İli Kış Turizm Merkezi ve Konaklama Tesisi Ön Fizibilite Raporu



**2021
EYLÜL**

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, kış turizmini geliştirmek amacıyla Giresun ilinde Kış Turizm Merkezi ve 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 Karadeniz 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 Karadeniz Kalkınma Ajansı sorumlu tutulamaz.

Bu raporun tüm hakları Doğu Karadeniz 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 Karadeniz 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.....	3
2. EKONOMİK ANALİZ	5
2.1. Sektörün Tanımı	5
2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler	8
2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi.....	8
2.2.2. Diğer Destekler	10
2.3. Sektörün Profili	12
2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep.....	15
2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini	15
2.6. Girdi Piyasası	16
2.7. Pazar ve Satış Analizi	16
3. TEKNİK ANALİZ	17
3.1. Kuruluş Yeri Seçimi	17
3.2. Üretim Teknolojisi	19
3.3. İnsan Kaynakları.....	19
4. FİNANSAL ANALİZ.....	20
4.1. Sabit Yatırım Tutarı.....	20
4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi	20
5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ	21
5.1. Sosyal Analiz.....	21
5.2. Çevresel Analiz.....	22

TABLolar

Tablo 1: Bölgesel Teşvik Uygulamalarında Sağlanan Destek Unsurları	9
Tablo 2: Türkiye’de Kayak Merkezleri	14
Tablo 3: Yıllık İşletme Giderleri	16
Tablo 4: Giresun’da 15+ Yaş İçin Bitirilen Eğitim Düzeyi	19
Tablo 5: Giresun’da Yaş Grubu ve Oranları	19
Tablo 6: Tesislerde Çalışan Sayısı ve Maaşları	20
Tablo 7: Sabit Yatırım Giderleri	20

FOTOĞRAFLAR

Fotoğraf 1: Alplerde Kayak	5
Fotoğraf 2: Örnek Bir Mavi (Kolay) Pist	6
Fotoğraf 3: Örnek Bir Kırmızı (Orta) Pist	7
Fotoğraf 4: Örnek Bir Siyah (Zor) Pist	7
Fotoğraf 5: Kümbet Koçkayası Yaylası Tesis Alanı	18

HARİTALAR

Harita 1: Dünya Kayak Merkezleri Dağılımı	13
Harita 2: Türkiye’deki Kayak Merkezleri	14

ŞEKİLLER

Şekil 1: Yatırım Teşvik Sistemi Başvuru Süreci	9
--	---

GRAFİKLER

Grafik 1: Dereli Nüfusu (1965 – 2020)	21
---	----

GİRESUN İLİ KIŞ TURİZM MERKEZİ VE KONAKLAMA TESİSİ ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

1. YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	Kış Turizm Merkezi ve Konaklama Tesis Kurulumu	
Üretilcek Ürün/Hizmet	Telesiyej, Kayak Merkezi ve 3 Yıldızlı Otel	
Yatırım Yeri (İl - İlçe)	Giresun - Dereli	
Tesisin Teknik Kapasitesi	70 Oda ve 140 Yatak Kapasiteli Konaklama Tesis Telesiyej (Ayrılabilir Kapalı Sistemde 4 Kişilik 1.500 Kişi/Saat & 1.080.000 Kişi/Yıl Taşıma Kapasiteli)	
Sabit Yatırım Tutarı	13.269.068 \$	
Yatırım Süresi	2 Yıl	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	% 46,29	
İstihdam Kapasitesi	79 Kişi	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	8 Yıl	
İlgili NACE Kodu (Rev. 3)	49.39 - Teleferikler ve Telesiyejler 55.20 - Tatil ve Diğer Kısa Süreli Konaklama Yerleri 93.29 - Kayak Pistlerinin İşletilmesi	
İlgili GTİP Numarası	-	
Yatırımın Hedef Ülkesi	Yurt İçi, Karadeniz'e Kıyı Ülkeler, Sıcak İklim Ülkeleri, Avrupa	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Doğrudan Etki	Dolaylı Etki
	Amaç 11: Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar Amaç 15: Karasal Yaşam	Amaç 8: İnsana Yakınsır İş ve Ekonomik Büyüme
Diğer İlgili Hususlar	- İstihdam Oluşturulması - Turizm Gelirlerinin Artırılması - Bölgesel Kalkınma	

Subject of the Project	<i>Winter Tourism Center and Accommodation Facility</i>	
Information about the Product/Service	<i>Chair Lift, Ski Center and 3-Star Hotel</i>	
Investment Location (Province-District)	<i>Giresun – Dereli</i>	
Technical Capacity of the Facility	<i>Accommodation Facility With 70 Room & 140 Bed Capacity Chair Lift (Detachable Closed System With 4 Person Seat 1.500 Person/Hour & 1.080.000 Person/Year Capacity)</i>	
Fixed Investment Cost	<i>13 269 068 \$</i>	
Investment Period	<i>2 Year</i>	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	<i>46.29 %</i>	
Employment Capacity	<i>79 Person</i>	
Payback Period of Investment	<i>8 Years</i>	
NACE Code of the Product/Service (Rev.3)	<i>49.39 - Other passenger land transport n.e.c. 55.20 - Holiday and other short-stay accommodation 93.29 - Other amusement and recreation activities</i>	
Harmonized Code (HS) of the Product/Service	<i>-</i>	
Target Country of Investment	<i>Turkey, Black Sea Coastal Countries, Hot Climate Countries, Europe</i>	
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals	Direct Effect	Indirect Effect
	<i>Goal 11: Sustainable Cities and Communities Goal 15 : Life on Land</i>	<i>Goal 8: Decent Work and Economic Growth</i>
Other Related Issues	- Employment Creation - Increasing Tourism Revenues - Regional Development	

2. EKONOMİK ANALİZ

2.1. Sektörün Tanımı

Turizm, dünyanın en hızlı büyüyen sektörleri arasında olup ziyaretçi sayısı Dünya Turizm Örgütü'nün tahminlerinin de üzerinde artmaktadır. Hızlı artış sonucunda, Türkiye'nin 2023 hedefleri, 50 milyon turist 50 milyar dolar iken, Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemi ile birlikte, yukarı doğru revize edilerek 75 milyon turist olarak güncellenmiştir. Turizmi, Türkiye'nin stratejik sektörlerinden biri haline getirmeyi hedefleyen 2023 Turizm Stratejisine göre Türkiye, turizmde ilk defa sürdürülebilir ve gelir odaklı bir büyüme modeline geçmiştir. Türk turizmini, sürdürülebilir ve gelir odaklı bir büyüme modeline taşıyan strateji, gerçekleştirilecek çalışmaların ve çok yönlü yeni uygulamaların sonucunda, 2023 yılında Türkiye'nin 75 milyondan fazla turisti ağırlamasını ve 65 milyar dolarlık bir turizm gelirine ulaşılmasını hedeflemektedir.

Giresun'un ekonomik yapısı ve coğrafi şartları göz önünde bulundurulduğunda, önemli faaliyet alanlarından biri de turizmdir. Coğrafi yapısı ve doğal zenginlikleri ile birçok alanda olduğu gibi, kış turizmi alanında da, uzmanlaşma ve rekabet edecek kapasiteye sahiptir. Yapılan bu çalışmada, Giresun ilinin, kış turizmine uygun önemli alanlarının bulunduğu ortaya konulmuştur. Çalışma alanı olan Giresun ili Dereli ilçesi sınırları içerisinde bulunan önemli kış turizm alanları tespit edilmiştir. Mevcut ve potansiyel turizm merkezleri dikkate alınarak oluşturulacak alanda, doğal, kültürel ve tarihi çekim kaynakları, yakın çevredeki diğer değerlerle ilişkilendirilecek ve bölgenin kış turizmine hizmet verebilecek turizm çeşitliliği oluşturulacaktır. Böylece, kış turizmi destinasyonlarını ziyaret eden turistlerin öncelikli beklentileri olan, kar ve pist garantisi, konforlu mekanik tesisler, hızlı ve konforlu ulaşım sağlanacaktır.

Kış turizmi aktiviteleri, insanların tatil anlayışlarının değişmesi paralelinde, gelişimi hızlanan ve alternatif turizm politikaları içinde değerlendirilen bir turizm çeşididir. Tarihi bir geçmişe sahip olan kış sporları özelde kayak sporu, insanların kar üzerinde ağırlığı daha geniş bir alana yayarak, yumuşak kara batmadan, kaymayla ilerlemesine yarayan, adım atıldığında ise ortası esneyerek kara yapışıp ayakla vücudu ileri itme imkânı veren araç ve bu araç kullanılarak yapılan bir spor dalıdır.

Fotoğraf 1: Alplerde Kayak



Kayak Sporunu, hedef kitleye göre sınıflandırılabilir. Bunlar; yeni başlayanlar, orta derecede kayak yapanlar, uzmanlar, yarışçılar, serbest stilde kayanlardır.

Kayak pistleri ise enine ve boyuna eğimlerine göre sınıflandırılır. Her seviye kayakçının kullanmış olduğu pistler farklıdır. Bu sebepten kayak tesisleri yapılacak bölgelerde farklı ve uygun pistlerin bulunması gerekir. Bu pistler de kendi içinde **Mavi Pist**, **Kırmızı Pist** ve **Siyah Pist** olarak üç sınıfa ayrılmaktadır.

Mavi Pist: Eğimi % 25'i geçmeyen pistlerdir. Kolay Pist olarak da adlandırılır.

Kırmızı Pist: Eğimi % 40'ı geçmeyen pistlerdir. Orta Pist olarak da adlandırılır.

Siyah Pist: Eğimi % 40 ve üzerinde olan pistlerdir. Zor Pist olarak da adlandırılır.

Fotoğraf 2: Örnek Bir Mavi (Kolay) Pist



Kayak sporuna yeni başlayan kişiler için mavi pistler (kolay pistler) uygundur. Bu pistler çok uzun olmazlar ve bu pistlerde geniş yayımlı iyi ezilmiş kar bulunur. Ayrıca bu pistlerde yeni başlayanların deneyimlerini arttırabilmesi için liftler mevcuttur. Kayak sporuna yeni başlayanların kayak yapacağı alana ulaşımı kolay olmalı ve kullanacakları pistler ayrı olmalıdır. Böylece hem kayağa yeni başlayanlara daha konforlu bir eğitim sağlanacak hem de güvenlik açısından pist kullanımı daha verimli olacaktır.

Ön fizibiliteye konu tesiste yeni başlayanlar için uygun mavi pist yerleri belirlenerek diğer seviye pistlerden ayırt edilmiştir.

Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik ile yurt içi ve yurt dışında yapılan uygulamalara bakıldığında kolay pistlerde bulunması gereken özellikler; Alıştırma Liftleri, Taşıma Bandı, Kayak Okulu, Kayak Donanımı Kiralama Servisleri, Sıcak Mekânlar (Kafe ve Restoranlar), Tuvaletler, İlk Yardım ve Güvenlik Birimleri, Geniş, Düşük Eğimli, Buzlanmamış, Yumuşak Zeminli Alanlar şeklinde belirlenmiştir.

Fotoğraf 3: Örnek Bir Kırmızı (Orta) Pist

Orta derecede kayak yapanlar, kayak tecrübesine sahip oldukları için yeni başlayanların seçtikleri pistler yerine orta seviyedeki daha eğimli ve hızlanabilecekleri pistler olan kırmızı pistleri tercih etmektedir. Ayrıca orta derecedeki kayakçıların yeni başlayanları tehlikeye atmaması adına kırmızı pistleri seçmeleri de güvenlik açısından doğru bir durumdur.

Orta derecede kayak yapanlar için belirlenen pistler, kurulacak olan tesisin ziyaretçi sayısı için önem taşımaktadır. Bu seviye pistler, en yoğun olarak kullanılan pistler olduğundan hedef kitlenin taleplerini karşılaması gerekmektedir. Ayrıca orta seviyedeki kayakçılar için liftlerin modern ve hızlı oluşu büyük önem taşımaktadır.

Ön fizibilite konusu tesis için belirlenen pistlerin büyük çoğunluğu, orta seviye yani kırmızı pist olarak sınıflandırılan pistlerden oluşmaktadır.

Fotoğraf 4: Örnek Bir Siyah (Zor) Pist

Uzman kayakçılar ise yüksek kondisyona sahip ve gün boyu kayak yapabilen sporcular olduğundan siyah pistleri tercih etmektedir. Bu pistler diğerlerine göre daha dik ve uzundur.

Ön fizibilite kapsamında kurulması planlanan tesiste uzman kayakçılara uygun pistlerin kurulumu da dikkate alınmıştır.

Söz konusu pistler yanında tesiste yarışmalar, serbest stil kayak, buz tırmanışı vb. farklı aktivitelere uygun parkurlara da yer verilebilecektir.

Çalışma konusu sektörün **NACE** kodları; 49.39.90 - Teleferikler ve Telesiyejler, 55.20 - Tatil ve Diğer Kısa Süreli Konaklama Yerleri ve 93.29.09 - Kayak Pistlerinin İşletilmesidir.

2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

Sektöre yönelik sağlanan devlet destekleri aşağıda yer almaktadır.

2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi

Yatırım Teşvik Sistemi, T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'na ait bir sistem olup 19.06.2012 tarihli Resmi Gazete 'de yer alan 2012/3305 sayılı "Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar" ile yürürlüğe girmiş, 20.06.2012 tarihli Resmi Gazete 'de yer alan 2012/1 sayılı Uygulama Tebliği ile de uygulamaya başlanmıştır.

Yatırım Teşvik Sistemi'nin amacı; cari açığın azaltılması amacıyla ithalat bağımlılığı yüksek olan ara malı ve ürünlerin üretiminin artırılması, teknolojik dönüşümü sağlayacak yüksek ve orta-yüksek teknoloji içeren yatırımların desteklenmesi, en az gelişmiş bölgelere sağlanan yatırım desteklerinin artırılması, bölgesel gelişmişlik farklılıklarının azaltılması, destek unsurlarının etkinliğinin artırılması, kümelenme faaliyetlerinin desteklenmesi olarak belirlenmiştir.

Yatırım Teşvik Sistemi, 4 ayrı grupta uygulanmaktadır.

Genel Teşvik: Teşvik edilmeyecek yatırım konuları dışında kalan tüm yatırımları kapsamaktadır.

Bölgesel Teşvik: İller arasındaki gelişmişlik farkını azaltmayı ve illerin üretim ve ihracat potansiyellerini artırmayı hedefler.

Öncelikli Yatırımların Teşviki: Belirli yatırım konularının 5. Bölge destekleri ile desteklenmesi hedeflenmektedir.

Stratejik Yatırımların Teşviki: Cari açığın azaltılmasına katkı sağlayacak katma değeri yüksek yatırımlar desteklenmektedir.

Yatırım Teşvik Belgesi Başvurusu

Otel yatırımları için Yatırım Teşvik belgesi başvurusu yapmadan önce işletmenin Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan "Turizm Yatırım Belgesi" alması gerekmektedir. Aksi takdirde yatırım teşvik belgesi başvurusu eksik evrak nedeniyle reddedilmektedir.

Turizm Yatırım Belgesi başvurusu online olarak Bakanlığın

<https://yigm.ktb.gov.tr/TR-9579/turizmtesisleri.html>

veya

<https://www.turkiye.gov.tr/kultur-turizm-isletmesi-belgesi-ve-turizm-yatirimi-belgesiislemleri-4850>

Adreslerinden yapılabilmektedir.

Turizm Yatırım Belgesi başvurusu sırasında sistemde yatırımla ilgili bilgilerin istendiği başvuru formu eksiksiz olarak doldurulduğunda (Otelin yıldız sayısı, kapasitesi, ortakları, yeri adresi, konumu vb.) son aşamada sisteme yüklenmesi zorunlu olan belgelerin yüklenmesi talep edilmektedir. Sisteme yüklenmesi gereken belgeler şunlardır; İmza sirküleri, İsim tescili yapılmış ise tescile ilişkin belge, Belediye yazısı (gerekli görülmesi halinde), Başvuru Ücreti Dekontu (2.500 TL başvuru ücreti), Tapu örneği ve Parsel kullanım amacına ilişkin ilgili kurum veya kuruluştan alınan yazı.

Sistem üzerinden incelemeleri tamamlanıp onaylandıktan sonra belge harcı yatırılıp dekont sisteme yüklendikten sonra "Turizm Yatırım Belgesi" Bakanlık tarafından düzenlenerek başvuru sahibine gönderilmektedir. Bu aşamadan itibaren yatırımcı yatırım teşvik belgesi başvurusu yapabilecektir.

Yatırım Teşvik Belgesi başvurusu için 2 Temmuz 2018 tarihinden itibaren yeni yatırım teşvik belgesi düzenlenmesine ilişkin tüm müracaatlar ile yabancı yatırımcıların Türkiye'de kurdukları şirket ve şubeler tarafından Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'na yapılan bildirimler Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü tarafından yönetilen Elektronik Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Bilgi Sistemi (E-TUYS) adlı web tabanlı uygulama aracılığıyla gerçekleştirilmektedir.

Yalnızca nitelikli elektronik sertifika sahibi olan ve yetkilendirme başvurusu talebi Bakanlıkça onaylanmış kişiler E-TUYS aracılığıyla yatırım teşvik işlemlerini yürütmek üzere sisteme erişebilmektedir. Bu nedenle, yatırımcıların ilk etapta yetkilendirme işlemini gerçekleştirmek üzere Bakanlığa müracaat etmeleri gerekmektedir.

Şekil 1: Yatırım Teşvik Sistemi Başvuru Süreci

Kaynak: T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Yatırım Teşvik Sistemleri Sunumu

Yatırım teşvik Belgesi kapsamında tüm işlemler tamamlandıktan sonra belge kapatma talebinin ardından ekspertiz işlemleri yapılarak yatırım teşvik belgesinin kapama işlemleri tamamlanır.

Teşvik belgesi kapandıktan sonra tesis işletmeye geçmeden önce yukarıda "Turizm Yatırım Belgesi" başvurusunda anlatılan adımların aynısı "Turizm İşletme Belgesi" başvurusu için yapılarak turizm İşletme Belgesi alınmalıdır. Başvuru harcı 2.500 TL ve belge harcı ayrıca olmak üzere bir maliyet söz konusudur. İşletmenin faaliyete geçmesi için Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 2022 Yılı Turistik Tesislerin Belge - Plaket - Başvuru Ücretleri tablosunda 3 Yıldızlı otellerin turistik tesis belge ücreti 14.000 TL ve müessese harcı 1.035,30 TL olmak üzere toplam 15.035,30 TL ayrıca ödeme yapılması gerekmektedir. Bu harçlar yıllık olduğu gibi her yıl Bakanlıkça güncellenmektedir. Güncel fiyatlar <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-9579/turizm-tesisleri.html> adresinden kontrol edilebilir.

Bölgesel Teşvik Uygulamaları

Bölgesel Teşvik Uygulamaları, iller arasındaki gelişmişlik farkını azaltmayı ve illerin üretim ve ihracat potansiyellerini artırmayı hedefler. Desteklenecek sektörler, illerin potansiyelleri ve ekonomik ölçek büyüklükleri dikkate alınarak tespit edilmiştir. İller 52 değişkene göre hazırlanmış SEGE 2017 çalışması esas alınarak 6 Bölgeye ayrılmıştır. **Giresun 5. Bölgede yer almaktadır.** Tablo 2'de her bir bölge için destekler belirtilmiştir.

Tablo 1: Bölgesel Teşvik Uygulamalarında Sağlanan Destek Unsurları

BÖLGESEL TEŞVİK UYGULAMALARINDA SAĞLANAN DESTEK UNSURLARI								
Destek Unsurları			BÖLGELER					
			I	II	III	IV	V	VI
KDV İstisnası			✓	✓	✓	✓	✓	✓
Gümrük Vergisi Muafiyeti			✓	✓	✓	✓	✓	✓
Vergi İndirimi	Yatırıma Katkı Oranı* (%)	OSB ve EB Dışı	15	20	25	30	40	50
		OSB ve EB İçi	20	25	30	40	50	55
Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği**/**		OSB ve EB Dışı	2 yıl	3 yıl	5yıl	6 yıl	7 yıl	10 yıl
		OSB ve EB İçi	3 yıl	5 yıl	6 yıl	7 yıl	10 yıl	12 yıl
Yatırım Yeri Tahsis			✓	✓	✓	✓	✓	✓
Faiz veya Kar Payı Desteği	İç Kredi		-	-	3 Puan	4 Puan	5 Puan	7 Puan
	Döviz / Dövizle Endeksli Kredi				1 Puan	1 Puan	2 Puan	2 Puan
Sigorta Primi İşçi Hissesi Desteği***			-	-	-	-	-	10 yıl
Gelir Vergisi Stopajı Desteği			-	-	-	-	-	10 yıl

EB: İmalat sanayiine yönelik olarak Endüstri Bölgesinde gerçekleştirilen yatırımlar.

*İmalat sanayiine yönelik (US-97 Kodu:15-37) düzenlenen yatırım teşvik belgeleri kapsamında, 1/1/2017 ile 31/12/2022 tarihleri arasında gerçekleştirilecek yatırım harcamaları için yatırıma katkı oranı her bir bölgede geçerli olan yatırıma katkı oranına 15 puan ilave edilmek suretiyle, vergi indirimi oranı tüm bölgelerde %100 oranında ve yatırıma katkı tutarının yatırım döneminde kullanılabilecek oranı %100 olarak uygulanır.

** Teşvik belgesi düzenlenmesine ilişkin müracaat aşamasında talep edilmesi halinde, vergi indiriminden yararlanılmamak kaydıyla, desteğin sabit yatırım tutarına oranı, yatırıma katkı oranının yarısı kadar artırılarak uygulanır.

*** Kadın ve/veya genç istihdamının desteklenmesi amacıyla, kadın ve/veya genç istihdam eden firmaların istihdam desteklerinden yararlanabilme süreleri uzatılmıştır.

Kaynak: T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Yatırım Teşvik Sistemleri Sunumu

2.2.2. Diğer Destekler

Bu çalışma kapsamında alınabilecek diğer desteklerden bazıları aşağıda belirtilmiştir. Güncel ve aktif tüm destekler www.yatirimadestek.gov.tr sitesi üzerinden takip edilebilir.

2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu

Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında destekler sağlamaktadır. Bu destekler özet olarak;

- Yurt dışı turizm fuarlarına katılım desteği,
- Taşınmaz malların turizm amaçlı kullanımı amacıyla 49 yıllığına yapılan tahsisler,
- Turizm kredileri,
- Orman fonuna katkı bedelinin taksitlendirilmesi (Ormanlarda yer alacak turizm yatırımı belgeli tesislerin, 6831 sayılı Orman Kanununun Ek-3 Üncü maddesinin (c) fıkrası uyarınca ödemek zorunda oldukları bedel, tahsis tarihini takip eden üçüncü yıldan itibaren, beş yıl vade ve beş eşit taksitte alınır.)
- Elektrik, gaz ve su ücretlerinde indirim (Turizm belgeli yatırım ve işletmeler elektrik, gaz ve su ücretlerini o bölgedeki sanayi ve meskenlere uygulanan tarifelerden en düşüğü üzerinden öderler.)
- Haberleşme kolaylıkları (Belgeli yatırım ve işletmelerin telefon ve teleks taleplerine ilişkin her türlü işlem ve tahsis öncelikle yapılır.)
- Yabancı uzman ve personel çalıştırabilme (İlgili Bakanlıkların uygun görüşü ve izni ile yabancı uzman personel ve sanatkarlar çalıştırılabilir.)
- Alkollü içki satışına sağlanan kolaylıklar,
- Hafta sonu ve resmi tatillerde faaliyette bulunabilme

Bu desteklere turizm yatırım veya işletme belgesine sahip olan gerçek veya tüzel kişiler başvurabilir. Başvuru dönemi sürekli olup başvurular Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'ne yapılabilir.

https://www.yatirimadestek.gov.tr/pdf/assets/upload/dosyalar/turizm_tesvikleri.pdf sitesinden detay bilgilere ulaşılabilir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı Teknik Yardım Desteği

Bu destek kapsamında kış sporları mekanik tesisleri ve altyapı uygulamaları için mali yardım sağlanmaktadır. Başvuru dönemi sürekli olup başvurular Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü veya İl Kültür ve Turizm Müdürlükleri'ne yapılmaktadır.

Türkiye İhracat Kredi Bankası (Eximbank)

Türkiye İhracat Kredi Bankası (Eximbank) ise, Bakanlık belgeli konaklama hizmeti veren turizm işletmelerine turizm kredisi vermektedir. Kredi ile turizm işletmelerinin, özel havayollarının, seyahat acentelerinin finansman ihtiyacı karşılanmaktadır. Program kapsamında 25 milyon ABD dolarına kadar kredi verilebilmektedir. Kredi kullanımında alt limit bulunmamaktadır. Kredinin faiz oranları para birimi ve vade süresine göre değişen oranlarda (<https://eximbank.gov.tr/tr/faiz-ve-kar-payi-oranlari>) sitesinde güncel olarak yayımlanmaktadır. Kredi başvuruya sürekli açık olup, istenildiği zaman başvuru yapılabilir. Başvurunun internet sitesinde yayımlanan ve başvuru sırasında talep edilen evraklarla birlikte Bankaya yapılması gerekmektedir.

KOSGEB

2009 yılında yapılan değişiklikler ile KOBİ tanımında yer alan “sanayi” ibaresi çıkartılarak yalnızca “işletme” ibaresi kullanılmış, KOSGEB hizmetleri kapsamına hizmet sektörü de dâhil edilmiştir. Böylelikle hizmet sektörü aktörlerinden olan turizm işletmeleri de KOSGEB destek ve hizmetleri kapsamında yer almıştır. KOSGEB tarafından işletmelere sağlanacak destek unsurlarına ilişkin usul ve Esaslar ise “Küçük ve Orta Ölçekli Sanayi Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı (KOSGEB) Destekleri Yönetmeliği” ile düzenlenmiştir.

KOBİ Proje Destek Programı

İşletmelerin; üretim, yönetim-organizasyon, pazarlama, dış ticaret, insan kaynakları, mali işler ve finans, bilgi yönetimi ve bunlarla ilişkili alanlarda sunacakları projeler desteklenmektedir. Ancak, arsa, bina, inşaat, tadilat, tefrişat ve benzeri, taşıt aracı, vergi, resim ve harçlar, sosyal güvenlik primleri, haberleşme giderleri, proje ile ilgili olmayan personel giderleri, enerji ve su giderleri, kira giderleri, finansman giderleri, proje ile ilişkilendirilmemiş diğer maliyetler desteklenmez.

Tematik Proje Destek Programı

KOBİ'lerin kendi işletmelerini geliştirmeleri ve Meslek Kuruluşları tarafından küçük ve orta ölçekli işletmelerin geliştirilmesi amacıyla daha fazla proje hazırlamalarının teşvik edilmesi,- Makro strateji dokümanlarında işaret edilen öncelikler dikkate alınarak belirlenen tematik alanlarda bölgesel ve sektörel ihtiyaçların karşılanması ve KOBİ'lerin uluslararası mevzuat ve önceliklere uyumunun sağlanmasıdır.

Destek Ödemesi Geri Ödemeli ve Geri Ödemesiz seçeneklerle Geri Ödemesiz Destek Üst Limiti 150.000 TL'dir.

KOSGEB'in sağladığı diğer destek programları ise şöyledir;

- a) Çağrı Esaslı Tematik Program Desteklenecek Proje Giderleri
- b) Meslek Kuruluşu Proje Destek Programı Desteklenecek Proje Giderleri
- c) İşbirliği Güç birliği Destek Programı
- d) AR-GE, İnovasyon ve Endüstriyel Uygulama Destek Programı¹⁶
- e) Genel Destek Programı
- f) Girişimcilik Proje Destek Programı
- g) Gelişen İşletmeler Piyasası KOBİ Destek Programı
- h) Kredi Faiz Destekleri

KOSGEB'in sağladığı finansal destekler, Bakanlar Kurulu Kararı halen Türkiye'de faaliyette bulunan kamu bankaları, özel bankalar, katılım bankaları ile yapılan Protokollerle KOBİ'lere kullanılacak kredilerin faiz/kar payı, komisyon vb. giderlerinin program türüne göre kısmen ya da tamamen karşılanması şeklinde sürdürülmektedir.

Bu desteklerin yanı sıra KOSGEB zaman zaman kredi destek programları ilan etmektedir. İlan edilen programlarda desteğin amacı, beklenen yararlar, yararlanıcı profili, destek oran ve limitleri ile irtibat bilgileri yer almaktadır. Hizmet sektörü içerisinde yer alan turizm sektörünün de açılacak program şartlarına bağlı olarak bu desteklerden yararlanma hakkı mevcuttur.

1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nda Yer Alan Muafiyetler

Turizm İşletmeleri 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun “Geçici muafıklar” başlıklı 5'inci maddesinin (b) fıkrasında “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 dâhil 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.” hükümlerine göre işletmeler Emlak Vergisinden muaf tutulmaktadır.

Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası Destekleri

Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası, Proje Finansmanı ve Kredilendirme kapsamında turizm yatırımcılarına destek sağlamaktadır. Faaliyette olan turizm tesislerinin renovasyon yatırımlarının kredilendirilmesi, binalarda enerji verimliliğini arttırmaya yönelik yatırımlar ile sürdürülebilir turizmin yaratılması ve korunması yönünde önemli destekler verilmektedir. Bu kapsamda kredi talep edilmesi için aşağıdaki şartların karşılanması gerekmektedir:

- Firmaların turizm yatırımları için Turizm Bakanlığı'ndan Yatırım ve/veya İşletme Belgesi bulunması,
- Belirli bir fondan kredi verilecekse fonun işleyişi ile ilgili kararname ve tebliğde belirtilen şartları taşıması,
- Firma hakkında yapılacak istihbarat sonuçları ve proje ile ilgili teknik, ekonomik ve mali değerlendirme sonuçlarının olumlu olmasıdır.
- 10 yıla kadar TL cinsinden kullanılabilen kredi olan kredinin alt sınırı 20 milyon TL, üst sınırı 400 milyon TL'dir.
- Bu kredinin kullanılmasında; ülkemizin dışa bağımlılığını ve cari açığını azaltan, ithal ikamesi yaratan, yerleşirmeye katkıda bulunan, ihracatı artıran, yeni istihdam yaratan, verimliliği ve katma değeri yüksek üretim yapan yatırımların finansmanı öncelikli olacaktır.

Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu (TKDK) Kırsal Turizm Desteği

Mikro girişimciler veya çiftçiler tarafından kurulacak pansiyon, "yatak ve kahvaltı" konaklama ve restoran hizmetlerinin gelişimi, çiftlik turizmi tesislerinin kurulması ve geliştirilmesi ve turistik rekreasyonel faaliyetler (spor aktiviteler, doğa gezisi, tarihi geziler gibi) için kurulan tesisler desteklenmektedir. Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu IPARD-2 Programı kapsamında desteklenen sektörlere ait "302-4 Kırsal Turizm ve Rekreasyon Faaliyetlerinin Desteklenmesi" tedbiri doğrultusunda kamu katkısı, toplam uygun yatırım miktarının %55'ine kadar desteklenmektedir. Her bir proje için uygun yatırımların toplam değerinin minimum ve maksimum limitleri 5.000 Avro ve 500.000 Avro'dur.

Yurt Dışı Turizm Fuarlarına Katılım Desteği

Para-Kredi Koordinasyon Kurulunun Yurt Dışı Turizm Fuarlarına Katılımın ve Turizm Tanıtma ve Pazarlama Faaliyetlerinin Destelenmesine İlişkin 06.07.2018 Tarihli ve 2018/15 Sayılı Kararı 09.07.2018 tarih ve 30473 sayılı 2.mükerrer Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bakanlık tarafından iştirak edilen veya desteklenen yurtdışı turizm fuarlarına Bakanlık standı dışında katılan ilgili sektör meslek birliğinin/derneğinin öncülüğünde grup olarak bölge tanıtımı yapacak işletmelerin; 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 (elli bin) ABD Dolarını geçemez. Bakanlık tarafından iştirak edilen veya desteklenen yurtdışı turizm fuarlarına Bakanlık standı dışında bireysel olarak katılan işletmelerin; 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 (on bin) ABD Dolarını geçemez.

2.3. Sektörün Profili

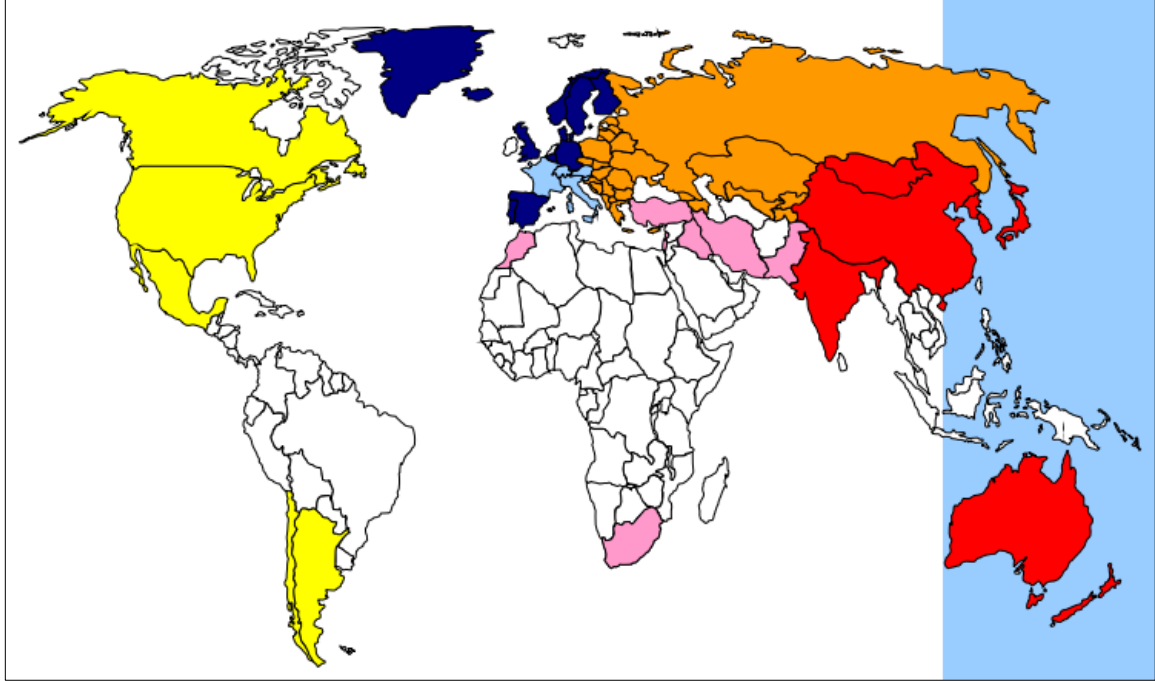
Sektörün Genel Yapısı, Dünyada Sektörün Büyüklüğü, Sektörde Öne Çıkan Ülkeler

Günümüzde hizmet sektörü olarak varlığını sürdüren turizm, ülkelerin hedeflemiş olduğu ekonomik refah düzeyine ulaşmasına olanak sağladığı için, ülke içi iktisadi gelişmede önemli bir role sahiptir. Ülkelerdeki turizm potansiyelinin doğru kullanımına paralel olarak turizm sektörünün geniş istihdam ağı oluşturmaya, ekonomik kalkınmayı olanaklı kılacak döviz girdisini sağlama özelliği ve bölgesel kalkınma politikalarında önemli bir yere sahip olması sebebiyle turizm, tüm dünya ülkeleri açısından önemli bir sektördür. Turizm sektörünün ekonomik kalkınmaya sağladığı yüksek fayda sebebiyle, ülke yönetimleri ve özel girişimciler vasıtasıyla dünya turizm pastasından daha fazla pay alınması için büyük bir rekabet yaşanmaktadır.

Alternatif bir turizm çeşidi olan kış turizmi ise, oluşma ve gelişme bakımından özel şartlar istediği için Dünyanın her ülkesinde yapılamamaktadır. Bir merkezin kış turizm merkezi olması için öncelikle yeterli seviyede kar yağışı alması gerekir. Bunun yanı sıra, bölgenin kayak sporuna elverişli olması, turistlerin geceleme ihtiyaçlarına cevap verebilecek konaklama tesislerinin yapılması, mekanik tesislerin varlığı ve niteliği, kayak eğitmenlerinin ilgili destinasyonda bulunması, çığ tehlikesinin olmaması, kış turizmi merkezine ulaşımın kolaylığı gibi şartları da mutlaka taşıması gerekmektedir.

Laurent Vanat'ın 2021 Nisan'da yayınlanan Uluslararası Kar & Dağ Turizm Raporu'na göre yukarıda belirtilen sebeplerden dolayı Dünyada yer alan 208 ülkeden sadece 3'te 1'inde (68'inde) kış turizmi yapılabilmektedir. Aşağıda bu 68 ülkenin Dünya üzerindeki dağılımı gösterilmiştir. Bu ülkelerde toplam 5.716 kayak merkezi yer almaktadır.

Harita 1: Dünya Kayak Merkezleri Dağılımı



Kaynak: Uluslararası Kar & Dağ Turizm Raporu, Nisan 2021, Laurent Vanat

Sektörde öne çıkan ülkeler ise haritada açık mavi renk ile belirtilen ve Avusturya, Fransa, Almanya, İtalya, Lihtenştayn, Monako, Slovenya ve İsviçre'den oluşan Alp Ülkeleridir.

Türkiye'de Sektörün Durumu, Ülkede Faaliyet Gösteren Kayak Merkezleri ve Kapasite Rakamları

Türkiye, sahip olduğu turizm potansiyeli bakımından son derece önemli bir ülke olup dünya sıralamasında ön sıralarda yer almaktadır. Türkiye'deki mevcut coğrafi ve tabii şartlar, sahip olunan doğal güzellikler ile birleştiğinde kış turizmine de son derece müsait bir ortam hazırlamaktadır. Bu bağlamda, yaz sezonunda olduğu gibi kış aylarında da turizmi canlandırarak aktivitelerin yer alması sektörün sürdürülebilir olmasını sağlayacaktır. Turizmde sürdürülebilirliğin sağlanması, ülkedeki turizm aktivitelerini tüm yıla yayarak mümkün olmaktadır. Kış turizmi de bu anlamda önemli bir role sahiptir. Türkiye'de bulunan karla kaplı dağlık alanlar, kayak, yürüyüş ve tırmanış gibi aktivitelerin yapılabilmesine imkân sunmaktadır. Türkiye'nin bazı bölgelerinde hüküm süren, karasal ve sert iklim bu duruma zemin hazırlamaktadır. Burada önemli olan, iklim kuşağının sunduğu ayrıcalıkların doğru şekilde kurgulanarak sektörün hizmetine sunulmasıdır. Ayrıca, turizme açılacak bölgelerin uzmanlar tarafından çoklu karar verme yöntemleri kullanılarak incelenmesi ve uygun alanların belirlenmesi, yapılacak yatırımlar açısından büyük önem taşımaktadır.

TR90 Bölgesinde Faaliyet Gösteren Kayak Merkezleri ve Kapasite Rakamları

TR90 Doğu Karadeniz Bölgesi'nde, Gümüşhane Zigana'da Kısmen Faal bir alan, Gümüşhane Çakırgöl ve Süleymaniye'de faal olmayan iki alan, ayrıca Artvin Kafkasör ve Rize İkizdere Ovit Dağı isimli faal olmayan iki alan yer almaktadır.

Kış turizmi için yapılan çalışmalarda alanların iklim özellikleri, kar kalış süresi, kar kalitesi ve yüksekliği ön plana çıkmaktadır. İlde uzmanlar tarafından yapılan çalışmalarda bazı teknik şartlar belirlenmiştir. Belirlenen teknik şartla kış turizm merkezlerinin varlığı ve devamlılığı için zorunlu niteliktedir. Rapor hazırlanırken uzmanlarca verilen asgari şartlara uygun alanlar belirlenmiştir. Alanların bakı, rüzgâr, ortalama kar kalınlığı ve asgari yüksekliğin 2.000 m civarında olmasına dikkat edilmiştir.

Giresun ili ise kullanılan yayla alanı açısından (3.000 km² ile) ülkemizin en geniş yaylalarına sahiptir. Bu alanın 500 km² si ise, kış turizminin yapılabileceği alanlardır. Dereli ilçesinde bulunan ve ön fizibilitesi yapılan alan ise sadece kış turizmine değil, başta yayla turizmi olmak üzere birçok faaliyetin bir arada yapılabileceği ve ziyaretçilerin uzun süre vakit geçirebileceği bir alandır. Uzmanlarca yapılan incelemelerde, alanın % 90'a yakın kısmında hiçbir uygulama yapmadan kayılabileceği, çığ riskinin sadece % 5'lik alanda olduğu, her seviyede kayakçının kayabileceği alanlar bulunduğu tespit edilmiştir.

2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep

Ülkemizde Kış Turizmine yönelik hem yurt içi hem de yurt dışı talep oldukça fazladır ve bu talep yıllar geçtikçe artmaktadır. Faal tesislerden bazılarının ziyaretçi sayılarına bakıldığında 2019 Aralık-2020 Mart kış sezonunda Uludağ'ı 1.122.000, Palandöken'i 1.032.000, Ilgaz'ı 560.000, Kartalkaya'yı 500.000, Davraz'ı 500.000 kişinin ziyaret ettiği görülmüştür. Yani toplam 3.714.000 ziyaretçi olmuştur. Bu tesislerin 2015'teki ziyaretçi toplamı ise 347.000'dir. Son beş yıl içinde gelen turist sayısının 10 kattan fazla arttığını göstermektedir.

Gelirlere baktığımızda ise Türkiye'nin 2019'da toplam turizm geliri 34,5 Milyar USD çıkmışken 2020 yılında pandemiden dolayı bu gelir 12 Milyar USD'ye düşmüştür. 2019 yılında kış turizm gelirinin 500 Milyon USD, 2020 yılında ise 175 Milyar USD olduğu tahmin edilmektedir. Ülkemizde gerçekte kış turizmi potansiyeli ve elde edilebilecek gelir miktarı çok daha fazladır. Tesisin amaçlarından birisi de hem bu potansiyeli hem de elde edilecek gelir miktarını arttırmaktır.

2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini

Bir hizmet sektörü olan turizm sektöründe üretim, sunulan hizmetlerin sağlanmasıyla eşdeğer olacaktır. Rapora konu olan kış turizm merkezi ve konaklama tesisinde sunulacak hizmetler; kayak pistleri, telesiyej, kayak eğitimi, günlük tesisler ve konaklama tesisinden oluşacaktır.

Pistlerden dönüş için ayrılabilir kapalı sisteme sahip 4 kişilik 1.500 kişi / saat kapasiteli 1 km uzunluğunda 1 adet telesiyej hattı kullanılacaktır.

Konaklama için 70 oda ve 140 yatak kapasiteli bir 3 yıldızlı otel planlanmıştır. Otel odalarında TV, saç kurutma makinesi, kıymetli eşya kasası, internet hizmeti, ayrıca genel mahalde kahvaltı salonu, klima, çamaşır yıkama hizmeti ve yönetim odası yer alacaktır.

Önümüzdeki 5 yıl içinde tesisin kullanım kapasite oranının % 40 ile % 60 arasında olacağı öngörülmektedir.

Talep tahmini için ise gelişen ve iyileşen hava ulaşımı sayesinde, Doğu Avrupa, Rusya, Çin, Güney Kore, Avustralya, Yeni Zelanda ve Güney Amerika ile birlikte Türkiye'nin de uluslararası kış turizmindeki rekabet gücünün yakın gelecekte yükselmesi beklenmektedir. Gelecek stratejisinde, Karadeniz'e kıyı ülkelerden ve sıcak iklim ülkelerinden (özellikle Ortadoğu ve Kuzey Afrika) ülkemize ve Giresun'a önemli ölçüde yabancı turist akımı olacağı öngörülmektedir.

2.6. Girdi Piyasası

Ön Fizibiliteye konu kış turizm merkezi ve konaklama tesisinde kullanılacak hammadde ile yardımcı maddelerin olmaması nedeniyle ilgili turizm ve konaklama sektöründe en önemli girdiler, nitelikli insan kaynağı ve yıllık işletme giderleri olmaktadır. Yıllık işletme giderleri ise özetlenecek olursa yiyecek ve içecek, elektrik, yakıt, bakım onarım, su giderleri ve beklenmeyen giderlerden oluşmaktadır.

Aşağıdaki tabloda tesislerin aylık ve yıllık tahmini personel ve işletme giderleri listelenmiştir.

Tablo 3: Yıllık İşletme Giderleri

Sıra	Gider	Miktar	Birim Fiyat	Aylık Gider	Yıllık Gider (4 Ay)	Yıllık Gider (4 Ay)
1	Personel	79	5.000	395.000	1.580.000	188 000
2	Yiyecek - İçecek	1	630.000	630.000	2.520.000	300 000
3	Elektrik	1	150.000	150.000	600.000	71 500
4	Yakıt	1	100.000	100.000	400.000	47 500
5	Bakım Onarım	1	15.000	15.000	60.000	7 000
6	Su	1	25.000	25.000	100.000	12 000
7	Beklenmeyen	1	100.000	100.000	400.000	47 000
TOPLAM GİDER					5.660.000 TL	673 000 USD

2.7. Pazar ve Satış Analizi

TR 90 Doğu Karadeniz Bölgesi; Artvin, Giresun, Gümüşhane, Ordu, Rize ve Trabzon illerinden oluşmaktadır. Bölge illeri, başta doğa turizmi olmak üzere önemli sayıda yerli ve yabancı turist çekme kapasitesine sahiptir. Bölgede çok büyük bir kış turizmi potansiyeli olmasına rağmen şimdilik sadece Ordu, Artvin ve Gümüşhane'de kış turizmine hizmet veren tesisler bulunmakla birlikte, özellikle nitelik ve hizmet kapasitesi açısından beklenen seviyeye ulaşılammıştır. Bu tesislerden, Zigana ve Çambaşı'nda konaklama tesisi bulunmaktadır. Artvin Atabarı Tesisleri ise günübirlik tesislerdir.

Bölgede kış turizmi için ülkemizin geniş ve uygun alanlarını görmek mümkündür. Bu alanların önemli bir kısmı da Giresun ili sınırları içerisinde bulunmaktadır. Bu durum Giresun için muadillerine göre rekabet avantajı sunmaktadır. Ön Fizibilitenin konusu olan kış turizm merkezi ve konaklama tesisinin kurulması durumunda Giresun'un da kış turizmi için önemli bir avantaj sunacaktır. Öncelikli olarak yöre insanına hizmet verecek olan tesis, artan turizm potansiyeli ile birlikte başta körfez ülkeleri olmak üzere yabancı turistlere de hizmet verecektir.

Kurulacak kış turizm merkezi ve konaklama tesisinin hedeflenen müşteri kitlesi, Karadeniz'e kıyı ülkelerden, körfez bölgesi ülkeleri ve Avrupa'dan gelecek olan yerli ve yabancı turistlerdir.

Kapasitelere bakıldığında ayrılabilir kapalı sisteme sahip 4 kişilik 1 km uzunluğundaki telesiyenin yıllık kapasitesi 1.080.000 kişi olacaktır. Bu hesap yapılırken telesiyenin günde 6 saat, ayda 30 gün ve yılda ise 4 aylık kış sezonu boyunca çalışacağı öngörülmüştür. Konaklama tesisi ise 70 oda & 140 yatak kapasiteli olacaktır.

Tesislerde verilecek hizmetlere ilişkin ortalama fiyatlar ise otel ve konaklama için odabaşına 40 USD, yiyecek ve içecek hizmetleri için kişi başına 12 USD, kayak kiralama için kişi başına 4 USD ve telesiyeyi için ise kişi başına 2.5 USD civarında olacaktır.

Tesislerin faaliyete geçtikten sonraki doluluk oranlarının ise tahmini olarak ilk 5 yıl içinde % 40'tan % 60'a doğru artacağı öngörülmüştür. Yatırımın geri dönüş süresi hesabı da yine bu tahmine göre yapılmıştır.

3. TEKNİK ANALİZ

3.1. Kuruluş Yeri Seçimi

Yatırım Konusunun İl ve İlçe Açısından Önemi

Giresun ili Dereli İlçesi, eko turizm ve yayla turizmi ile ön plana çıkmaktadır. Ancak ilin sahip olduğu doğal güzellikler, sadece geleneksel yaylacılık ile sınırlı kalmaktadır. Raporun çeşitli kısımlarında değinildiği üzere, ilin kış turizmi açısından büyük potansiyel arz eden önemli cazibe alanları bulunmaktadır. Giresun'u her yıl çok sayıda yabancı turistler ziyaret etmektedir. İlin mevcut yabancı ziyaretçi potansiyeli, kış turizmine de oldukça meraklı ve isteklidir. Ziyaretçi kitlelerinin sıcak deniz tatilinden çok, yayla ve kış turizm yerlerinin ilgilerini çektikleri bilinmektedir. Mevcut durumda farklı turizm çeşitlileri için önemli bir destinasyon haline gelen Giresun ilinde, özellikle kar kalitesi, bakı ve rüzgâr gibi etmenlerin teknik olarak istenilen seviyede olması ili doğal olarak kış turizm aktiviteleri merkezi için önem avantajlar sağlamaktadır.

Sivas-Giresun Karayolu üzerinde yer alan Kümbet yaylası, Giresun'un diğer turizm merkezlerine de yakın mesafededir. Kulakkaya 15, Bektaş Turizm merkezine 30, Sis dağı Turizm Merkezine 40 km uzaklıktadır. Aynı zamanda Ordu-Giresun Havaalanına en yakın turizm merkezidir. İç Anadolu ile Karadeniz'in en yakın mesafede ulaşım sağlayan Eğribel Tüneli 2021 yılında hizmete açılması ile özellikle Giresun-Sivas Karayolu güzergâhında araç hareketliliğinin artması beklenmektedir. Yukarıda ifade edildiği üzere Giresun-Sivas karayolu hattı Kümbet yaylası sınırları içerisinde geçmektedir. Özellikle kış aylarından ulaşım engelinin ortadan kalkması ile gelen turist sayısının artacağı öngörülmektedir.

Önemli bir turizm destinasyonu olan Dereli ilçesi Kümbet yaylasında yeterli seviyede konaklama tesisi olmayıp hizmet kalitesi de beklenen seviyede değildir. Özellikle turizm mevsiminde konaklama tesislerinin eksik olması ve gelen talebe cevap verilememesi nedeni ile turistlerin bir kısmı komşu illerde konaklamaktadır. Hizmet sektöründe kümelenmenin oluşması durumunda özellikle hizmet kalitesinin ve rekabetin artması ile kalış gün sayısı da artacaktır. Tesisin planlandığı alanda, ziyaretçiler için konaklama yerlerine ihtiyaç olduğu görülmektedir. Yörede yaşayanların geçim için önemli ölçüde göç verdikleri ve yaylada yapılacak kış turizm faaliyetinin bölgenin önemini arttıracak gözlemlenmiştir. Kısacası yılın altı ayı yoğun bir şekilde turist alan ilçenin, yayla kesimine kış turizm tesisinin turizm sezonunun uzatırken beraberinde istihdam sağlayacak olup göçün önüne geçecektir.

Çalışma Konusu Tesisin Kurulacağı Alanın Bilgileri

Günümüzde turizm planlamasında iklim çok önemli bir etkiye sahiptir. Ön fizibilite çalışmasında, mevcut iklim analizlerine ve gelecek iklim değerlendirmelerinin sonuçlarına dikkat edilmiştir. İklim garantisi, kar kalitesi ve diğer coğrafi şartlar düşünülerek, 1.700 metre rakımın üstü çalışılmıştır.

Kümbet Yaylası, Giresun merkezine yaklaşık 52 km uzaklıkta olup doğal güzellikleri ile bilinmektedir. Bu bölge yazları muhteşem doğası ve yaylaları ile bilinse de bölgenin kış aylarında yaklaşık 4-5 ay boyunca kar örtüsü ile kaplı olduğu bölge halkı dışında pek bilinmemektedir. Bölgede, kış turizmi ile ilgili herhangi bir girişim ve aktivitenin olmaması ilin turizm açısından geri planda kalmasına sebep olmaktadır.

Çalışmada alternatif yer seçenekleri olarak Aksu Tepesi, Bektaş Yaylası, Karagöl Yaylası değerlendirilmiş ancak bu çalışmada ana yer olarak, Kümbet Yaylası'nın güneyinde yer alan Koçkayası Tabiat Parkı dikkate alınmıştır. Bölgenin; yükseklik, yamaç eğimi, yamaç yönü gibi başlıca verileri kayak pistleri için çok uygun alanlar içermektedir. Kar kalitesinin iyi seviyede olduğu bu alanın tümü pist olabilecek karakterde sonuçlar vermiştir. Rapor çalışması esnasında pistler planlanırken, genelde doğal hatlar öne çıkarılmıştır. Arazide yapılacak imalatlarla mevcut belirlenen pistlerin yanında yeni pistlerin kullanılması da mümkündür.

Fotoğraf 5: Kümbet Koçkayası Yaylası Tesis Alanı**Yükseklik**

Çalışma alanına ait hassas yükseklik bilgileri, daha önce hazırlanmış 1/5.000 ölçekli topografik haritalardan üretilen sayısal yükseklik modeli ile elde edilmiştir. Bu yükseklik bilgileri incelendiğinde, bölgenin 1.900 m ile 2.200 m yükseklik değerleri arasında olduğu görülmüştür. Kayak için uygun kar miktarı ve kalınlığına 2.000 m ve üzeri yükseklik uygun olarak düşünülmektedir. Bölgedeki bu yükseklik aralığı, hem yerleşim yeri hem de kayak için ideal koşullar olduğunu göstermektedir. Çalışma alanının morfolojik yapısı, planlanan pistlerin yeri ve tesislerin kullanımı açısından uyum içerisindedir. 1.900 m yüksekliğe kadar tesisler ve konaklama merkezleri kullanılabilir. Bu sonuç sahayı kullanılabilirlik açısından önemli kılmaktadır.

Eğim

Alana ait, daha önce üretilen sayısal yükseklik modeli kullanılarak, topografyanın eğim miktarlarını (yüzde) gösteren harita üretilmiştir. Üretilen eğim haritası incelendiğinde, çalışma alanının %10 ile %30 arasında yoğun olduğu görülmektedir. En yüksek eğime sahip alan, %80 olarak belirlenmiştir. Hâkim eğim miktarı, bölgenin kayak yapılabilirliği açısından olumlu olduğunu göstermektedir. Kayak standartları incelendiğinde, uygun pistler için eğimin %10 ile %35 arasında olduğu görülmüştür. Bu sonuç, sahanın eğim açısından da elverişli olduğunu ortaya koymaktadır.

Fiziksel Altyapı Özellikleri

Fiziksel altyapı sorunu bulunmamaktadır. Elektrik, su, telefon, doğalgaz ve internet altyapıları mevcuttur. Ulaşım için ise çalışma alanına farklı bağlantı yolları yer almaktadır. Ayrıca alan Giresun-Sivas Karayolu bağlantısına da yakın bir yerdedir. Giresun Havaalanına 60 km mesafede yer almakla birlikte çevre illere de 100 km civarında ulaşım mesafesine sahiptir.

Nüfus Durumu

Yaylanın bulunduğu coğrafyada yerleşik nüfus çok az sayıdadır. Bahar ayları ile birlikte yoğun bir nüfus akışı olmaktadır. Bu alandan istifade edebilecek nüfus çevre illerle birlikte 3.000.000'u geçmektedir.

Mülkiyet Durumu

Yaklaşık 30 hektarlık yatırım alanının tamamı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'ne aittir. Alanın gelişim planına Kış Turizm Tesisi işlenmiştir. Yatırımcının talep etmesi halinde ön fizibilitede belirtilen konaklama tesisi imar planına işlenebilecektir. Arazinin yatırıma tahsisi, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve alt yönetmelikleri ile 6831 sayılı Orman Kanunu'na göre yapılacaktır. İlgili kanun ve yönetmelikler belirtilen rutin bedeller haricinde ek bir ödeme talep edilmemektedir.

3.2. Üretim Teknolojisi

Tesis, hizmet sektörüne yöneliktir. Üretim, hizmetlerin sağlanmasıyla gerçekleştirilecek olup bu hizmetler de konaklama, kayak merkezi, telesiyej, kayak eğitimi tesisleri ile sunulacaktır.

3.3. İnsan Kaynakları

Giresun'daki 15 yaş ve üzeri nüfusun eğitim düzeyine göre nüfus dağılımları ve oranları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 4: Giresun'da 15+ Yaş İçin Bitirilen Eğitim Düzeyi

Bitirilen Eğitim Düzeyi	2016	2017	2018	2019	2020	Ort.	Pay
Lise veya Dengi Meslek Okulu	82.497	81.066	88.015	88.460	88.427	85.693	% 23,29
İlkokul	88.939	85.806	86.064	81.702	80.328	84.568	% 22,98
Ortaokul veya Dengi Meslek Ortaokul	44.759	44.994	47.558	60.315	60.297	51.585	% 14,02
Yüksekokul veya Fakülte	46.022	46.819	49.842	52.673	57.121	50.495	% 13,72
İlköğretim	40.265	40.001	43.442	30.611	30.064	36.877	% 10,02
Okuma Yazma Bilen Fakat Bir Okul Bitirmeyen	34.372	32.669	31.964	29.930	28.593	31.506	% 8,56
Okuma Yazma Bilmeyen	21.787	20.508	20.211	18.715	17.799	19.804	% 5,38
Yüksek Lisans (5 & 6 Yıllık Fakülteler Dâhil)	2.182	3.110	3.462	3.916	4.202	3.374	% 0,92
Belirsiz	2.757	3.037	3.203	3.449	3.824	3.254	% 0,88
Doktora	602	871	936	940	961	862	% 0,23
Toplam	364.182	358.881	374.697	370.711	371.616	368.017	% 100

Kaynak: TÜİK

Tablo 5: Giresun'da Yaş Grubu ve Oranları

Yaş Grubu	2016	2017	2018	2019	2020	Ort.	Pay
0 - 4	23.602	23.179	23.362	22.655	22.108	22.981	% 5,15
5 - 9	25.804	24.895	25.013	24.570	24.553	24.967	% 5,59
10 - 14	27.978	26.815	26.766	26.086	26.286	26.786	% 6,00
15 - 19	35.482	33.152	32.452	30.377	28.475	31.988	% 7,16
20 - 24	34.943	34.653	35.008	34.664	33.741	34.602	% 7,75
25 - 29	28.026	27.832	28.724	29.198	29.655	28.687	% 6,42
30 - 34	27.675	27.257	27.860	27.812	27.861	27.693	% 6,20
35 - 39	29.830	29.158	29.952	29.377	29.181	29.500	% 6,61
40 - 44	28.486	27.829	28.780	27.980	29.013	28.418	% 6,36
45 - 49	27.254	27.409	29.178	28.910	28.558	28.262	% 6,33
50 - 54	31.916	30.608	31.954	29.638	28.054	30.434	% 6,81
55 - 59	28.690	29.478	32.823	33.401	33.866	31.652	% 7,09
60 - 64	27.948	28.392	31.545	31.434	31.420	30.148	% 6,75
65 - 69	19.999	20.553	22.222	23.189	24.930	22.179	% 4,97
70 - 74	15.096	14.543	15.966	16.793	18.300	16.140	% 3,61
75 - 79	13.779	13.493	13.011	12.781	12.871	13.187	% 2,95
80 - 84	10.376	9.819	9.883	9.813	10.271	10.032	% 2,25
85 - 89	5.834	6.311	6.855	6.874	6.412	6.457	% 1,45
90 ve Üzeri	1.749	2.017	2.558	2.848	3.166	2.468	% 0,55
Toplam Nüfus	444.467	437.393	453.912	448.400	448.721	446.579	% 100
Çalışma Çağı	300.250	295.768	308.276	302.791	299.824	301.382	% 67,49
Genç Nüfus	70.425	67.805	67.460	65.041	62.216	66.589	% 22,09

Kaynak: TÜİK

Çalışma Çağı yazan satırda 15-64 yaş arası nüfusun toplamı, Genç Nüfus yazan satırdaki toplamlar ise 15-24 yaş arası nüfusun toplamını belirtmektedir. Oranlar ise ortalama değerlere göre alınmış olup, çalışma çağının toplam nüfusa göre oranı % 67,5 genç nüfusun çalışma çağına göre oranı ise % 22'dir.

Tesiste çalışacak personelin önemli bir kısmı Dereli ilçesi ve köylerinden istihdam edilecektir. Özellikle profesyonellik gerektiren alanlardaki personelin ise sahil kesimi başta olmak üzere çevre ilçelerden sağlanacaktır.

İstihdam edilecek personelin tesislere göre detaylandırılmış tablosu da aşağıda sunulmuştur.

Tablo 6: Tesislerde Çalışan Sayısı ve Maaşları

Tesis Adı	Çalışan Sayısı	Ortalama Net Maaş (TL)	Toplam (TL)	Toplam (USD)
Otel	15	5.000	75.000	8 925
Mekanik Tesis	10	6.000	60.000	7 140
Kayak Odası	15	4.000	60.000	7 140
Kayak Eğitimi	2	6.000	12.000	1 425
Günlük Tesisler	30	5.000	150.000	17 850
Pist Güvenliği	5	6.000	30.000	3 570
Alan Görevlileri	2	4.000	8.000	950
Toplam	79	5.000	395.000	47 000

Tabloda belirtildiği gibi yapılacak bu kış turizm tesisinin başlangıçta en az **79 kişiye** istihdam sağlayacağı öngörülmektedir.

4. FİNANSAL ANALİZ

4.1. Sabit Yatırım Tutarı

Hesaplanan Sabit Yatırım Tutarı, aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Tablo 7: Sabit Yatırım Giderleri

Sabit Yatırım Giderleri	Yatırım Tutarı (TL)	Yatırım Tutarı (USD)
Kayak Tesisi (Mekanik Sistemler)	52.200.000	6 206 897
İnşaat İşleri	31.048.056	3 691 802
Makine & Donanım Giderleri	11.000.000	1 307 967
Günübirlik Tesisler	3.200.000	380 499
Kayak Malzemeleri	4.000.000	475 624
Beklenmeyen Giderler	10.144.806	1 206 279
Toplam	111.592.862	13 269 068

4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Yatırımın geri dönüş süresi için önce Net Bugünkü Değer Tablosu ve ardından Geri Dönüş Süresi tablosu hesaplanmıştır. Hesaplamalar neticesinde yatırımın geri dönüş süresi **8 yıl** çıkmıştır.

5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ

Bu çalışma, Giresun ili Dereli ilçesi sınırları içinde bulunan yaylaların ve çevresinin kış turizm potansiyelinin geliştirilmesi amaçlamaktadır. Bu amaç doğrultusunda, en az maliyet ve en doğru bilimsel verilerle alanın mevcut durumunun kış ve alternatif turizme kazandırılması için gerekli analizler yapılmıştır. Tesisin bulunduğu alanda kış sezonu 4 ay olarak öngörülse de diğer aylarda yapılacak yayla ve diğer alternatif turizm aktiviteleri ile toplam turizm sezonunun 12 aya yayılması mümkündür.

Tesisin işletmeye geçmesi ile birlikte oluşacak etkiler aşağıda özetlenmiştir.

1-Tesisin analizinin yapılmasından sonra ortaya çıkan tüm veriler kış turizminin ilerlemesine önemli katkı sunacaktır.

2-Kış turizmine artan ilgi beraberinde sektörde kümelenmeye doğru gidişi ve hizmet kalitesinin yükselmesine katkı sunacaktır.

3-Tesisin istihdamı çoğunlukla Dereli ve köylerinden sağlanacak, böylece burada yaşayan halka istihdam kapısı açılarak gelir artışı sağlanacaktır.

4-Ekonomiye kazandırılacağı için tesis; ilçe, il ve bölge ekonomisine önemli katkı sağlayacaktır. Böylelikle kişi başı GSMH'ye olumlu katkı sağlayacaktır.

5-Türkiye önemli bir kış turizm alanı kazanacaktır.

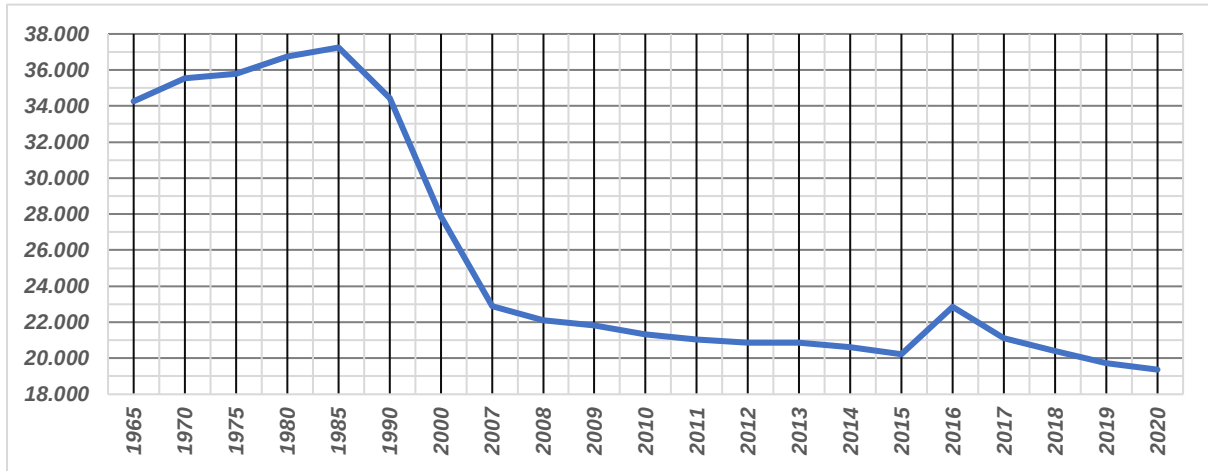
6-İlçeden göçün önüne geçecek ve tersin göçü tetikleyecektir.

7-Kış sporlarının gelişmesine ve ilerlemesine ivme kazandıracaktır.

8-Turizm sektörünün hareketlenmesi ile birlikte diğer sektörler pozitif etkilenecektir.

5.1. Sosyal Analiz

Grafik 1: Dereli Nüfusu (1965 – 2020)



Kaynak: TÜİK

Yukarıda, Dereli ilçesinin nüfusu ile ilgili TÜİK'ten alınan veriler sunulmuştur. Grafikten de görülebileceği gibi en eski kayıt olan 1965 yılında 34.000 olan nüfus 20 yıl içinde 3.000 artarak 1985'te 37.250'ye yükselmiştir. Ancak tam bu yıldan sonra 2016'daki artışı saymazsak günümüze kadar devam eden bir düşüş başlamış ve en son 2020 sayımında nüfus 19.370 çıkmıştır. Yani 35 yılda nüfus 17.880 azalmıştır. Bu da her yılda yaklaşık 510 kişi demektir.

Dereli İlçesi, yukarıda belirtilen grafiğe ve sonuçlarına göre yoğun göç veren bir ilçedir. Yapılan araştırmada, ilçeden göç eden nüfusun önemli bir kısmının inşaat sektöründe kalifiye eleman olarak çalıştığı tespit edilmiştir. Bu da ilçedeki potansiyel harekete geçtiğinde, geri dönebilecek genç potansiyel ve kalifiye iş gücü hazır demektir.

5.2. Çevresel Analiz

25.11.2014 tarih 29186 sayılı Çevresel Etki Değerlendirme Yönetmeliği'nde 100 oda ve üzeri turizm konaklama tesisleri Yönetmeliğin Ek-2 Listesi'nde belirtilen Seçme-Eleme Kriterleri Uygulanacak Projeler Listesi'nde yer almaktadır.

Yönetmelik Madde 16'ya göre Ek-2 Listesi'nde yer alan tesisler için Çevresel Etki Değerlendirmesinin gerekli olup olmadığının araştırılması amacıyla, proje sahibi tarafından yetkilendirilen Bakanlıkça yeterlik verilmiş kurum/kuruluşlar tarafından; Ek-4'e göre hazırlanan Proje Tanıtım Dosyası, proje sahibince Proje Tanıtım Dosyasında ve eklerinde yer alan bilgi ve belgelerin doğru olduğunu belirtir taahhüt yazısı Bakanlığa sunulur. Bakanlık tarafından belirlenen başvuru bedeli proje sahibi tarafından ödenir. Bakanlık, proje için hazırlanan Proje Tanıtım Dosyasını ek-4'te yer alan kriterler çerçevesinde beş (5) iş günü içinde inceler. Dosya kapsamındaki bilgi ve belgelerde eksikliklerin bulunması halinde bunların tamamlanması Bakanlıkça yeterlik verilmiş kurum/kuruluşlardan istenir. Eksiklikleri altı (6) ay içerisinde tamamlanmayan Proje Tanıtım Dosyasına ilişkin ÇED süreci sonlandırılır.

Madde 17'ye göre de Bakanlık, Proje Tanıtım Dosyalarını Ek-4'te yer alan kriterler çerçevesinde inceler ve değerlendirir. Bakanlık, bu aşamada gerekli görülmesi halinde Bakanlıkça yeterlik verilmiş kurum/kuruluşlardan proje ile ilgili geniş kapsamlı bilgi vermesini, araç gereç sağlamasını, yeterliği kabul edilebilir kuruluşlarca analiz, deney ve ölçümler yapmasını veya yaptırmasını isteyebilir. Bakanlık inceleme değerlendirme sürecinde gerekli görülmesi halinde yetkili kurum/kuruluşlardan görüş isteyebilir. Otuz (30) takvim günü içerisinde görüş bildirmeyen kurum/kuruluşun görüşü olumlu kabul edilir. Bakanlık on beş (15) iş günü içinde inceleme ve değerlendirmelerini tamamlar. Proje hakkında "ÇED Gereklidir" veya "ÇED Gerekli Değildir" kararını beş (5) iş günü içinde verir, kararı Valiliğe, proje sahibine ve Bakanlıkça yeterlik verilmiş kurum/kuruluşlara bildirir. Valilik, bu kararı askıda ilan ve internet aracılığıyla halka duyurur. "ÇED Gerekli Değildir" kararı verilen proje için beş (5) yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda "ÇED Gerekli Değildir" kararı geçersiz sayılır. "ÇED Gereklidir" kararı verilen projeler için bir (1) yıl içerisinde Bakanlığa başvuru yapılmaması durumunda karar geçersiz sayılır.

Kış turizminde bir diğer çevresel analiz ise kar yağış miktarı ve takvimidir. Analiz neticesinde kar yağış miktarı ve takviminin kış turizmi açısından tesisin yapılacağı alanda uygun olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca çevresel fiziki analizler de yapılmış olup tesisin yapılması planlanan alanların değişime uğramayacağı, heyelan veya erozyon gibi afetlerden uzak olduğu tespit edilmiştir. Bunlara ek olarak pist alanlarının bulunduğu konumda, çığ ve heyelan durum analizleri de yapılmış olup çığ risk analizi yapılırken, eğimi 28-45 derecede olan bölgeler riskli olarak çevrilmiş, heyelan durum analizi yapılırken de Maden Teknik ve Arama Genel Müdürlüğü'nün verileri kullanılmıştır. Sonuç olarak da pist alanının çevresinde, herhangi bir çığ veya heyelan riskine rastlanılmamıştır.

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 sâri 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 gözlemek 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	Miktarı	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	Miktarı	Birimi (Adet, kg, m ³ vb.)	Birim Maliyeti (KDV Hariç, TL)	Toplam Maliyeti (KDV Hariç, TL)	İlgili Olduğu Faaliyet Adı

KAYNAKÇA

<https://yigm.ktb.gov.tr/TR-9579/turizm-tesisleri.html>

<https://eximbank.gov.tr/tr/faiz-ve-kar-payi-oranlari>

<http://www.surdurulebilirlikalkinma.gov.tr/>

<https://www.sanayi.gov.tr/destek-ve-tesvikler/yatirim-tesvik-sistemleri>

<https://www.yatirimadestek.gov.tr/>

Çevresel Etki Değerlendirme Yönetmeliği

International Report on Snow & Mountain Tourism, April 2021, Laurent Manat

Türkiye İstatistik Kurumu

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı



Gazipaşa Mah. Nemlioğlu Sok. Taksim Yokuşu No:3
Ortahisar/TRABZON
Tel: 444 82 90 – Faks: 0 462 455 40 88
E-posta: doka@doka.org.tr – www.doka.org.tr

Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılmaz.