



T.C. SANAYİ VE  
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Bursa Eskişehir Bilecik Kalkınma Ajansı

# Bilecik İli Bungalov Tipi Konaklama Tesisi Ön Fizibilite Raporu







T.C. SANAYİ VE  
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



**BEBKA**  
Bursa Eskişehir Bilecik Kalkınma Ajansı

# Bilecik İli Bungalov Tipi Konaklama Tesisi Ön Fizibilite Raporu



**2021**  
ŞUBAT



## RAPORUN KAPSAMI

---

Bu ön fizibilite raporu, yatırımcılara yol göstermek amacıyla Bilecik ilinde Bungalov Tipi Konaklama Tesisi kurulmasının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Bursa Eskişehir Bilecik 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 Bursa Eskişehir Bilecik Kalkınma Ajansı sorumlu tutulamaz.

Bu raporun tüm hakları Bursa Eskişehir Bilecik 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; Bursa Eskişehir Bilecik 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

---

<b>İÇİNDEKİLER</b> .....	<b>1</b>
<b>TABLolar</b> .....	<b>2</b>
<b>1. YATIRIMIN KÜNYESİ</b> .....	<b>3</b>
<b>2. EKONOMİK ANALİZ</b> .....	<b>5</b>
2.1. Sektörün Tanımı.....	5
2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler .....	5
2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi.....	5
2.2.2. Diğer Destekler .....	6
2.3. Sektörün Profili.....	8
2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep .....	10
2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini.....	10
2.6. Girdi Piyasası .....	10
2.7. Pazar ve Satış Analizi .....	12
<b>3. TEKNİK ANALİZ</b> .....	<b>14</b>
3.1. Kuruluş Yeri Seçimi.....	14
3.2. İnsan Kaynakları .....	14
3.3. Personel Detayları ve Tam Kapasitede Aylık ve Yıllık Personel Giderleri .....	16
<b>4. FİNANSAL ANALİZ</b> .....	<b>18</b>
4.1. Sabit Yatırım Tutarı .....	18
4.1.1. Makine ve Ekipmanlar .....	18
4.1.2. İşletme Sermayesi Yatırımı .....	21
4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi.....	22
<b>5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ</b> .....	<b>22</b>

## TABLÖLAR

---

Tablo 1. Belediye Belgeli İşletmeler için Son 5 Yıllık İstatistikler: .....	9
Tablo 2. İşletme Belgeli İşletmeler için Son 5 Yıllık İstatistikler: .....	9
Tablo 3. Bilecik'teki İşletme ve Belediye Belgeli İşletmelerin 2019 İstatistikleri .....	12
Tablo 4. Kapasite Kullanım Oranı .....	13
Tablo 5. Eğitim Kademelerine Göre Bilecik İl Nüfusu – 5 Yıllık .....	14
Tablo 6. Çalışma Çağındaki Nüfusun İl Nüfusuna Oranı.....	15
Tablo 7. Genç Nüfusun Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı .....	15
Tablo 8. Tam Kapasitede Aylık ve Yıllık Personel Giderleri .....	16
Tablo 9. Makine ve Ekipmanlar Tablosu.....	18
Tablo 10. Sabit Yatırım Tutarı Kalemleri.....	20

## BİLECİK İLİ BUNGALOV TİPİ KONAKLAMA TESİSİ ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

## 1. YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	<i>Bungalov tipi konaklama tesisi</i>	
Üretilen Ürün/Hizmet	<i>Bilecik'te Bungalov tipi konaklama tesisi</i>	
Yatırım Yeri (İl - İlçe)	<i>Bilecik-Pazaryeri</i>	
Tesisin Teknik Kapasitesi	<i>16 bungalov tipi yapı ile 32 yatak</i>	
Sabit Yatırım Tutarı	<i>\$285.726,85 (17.11.2020 itibariyle dolar kuru 7.73)</i>	
Yatırım Süresi	<i>1 yıl</i>	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	<i>%35,9</i>	
İstihdam Kapasitesi	<i>15</i>	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	<i>5 yıl</i>	
İlgili NACE Kodu (Rev. 3)	<i>55.10.3.02 dağ evleri</i>	
İlgili GTİP Numarası	<i>-</i>	
Yatırımın Hedef Ülkesi	<i>Tüm Ülkeler</i>	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	<i>Doğrudan Etki</i>	<i>Dolaylı Etki</i>
	<i>Amaç 8: İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme Amaç 11: Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar</i>	<i>Amaç 3: Sağlık ve Kaliteli Yaşam</i>
Diğer İlgili Hususlar		



<b>Subject of the Project</b>	<i>Bungalow type accommodation facility</i>	
<b>Information about the Product/Service</b>	<i>Bungalow type accommodation facility in Bilecik.</i>	
<b>Investment Location (Province-District)</b>	<i>Bilecik-Pazaryeri</i>	
<b>Technical Capacity of the Facility</b>	<i>32 beds within 16 bungalow type buildings.</i>	
<b>Fixed Investment Cost (USD)</b>	<i>\$285.726,85 (as of 17.11.2020, the Exchange rate is 7.73)</i>	
<b>Investment Period</b>	<i>1 year</i>	
<b>Economic Capacity Utilization Rate of the Sector</b>	<i>35,9%.</i>	
<b>Employment Capacity</b>	<i>15</i>	
<b>Payback Period of Investment</b>	<i>5 years</i>	
<b>NACE Code of the Product/Service (Rev.3)</b>	<i>55.10.3.02 chalets</i>	
<b>Harmonized Code (HS) of the Product/Service</b>	<i>-</i>	
<b>Target Country of Investment</b>	<i>All Countries</i>	
<b>Impact of the Investment on Sustainable Development Goals</b>	<i>Direct Effect</i>	<i>Indirect Effect</i>
	<i>Goal 8: Decent Work and Economic Growth Goal 11: Sustainable Cities and Communities</i>	<i>Goal 3: Good health and well-being for people</i>
<b>Other Related Issues</b>		

## 2. EKONOMİK ANALİZ

### 2.1. Sektörün Tanımı

Turizm, insanların sürekli konutlarının bulunduğu yer dışında yaptıkları seyahat ve gittikleri yerlerde geçici konaklamalarından doğan ihtiyaçlarının karşılanması ile ilgili faaliyetlerdir.

Günümüzde, turizmin farklı alt kollar ile çeşitlendirilerek (doğa, kültür, agro vb.), sektörün ülke ekonomisine olan katkısının artırılmasına, ayrıca tüm mekân ve aylara dağılımının sağlanmasına çalışılmaktadır. Turizmin günümüzde farklı kriterler ile çeşitlendirilerek, ülke ekonomilerine olan katkılarının artırılmasına, tüm mekânlara ve aylara dağılımının sağlanmasına çalışılmaktadır. Turizm birçok sektör, pazar, ülke ve coğrafya ile doğrudan ya da dolaylı etkileşim içinde olan geniş bir sektördür.

Turizm sektörü sosyoekonomik ve kültürel gelişmeyi hızlandırması, hizmet sektörünün yan kollarında üretim ile ülke genelinde istihdamı artırması, yabancı sermaye girişi ve döviz girdisi sağlanmasıyla iktisadi kalkınmada önemli bir unsurdur. Din, dil, ırk ayrımı olmaksızın insanlar arası ilişkileri barış ve dostluk duygularını geliştirerek dünya barışını kuvvetlendiren önemli bir sektördür.

Türkiye, turizm sektörüne ülke ekonomisi içinde gereken önemi vermiş, ekonomik kalkınma ve sosyal gelişme süreci içinde turizm yatırımları da artan bir ölçüde gelişme göstermiştir. Ancak turizm coğrafyası ve ekonomik coğrafya kapsamında konaklama tesisleri konusu çoğunlukla ihmal edilmiştir. Türkiye’de konaklama sektörü 1980’lerin başlarından itibaren gelişmeye başlamıştır. 1990’ların başlarında Türkiye’de konaklama sektörünün tesis, oda ve yatak kapasitelerinin coğrafi dağılışı ana hatları ile kitle turizmin yansıtacak biçimde şekillenmiştir.

Bungalov, genellikle tahtadan veya benzeri hafif bir materyalden yapılan, deniz kıyısında ya da kırdaki kurulmuş tek veya bir buçuk katlı küçük evlerdir. Bungalov sözcüğü Hint dilindeki “Bangala” kelimesinden türemiştir. İnşa edilmesi kolay olan ve dinlenme amacıyla yapılan bungalovlar (NACE kodu: 5510.3.02 Dağ Evleri), ilk olarak 19. yüzyıl ortalarında İngilizler tarafından Hindistan’da inşa edilmiştir. Bungalovlar ile dağ evleri birbirinden farklı görünse de aslında aralarında boyut ve iç tasarımı dışında çok fark bulunmamaktadır. Çoğunlukla doğal malzemelerden oluştukları için ekolojik yapı olarak değerlendirilirler. Ülkemizde tatil ve dinlenme amacıyla kullanılan bungalovlar, bazı ülkelerde barınma amacıyla da kullanılmaktadır.

### 2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

Bursa, Eskişehir, Bilecik Bölgesi; sanayi alanındaki yüksek gücü ve kapasitesinin yanı sıra, orman ve su varlıkları, bitki örtüsü ve tarımsal çeşitlilik ile tarihi ve kültürel değerler bakımından da önemli bir potansiyele sahiptir. Kırsalda tarım ve hayvancılık faaliyetlerine ek olarak, tarımsal ve hayvansal ürünlerin işlenmesi, marka-tescil faaliyetleri, eko-turizm, kentten kıra dönüş gibi birçok çalışma ile turizm tanıtımında bölge zenginlikleri doğrultusunda kültür, doğa, tarih, sağlık alanlarında faaliyetler bölgede aktif şekilde yürütülmektedir. Bilecik ise el değmemiş doğası ve kültür varlıkları sayesinde turizmde büyük bir atılım yapmak üzeredir. Yatırımlar, Bakanlar Kurulu Kararı ve bu Karar’ın uygulanmasına ilişkin tebliğ hükümleri çerçevesinde desteklenmektedir. TR41 illerinden Bursa ve Eskişehir 1. bölgede yer alırken Bilecik ise 2. bölgede yer almaktadır.

#### 2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi

Bungalov tipi konaklama tesisleri için aşağıda verilen Genel ve Bölgesel Yatırım Teşvikleri bulunmaktadır. Genel Yatırım Teşvik Uygulamaları kapsamında ilgili yatırım aşağıdaki destek unsurlarından yararlanılabilir:

a) Gümrük vergisi muafiyeti.

b) Katma Değer Vergisi (KDV) istisnası.

Bölgesel Yatırım Teşvik Uygulamaları kapsamında ise teşvik bölgeleri gruplandırmasında 2. Bölgede yer alan Bilecik'te gerçekleşecek bir yatırımda asgari 1 milyon TL yatırım tutarı şartıyla aşağıdaki desteklerden yararlanılabilir:

a) Gümrük vergisi muafiyeti.

b) KDV istisnası.

c) Vergi indirim.

d) Sigorta primi işveren hissesi desteği.

e) Yatırım yeri tahsisi.

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 Bakanlığına 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 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. Yetkilendirme talepleri bakanlığa posta yolu ile yapılmakta olup gerekli belge örneklerine <https://www.sanayi.gov.tr/destek-ve-tesvikler/yatirim-tesvik-sistemleri> adresinden ulaşılabilmektedir. Yetkilendirme talebinin Genel Müdürlükçe sonuçlandırılmasının akabinde E-TUYS üzerinden işlem yapmaya yetkili kişiler tarafından sisteme giriş yapıp işlemler başlatılabilir.

### 2.2.2. Diğer Destekler

Türkiye'de turizm sektörüne yönelik olarak çeşitli teşvik ve destekler bulunmaktadır. En başta 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu gelmektedir. Bu kanuna göre aşağıdaki maddelerde destek ve teşvikler verilmektedir.

1) Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımcılarına Tahsisi

2) Turizm Kredileri

3) Belgeli İşletmelerin İhracatçı Sayılması ve Yurtdışı Turizm Fuarlarına Katılım Desteği

4) Yabancı Personel Çalıştırılmasında Kolaylık Sağlanması

5) Alkollü İçki Satışı ve Sunumunda Kolaylık ve Muafiyet Sağlanması

6) Çalışma Sürelerinde Kolaylık Sağlanması

7) Deniz Turizminde Sağlanan Hak ve Kolaylıklar

Turizmi Teşvik Kanunu'nun 8. maddesine göre, hazine ve orman arazilerinin kanunda belirtilen sürelerde turistik tesis yatırımlarına tahsisi sağlanmaktadır. Bu konuda 21/07/2006 tarihli ve 26235 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik" ile 22/07/2007 tarihli ve 26470 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Orman Arazilerinin Tahsisi Hakkında Yönetmelik" uyarınca işlem tesis edilmektedir.

Turizmi Teşvik Kanunu'nun 13. maddesine göre belge sahibi işletmelerden Bakanlar Kurulunca her yıl belirlenen döviz miktarını sağlayanların ihracatçı sayılacağı hükme bağlanmıştır. 05.05.2016 tarih ve 29703 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren Bakanlar Kurulu Kararı ile bu rakam 750.000 Amerikan dolarıdır.

Turizm Teşvik Kanunu'nun 15. maddesi, Ormanlarda yer alacak turizm yatırımı belgeli tesislerin, 6831 sayılı Orman Kanunu'nun Ek-3. maddesinin (c) fıkrası uyarınca ödemek zorunda oldukları bedel, tahsis tarihini takip eden üçüncü yıldan itibaren, beş yıl vade ve beş eşit taksitte alınır" hükmü ile turizm yatırımcılarını desteklemektedir.

Turizmi Teşvik Kanunu'nun 16. maddesinde geçen, "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.

Turizmi Teşvik Kanunu'nun 17. maddesindeki "Belgeli yatırım ve işletmelerin telefon ve teleks taleplerine ilişkin her türlü işlem ve tahsis öncelikle yapılır" hükmüne göre işletmelere haberleşme kolaylığı sağlanmaktadır. Yine Turizmi Teşvik Kanunu'nun 17. maddesindeki "Belgeli yatırım ve işletmelerin telefon ve teleks taleplerine ilişkin her türlü işlem ve tahsis öncelikle yapılır." hükmüne göre işletmelere haberleşme kolaylığı sağlanmaktadır.

Turizmi Teşvik Kanunu'nun 18. maddesine göre; "Belgeli işletmelerde, Bakanlık ve İçişleri Bakanlığının görüşü alınarak Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığınca verilen izinle yabancı uzman personel ve sanatkârlar çalıştırılabilir..." hükmüne dayanarak yabancı personel ve sanatkâr istihdam eden işletmelere destek sağlanmaktadır.

Turizmi Teşvik Kanunu'nun 19. maddesine göre; Turizm Belgeli işletmeler, Bakanlığın iznine bağlı olarak, 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu'nun 178. maddesi ile 222 sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanununun 61. maddesindeki alkollü içki satışı ve ruhsatlarına ilişkin hükümlerin dışındadır. 2559 sayılı Polis Vazife ve Salahiyet Kanunu'nun 12. maddesi kapsamına giren Bakanlıkça belge verilen işletmelere, yanlarında veli veya vasileri olmak şartıyla 18 yaşından küçükler de girebilir.

Turizm İşletmeleri, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun "Geçici muafıklar" başlıklı 5. 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 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." hükümlerine göre işletmeler Emlak Vergisinden muaf tutulmaktadır.

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun Bina İnşaat Harcı başlıklı mükerrer yedinci bölümünün İstisnalar başlıklı Ek 2. maddesinin (d) fıkrasında yer alan hükme göre "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 inşaat harcı istisnaları arasında yer almıştır.

Türkiye İhracat Kredi Bankası A.Ş. (EXİMBANK) tarafından Bakanlar Kurulu Kararı ile ihracatçı sayılan Bakanlıktan belgeli, asli fonksiyonu konaklama hizmeti vermek olan turizm işletmelerine kredi vadesi içerisinde gerçekleştirecekleri turizm hizmetlerinin finansmanına yönelik olarak, yurt dışından getirmeyi taahhüt ettikleri turizm hizmeti bedelleri ve döviz gelirleri karşılığında Turizm Kredisi kullanılmaktadır. Turizm Kredisi programı kapsamında 25 Milyon ABD dolarına kadar kredi verilebilmektedir. Kredilere uygulanacak faiz/kâr payı oranları; kredi vadesi, kredi tutarı ve para birimine göre belirlenmektedir.

Yurtdışı Fuar ve Tanıtım Desteği Hakkında Genelge'nin 4. Maddesinde "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 20.000 (yirmi 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” denilmektedir.

### 2.3. Sektörün Profili

Özellikle 1980'lerden sonra Türkiye'de hızla artan bir şekilde turizm amaçlı konaklama yatırımı vardır. Turistik faaliyetlerin çeşitlenmesi farklı özelliklere sahip turistik tesis sayısını da arttırmıştır. Türkiye'nin farklı coğrafya ve iklimlere ev sahipliği yapması sayesinde bu faaliyetler bölgeden bölgeye değişiklik göstermektedir. Türkiye'de sağlıktan yaylaya, mağaradan su altı dalışa kadar çok çeşitli turizm türü yapılabilmektedir.

Küresel olarak 2019 verilerine göre, 1.5 milyar insan turizm faaliyetlerine katılmış ve 3 trilyon dolarlık gayrisafi yurtiçi hasıla yaratmıştır. Türkiye ise 42 milyar dolarlık hasıla ile 11. sırada kendine yer bulmuştur. Amerika Birleşik Devletleri 580 milyar dolarlık hasıla ile ilk sıradadır<sup>1</sup>.

Turizm sektörü neredeyse her sektörle ilişki içindedir. Turizm faaliyetleri içerisinde ise kırsal turizm, kırsaldaki yaşamı ve doğal kaynakları ön plana koyarak, rekreasyon için çeşitli alanlar ve alternatif yaşam biçimleri sunmaktadır<sup>2</sup>.

Modern zamanda, kırsaldaki yaşam, doğa, yereldeki kültür, yaban hayat gibi alanlar turizm için önemli konular arasında olup bu alanlara ait turizm ile ilgilenen girişimcilere kırsal turizm yüksek gelir sağlamaktadır. Buna istinaden, kırsal turizm faaliyetleri kırsal kesimde yaşayanlara önemli olanaklar sunmaktadır. Bu olanakları gerçeğe dönüştürmek için dünyada kırsal alanlarını hem iç hem de dış turizme açan ülkeler bulunmaktadır.

Kırsal turizm yeni ortaya çıkmış bir olgu değildir. Avusturya ve Almanya'da neredeyse yüz yıldır yapılmaktadır. Son altmış yıldır birçok Avrupa ülkesi, tarımsal üretimde kullanılmış çiftliklerin kırsal turizm için dönüşümüne finansal yardımda bulunmaktadır. İçinden geçtiğimiz pandemi sürecinde kırsal turizm pazarı o kadar önemli hale gelmiştir ki, Dünya Turizm Örgütü 2020'yi “Turizm ve Kırsal Kalkınma Yılı” ilan etmiştir.

Türkiye'de kırsal turizmin büyük kentlerin çevresinde, turistik illerde, Safranbolu gibi tarihsel-kültürel zenginliklere sahip yerleşmelerin çevrelerinde ya da antik kentlerin yakınlarındaki köylerde geliştiğini görmekteyiz<sup>3</sup>.

Bilecik'in bulunduğu TR41 bölgesinde Bilecik, kırsal turizm sektöründe potansiyeli çok yüksek olmasına ve 26 milyona yakın nüfusun şehrin etrafındaki diğer şehirlerde yaşamasına karşın gerekli yatırımı ve ilgiyi bu zamana kadar görememiştir. Dünyanın içinden geçtiği olaylar yüzünden insanların kalabalıklardan kaçtığı ve olabildiğince az insanla temas etmeye çalıştığı bir dönemdeyiz. Turizm algısı da bununla beraber değişecek ve nüfusun az olduğu, bozulmamış doğal güzellikleri olan Bilecik bu sayede ön plana çıkacaktır.

Aynı zamanda şehir yaşamında ulaşım araçlarının yoğunluğu, trafik sorunları, çalışma koşullarının ağırlığı da insanları yoğun strese sokmaktadır. Bu nedenle kentte yaşayan insanlar kent yaşamının gürültüsünden, yıpratıcılığından uzaklaşarak dinlenmek ve özlem duyduğu bir yaşamın nimetlerinden mümkün olduğu kadar yararlanmak istemektedir. Bilecik, bu durumdaki insanlar için çok iyi bir potansiyel barındırmaktadır.

---

<sup>1</sup> <https://www.statista.com/topics/962/global-tourism/#:-:text=Globally%2C%20travel%20and%20tourism%27s%20direct,at%20580.7%20billion%20U.S.%20dollars>

<sup>2</sup> ÖZÇATALBAŞ, O., Türkiye'de Kırsal Turizm, Turizm Ve Mimarlık Sempozyumu Bildiri Kitabı, TMMOB, 28-29.04.2006, Antalya, 1.

<sup>3</sup> A.g.e, 1.

Mevcut durumda, Bilecik il özelinde kırsal turizm tesisleri hakkında konaklama istatistiği bulunmadığından Tablo 1’de İl’e ait genel konaklama istatistikleri verilmiştir. Bilecik il genelinde toplam yatak kapasitesi Ekim 2020 itibariyle 1468 olup, %46’sı İşletme Belgeli, %53’ü Belediye Belgelidir.

**Tablo 1. Belediye Belgeli İşletmeler için Son 5 Yıllık İstatistikler:**

	Tesis Geliş Sayısı			Geceleme			Doluluk Oranı (%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
<b>2015</b>	43	8.461	8.504	158	15.929	16.087	0,12	12,29	12,42
<b>2016</b>	1.013	19.422	20.435	2.055	36.933	38.988	1,58	28,43	30,01
<b>2017</b>	207	42.453	42.660	320	75.049	75.369	0,12	27,33	27,45
<b>2018</b>	242	38.355	38.597	491	65.175	65.666	0,18	23,54	23,72
<b>2019</b>	964	44.293	45.257	2.224	71.492	73.716	0,81	25,89	26,70

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

**Tablo 2. İşletme Belgeli İşletmeler için Son 5 Yıllık İstatistikler:**

	Tesis Geliş Sayısı			Geceleme			Doluluk Oranı (%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
<b>2015</b>	2.477	29.186	31.663	6.851	57.071	63.922	3,21	26,72	29,92
<b>2016</b>	2.252	40.774	43.026	7.878	70.023	77.901	3,56	31,62	35,18
<b>2017</b>	2.812	47.216	50.028	5.503	73.484	78.987	2,49	33,19	35,68
<b>2018</b>	5.978	43.710	49.688	7.719	64.478	72.197	3,27	27,34	30,62
<b>2019</b>	4.593	47.040	51.633	6.035	68.876	74.911	2,56	29,21	31,77

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

Bilecik'te son beş yıldaki ortalama doluluk oranı %28,3'tür. Belediye belgeli işletmeler %24 civarında doluluğa sahipken, işletme belgeliler %32,6 doluluğa sahiptir. Önceki yapılan çalışmalara göre, Türkiye genelinde kamp alanları doluluk oranı ise %35,9'dur<sup>4</sup>.

2019 yılı Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine baktığımızda, tüm Türkiye'de sadece 29 tane bakanlık işletme belgeli Dağ-Çiftlik-Yayla evi bulunmaktadır. Toplam yatak kapasitesi de 1273'tür. Bu durumda Dağ-Çiftlik-Yayla evleri için işletme belgeli tesis başına ortalama 43 yatak düşmektedir.

#### 2.4. Yurt Dışı ve Yurt İçi Talep

Türkiye büyük ölçüde Avrupa'dan turist çekmektedir. 2019 ait TÜİK'e ait ülkeden çıkış yapan ziyaretçi istatistiklerinde, 2018'de ülkemize gelen 40 milyon civarı ziyaretçinin 30 milyonu, yani %75'i Avrupa'dan gelmiştir. Geri kalanların ise %10'u Ortadoğu'dan, %9'u Asya'dan, %2'si Kuzey ve Güney Amerika'dan, %2'si ise Afrika'dandır. Bu durum Avrupa'ya yönelik yapılacak çalışmaların önceliklendirilmesi gerektiğini göstermekle birlikte, diğer potansiyel pazarlar için de turizm açısından değerlendirilmemiş fırsatlar olduğunu da ifade etmektedir.

Geliş nedenlerinde turistlerin yarısından fazlası Türkiye'ye eğlence ve dinlenmek amacıyla geldiğini belirtmiştir. Ülkemizin Avrupalı ziyaretçiler tarafından plaj turizmi için tercih edildiği bilinen bir gerçektir. TÜİK ise kültürel geziler ile plaj turizmini aynı kategoride topladığı için, ülkemize gelen turistlerin ne amaçla geldiği ayrımını yapabilmek mümkün değildir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre Türkiye genelinde, 2019'da konaklama tesisine geliş sayısı 81 milyon, geceleme sayısı 211 milyon olmuş ve toplam doluluk oranı da %53,5 olarak gerçekleşmiştir.

#### 2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini

Pandemi sonrası dünyada turizm formatının değişmesi beklenmektedir. Seyahatlerin eskisi kadar serbest olmayacağını ve turistlerin sosyal mesafeyi korumaya önem göstereceğini varsayarsak, bir kısım turist kalabalık turist noktalarından ziyade daha sakin yerlerde konaklamak isteyeceği tahmin edilebilir. Hijyen ve mesafenin ön planda olacağı yeni turizm faaliyetlerinde, kırsal turizmin sunduğu sakinlik ile öne çıkacağı öngörülmektedir. Kırsal turizmde büyük potansiyel barındıran Pazaryeri ilçesi, bu yönde yapılacak yatırımla konaklama kapasitesini artırarak turizm konusunda bir seviye daha üste çıkacaktır.

Türkiye'de önceki senelerde gerçekleşen %50 civarındaki doluluk oranı, COVID salgını yüzünden 2020'de %30 civarına düşmüştür. Bununla birlikte, aşılama ile kısa vadede 2019 verilerinin %80 yakalanabilir olacağı öngörülmektedir<sup>5</sup>. Orta vadede ise, COVID öncesi kazanılan ivmenin tekrardan yakalanacağı düşünülmektedir.

#### 2.6. Girdi Piyasası

Konumu: Yatırım Bilecik - Pazaryeri'nde gerçekleştirilecektir.

İklim: Marmara ile İç Anadolu iklimi karışık haldedir. İklim geçit tipi özelliği gösterir. Güney ve doğusunda İç Anadolu'nun yayla iklimi hüküm sürer. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve yağışlı, diğer bölgelerde ise kışlar ılık geçer. Yağmurlar daha çok ilkbahar ve sonbaharda yağar.

---

<sup>4</sup> TOPAY, M., & KOÇAN, N. (2009). Kamping / Çadırılı Kamp için Alan Seçim Kriterlerinin Belirlenmesi ve Bartın-Uluyayla'da Örnek Bir Uygulama. Süleyman Demirel Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi, A(1), 117.

<sup>5</sup> Turizm sektörü 2021'de nasıl olacak?, <https://www.hurriyet.com.tr/yazarlar/uqur-celikkol/turizm-sektoru-2021de-nasil-olacak-41680785>

Yer Seçimi ve Tesis Türü Sınıfının Belirlenmesi Kriterleri: 01.06.2019 tarihli ve 30791 sayılı resmî gazetede yayınlanan Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'e göre bungalovlar, kamping alanları niteliğindedir. Buna göre sahip olması gereken özellikler aşağıda belirtilmiştir:

(1) Kampingler; deniz, göl, dağ gibi doğal güzelliği olan yerlerde kurulan ve genellikle müşterilerin kendi imkânlarıyla geceleme, yeme-içme, dinlenme, eğlence ve spor ihtiyaçlarını karşıladıkları en az on ünitelik tesislerdir. Kampinglerde aşağıdaki nitelikler aranır:

a) Kamping alanı; kamping iç ve dış güvenliklerini sağlayan çit, duvar, yeşillik gibi düzenlemeler ile çevreden tecrit edilerek aydınlatılır. Kampingde yer alan her türlü yapı, doğayla uyumlu hafif yapı malzemesinden ve tek katlı olarak inşa edilir. Kamping alanı drene edilerek ağaçlandırılır. Boş alanlar çimlendirilir. Geceleme birimlerini rahatsız etmeyecek şekilde okuma, dinlenme, spor, eğlence, yeme-içme gibi amaçlar için gerekli düzenlemeler yapılır. Araç yolları, arazi ve iklim şartlarına uygun olarak toz kaldırmayacak şekilde düzenlenir.

b) Kampinglerde; kampçı ünitesi başına hesaplanacak alan seksen metrekaredir. Kampçı ünitesi; çadır, çadır-araba, karavan, motokaravan veya bungalovdan oluşabilir. Bungalovlar dahil her ünite üçer kişiliktir. Bungalov ünite sayısı, toplam kampçı ünitesi sayısının yüzde yirmisini aşamaz ve bu ünitelerde mutfak düzenlemesi yapılamaz. Bungalov üniteleri taban alanı yirmi metrekareyi geçemez.

c) Girişte otopark, resepsiyon, emanet ve telefon hizmeti verilen düzenlemeler yapılır.

ç) Müşterek kullanım tesisleri ile konaklamaya ayrılan alanın zemini kullanım amacına uygun biçimde düzenlenir. Bu tesislerde;

1) Her on kampçı ünitesi için en az bir kadın ve bir erkek tuvaleti, duş ve lavabo ile lavaboların yanında priz,

2) Her on kampçı ünitesi için en az bir adet çamaşır yıkama makinesi ve ütüleme yeri,

3) Her beş kampçı ünitesi için birer adet yemek hazırlama, pişirme, bulaşık yıkama mahalli ile kilitleli soğutucu dolaplar bulunan üstü kapalı bir mahal,

bulunur.

d) Kampçılara aşağıdaki hizmetler sağlanır:

1) Satış ünitesi.

2) Karavanların tuvalet ve atık su tanklarının boşaltılacağı uygun mahaller.

3) Kampçı ünitelerine elektrik hizmeti.

4) Kampçılara sıcak-soğuk kullanma suyu ve sağlıklı içme suyu hizmeti.

e) Kampinglerde, yerli ve yabancılara ait karavan veya motokaravanların bakım, onarım ve kışlaması için gerekli düzenlemeler yapılabilir.

(2) Konaklama amaçlı mesire yerleri; orman rejimine tabi olan, konaklamalı mesire yeri olarak tahsisli kamu taşınmazı üzerinde yer alan ve aşağıdaki bentlerde belirtilen istisnalar haricinde birinci fıkrada belirtilen diğer nitelikleri sağlayan tesislerdir:

a) Konaklama ünitelerinin tamamı bungalov şeklinde düzenlenebilir, ancak bu durumda bungalov ünitelerinin sayısı otuzu geçemez.

b) Konaklama ünitelerinin, bungalovların yanı sıra çadır, çadır-araba, karavan veya motokaravandan oluşması durumunda, bungalov ünite sayısı, en fazla otuz olmak kaydıyla toplam kampçı ünitesi sayısının yüzde yirmisini geçemez.

c) Konaklama ünitelerinin tamamının bungalovlardan oluşması ve tesis bünyesinde 14 üncü maddenin beşinci fıkrasının (f), (ğ) ya da (bb) bentlerinde belirtilen yeme-içme ünitesi veya



ünitelerinin düzenlenmesi halinde, birinci fıkranın (ç) bendinin (3) numaralı alt bendinde sayılan mahaller aranmaz.

Bu kriterler göz önünde bulundurularak, satış yeri, mutfak, ilk yardım malzemelerinin bulunacağı 180 m<sup>2</sup>'lik bir yönetim binası ve her biri 16 m<sup>2</sup> iç kullanım alanına sahip 16 tane bungalov için, her bir bungalovda tuvalet, duş, lavabo ve 32 yatak olacak şekilde ön fizibilite yapılması öngörülmüştür.

## 2.7. Pazar ve Satış Analizi

Türkiye'de konaklama tesisleri incelendiğinde hem yerli hem de yabancı ziyaretçilerin pazarı oluşturduğu görülmektedir. Türkiye içerisinde illere giriş çıkış yapan yerli ve yabancı turist sayısı, söz konusu ilin ekonomik ve sosyal yeterliliklerine bağlı olarak değişiklik göstermektedir. Antalya, İstanbul gibi turizm açısından gelişmiş olan illere yabancı ziyareti oldukça fazla iken Bilecik gibi turizm nitelikleri ön plana çıkamamış illerde daha azdır.

Bunun yanında, Pazaryeri ilçesi göletler diyarı olarak bilinmektedir, irili ufaklı 8 tane gölete ev sahipliği yapmaktadır. İlçe, 26 milyonluk nüfusun ortasında olmakla beraber, İstanbul'a 2.5 saat, Bursa'ya 1.5 saatlik mesafededir. Bu bölgelerden gelecek olan beyaz yakalı ve sabit gelire sahip, şehir yaşantısından kaçmak isteyen turistler için ulaşımı çok kolaydır. Yaklaşık on iki bin nüfusa sahip olan ilçe, en yoğun zamanında çoğu gününbirlikçi olmak üzere yüz otuz beş bin konuk ağırlamaktadır. Konaklama imkanlarını arttırarak bir kısmını gecelemek mümkündür. Özellikle belediyenin de desteği ile yapımına devam edilen kamp ve karavan alanları, doğa yürüyüş parkurları ve bisiklet yolları gibi çeşitli aktiviteler gecelemeyle olumlu yönde etkileyecektir.

Aşağıda Bilecik'te İşletme Belgeli ve Belediye Belgeli tesislere dair 2019 yılı konaklama bilgileri verilmiştir.

**Tablo 3. Bilecik'teki İşletme ve Belediye Belgeli İşletmelerin 2019 İstatistikleri**

2019	İlçeler	Tesis Geliş Sayısı			Geceleme			Doluluk Oranı (%)		
		Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
Belediye Belgeli	Bozüyük	25	11.156	11.181	43	15.447	15.490	0,04	15,38	15,43
	İnhisar		94	94		1.206	1.206	0,00	33,50	33,50
	Merkez	268	18.778	19.046	1.506	25.204	26.710	1,88	31,40	33,27
	Gölpazarı		1.128	1.128		10.393	10.393	0,00	57,74	57,74
	Pazaryeri		209	209		1.077	1.077	0,00	29,92	29,92
	Söğüt	671	9.820	10.491	675	14.706	15.381	1,16	25,22	26,37

**BİLECİK İLİ BUNGALOV TİPİ KONAKLAMA TESİSİ ÖN FİZİBİLİTE RAPORU**

	<b>Yenipazar</b>		3.108	3.108		3.459	3.459	0,00	29,12	29,12
	<b>Toplam</b>	<b>964</b>	<b>44.293</b>	<b>45.257</b>	<b>2.224</b>	<b>71.492</b>	<b>73.716</b>	<b>0,81</b>	<b>25,89</b>	<b>26,70</b>
<b>İşletme Belgeli</b>	<b>Bozüyük</b>	3.777	28.595	32.372	4.516	36.153	40.669	3,21	25,68	28,89
	<b>Merkez</b>	816	18.445	19.261	1.519	32.723	34.242	1,60	34,43	36,03
	<b>Toplam</b>	<b>4.593</b>	<b>47.040</b>	<b>51.633</b>	<b>6.035</b>	<b>68.876</b>	<b>74.911</b>	<b>2,56</b>	<b>29,21</b>	<b>31,77</b>
	<b>Genel toplam</b>	<b>5.557</b>	<b>91.333</b>	<b>96.890</b>	<b>8.259</b>	<b>140.368</b>	<b>148.627</b>	<b>1,68</b>	<b>27,55</b>	<b>29,23</b>

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

Verilerden görüldüğü üzere Bilecik'te turistler büyüklükleri dolayısı ile Merkez'de ve Bozüyük'te, tarihsel arka planı sayesinde de Söğüt'te konaklamaktadır. Turizm faaliyetlerinin hem kırsal turizm hem tarih turizmi üzerinden artırılması ile konaklama ihtiyacı ve talebinin artacağı ve yeni tesislere ihtiyaç duyulacağı tahmin edilmektedir. Pandemi dönemiyle beraber şehirlerden ve insanlardan uzak tatil yapma düşüncesinin artması ile kırsal turizm alanına da rağbetin artacağı öngörülmektedir.

İlk yıl inşaat işleri ile geçeceği için kapasite kullanımı olmayacaktır. Ortalama oda fiyatının 300 TL olması öngörülmüştür. İkinci yıldan itibaren, artan turizm yatırımları ile kapasite kullanımının, Bilecik'in son beş yıllık ortalamasının üzerinde seyredeceği tahmin edilmektedir. Tahmin edilen oranlar aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo 4. Kapasite Kullanım Oranı**

<b>Kapasite Kullanım Oranı</b>					
<b>Yıllar</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Kapasite Kullanım Oranı	%0	%35	%40	%40	%45

### 3. TEKNİK ANALİZ

#### 3.1. Kuruluş Yeri Seçimi

Turizm faaliyetleri Pazaryeri ilçesi için büyük öneme sahiptir. Sanayi konusunda kısa dönemde hamleler yapan ilçe, turizm konusunda da kendini geliştirme çabası içindedir. Kınık Köyü gibi tarihte çömlekçiliği ile ünlü ve bu ünü sayesinde turist çeken bir köye ev sahipliği yapmaktadır. Tarımsal açıdan ilçenin su ihtiyacını karşılaması için yapılan göletlerin turizm potansiyeli farkedilmiş ve bu konuda çalışma yapılması mantıklı hale gelmiştir. İlçe İstanbul-Antalya otoyoluna 15 km mesafede, çok stratejik bir konumda, rahatlıkla ulaşılabilecek bir noktada bulunmaktadır

Pazaryeri Belediyesi tarafından çevre düzeni yapılan Küçükemal Tabiat Parkı, içinde bulunan Küçükemal Göleti, topoğrafik yapısı, orman dokusu, biyolojik çeşitliliği ve kent gürültüsü ve kirliliğinden uzak temiz havası ile gününbirlik ziyaretçilerin yoğun ilgisini çekmektedir. Yapılacak olan Bungalov tipi evler sayesinde gece konaklama yapılması da mümkün hale gelecektir.

Tabiat parkı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü yönetimindedir. Araziye bungalov tipi evler yapılmak istendiğinde belirli bir kira karşılığında elektrik, su ve iletişim hatları Orman İşletme Müdürlüğü tarafından sağlanacaktır.

#### 3.2. İnsan Kaynakları

Nüfusun büyük bir çoğunluğu çalışma çağına olup, bu çoğunluğun üçte biri 15-29 yaş arasındadır. 15 yaş üzeri nüfusun neredeyse yarısı lise ve üniversite mezunudur. Özellikle turizm ve otelcilik alanına bakarsak, Bilecik Şeyh Edebali Üniversitesi Turizm İşletmeciliği ve Otelcilik bölümü bulunmaktadır ve gerekli insan kaynağını sağlamaya uygun kapasitesi vardır. Merkez'de bulunan Yavuz Selim Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi Yiyecek İçecek Hizmetleri, Bozüyük'te bulunan Selahattin Şeker Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi'ndeki Konaklama ve Seyahat Hizmetleri ile Yiyecek İçecek Hizmetleri bölümleri de genç, dinamik ve alanda deneyimli çalışan bulma konusunda etkili olacaktır.

**Tablo 5. Eğitim Kademelerine Göre Bilecik İl Nüfusu – 5 Yıllık**

	2015	2016	2017	2018	2019
<b>15 Yaş Üzeri Nüfus</b>	170.398	175.150	178.468	179.155	175.414
<b>Okuma yazma bilmeyen</b>	4.480	4.185	3.912	3.630	3.295
<b>Okuma yazma bilen fakat bir okul bitirmeyen</b>	4.632	4.536	4.212	3.711	3.412
<b>İlkokul</b>	51.799	49.078	48.285	45.384	44.091
<b>İlköğretim</b>	25.234	24.580	24.204	24.586	16.351

<b>Ortaokul ve dengi meslek okulu</b>	16.797	20.992	22.157	23.491	29.877
<b>Lise ve dengi meslek okulu</b>	43.084	46.024	48.039	49.403	48.612
<b>Yüksekokul veya fakülte</b>	22.333	23.668	25.168	26.092	26.741
<b>Yüksek lisans</b>	1.169	1.265	1.670	1.836	1.983
<b>Doktora</b>	265	266	366	398	410
<b>Bilinmeyen</b>	605	556	455	624	642

Kaynak: TÜİK

**Tablo 6. Çalışma Çağındaki Nüfusun İl Nüfusuna Oranı**

	<b>Çalışma Çağındaki Nüfus 15-64</b>	<b>Toplam Nüfus</b>	<b>%</b>
2015	149.117	212.361	70%
2016	154.296	218.297	71%
2017	156.973	221.693	71%
2018	157.337	223.448	70%
2019	152.728	219.427	70%

Kaynak: TÜİK

**Tablo 7. Genç Nüfusun Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı**

	<b>Genç Nüfus 15-29</b>	<b>Çalışma Çağındaki Nüfus 15-64</b>	<b>%</b>
2015	53.012	149.117	36%

2016	55.321	154.296	36%
2017	55.597	156.973	35%
2018	53.551	157.337	34%
2019	49.147	152.728	32%

Kaynak: TÜİK

### 3.3. Personel Detayları ve Tam Kapasitede Aylık ve Yıllık Personel Giderleri

Tam dolulukta gerekli olan personelin detayları ve bu personelin giderleri Tablo 8'de hesaplanmıştır.

**Tablo 8. Tam Kapasitede Aylık ve Yıllık Personel Giderleri**

Unvan	Kişi Sayısı	Aylık Brüt Ücret TL/Kişi	İşverene Aylık Maliyet (TL)	Çalışılan Ay Sayısı	İşverene Yıllık Maliyet (TL)	İşverene Yıllık Maliyet (USD)
Genel Müdür	1	10.000	11.750	10	117.500	15.201
Muhasebe Müdürü	1	6.000	7.050	10	70.500	9.120
Aşçıbaşı	1	7.000	8.225	10	82.250	10.640
Güvenlik Elemanı	2	3.000	7.050	10	70.500	9.120
Muhasebe Elemanı	1	3.500	4.113	10	41.125	5.320
Mutfak Çalışanları	3	3.000	10.575	10	105.750	13.680
Servis Elemanları	1	3.500	4.113	10	41.125	5.320

BİLECİK İLİ BUNGALOV TİPİ KONAKLAMA TESİSİ ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

Ön Büro Çalışanı	1	3.000	3.525	10	35.250	4.560
Çamaşırhane Personeli	1	3.000	3.525	10	35.250	4.560
Oda Hizmetlileri	2	3.000	7.050	10	70.500	9.120
Teknik Bölüm Personeli	1	3.200	3.760	10	37.600	4.864
<b>Toplam</b>	<b>15</b>	<b>48.200,00 TL</b>	<b>70.735,00 TL</b>		<b>707.350,00 TL</b>	<b>91.507,12 USD</b>

#### 4. FİNANSAL ANALİZ

##### 4.1. Sabit Yatırım Tutarı

###### 4.1.1. Makine ve Ekipmanlar

Bungalovların, yönetim binasının ve mutfağın bütün makine ekipmanı Tablo 9'da verilmiştir:

**Tablo 9. Makine ve Ekipmanlar Tablosu**

Kalemler	Adet
Çift Kişilik Yatak	16
Çift Kişilik Karyola ve Yatak Başlığı	16
Tek kişilik yatak olabilen Kanepe	8
Komodun	32
Sehpa	16
Berjer	16
Gardırop	16
Aynalı Makyaj Masası	16
Bavul Sehpa	16
Kollektörlü Basınçlı Emaye Su Isıtma Sistemi	18
Yemek masası	16
Yemek sandalyesi	60
Lobi oturma ve sehpa	1

## BİLECİK İLİ BUNGALOV TİPİ KONAKLAMA TESİSİ ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

Lobi Deski	1
Mutfak Dolapları	1
Kuver Ünitesi	1
Servis arabası	1
Tezgâh tipi bulaşık makinesi	3
Çift kapılı dikey buzdolabı	3
Duvar tipi davlumbaz	3
Konveksiyonlu fırın	2
Kuzine gazlı 4 açık ateşli ocak	2
Çalışma tezgâhı	9
Tek evyeli çalışma tezgahı	4
70x80 tarım baskülü	1
Dik tip derin dondurucu	2
Servis arabası 3 katlı	3
Laptop	1
Tablet	1
Projektör	1
Ev sinema sistemi	1



Lcd TV	1
Fotoğraf makinesi	1
Modem	1
Repeater	8
Yazıcı	1
Büyük klima	1
Küçük klima	16

Tesisin mesire alanına yapılması planlandığı için, mesire alanına yapılacak altyapı giderleri Orman İşletme Müdürlüğü tarafından karşılanacaktır. Bunun karşılığında aylık kira ödenecektir. Sabit yatırım tutarının ayrıntıları Tablo 10'da verilmiştir:

**Tablo 10. Sabit Yatırım Tutarı Kalemleri**

Yatırım Kalemleri	Birim Fiyat	Birim	Toplam Tutar (TL)	Toplam Tutar (USD)	Giderle İlgili Açıklama
Etüd- Proje Giderleri		0,02	17.903,48	2.316,10	İnşaat işlerinin %2'sidir.
Arazi Giderleri	6.000,00	12	72.000,00	9.314,36	Orman İşletme Müdürlüğü B Tipi Mesire Alanı Kiralama Ortalama Yıllık Bedeli
İnşaat Giderleri			895.173,96	115.805,17	Yapı yaklaşık birim maliyetleri ile karşılaştırarak, piyasadadan alınan fiyatlara göre hesap yapılmıştır.

BİLECİK İLİ BUNGALOV TİPİ KONAKLAMA TESİSİ ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

Makine, Ekipman ve Tefrişatlar			814.672,64	105.391,03	Piyasadan alınan fiyatlara göre hesap yapılmıştır.
Demirbaş Giderleri		0,015	13.427,61	1.737,08	İnşaat işlerinin %1,5'dir.
Taşıt Alım Giderleri	150.000,00	1	150.000,00	19.404,92	Pazarlama çalışmalarında kullanılmak için Fiat Egea Easy 1.4 manuel benzinli aracın fiyatı Ekim 2020 fiyatı esas alınmıştır.
Montajlama Giderleri		0,01	8.951,74	1.158,05	İnşaat işlerinin %1'dir
Kuruluş İşlemleri ve Harç Masrafları			2.060,00	266,49	Limited şirket için öngörülmüştür
Genel Giderler		0,01	11.595,17	1.500,02	Diğer kalemlerin %1'i
Beklenmeyen Giderler		0,03	35.133,36	4.545,07	Diğer kalemlerin %3'ü
İşletme Giderleri			187.745,94	24.287,96	
<b>Toplam</b>			<b>2.208.663,89 TL</b>	<b>285.726,25 USD</b>	

#### 4.1.2. İşletme Sermayesi Yatırımı

Tesis devreye alındıktan sonraki ilk aylarda nakit akışının sağlanabilmesi için ekstra olarak işletme sermayesine ihtiyaç duyulacaktır. İşletme Sermayesi Yatırımı "Çalışma Devri Katsayısı Yöntemi" ile hesaplanır. Bu yatırım, Tam kapasitede işletme giderlerinin, yıllık çalışma süresi olan 300 günün, çalışma devresi olan 30 güne bölünüp, çıkan sonuca bölünmesi ile hesaplanır.

$$= 1.877459,40 / (300/30)$$

$$= \mathbf{187.745,94 \text{ TL'dir.}}$$

#### 4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Yatırımın geri dönüş süresi 5 yıldır.

### 5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ

---

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliğine göre (ÇED-Ek/2 de yer alan kriterler) 100 ila 500 odalı turizm konaklama projelerine seçme-eleme kriterleri uygulanmakta ve karar süreçleri Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri tarafından yürütülmektedir. Doğrudan ÇED uygulanacak konaklama projeleri 500 oda ve üzeri (ÇED-Ek/1 de yer alan kriterler) kapasiteli projeleridir.

16 bungalov-dağ evi şeklinde düşünülen kırsal turizm tesisi yatırımının gerçekleştirilmesi sürecinde yatırımın Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) belgesi gerektirmediğini, oda kapasitesi açısından Seçme Eleme Kriterlerine Tabi Projeler listesinde yer almadığını gösteren bir yazının Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden alınması gerekli olacaktır.

Tesiste konaklayan turistler bölgeye para bırakacakları için hem yerel halk ekonomik açıdan rahatlayacaktır, hem de daha fazla misafir çekmek için turistlere karşı hoşgörüsünü arttırıp daha da misafirperver olacaktır. Bölge zenginleştikçe büyük şehirlere göç yavaşlatılacak ve gençler doğup büyüdüğü yerde refah içinde yaşayabilecektir.

## KAYNAKLAR

---

2020 Yılı Çalışma Programı, Bursa Eskişehir Bilecik Kalkınma Ajansı, 2020

5 Yıldızlı Otel Yatırım Fizibilitesi, ORAN Kalkınma Ajansı, 2015.

BAŞKAYA, Z., Küçükemalı Tabiat Parkı'nın (Pazaryeri-Bilecik) Eko-Turizm ve Rekreasyonel Potansiyeli Açısından Değerlendirilmesi, The Journal of Academic Social Science, Yıl: 5, Sayı: 60, s. 164-188, 2017.

Bungalov (25 Adet) Butik Otel (25 Odalı) Restoran Ön Fizibilite Raporu, Doğu Karadeniz Kalkınma Ajansı.

Dört Yıldızlı Jeotermal Otel Yatırımı Fizibilite Raporu, Ahiler Kalkınma Ajansı, 2015, Kırşehir.

Küçük Elmalı Tabiat Parkı, <http://kucukemali.tabiat.gov.tr/>

Kültür ve Turizm Bakanlığı Konaklama İstatistikleri, <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201120/konaklama-istatistikleri.html>

Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2020 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ, <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2020/03/20200310-7.htm>

ÖZCATALBAŞ, O., Türkiye'de Kırsal Turizm, Turizm Ve Mimarlık Sempozyumu Bildiri Kitabı, TMMOB, 28-29.04.2006, Antalya

Sivas Yıldız Dağı Otel Yatırımı Fizibilite Etüdü, Kalkınma Bankası, Temmuz 2018, Ankara.

Termal Otel ve Sağlık Merkezi (4 Yıldızlı) Ön Fizibilite Raporu, Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı, 2016, Çamdibi Matbaası, İzmir.

TOPAY, M., & KOÇAN, N., Kamping / Çadırılı Kamp için Alan Seçim Kriterlerinin Belirlenmesi ve Bartın-Uluyayla'da Örnek Bir Uygulama. Süleyman Demirel Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi, A(1), 116-128, 2009.

TUDES 312-1 Konaklama Tesisleri Değerlemesi İçin İyi Uygulamalar Kılavuzu, 2018.

TÜİK Eğitim İstatistikleri, <https://data.tuik.gov.tr>

TÜİK Nüfus İstatistikleri, <https://data.tuik.gov.tr>

**Ek-1: Fizibilite Çalışması için Gerekli Olabilecek Analizler (Tüm Ön Fizibilite Çalışmalarında bu bölüme yer verilecektir.)**

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

- Ekonomik Kapasite Kullanım Oranı (KKO)

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

Ekonomik KKO= Öngörülen Yıllık Üretim Miktarı /Teknik Kapasite

- Üretim Akım Şeması

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

- İş Akış Şeması

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

- Toplam Yatırım Tutarı

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

- Tesis İşletme Gelir-Gider Hesabı

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

- İşletme Sermayesi

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

- Finansman Kaynakları

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

- Yatırımın Kârlılığı

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

Yatırımın Kârlılığı= Net Kâr / Toplam Yatırım Tutarı

- Nakit Akım Tablosu

Yıllar itibariyle yatırımda oluşması öngörülen nakit akışını 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.

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

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 <sup>3</sup> 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 <sup>3</sup> vb.)	Birim Maliyeti (KDV Hariç, TL)	Toplam Maliyeti (KDV Hariç, TL)	İlgili Olduğu Faaliyet Adı









Altınova Mah. İstanbul Cad. 424/4 Buttım İş Merkezi Buttım  
Plaza Kat 6 16250 Osmangazi/Bursa TÜRKİYE

Tel: 0 224 211 13 27 Faks: 0 224 211 13 29

[bebka.org.tr](http://bebka.org.tr)



---

**Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılmaz**