



T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Aydın, Denizli ve Muğla İllerinde Ekoturizm Tesisi Yatırımına Yönelik Ön Fizibilite Raporu





T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Aydın, Denizli ve Muğla İllerinde Ekoturizm Tesisi Yatırımına Yönelik Ön Fizibilite Raporu



2020

ARALIK

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, ekoturizmin ülke genelinde geliştirilmesi amacıyla Aydın, Denizli ve Muğla illerinde Ekoturizm Tesisinin kurulmasının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Güney Ege Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanmıştır.

HAKLAR BEYANI

Bu rapor, yalnızca ilgililere genel rehberlik etmesi amacıyla hazırlanmıştır. Raporunda 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. Raporundaki 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 Güney Ege Kalkınma Ajansı sorumlu tutulamaz.

Bu raporun tüm hakları Güney Ege Kalkınma Ajansına aittir. Raporunda yer alan görseller ile bilgiler telif hakkına tabi olabileceğinden, her ne koşulda olursa olsun, bu rapor hizmet gördüğü çerçevenin dışında kullanılamaz. Bu nedenle; Güney Ege 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 taksir edilemez, dağıtılamaz, kaynak gösterilmeden iktibas edilemez.

İÇİNDEKİLER

1. YATIRIMIN KÜNYESİ	6
2. EKONOMİK ANALİZ.....	8
2.1 Sektörün Tanımı	8
2.2 Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler.....	10
2.3 Sektörün Profili	14
2.4 Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep.....	24
2.5 Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini	27
2.6 Girdi Piyasası	31
2.7 Pazar ve Satış Analizi.....	33
3. TEKNİK ANALİZ	43
3.1 Kuruluş Yeri Seçimi	43
3.2 Üretim Teknolojisi	52
3.3 İnsan Kaynakları.....	57
4. FİNANSAL ANALİZ	61
4.1 Sabit Yatırım Tutarı.....	61
4.2 Yatırımın Geri Dönüş Süresi.....	66
5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ	67
5.1 Projenin Çevresel Etkileri.....	67
5.2 Projenin Sosyal Etkileri	67
5.3 Projenin Bölgesel Etkileri	68
6. EKLER	70
7. KAYNAKÇA.....	74

TABLolar

Tablo 1 - Aydın, Denizli ve Muğla İllerinin Yararlanacağı Bölgesel Teşvikler	11
Tablo 2 - Türkiye Geneli Yıllara Göre Turizm Gelirleri (Bin\$).....	24
Tablo 3 - Türkiye Geneli Yıllara Göre Ziyaretçi Sayısı.....	25
Tablo 4 - Geliş Nedenine Göre Çıkış Yapan Ziyaretçi Sayıları	25
Tablo 5 - Çıkış Yapan Yabancı Ziyaretçiler ile Çıkış Yapan Yurt Dışı İkametli Vatandaşların Konaklama Türü ve Geceleme Sayısı	26
Tablo 6 - Konaklama Türüne Göre Ortalama Geceleme Sayısı	27
Tablo 7 - Gelişmiş ve Gelişmekte Olan Ülkeler Arasında Macera Turizmi Sıralaması	27
Tablo 8 - 2020 Yılı Türkiye Geneli Turizm İstatistik Tahmini.....	28
Tablo 9 - Aydın İli Toplam Geceleme ve Yabancı Geceleme Sayısı.....	30
Tablo 10 - Girdiler	31
Tablo 11 - Girdi İhtiyacı.....	32
Tablo 12 - Rakip Pazarlarda Doğa ve Ekoturizm Deneyimlerine İlişkin Fiyatlar.....	33
Tablo 13 - İllere Göre Geceleme İstatistikleri (2019) Yerli Ziyaretçiler	34
Tablo 14 - İllere Göre Geceleme İstatistikleri (2019) Yabancı Ziyaretçiler	34
Tablo 15 - 2015-2019 Denizli İli Turistlerin Geliş ve Geceleme Sayıları	35
Tablo 16 - Ekoturizm Yatırımında İllerin Rekabet Üstünlükleri.....	36
Tablo 17 - Ekoturizm Yatırımında İlçelerin Rekabet Üstünlükleri.....	38
Tablo 18 - Rakip Firmalar Karşısında Yatırımın Avantajları ve Dezavantajları	39
Tablo 19 - İlk Faaliyet Yılında Tam (Teorik) Kapasitedeki Hizmet Düzeyi.....	40
Tablo 20 - 2. Yıl (İlk Faaliyet Yılı) İtibariyle Aylara Göre Satış Miktarları.....	41
Tablo 21 - Yıllara Göre Birim Satış Fiyatları	42
Tablo 22 - Yatırımın Planlandığı İlçelerdeki Doğa Alanları, Kırsal yaşam ve Miras ile Doğa Etkinlikleri	43
Tablo 23 - Mesire Tipleri ve Yapılabilecek Tesisler	52
Tablo 24 - Alan Büyüklüğü.....	54
Tablo 25 - Kapasite Kullanım Oranı	57
Tablo 26- Çalışma Çağındaki Nüfusun İl Nüfuslarına Oranı	58
Tablo 27 - Bölgelere Göre İşsizlik Verileri	59
Tablo 28 - Personel Ücretleri	60
Tablo 29 - Alan Dağılımı	61
Tablo 30 - Bina İnşaatı Toplam Maliyeti	61
Tablo 31 - Makineler	62

Tablo 32 - Demirbaşlar	63
Tablo 33 - Hayvan ve Bitki Alımları	64
Tablo 34 - Yazılım Alımı.....	64
Tablo 35 - Taşıtlar.....	64
Tablo 36 - Araziye İlişkin Veriler.....	64
Tablo 37 - Sabit Yatırım Kalemleri	65
Tablo 38 - Yatırımın Geri Dönüş Süresi	66
Tablo 39 - Yatırımın İstihdam Etkisi	68

ŞEKİLLER

Şekil 1 – Turizm Pazarı.....	9
Şekil 2 - Ithaca Ekoköyü – ABD	16
Şekil 3 - Govardhan Ekoköyü.....	17
Şekil 4 - Findhorn Ekoköyü	17
Şekil 5 - Sieben Linden Ekoköyü	18
Şekil 6 - Solheimar Ekoköyü	18
Şekil 7 - Latif Yalçınar Çiftliği	20
Şekil 8 - Birecik Doğa Evi.....	20
Şekil 9 - Çanakkale Orman Evi	21
Şekil 10 - İzmir Gağdı Çiftliği.....	21
Şekil 11 - İzmir Marmariç Ekolojik Yerleşimi.....	22
Şekil 12 - Muğla Knidia Çiftliği.....	22
Şekil 13 – Hindiba Doğa Evi.....	23
Şekil 14 – Değirmen Park	23
Şekil 16 - Türkiye Geneli 2020 Yılı Aylara Göre Turist (Ziyaretçi) Sayısı	29
Şekil 17 - Türkiye Geneli 2020 Yılı Aylara Göre Turizm Geliri Tahmini.....	29

TANIM VE KISALTMALAR

BBN:	Başa Baş Noktası
ÇED:	Çevresel Etki Değerlendirme
DEKAMER:	Deniz Kaplumbağaları Araştırma Kurtarma ve Rehabilitasyon Merkezi
EDAM:	Ekonomi ve Dış Politika Araştırma Derneği
GEF:	Küresel Çevre Fonu (İngilizce: Global Environment Facility)
GEKA:	Güney Ege Kalkınma Ajansı
GSYH:	Gayri Safi Yurt İçi Hâsıla
GSMH:	Gayri Safi Milli Hâsıla
İKO:	İç Karlılık Oranı
IUCN:	Dünya Doğayı Koruma Birliği (İngilizce: International Union for Conservation of Nature and Natural Resources)
KDV:	Katma Değer Vergisi
NBD:	Net Bugünkü Değer
PTD:	Proje Teslim Dosyası
SOP:	Sonuç Odaklı Programı
TC:	Türkiye Cumhuriyeti
TIES:	Uluslararası Ekoturizm Topluluğu (İngilizce: The International Ecotourism Society)
TÜİK:	Türkiye İstatistik Kurumu
TÜRSAB:	Türkiye Seyahat Acentaları Birliği
UNEP:	Birleşmiş Milletler Çevre Programı Birleşmiş Milletler Çevre Programı (İngilizce: UN Environment Programme)
UNESCO:	Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Örgütü (İngilizce: United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization)
WTO:	Dünya Ticaret Örgütü (İngilizce: World Trade Organization)
WWOOF:	WorldWide Opportunities on Organic Farms Türkiye
YGS:	Yatırımın Geri Dönüş Süresi

AYDIN, DENİZLİ VE MUĞLA İLLERİNDE EKOTURİZM TESİSİ YATIRIMINA YÖNELİK ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

1. YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	Doğayla uyumlu ve sürdürülebilir konaklama ve eğlence tesisi yatırımdır.	
Üretilen Ürün/Hizmet	Ekoturizm	
Yatırım Yeri (İl – İlçe)	Ekoturizm’de Yeni Destinasyonlar Sonuç Odaklı Programı (SOP)” kapsamında Aydın, Denizli ve Muğla illerinde öncelikli olarak seçilen 9 ilçe (Kuşadası, Söke, Karacasu, Pamukkale, Buldan, Çameli, Fethiye/ Seydikemer, Köyceğiz, Ula)	
Tesisin Teknik Kapasitesi	%75	
Sabit Yatırım Tutarı	1.578.283,24 USD	
Yatırım Süresi	12 ay	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	-	
İstihdam Kapasitesi	30	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	4,86 Yıl	
İlgili NACE Kodu (Rev. 2)	55.20.01- Tatil ve diğer kısa süreli konaklama faaliyetleri (Hosteller devre mülkler tatil evleri apart oteller bungalov dağ evleri vb.nde) (Günlük temizlik ve yatak yapma hizmeti sağlanan oda veya süit konaklama faaliyetleri hariç)	
İlgili GTİP Numarası	-	
Yatırımın Hedef Ülkesi	Türkiye, Avrupa, Balkan Ülkeleri, Rusya ve Ukrayna	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Doğrudan Etki	Dolaylı Etki
	Amaç 3: Sağlık ve Kaliteli Yaşam Amaç 11: Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar Amaç 12: Sorumlu Üretim ve Tüketim Amaç 13: İklim Eylemi	Amaç 6: Temiz Su ve Sanitasyon Amaç 7: Erişilebilir ve Temiz Enerji Amaç 10: Eşitsizliklerin Azaltılması
Diğer İlgili Hususlar	-	

* 30/12/2020 (Fizibilite Raporunun Hazırlanma Tarihi)

Subject of the Project	Sustainable accommodation and entertainment facilities investment in harmony with nature.	
Information about the Product/Service	Ecotourism	
Investment Location (Province-District)	9 districts selected as priority in Aydın, Denizli and Muğla provinces within the scope of New Destinations in Ecotourism Result-Oriented Program (Kuşadası, Söke, Karacasu, Pamukkale, Buldan, Çameli, Fethiye/ Seydikemer, Köyceğiz, Ula)	
Technical Capacity of the Facility	%75	
Fixed Investment Cost (USD)	1.578.283,24 USD	
Investment Period	12 Months	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	-	
Employment Capacity	30	
Payback Period of Investment	4,86 Years	
NACE Code of the Product/Service (Rev.2)	55.20.01- Holiday and other short-term accommodation activities (Hostels, timeshare, vacation homes, apartments, bungalows, chalets, etc.)(Activities in room or suite accommodation for daily cleaning and provided bed making service)	
Harmonized Code (HS) of the Product/Service	-	
Target Country of Investment	Turkey, Europe, the Balkan countries, Russia and Ukraine	
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals	Direct Effect	Indirect Effect
	Goal 3: Good Health and Well Being Goal 11: Sustainable Cities and Communities, Goal 12: Responsible Consumption and Production, Goal 13: Climate Action	Goal 6: Clean Water and Sanitation Goal 7: Affordable and Clean Energy Goal 10: Reduced Inequality
Other Related Issues	-	

* 30/12/2020 (Preparation Date of Feasibility Report)

2. EKONOMİK ANALİZ

2.1 Sektörün Tanımı

Ekoturizm, oldukça yeni bir kavram olarak kabul edilmekle birlikte, tarihsel kökleri Avustralya ve Yeni Zelanda gibi ülkelerde 19. yüzyılda artan politik baskılar sonucunda oluşmaya başlayan milli parklara ve yaşam alanlarına kadar götürülen bir olgudur (Self, Self, & Bell-Haynes, 2010). Ekoturizm ile doğrudan bağlantılı kavramlar olan sürdürülebilir bir dünya ve çevre için kriterler ilk kez 1992 Rio Çevre Zirvesi'nde ortaya konmuştu. Bu kriterler, turizme de uyarlanarak, çevreye zarar vermeden, ondan yararlanma yöntemlerinin geliştirilmesi ve tüm yerli halkların kültürlerini koruyarak, onların turizm faaliyetlerinden yararlanmalarının sağlanması şeklinde özetlenmiştir.

Sosyal bilimlerin birçok dalında olduğu gibi turizm konusunda yapılan çalışmalara ve/veya hazırlanan raporlara bakıldığında ekoturizm kavramının tanımlanmasında ve sınırlarının çizilmesinde bir uzlaşma bulunmamaktadır. Farklı yazarlar, ülkeler ve kurumlar ekoturizmi farklı şekillerde tanımlayabilmektedir.

Mayıs 2002'de Kanada'nın Quebec eyaletinde, 133 ülkeden gelen 1100 delegenin katılımıyla "Dünya Ekoturizm Zirvesi" gerçekleştirilmiştir. Bu zirvede ekoturizm, "Yeryüzünün doğal kaynaklarının sürdürülebilirliğini güvence altına alan, bunun yanı sıra yerel halkların ekonomik kalkınmasına destek olurken, sosyal ve kültürel bütünlüklerini koruyup gözeten bir yaklaşım ya da tavır" olarak benimsenmiştir (Ekoturizm ve Sürdürülebilir Turizm Derneği, 2020).



Kaynak: Göller Bölgesi Aylık Hakemli Ekonomi ve Kültür Dergisi Ayrıntı Sayı 51 Haziran 2017/ 6

Günümüzde ekoturizm hem çevrenin korunması hem de ekonomik gelişmeye katkısı nedeniyle, turistik zenginlikler açısından güçlü olan alanların sürdürülebilir kalkınmasında önemli bir rol oynamaktadır (Zhang & Lei, 2012). Zaman zaman bazı yazarlar tarafından sürdürülebilir bir turizm modeli olarak da ifade edilen ekoturizm kavramı (Higgins, 1996: 11) bir alternatif turizm modeli olarak değerlendirilirken (Wearing & Neil, 2009: 4) ülkelerin pazarlama ihtiyaçları nedeniyle farklı şekillerde tanımlanabilmektedir (Self, Self, & Bell-Haynes, 2010). Bu nedenle üzerinde herkesin uzlaştığı bir tanım verilmesinin çok zor olduğu ekoturizm kavramını aslında sahip olduğu özellikleri ve sunduğu aktivitelerle kültür turizmi, eğitim turizmi, bilimsel turizm, macera turizmi, kırsal turizm ve tarımsal turizm gibi çeşitli turizm türleriyle iç içe geçmiş bir modeldir (Wearing & Neil, 2009).

Ekoturizm, 1996 yılında Dünya Doğayı Koruma Birliği (IUCN) tarafından “Yerel halka fayda sağlayan, halkın aktif sosyoekonomik katılımını sağlayan, düşük düzeyde negatif ziyaretçi etkisi yaratan ve korumayı geliştiren (Geçmişte ve günümüzdeki kültürel zenginlikleri) doğanın değerini anlamak ve zevkine varmak için nispeten bozulmamış doğa alanlarına yapılan, çevre açısından duyarlı seyahat ve ziyaret” olarak tanımlanmıştır (Akın, 2016).

Ekoturizm; manzara, bitki ve hayvanlar ile bu alanlarda bulunan mevcut ve geçmişteki kültürel kalıntıların keşfedildiği, incelendiği ve deneyimlendiği nispeten bozulmamış alanlara yapılan seyahatleri içermektedir. Ekoturizm, ekolojik dengeyi korumanın esas olduğu ve sürdürülebilir kalkınmanın bir sonucu olarak ortaya çıkmış turizm türüdür. Bu sebeple eko turizm, doğaya dayalı bir turizm biçimidir. Eko turizmin doğa turizminden ayrıldığı temel nokta ise eko turizmin doğanın ve ekolojik dengenin korunması, taşıma kapasitesi sınırlarının aşılması konusundaki hassasiyeti ve yerel halka gelir sağlaması yaklaşımıdır (BAKKA Ekoturizm Sektör Raporu, 2012).

Şekil 1 – Turizm Pazarı



Kaynak: Orman Fakülteleri Kariyer Merkezi, Tabiat Turizmi Raporu, 2018.

Ülkemizin son yıllarda dünya ekonomisiyle bütünleşme yolundaki başarılı olduğu sektörlerin başında turizm sektörü gelmektedir. Turizm sektörü, doğa, özgü kimlik ve aktif tatil arayışının giderek arttığı bir döneme girmiştir (Ünal Ankaya, Yazıcı, Balık, & Aslan, 2018).

Ekoturizm etkinlikleri için doğal ve kültürel olmak üzere iki çekim kaynağı bulunmaktadır (Türker & Çetinkaya, 2009).

- Doğal kaynaklar; topografya (Dağlar, kanyonlar, plajlar, mağaralar, volkanlar, fosil alanları), iklim (Isı, yağış, gün ışığı), hidroloji (Göller, nehirler, şelaleler, sıcak sular), yaban hayatı (Memeliler, kuşlar, böcekler), vejetasyon (Ormanlar, meralar),
- Kültürel kaynaklar ise tarih, gastronomi, arkeolojik kalıntı ve eserler, folklor, yöresel festivaller, yöresel mimari olarak sıralanabilir.

Bu çalışmada fizibilite raporunun kapsamı da dikkate alınarak ekoturizm; “doğaya, çevreye, topluma ve toplumun değerlerine saygılı; ekolojik dengenin korunmasına azami hassasiyet gösteren, ziyaretçilerin eğitim, dinlenme, macera, doğa sporları, tarih ve yerel kültürü tanımaya odaklandıkları ve tüm bu değerlere karşı kendilerini sorumlu hissettikleri bir seyahat türü” (Aytuğ, 2019) olarak tanımlanmaktadır.

2.2 Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

2.2.1 Yatırımın Teşvik Sistemi

2012/3305 sayılı "Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar" (19.06.2012 tarihli Resmî Gazete) ve 2012/1 Sayılı Uygulama Tebliği'ne (20.06.2012 tarihli Resmî Gazete) göre Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında verilen teşvikler T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından sağlanmaktadır. Güncellenmiş 2012 tarihli Yatırımlarda Devlet Yardımlarına İlişkin Bakanlar Kurulu Kararı ve Uygulama Tebliği çerçevesinde sektörler için önemli teşvikler bulunmaktadır. Söz konusu destekler kapsamında Türkiye'de 6 bölge için sektörler, asgari yatırım tutarları ve destek tür ile oranları belirlenmiştir. Denizli ve Aydın 2. Bölgede, Muğla 1. Bölgede yer almaktadır ancak "yatırım yeri", "sektör" ve "öncelikli yatırım alanları" kapsamında bölge ölçüğü değişebilmektedir. Genel teşvik uygulamaları kapsamında; gümrük vergisi muafiyeti ve Katma Değer Vergisi (KDV) istisnasından yararlanılabilmektedir. Genel teşvik başvurularında asgari yatırım tutarı 1 Milyon TL'dir. Bölgesel teşvik unsurları 2. Bölge için, "KDV İstisnası", "Gümrük Vergisi Muafiyeti", "Vergi İndirimi", "Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği" ve "Yatırım Yeri Tahsisi"dir. Sektörlere göre asgari yatırım tutarları değişmektedir. Ayrıca Bölgesel teşvik uygulamaları kapsamında, ilgili Kararın öncelikli yatırımlar alanında belirtilen yatırımlar, 5. Bölge desteklerinden; EK-7'de yer alan 1'inci, 2'nci, 3'üncü ve 4'üncü bölge illerinin ilçelerinde gerçekleştirilecek yatırımlar, 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, ilçenin bulunduğu ilin bir alt bölgesine sağlanan bölgesel desteklerden faydalanabilmektedir.

Teşvik sistemi kapsamında aşağıda yer alan asgari 1 milyon TL tutarındaki turizm yatırım veya işletme belgeli butik otel, dağ evi, yayla evi, tatil köyü, özel konaklama tesisi veya 3 yıldız ve üzeri otel yatırımları Aydın ve Denizli'de 2. Bölge, Muğla'da 1. Bölge desteklerinden faydalanabilmektedir. Turizm yatırım/işletme belgeli özel tesis, yayla/dağ evi ve butik otel yatırımlarında "3 yıldız ve üzeri" şartı aranmamaktadır. Bunların dışında kalan konaklama tesisleri yatırım teşvik sisteminde desteklenmemektedir. Ayrıca yatırım bitiminde tamamlama vizesi aşamasında turizm işletme belgesi sunamayan ancak otel işletmesi olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı bulunan otel yatırımları genel teşvik sistemine dönüştürülür.

Bölgesel Desteklerden Faydalanabilecek Turizm Tesis Yatırımları

- 5510.1.01-Lokantalı Oteller
- 5510.2.01-Lokantasız Oteller
- 5510.3.02-Dağ Evleri
- 5510.5.02-Tatil Köyleri
- 5510.5.04-Yayla Evleri

Aydın, Denizli ve Muğla illerinin yararlanacağı bölgesel teşvikler tabloda belirtilmiştir; bölgesel teşvik unsurları, yatırım alanı, yatırım yeri ve öncelikli yatırım konuları ve sektörleri kapsamında değişiklik gösterebilmektedir.

Tablo 1 - Aydın, Denizli ve Muğla İllerinin Yararlanacağı Bölgesel Teşvikler

Bölgesel Teşvik Unsurları		Muğla	Alt Bölge Desteklerinden Faydalanacak İlçeler Muğla* (1 Ocak 2021 tarihinden itibaren)	Denizli, Aydın	Alt Bölge Desteklerinden Faydalanacak İlçeler Denizli-Aydın* (1 Ocak 2021 tarihinden itibaren)	Öncelikli Yatırımlar
		Bölge (1)	Bölge (2)	Bölge (2)	Bölge (3)	Bölge (5)
KDV İstisnası		Var	Var	Var	Var	Var
Gümrük Vergisi Muafiyeti		Var	Var	Var	Var	Var
Yatırım Yeri Tahsisi		Var	Var	Var	Var	Var
Faiz Desteği**		Yok	Yok	Yok	TL: 3 Puan	TL: 5 Puan
					Döviz: 1 Puan	Döviz: 2 Puan
					Azami: 1 Milyon TL	Azami: 1,4 Milyon TL
Yatırıma Katkı Oranı (%) ***	Kurumlar Vergisi veya Gelir Vergisi İndirim Oranı (%)	15/50	20/55	20/55	25/60	40/80
Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteğinin Sabit Yatırım Tutarına Oranı (%)	Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği Uygulama Süresi	10/2 Yıl	15/3 Yıl	15/3 Yıl	20/5 Yıl	35/7 Yıl

Kaynak: 2012/3305 sayılı "Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar", 2020 (21.08.2020 tarihli değişiklikleri içerir)

* Ek-7 alanında belirtilen Aydın'ın Karacasu, Sultanhisar, Köşk, Buharkent, Yenipazar, İncirliova, Bozdoğan, Koçarlı, Karpuzlu, Denizli'nin Babadağ, Kale, Beyağaç, Baklan, Güney, Çameli ilçeleri, Muğla'nın Seydikemer ilçesi.

** Talep edilmesi halinde bankalardan kullanılacak en az bir yıl vadeli yatırım kredilerinin, teşvik belgesinde kayıtlı sabit yatırım tutarının %70'ine kadar olan kısmı için ödenecek faiz veya kâr payı ile ilgili destek tutarıdır.

*** Hesaplanacak yatırıma katkı tutarına mahsuben, gerçekleştirilen yatırım harcaması tutarını aşmamak ve toplam yatırıma katkı tutarının %80'ini geçmemek üzere yatırım döneminde yatırımcının diğer faaliyetlerinden elde edilen kazançlarına indirimli gelir veya kurumlar vergisi uygulanabilmektedir.

- **Katma Değer Vergisi İstisnası**

Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yurt içinden ve yurt dışından temin edilecek yatırım malı makine ve teçhizat ile belge kapsamındaki yazılım ve gayri maddi hak satış ve kiralama için katma değer vergisinin ödenmemesi şeklinde uygulanır.

- **Gümrük Vergisi Muafiyeti**

Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yurt dışından temin edilecek yatırım malı makine ve teçhizat için gümrük vergisinin ödenmemesi şeklinde uygulanmaktadır.

- **Vergi İndirimi**

Vergi indirimi; gelir veya kurumlar vergisinin, yatırım için öngörülen katkı tutarına ulaşıncaya kadar indirimli olarak uygulanmasıdır.

* 31/12/2022 tarihine kadar gerçekleştirilecek yatırım harcamaları için bölgesel teşvik uygulamaları kapsamında vergi indirimi desteğinde uygulanacak yatırıma katkı oranları her bir bölgede geçerli olan yatırıma katkı oranına 15 puan ilave edilmek suretiyle, kurumlar vergisi veya gelir vergisi indirimi tüm bölgelerde yüzde yüz oranında ve yatırıma katkı tutarının yatırım döneminde yatırımcının diğer faaliyetlerinden elde ettiği kazançlarına uygulanacak oranı yüzde yüz olmak üzere uygulanmaktadır.

- **Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği**

Yatırım Teşvik Belgesi kapsamı yatırımla sağlanan ilave istihdam için ödenmesi gereken sigorta primi işveren hissesinin asgari ücrete tekabül eden kısmı belirli bir süre Bakanlıkça karşılanmaktadır. 2020 yılı için bu tutar çalışan başına aylık 456,17 TL'dir.

- **Faiz veya Kar Payı Desteği**

Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında kullanılan en az bir yıl vadeli krediler için sağlanan bir finansman desteğidir. Yatırım Teşvik Belgesinde kayıtlı sabit yatırım tutarının %70'ine kadar kullanılan krediye ilişkin ödenecek faizin veya kâr payının T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nca karşılanmaktadır. Bu destek türü sadece yukarıda sayılan ve Ek-7'de belirtilen Aydın ve Denizli ilçelerinde yapılacak yatırımlar ile öncelikli yatırımlar kapsamında yapılacak turizm yatırımları için uygulanacaktır.

- **Yatırım Yeri Tahsisi**

Bölgesel teşvik uygulamaları kapsamında düzenlenmiş Yatırım Teşvik Belgeli yatırımlar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde yatırım yeri tahsis edilebilir.

Alt Bölge Destekleri

1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yapılacak ekoturizm yatırımları için bölgesel teşvik uygulamaları kapsamında, ilgili Kararın Ek-7 alanında belirtilen Aydın'ın *Karacasu, Kuyucak, Sultanhisar, Köşk, Buharkent, Yenipazar, İncirliova, Germencik, Bozdoğan, Koçarlı, Karpuzlu* ilçelerinde, Denizli'nin *Babadağ, Kale, Beyağaç, Baklan, Güney, Çameli* ilçelerinde, 3. bölge desteklerinden Muğla'nın *Seydikemer* ilçesinde 2. bölge desteklerinden yararlanabilmektedir.

Öncelikli Yatırımlar

Bölgesel teşvik uygulamaları kapsamında, ilgili Kararın öncelikli yatırımlar alanında belirtilen Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde veya termal turizm konusunda bölgesel desteklerden yararlanabilecek nitelikteki turizm konaklama yatırımları ile asgari 5 Milyon tutarındaki 100 kişi ve üzeri kapasiteli yaşlı ve/veya engelli merkezleri ve esenlik tesisi (wellness) yatırımları, 5. bölge desteklerinden yararlanabilmektedir. Bölgede yer alan Kültür Turizm Koruma ve Gelişim bölgeleri; Aydın Didim KTKGB, Denizli Tavas Bozdağ KTKGB, Muğla Bodrum Kızılağaç İçmeler KTKGB, Muğla Bodrum Torba ve Çevresi KTKGB, Muğla Milas Bodrum Fesleğen KTKGB'dir.

2.2.2 Diğer Destekler

- Kalkınma Ajansı Mali Destekler ve Teknik Destek

Ajanslar, mali destek programları kapsamında paydaşların tercihleri dikkate alınarak bölge planları ile oluşturulan ve yönetim kurullarınca onaylanan önceliklerin hayata geçirilmesine katkıda bulunacak projelere mali ve teknik destek sağlamaktadır.

Mali destekler; doğrudan finansman, fizibilite ve güdümlü proje destekleri ile faiz ve faizsiz kredi desteğinden oluşmaktadır. Teknik destekler ise kurumsal kapasiteyi geliştirmeye yönelik eğitim, danışmanlık, lobi faaliyetleri ile geçici uzman/danışman temini şeklinde verilmektedir (T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Sanayi ve Verimlilik Genel Müdürlüğü, 2019).

- TKDK- Kırsal Ekonomik Faaliyetlerin Çeşitlendirilmesi ve Desteklenmesi Programı

Kırsal Ekonomik Faaliyetlerin Çeşitlendirilmesi ve Geliştirilmesi tedbiri kapsamında; çiftlik faaliyetlerinin çeşitlendirilmesinin ve geliştirilmesinin, yerel ürünler ve mikro işletmelerin ekonomik gelişiminin, kırsal turizmin gelişiminin ve kültür balıkçılığının gelişiminin desteklenmesi sağlanmaktadır. Bu alt tedbirin amacı mikro / küçük girişimciler veya çiftçiler tarafından kurulacak pansiyon, "oda ve kahvaltı" konaklama ve restoran hizmetlerinin gelişimini, çiftlik turizmi tesislerinin kurulması ve geliştirilmesini ve turistik rekreasyonel faaliyetler (sportif aktiviteler, doğa gezisi, tarihi geziler gibi) için kurulan tesislerin gelişimini desteklemektir. (Tarım ve kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu Ankara İl Koordinatörlüğü, 2020)

- 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile Sağlanan Teşvikler

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu 16.03.1982 tarih ve 17635 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren kanun kapsamında yatırımcılara verilen destekler aşağıda sıralanmıştır.

- Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımcılarına Tahsisi
- Turizm Kredileri
- Belgeli İşletmelerin İhracatçı Sayılması ve Yurtdışı Turizm Fuarlarına Katılım Desteği
- Yabancı Personel Çalıştırılmasında Kolaylık Sağlanması
- Alkollü İçki Satışı ve Sunumunda Kolaylık ve Muafiyet Sağlanması
- Çalışma Sürelerinde Kolaylık Sağlanması
- Deniz Turizminde Sağlanan Hak ve Kolaylıklar

Turizm sektöründe; bu kanun ve diğer mevzuatta yer alan teşvik tedbirleri, istisna, muafiyet ve haklardan yararlanabilmek için T.C Kültür ve Turizm Bakanlığından, Turizm Yatırımı Belgesi veya Turizm İşletmesi Belgesi alınması zorunlu tutulmaktadır. Yatırımlar için öncelik sırası; Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ile Turizm Merkezleridir (İslamoğlu, 2019).

2.3 Sektörün Profili

Çalışmanın bu bölümünde sektörün profili hakkında bilgi vermek için çeşitli ülkelerden ve Türkiye'den başta ekolojik köyler olmak üzere ekolojik turizmin başarılı örneklerinden çiftlikler ve doğa evlerinden bahsedilecektir. Bu bağlamda ilk olarak ekoturistlerin ekolojik köylerde olmasını beklediği faaliyetlerden bahsedilecek, daha sonra ekolojik köylerle mevcut köyler arasındaki farklar ortaya koyulacaktır. Ardından ekoturistlerin özellikleri tanımlanacak ve ekoturizmin dünyadaki ve Türkiye'deki konumu belirlenerek ekolojik köy örnekleri verilecektir.

Ekolojik Köylerde Olması İstenen Faaliyetler

Ekolojik köy, sosyal açıdan yerel dayanışmayla farklı deneyimler, mal ve hizmet değişim sistemlerinin uygulanmaya koyulduğu yer olarak tanımlanmaktadır. Ekolojik köyler, bireylere yeni bir yaşam tarzı sunmaktadır. Bu tesislerde temel ihtiyaçları karşılama da dâhil olmak üzere, insana ve doğal çevreye zarar vermeden faaliyetler sürdürülmektedir (Thibaud, 2004)

Ekolojik köylerde ekonomik açıdan öngörülebilir faaliyetler şu şekilde belirtilebilir (Kılıç & İşcan, 2019):

- Biyolojik tarımın geliştirilmesi
- Ekolojik ürünler üretme
- Sanat ve zanaat faaliyetleri
- Yeni eğitsel deneyimler
- Kısmi yerleşme
- Eşit düzeyde gelir

Ekolojik Köylerin Mevcut Köylerden Farklı Yanları

Ekolojik köy kısmen eski köy hayatındaki yapılarla benzerlik göstermektedir. Ancak ekolojik köylerde insanlar ortak bir ideal etrafında toplanmaktadır. Mevcut köylerde insanlar zorunlu olarak yaşarken ekolojik köylerde insanlar tercihleri sonucunda yaşamaktadır. Mevcut köylerdeki çevre bilinci ekolojik köylerle karşılaştırıldığında beklenen düzeyde değildir. Çevreyi tüm boyutlarıyla geliştirme doğrultusunda dayanışma bulunmamaktadır (Kılıç & İşcan, 2019).

Sosyal açıdan, dayanışma ve paylaşım esas alındığında da ekolojik köyler mevcut köylerden daha ileride bulunmaktadır. Ekonomik açıdan, üretim çeşitliliği ve özellikle yerel ekonomiyle bütünleşmeye dönük yapılanma mevcut köy yapısında kısıtlılık arz etmektedir. Belli ürünler konusunda uzmanlaşmış köylerin sayısı oldukça sınırlıdır (Kılıç & İşcan, 2019).

Ekoturistlerin Özellikleri

Uluslararası Ekoturizm Topluluğu (The International Ecotourism Society-TIES) ekoturistlerin profilini şu şekilde tanımlamaktadır.

- 35-54 yaş arası, %52'si erkek, %48'i kadın, değişik sosyal ve sportif aktivitelerde bulunan kişiler,
- Ekoturistler ve ekoturistliğe yatkın kişiler daha yüksek gelir gruplarından olup %26,6'sı 90.000 ABD USD üzerinde, %39,5'i yönetici konumunda,
- %82'si en az üniversite mezunu,
- Yıllık seyahat harcamaları geleneksel bir turistten ortalama 2000 USD daha fazla ve %26'sından fazlası bir destinasyonda 1000-1500 USD harcıyor,
- Ekoturistlerin %50'sinden fazlası bir destinasyonda 8-14 gün kalıyor,
- %60'ı eşleriyle, %15'i çocuklarla ve %13'ü yalnız seyahat ediyor,
- Ekoturist için motive edici unsurlar: bozulmamış doğa, yerel kültür, yabani hayvanlar, yürüyüş,
- Sürekli yeni yerler görme ve yeni deneyimler yaşama isteği mevcuttur (Akoğlu, 2018).

Ekoturizmin uygulanmasında temel doğal ve kültürel unsurları (Worldtourismgroup, 2020) şöyle sıralayabiliriz:

- Yerel toplum ile bir araya gelme, onların kültürel gelenekleri ve yaşam tarzlarını deneyim edinme, yerel ürünler ve yöresel mutfak gibi kültürel unsurlar
- Doğa yürüyüşü ve sportif aktiviteler
- Kuş gözlemciliği gibi yaban hayatını gözleme
- Doğal alanlarda bulunma
- Temiz ve korunmuş çevre
- Milli Parklar

Dünya Genelindeki Sektör Durumu

Bu bölümde ekoturizmin küresel görünümüne yer verilmektedir.

Kibbutz: Örnekleri dünyanın farklı yerlerinde bulunan İsrail'deki Kibbutzim, en uzun ömürlü ve en çok katılım sağlanan kolektif girişim türüdür. Bu yapıların yüzyılı aşkın tarihi ve bugün de bazı değişikliklerle önemini korumaya devam etmesi, kibbutz'a özel bir önem vermektedir. Başlangıçta tarıma dayalı bir ekonomik faaliyet söz konusu olsa da kibbutzim daha sonra sanayi ve turizmdeki önemini artırmıştır. Ayrıca yoğun tarım uygulamaları ile verimsiz çöl topraklarından en iyi şekilde yararlanmayı başarmışlar ve sadece bitkisel üretimde değil, tarımın birçok alanında da dünyanın sayılı başarılı örneklerinden birini oluşturarak önemli ilerleme kaydetmişlerdir (Şahin, 2013)

Kosta Rika: Kosta Rika ekoturizm ve sürdürülebilir turizm uygulamaları ile yaygın olarak tanınan bir ülkedir. Kosta Rika'nın yüzde yirmi beşi milli park, yaban hayatı sığınağı ya da rezervi olarak korunmaktadır. Kosta Rika, Dünya Enerji Konseyi tarafından dünyanın ikinci sürdürülebilir ülkesi seçilmiştir. Ülke %99,2 oranında yenilenebilir enerji, %78 oranında hidroelektrik ve %18 oranında jeotermal kullanmaktadır. Kosta Rika, 2020 yılına kadar karbon nötr bir ülke haline gelmeyi hedeflemektedir. Ülke çapında çevre dostu turizmi teşvik etmek ve uygulamakta büyük rol oynayan çeşitli hükümet ve özel kuruluşlar ile rol model programları ve toplulukları vardır. (Worldtourismgroup, 2020)

Yeni Zelanda: Güney Pasifik ülkesi ve Avustralya'nın komşusu Yeni Zelanda'da 1980'lerden bu yana uluslararası turistlerin ülkeyi tercihleri %14 oranında artış göstermiştir. Burada uluslararası turizm, özellikle doğa turizmine dayalıdır (Kasalak, 2015)

Peru: Yapılan bir çalışmaya göre Peru'yu ziyaret eden turistlerin tahmini olarak %10,3'ü doğal alanlarda kuş gözlemciliğini ve %47'si doğal alanları ziyaret etmeyi tercih etmektedir. (BAKKA Ekoturizm Sektör Raporu, 2012).

Vietnam ve Nepal: Vietnam ve Nepal gibi az gelişmiş ülkeler ekoturizmle ilgili alt yapı gereksinimleri için politikalar geliştirmektedir.

Brezilya: Brezilya'nın 1997 yılında üç milyon dolar olan turizm yatırımlarını 200 milyon dolara çıkarmak amacıyla "Amazon'da Ekoturizmi Geliştirme Programı" başlatmıştır (Kasalak, 2015)

Avusturalya: Avusturalya, günümüzde en önemli ekoturizm destinasyonlarından biridir. Avustralya 1994 yılında dünyada ilk defa ulusal bir ekoturizm planı hazırlayan ülke olmuştur. (Demir & Çevirgen, 2006). Avustralya'da bulunan, 345.950 km²'lik alanı kaplayan Dünya Mirasları Listesi'ndeki Great Barrier Reef Marine Park'ı 1,6 milyon turist ziyaret etmekte ve sadece bu turistlerden 1 Milyar Avustralya USD (988 Milyon ABD USD) gelir elde edilmektedir (Kasalak, 2015).

Kenya: Kenya turizmi vahşi hayat temelinde gelişmiştir. Kenya'da turizm sektörünün ülkenin döviz gelirlerinin üçte birini oluşturduğu tahmin edilmektedir (BAKKA Ekoturizm Sektör Raporu, 2012).

ABD: Yellowstone Milli Parkı'nı 2010 yılında 3.640.184 kişi ziyaret etmiştir.

Karayip Adaları: Karayip Adaları'nda önemli ölçüde ekoturizmden oluşan turizm endüstrisi 2008 yılında 27,1 Milyar USD hacme ulaşmıştır. Karayip Adaları'nda sadece resif ziyaretlerinden km² başına tahmini olarak 500.000-600.000 USD gelir sağlanmaktadır. (Kasalak, 2015).

İtalya: 1980'lerden sonra İtalya'da pek çok kişi tarafından kırsal turizm keşfedilmiştir. 1986 yılında tarımsal turizm, 55.000 yatak kapasitesine sahip iken bu turizm türüyle ilgili 6.000 çiftçiden 2.000'i, ikinci etkinlik olarak turizmi sürdürmüşlerdir. Bugün tatil çiftliklerinin sayısı 13.500, yatak sayısı ise 150 bindir (Kasalak, 2015).

Hollanda: Hollanda Antillerinde skuba diving yapılmaktadır. Bölgeye gelen ve skuba diving yapmak isteyen yerli ve yabancı turistlerden 25 USD ücret alınmaktadır. Ada sadece skuba divingden yıllık 30 Milyon USD gelir sağlamaktadır (BAKKA Ekoturizm Sektör Raporu, 2012).

Yunanistan: 2000 yılı verilerine göre Yunanistan'da turizmle uğraşan 891 çiftlik bulunmaktadır. Bu tarım işletmelerinin %35,7'si sadece konaklama hizmeti, 46,2'si konaklama-kahvaltı ve %6,7'si konaklama-kahvaltı-öğle yemeği hizmeti vermektedir. Geriye kalan %11,4'ü ise gelen ziyaretçilere ortak mutfağı bulunan odalarda hizmet vermektedir (Kasalak, 2015). Dünyada öne çıkan ekoköy örnekleri şu şekildedir:

Ekoturizm faaliyetlerinin küresel görünümüne kısaca değinilmesinin ardından uygulamalar hakkında daha detaylı bilgiler verebilmek amacıyla öne çıkan ekoturizm tesislerinden örnekler yer verilmesinin yararlı olacağı düşünülmektedir.

Ithaca Ekoköyü – ABD

Ithaca Ekoköyü, Amerika'nın New York eyaletinde bulunmaktadır. Ekoköyün Ithaca şehrine uzaklığı yaklaşık iki mildir. Yetmiş dönüm arazi üzerine kurulmuş ekoköy yaklaşık yirmi yıla yaklaşan bir süre içinde gelişmiş üç bağlantı yerleşkeden meydana gelmektedir. İlk yerleşke 1996 yılında tamamlanmıştır ve ortak konut modeliyle tasarlanmıştır. İkinci yerleşkenin tamamlanmasıyla 2003 yılında yaklaşık altmış hane ve 2012 yılında başlayan üçüncü yerleşkenin tamamlanmasıyla da toplamda yüz haneye ulaşacaktır. Ekoköyün genel ihtiyaçları, yaşayanların haftalık yaklaşık iki, üç saatlik gönüllü çalışmalarıyla sağlanmaktadır (Doğan, 2014).

Şekil 2 - Ithaca Ekoköyü – ABD



Kaynak: <https://www.yesilist.com/dunyanin-en-guzel-ekokoyleri/>

Govardhan Ekoköyü – Hindistan

Govardhan Ekoköyü ISKCON Chowpatty girişimiyle ve Radhanath Swami'nin rehberliğinde kurulmuş bir ekoköydür. 2003 yılında kurulan ekoköyün zaman içinde gıda ve enerji bakımından kendine yeter bir yer haline gelmesi öngörülmektedir. Ekoköyde mevcut durumda elektrik üretimi biyogaz sistemiyle sağlanmaktadır. Ayrıca güneş enerjisinden yararlanılarak sıcak su ve sokak aydınlatması ihtiyaçları karşılanmaktadır. Govardhan Ekoköyü, yaklaşık 230 dönümlük arazi üzerine kurulmuştur ve arazinin altmış dönümlük kısmında organik tarım yapılmaktadır (Doğan, 2014).

Şekil 3 - Govardhan Ekoköyü



Kaynak: <https://www.yesilist.com/dunyanin-en-guzel-ekokoyleri/>

Findhorn Ekoköyü – İskoçya

Findhorn Vakfı 1981 yılında Findhorn Ekoköyünü kurmaya yönelik girişimlerine başlamıştır. Çevresel, sosyal ve ekonomik koşullar altında sürdürülebilir gelişmenin gerçekleşebileceği göstermek amacıyla kurulan bu ekoköyde ekolojik yapılar, yenilenebilir enerji kaynakları, enerji verimliliği, biyolojik atık su arıtma sistemi, geri dönüşüm, yerel organik gıda üretimi, sürdürülebilir ekonomi konularında ilerleme kaydedilmiştir. Ekoköyde dört rüzgâr tribünü sayesinde 750 kW'a kadar elektrik üretimi yapılabilmektedir. Findhorn Ekoköyü, 1998 yılında Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Programı (UN HABİTAT) kapsamında en iyi uygulama unvanı almıştır (Doğan, 2014).

Şekil 4 - Findhorn Ekoköyü



Kaynak: <https://www.yesilist.com/dunyanin-en-guzel-ekokoyleri/>

Sieben Linden Ekoköyü – Almanya

Sieben Linden Ekoköyü, 1997 yılında kurulmuştur. Sieben Linden Ekoköyü'nde yaklaşık yüz yetişkin ve kırk çocuk yaşamaktadır. Ekoköyde bulunan Avrupa'nın en büyük üç katlı saman evi ve köyde yer alan saman evler yalnızca ekoköyün arazisinden toplanan odun, kerpiç ve diğer malzemelerle hiçbir elektrikli alet kullanılmadan inşa edilmiştir. Ekoköyde kişi başı karbondioksit salınımı Almanya ortalamasının yaklaşık %28'idir.

Şekil 5 - Sieben Linden Ekoköyü



Kaynak: <https://www.yesilist.com/dunyanin-en-guzel-ekokoyleri/>

Solheimar Ekoköyü – İzlanda

Kuruluşu 1930'lu yıllara dayanan Solheimar ekoköyü dünyanın en eski ekoköyüdür. Yerleşimde yaklaşık yüz kişi yaşamaktadır. Solheimar Yerleşim yerinde sebze ve bitki yetiştiriciliğinin yapıldığı organik seralar ve ormanlık alan bulunmaktadır. Bunların yanı sıra mağaza, kafe, fırın ve misafirhane ile yıl boyunca çeşitli sanatsal etkinliklere ev sahipliği yapmaktadır. Köyde altı tane atölye bulunmaktadır. Bu atölyelerde mum, seramik, dokuma ve halıcılık, güzel sanatlar, kâğıt yapımı ve sabun, şampuan, losyon gibi ürünlerin üretimi gerçekleştirilmektedir (Doğan, 2014).

Şekil 6 - Solheimar Ekoköyü



Kaynak: <https://www.yesilist.com/dunyanin-en-guzel-ekokoyleri/>

Ekoturizmin Türkiye'deki Görünümü

Genel çerçevesi yukarıda çizilen ekoturizmin ülkemizdeki yansımalarına ilerleyen bölümde yer verilecektir. Türkiye Seyahat Acentaları Birliği'ne (TÜRSAB)¹ göre;

- Dünyada turizm sektörü yıllık %4-7, doğa ve macera turizmi yıllık %20-30 büyüme göstermektedir.
- Doğa ile ilgili turizm hareketlerinin 2014 yılı sonunda ulaştığı rakam 400 milyar USD düzeyinde gerçekleşmiştir.
- Bunların içinde sadece macera turizmi segmentinin 2014 yılı pazar büyüklüğünün 263 milyar USD düzeyinde olduğu ifade edilmiştir.
- Tüketicilerin üçte biri çevreye duyarlı tatiller için %2 ila %40 arasında daha fazla ödeme yapmaya gönüllü oldukları vurgulanmıştır.
- Seyahat eden insanların %79'u çevreye duyarlı tesislerde konaklamak istediği belirtilmiştir.
- Seyahat eden insanların %20'si milli parkları ziyaret etmeyi tercih ettiği belirtilmiştir.
- Seyahat eden insanların %15'i alışılmadık macera sporlarını tercih ettiği belirtilmiştir.
- Türkiye'de toplam 3 bin 49 tane koruma altında alan bulunmaktadır. Bu alanların toplam büyüklüğü 7 milyon 883 bin 551 hektardır. Korunan alan sayısı anlamında İzmir 318 alan ile birinci olurken alan büyüklüğü olarak bakıldığında ilk sırada 330 bin hektarın üzerindeki büyüklük ile Antalya yer almaktadır.
- Türkiye'de doğa ve macera turizmine hitap edebilecek nitelikteki yerlerin toplam alanı 850 bin hektara yakın, 40 milli parkın yanı sıra 90 bin hektarı aşan büyüklüğüyle 192 tabiat parkına sahip olan Türkiye'de doğal sit sayısı 1.273'tür.
- Türkiye'de korunan alan sayısı 2002 yılında 964 iken 2013 yılında 3 bin 49'a yükselmiştir. Bu veriye göre 11 yılda 3 kattan fazla artmıştır. Korunan alan büyüklüğünün Türkiye'nin toplam yüzölçümünün %8,1'idir (Akoğlu, 2018).

Türkiye'de ekoturizmle ilişkilendirilen projeler arasında ATAK Projesi, Belek Yönetim Planı, Dağ-Doğa Yürüyüşü Projesi, Yayla Turizmi Projesi, Akarsu Turizmi Projesi, Bisiklet Tur Güzergahlarının Belirlenmesi-Geliştirilmesi Projesi, Atlı Doğa Yürüyüşü Projesi, Mağara Turizmi Projesi, Sportif Olta Balıkçılığı Projesi, Kuş Gözlemciliği Projesi, Tarım- Çiftlik Turizmi Projesi, Botanik Turizmi Projesi, İpek Yolu Projesi ve Av Turizmi Projesi gibi örnekler yer almaktadır.

Türkiye'de ekoturizmle ilişkin en önemli projelerden biri Küre Dağları Milli Parkı'nda uygulanan Küresel Çevre Fonu (GEF) destekli Orman Koruma Alanları Yönetiminin Güçlendirilmesi Projesi'dir. Bu proje Haziran 2012'de Brezilya'da gerçekleştirilen Rio +20 Birleşmiş Milletler Sürdürülebilir Kalkınma Konferansı'nda, sürdürülebilir kalkınma ve yeşil ekonomi uygulamalarıyla Türkiye'yi temsil edecek en iyi 25 uygulamadan biri olarak seçilmiştir. 2005 yılında başlanan Kuş Cennetleri Projesi ile bugüne kadar 13 kuş cenneti hayata geçirilmiştir (Akoğlu, 2018). Türkiye'deki ekoturizme yönelik bir diğer örnek ise Dalyan'dır. Dalyan, sahip olduğu biyolojik çeşitlilikle ve özellikle deniz kaplumbağalarının üreme bölgesi olan İztuzu Kumsalı ile yerli ve yabancı turistlerin ilgisini çekmektedir. Dalyan ağzı açıklarında dünyada nesli tükenmekte olan 12 memeliden biri olan ve koruma altına alınan Akdeniz Foku görülebilmektedir (Akoğlu, 2018). Türkiye'de öne çıkan ekoköy örnekleri şu şekildedir:

Latif Yalçiner Çiftliği: Erzincan

Erzincan'ın Ariki mahallesinde yer alan çiftlik, Apçağa ile Kemaliye Köyü arasındadır. Ev sahibi üç ayrı noktadaki evinde misafirlerini ağırlamaktadır. Kemaliye ile Apçağa Köyü arasında meyve bahçesinin bulunduğu ilk evinde dört kişinin kalabileceği iki odayı, ilk evinin karşı mahallesindeki

¹ Ulaşılabilen en güncel verilerdir.

ikinci evde iki ailenin rahatça kalabileceği iki odayı, Kemaliye'nin içinde sadece yazın misafir ağırlayabileceği üçüncü evde ise 10 kişinin kalacağı iki odayı TaTuTa misafirlerine ayırmaktadır. Mart-Kasım ayları arasında yaklaşık 100 farklı bitki toplanıp kurutularak zetirin adlı baharat yapılmaktadır (Kılıç & İşcan, 2019).

Şekil 7 - Latif Yalçiner Çiftliği



Kaynak: <https://images.app.goo.gl/LpEPbQ9HY2iyEgRt6>

WorldWide Opportunities on Organic Farms Türkiye (WWOOF Türkiye, TaTuTa-Ekolojik Çiftliklerde Tarım Turizmi ve Gönüllü BilgiTecrübe Takası) güven ve takasa dayalı kültürel ve eğitsel deneyimleri teşvik ederek, sürdürülebilir bir küresel toplum inşa etmek için, gönüllüler ile ekolojik üreticileri birbirine bağlayan dünya çapında bir hareketin parçasıdır (WWOOF Türkiye, 2020).

Birecik Doğa Evi: Şanlıurfa

Şanlıurfa'nın Hoca Şerif Mahallesinde yer alan Birecik Doğa Evinde ekolojik prensiplerine uygun şekilde erik, domates, biber, patlıcan, salatalık gibi sebze ve meyve, yetiştirilmektedir. 6 kişinin gönül verdiği çiftlik bölgesinde nesli tehlike altında olan türler üzerine yoğun çalışmalar yürütülmektedir. İran-Turan bitki örtüsünün hâkim olduğu bölge yerli yabancı birçok doğa gözlemcisini ve korumacısını ağırlamaktadır. Kelaynaklar, çöl varanları ve çizgili sırtlanlar gibi nadir türlere ev sahipliği yapan bölgenin genel geçim kaynağı fıstıkçılık ve sebzeçiliktir (Kılıç & İşcan, 2019).

Şekil 8 - Birecik Doğa Evi



Kaynak: <https://www.yesilist.com/tag/birecik-doga-evi/>

Orman Evi: Çanakkale

Orman Evi, Çanakkale'de ekolojik köydür. Orman evi, sosyal anlamda keyifli ve anlamlı, ekolojik açıdan onarıcı, ekonomik olarak da adil ve kendine yeterli bir kırsal topluluk, bir ekoköye evrilmek amacıyla 2005'te kurulmuştur. 2012 yılında Biga Dağları'nın kuzeyindeki bir köye, kırsala geçiş aşamasını başlatmak için yerleşen orman evi, şu anda köyün merkezine yakın, yaklaşık 1 dönümlük bahçesi olan bir köy evinde ikamet etmektedir. Orman Evi Kolektifinin tarım amaçlı işlediği arazi 5 ile 20 dönüm arasında değişmektedir (Kılıç & İşcan, 2019).

Şekil 9 - Çanakkale Orman Evi



Kaynak: <https://ormanevi.tumblr.com/>

Gağgı Çiftliği: İzmir

İzmir'in Bayındır ilçesinde Sarıyurt köyünde bulunan Karlık dağının batı yakasında 850 metre rakımda 2010 yılında ortaklaşa 50 dönümlük bir arazide kurulan Gağgı Çiftliği, 900 yıllık anıt özelliğe sahip kestane, ceviz, armut, elma, erik ve meşe ağaçları ile çevrilidir. Çiftlikte yetiştirilen sebze ve meyvelerin birçoğu çiftliğe gelen ziyaretçilerle paylaşılmaktadır. Elde edilen ürünlerin fazlası ise güneş yolu ile kurutularak kış için saklanmaktadır (Kılıç & İşcan, 2019).

Şekil 10 - İzmir Gağgı Çiftliği



Kaynak: <https://ekolojibirligi.org/izmirde-bir-komun-koy-gaggi-ciftligi/>

Marmariç Ekolojik Yerleşimi: İzmir

Sürdürülebilir bir yerleşim kurmak ve bu süreçte kazanılan deneyimleri paylaşmayı hedefleyen Marmariç Ekolojik Çiftliği, Ege Bölgesi'nde İzmir'in Bayındır ilçesinin Dernekli köyüne bağlı 20 sene önce terk edilmiş Mersinli mevkiinde kurulmuştur. Ekolojik çiftlikte kiraz, elma, üzüm, zeytin, sebze, ceviz, badem, meyve yetiştirmekle birlikte üzümden pekmez, zeytinden zeytinyağı ve sabun yapmaktadır. Bir eğitim merkezi olarak konumlandırılmış çiftlikte, alternatif enerji tipleri ve ekolojik tarım yöntemleri uygulanmaktadır (Kılıç & İşcan, 2019).

Şekil 11 - İzmir Marmariç Ekolojik Yerleşimi



Kaynak: Marmariç Ekolojik Çiftliği

Knidia Çiftliği: Muğla

Knidia, Muğla'nın Datça ilçesinden Değirmenbükü'ne inerken 3 km'lik bir mesafededir. Kaynak sularının aktığı bir vadide yer alan Knidia'da doğayla iç içe, üretime dönük sade bir yaşam sunulmaktadır. Knidia çiftliğinin kurulduğu Değirmenbükü vadisi bir zamanlar su değirmenleri ile bilinirken çiftlik arazileri içinde kalan değirmen binaları restore edilip bugün konaklama amaçlı kullanılmaktadır. Çiftliğin içinde sulama ve serinleme amaçlı bir havuz, üzüm bağları, bostan ve sebzeler, meyve ağaçları bulunmaktadır (Kılıç & İşcan, 2019).

Şekil 12 - Muğla Knidia Çiftliği



Kaynak: <https://www.datcadetay.com/knidia-eko-ciftlik.html/2>

Hindiba Doğa Evi: Bolu

Bolu, Mengen ilçe sınırları içinde Yedi Göller Milli Parkı yolu üzerindeki Hindiba'da yer alan Hindiba Doğa Evi yaklaşık 3,5 dönüm üzerine kurulmuştur. Tesiste kamp yeri olarak kullanılmakta olan ayrı bir alan da bulunmaktadır. Küçük bahçelerinde geleneksel metotlarla zirai ilaç ve gübre kullanmadan mevsimine göre tarım faaliyetleri ile genellikle sebze yetiştirilmektedir. Tesiste doğa dostu mimari örneği 9 adet taş ve ahşap bungalov tipi odalar bulunmaktadır (Kılıç & İşcan, 2019).

Şekil 13 – Hindiba Doğa Evi



Kaynak: <https://www.hindibadogaevi.com/>

Değirmen Park: Kuşadası

Değirmen Restaurant ve Çiftlik İşletmesi, ekoturizm-tarım alanında hizmet sunan bir işletmedir. 1995 yılında Kuşadası'nda kurulmuştur. Aynı yıl çiftlik arazisinin ana yol üzerindeki kısmına, gününbirlik bir dinlenme & eğlence yeri düzeninde Değirmen Restoran İşletmesi eklenmiştir. İşletme, sürekli yenilenme ve ilavelerle bir doğal park alanı haline dönüşmüştür. 1996 Yılında çiftlikte büyükbaş hayvancılık besicilikle başlamıştır. 1999 yılında ise orta ölçekli büyükbaş süt hayvancılık işletmesi kurulmuştur. Büyükbaş hayvancılığa ek olarak işletmede Değirmen Restaurant'ın ihtiyacını karşılama amaçlı küçükbaş hayvan ve çeşitli kanatlılar yetiştirilmektedir. 2011 Yılında Değirmen Park sınırları içinde Oleatrium Zeytin ve Zeytinyağı Tarihi Müzesi açılmıştır. Müze, zeytinin Anadolu ve Akdeniz ile olan tarihi bağını yansıtmak ve geleceğe miras bırakmak adına oluşturulmuştur. 2000 dekarlık bir arazide konumlanan işletmede, büyük çoğunluğu zeytin olmak üzere üzüm, şeftali, erik, kayısı, nar, böğürtlen ve narenciye gibi Ege Bölgesi'ne ait organik meyve ve sebze çeşitleri yetiştirilmektedir. İşletme, kendi markası altında bu ürünlerini satışa sunmaktadır (Kılıç & İşcan, 2019).

Şekil 14 – Değirmen Park



Kaynak: <http://www.degirmenltd.com/tr/hakkimizda>

2.4 Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep

Yatırımın, turizm sektöründe yapılacak olmasından dolayı aşağıda verilen tablolarda turizm sektörüne yönelik veriler paylaşılacaktır. Bu bağlamda, yabancı turist verileri dış ticaret verileri olarak, yerli turistler verileri ise iç talep olarak değerlendirilebilir.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından Türkiye'ye giriş yapan turistlere uygulanan anketlerde 'doğa amaçlı' seçeneği bulunmadığı ve bu alanda Kültür ve Turizm Bakanlığı ve İl Müdürlüklerinin herhangi bir veri toplama çalışması olmadığı için Türkiye ekoturizm arzı ve talebi konusunda analiz yapmak ve yorumda bulunmak oldukça zordur. Ancak Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin ve yerli turistlerin büyük çoğunluğu tatillerinde doğada yürüyüş, trekking, rafting, foto safari, kuş gözlemciliği, yamaç paraşütü gibi doğada yapılan aktivitelere katılmayı tercih ettiği bilinmektedir. Bu sebeple aşağıdaki talep analizi turizm sektörü genel verileri kullanılarak oluşturulmuştur.

Aşağıdaki tabloda Türkiye geneli yıllara göre turizm gelirleri verilmiştir. Buna göre 2015 yılında en yüksek turizm gelirin sahip olan ülkemiz 2016 yılında sektörel anlamda bir düşüş yaşamıştır. Bu düşüşe 2015 yılında Türkiye ve Rusya arasında yaşanan siyasi gerginlikle başlayan daha sonra 2016 yılında ortaya çıkan ekonomik, sosyal ve toplumsal gelişmelerin neden olduğu söylenebilir. Bu yılı takip eden yıllardan 2019 yılına kadar olan dönemde ise turizm gelirleri artan bir trend izlemiştir.

Tablo 2 - Türkiye Geneli Yıllara Göre Turizm Gelirleri (Bin\$)

Aylar	2015	2016	2017	2018	2019
Ocak	1.625.569	1.411.952	1.143.592	1.511.187	1.585.517
Şubat	1.427.246	1.188.825	992.270	1.301.446	1.359.194
Mart	1.816.076	1.465.606	1.233.891	1.612.603	1.684.968
Nisan	1.863.812	1.352.858	1.372.138	1.810.125	1.996.446
Mayıs	2.719.378	1.838.478	1.905.142	2.421.944	2.639.675
Haziran	3.150.486	1.789.982	2.135.768	2.812.521	3.337.843
Temmuz	3.682.936	2.390.550	3.468.884	3.535.009	4.384.887
Ağustos	4.742.362	3.098.464	4.270.002	4.281.331	5.244.124
Eylül	3.868.890	2.787.995	3.652.782	3.686.324	4.402.111
Ekim	3.381.453	2.309.663	3.012.571	3.318.226	4.101.484
Kasım	1.797.335	1.330.946	1.667.008	1.794.595	2.138.195
Aralık	1.389.235	1.142.120	1.429.608	1.427.614	1.645.890
Toplam	31.464.777	22.107.440	26.283.656	29.512.926	34.520.332

Kaynak: TÜİK, 2020.

Türkiye genelinde yıllar itibariyle aylık turizm gelirleri tablosu incelendiğinde gelirlerin artış gösterdiği ayların haziran ayı itibariyle başladığı, ağustos ayında en yüksek seviyeye ulaştığı ve Ekim ayında son yüksek gelirin elde edildiği görülmektedir. Bu göstergeler aynı zamanda bölgelerin ve illerin de turizm gelirlerinin aylar itibariyle dağılımının bir yansıması olarak değerlendirilebilir. Gerçekleştirilmesi planlanan ekoturizm yatırımları ile turizm sektörünün bölgede 12 aya yayılması hedefine ulaşılması durumunda yıl içinde elde edilecek turizm gelirin dengeli ve sürdürülebilir olmasının sağlanabileceği öngörülmektedir.

Aşağıdaki tabloda TÜİK'ten alınan verilere göre 2015-2019 yılı aralığında geliş nedenlerine göre çıkış yapan ziyaretçi sayıları yer almaktadır. Bu verilerden yatırımın ilgili alanlarına ilişkin olanlara yer verilmiştir.

Tablo 3 - Türkiye Geneli Yıllara Göre Ziyaretçi Sayısı

Aylar	2015	2016	2017	2018	2019
Ocak	1.762.004	1.411.952	1.568.344	2.045.341	2.226.288
Şubat	1.564.925	1.188.825	1.432.342	1.806.822	1.944.957
Mart	2.017.645	1.465.606	1.844.076	2.270.019	2.473.147
Nisan	2.626.663	1.352.858	2.278.538	2.870.569	3.266.256
Mayıs	3.775.013	1.838.478	3.095.282	3.790.524	4.219.837
Haziran	4.349.675	1.789.982	3.489.572	4.406.894	5.276.253
Temmuz	5.244.965	2.390.550	5.032.488	5.712.975	6.703.045
Ağustos	6.748.708	3.098.464	6.323.888	7.052.433	8.167.150
Eylül	5.415.322	2.787.995	5.306.888	6.021.357	6.741.769
Ekim	4.161.806	2.309.663	3.913.759	4.791.439	5.437.494
Kasım	2.236.998	1.330.946	2.293.847	2.679.420	3.005.517
Aralık	1.713.807	1.142.120	2.041.323	2.180.881	2.398.329
Toplam	41.617.530	22.107.440	38.620.346	45.628.673	51.860.042

Kaynak: TÜİK, 2020.

Tablodaki verilere göre 2016 yılında yaşanan düşüşten sonra yıllar itibariyle ziyaretçi sayısının düzenli olarak artış gösterdiği görülmektedir. Bu durum planlanan yatırım için avantaj sağlayacak niteliktedir. Aşağıdaki tabloda TÜİK'ten alınan verilere göre 2015-2019 yılı aralığında geliş nedenlerine göre çıkış yapan ziyaretçi sayıları yer almaktadır. Bu verilerden yatırımın ilgili alanlarına ilişkin veriler yer almaktadır.

Tablo 4 - Geliş Nedenine Göre Çıkış Yapan Ziyaretçi Sayıları

Geliş Nedenine Göre Çıkış Yapan Ziyaretçiler	Gezi, Eğlence, Sportif ve Kültürel Faaliyetler			Sağlık ve Tıbbi Nedenler (1 yıldan az)			
	Toplam	Yabancı	Vatandaş (Yurt dışında ikamet eden)	Toplam	Yabancı	Vatandaş (Yurt dışında ikamet eden)	
2015	Yıllık	24.215.399	22.768.327	1.447.072	360.180	260.339	99.841
	I	2.722.015	2.459.417	262.598	105.925	81.875	24.050
	II	7.023.302	6.760.096	263.206	93.222	69.998	23.224
	III	9.755.174	9.139.291	615.883	50.473	37.956	12.517
	IV	4.714.909	4.409.523	305.386	110.560	70.509	40.051
2016	Yıllık	15.287.344	13.980.138	1.307.206	377.384	251.809	125.574
	I	2.262.816	2.058.264	204.552	107.932	69.560	38.373
	II	4.275.892	3.990.885	285.007	90.262	53.911	36.351
	III	5.471.748	4.936.024	535.724	69.950	53.067	16.883
	IV	3.276.888	2.994.965	281.923	109.238	75.272	33.967
2017	Yıllık	19.389.968	17.977.537	1.412.431	433.292	326.709	106.583
	I	1.772.261	1.616.368	155.893	115.082	79.709	35.373
	II	4.766.691	4.499.037	267.654	103.275	78.826	24.449
	III	8.418.706	7.696.678	722.028	96.901	76.710	20.191
	IV	4.432.310	4.165.454	266.856	118.034	91.464	26.570
2018	Yıllık	25.355.412	23.567.646	1.787.766	551.748	437.925	113.822
	I	2.872.827	2.626.489	246.338	116.640	89.875	26.765
	II	6.706.934	6.383.955	322.979	157.422	127.377	30.045
	III	9.975.069	9.138.899	836.170	115.070	91.402	23.669
	IV	5.800.582	5.418.302	382.280	162.616	129.272	33.344
2019	Yıllık	29.965.670	28.062.125	1.903.545	662.087	560.520	101.567
	I	3.324.676	3.030.807	293.869	170.642	137.619	33.023

II	8.263.603	7.884.295	379.308	193.496	160.816	32.680
III	11.708.860	10.880.741	828.119	129.326	114.840	14.486
IV	6.668.531	6.266.283	402.248	168.624	147.246	21.378

Kaynak: TÜİK, 2020.

TÜİK verilerinde, turizm gelirlerinin harcama türlerine göre (Yeme içme, Konaklama, Sağlık, Ulaştırma, Spor, Eğitim. vb.) dağılımı yer almaktadır. Tabloya göre ülkemize gelen ziyaretlerin çoğunluğunu gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler için çıkış yapan ziyaretçilerin oluşturduğu görülmektedir. Planlanan yatırım, konusu itibari ile hem gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler içermesi hem de sağlık/wellness turizmi faaliyetlerini tamamlayıcı nitelikte olması açısından avantaja sahiptir.

Aşağıdaki tabloda TÜİK'ten elde edilen güncel verilere göre çıkış yapan yabancı ziyaretçiler ile çıkış yapan yurt dışı ikametli vatandaşların konaklama türü ve geceleme sayıları verilmiştir. Buna göre tablo incelendiğinde otel, motel, pansiyon vb. konaklama tipinin ağırlıklı olduğu görülmektedir.

Tablo 5 - Çıkış Yapan Yabancı Ziyaretçiler ile Çıkış Yapan Yurt Dışı İkametli Vatandaşların Konaklama Türü ve Geceleme Sayısı

	Yıl	Otel, Motel, Pansiyon vb.	Kendi Evi	Kiralık Ev	Arkadaş, Akraba Evi	Diğer
2015	Toplam	164.607.167	90.974.811	15.901.785	96.800.617	34.166.226
	Çıkış Yapan Yabancı	157.742.854	28.742.136	14.210.760	62.167.809	33.903.805
	Çıkış Yapan Vatandaş (Yurt Dışı İkametli)	6.864.311	62.232.674	1.691.025	34.632.810	262.421
2016	Toplam	105.352.246	91.726.695	14.761.554	107.258.907	30.015.981
	Çıkış Yapan Yabancı	99.081.901	30.884.552	13.347.381	69.540.942	29.908.824
	Çıkış Yapan Vatandaş (Yurt Dışı İkametli)	6.270.345	60.842.143	1.414.173	37.717.965	107.157
2017	Toplam	140.987.225	90.167.268	16.093.657	121.019.337	47.339.047
	Çıkış Yapan Yabancı	133.546.511	31.680.201	14.883.810	77.818.030	47.169.070
	Çıkış Yapan Vatandaş (Yurt Dışı İkametli)	7.440.714	58.487.066	1.209.848	43.201.307	169.977
2018	Toplam	180.353.641	97.069.555	19.860.118	116.530.850	36.747.591
	Çıkış Yapan Yabancı	170.401.883	41.526.900	18.616.078	81.235.254	36.485.659
	Çıkış Yapan Vatandaş (Yurt Dışı İkametli)	9.951.758	55.542.655	1.244.039	35.295.596	261.930
2019	Toplam	211.773.803	109.228.573	26.679.399	134.754.226	23.172.955
	Çıkış Yapan Yabancı	202.003.137	44.571.254	25.152.753	97.543.487	23.053.837
	Çıkış Yapan Vatandaş (Yurt Dışı İkametli)	9.770.666	64.657.319	1.526.649	37.210.739	119.117

Kaynak: TÜİK, 2020.

Aşağıdaki tabloda yıllara göre konaklama türlerine göre ortalama geceleme sayıları verilmiştir. Konaklama türlerine göre ortalama geceleme sayıları incelendiğinde otel vb. yerlerde ortalama 5.5-6 gün arasında olduğu görülmektedir.

Tablo 6 - Konaklama Türüne Göre Ortalama Geceleme Sayısı

	Yıl	Otel, Motel, Pansiyon vb.	Kendi Evi	Kiralık Ev	Arkadaş, Akraba Evi	Diğer
2015	Toplam	5,66	23,46	21,21	13,79	16,03
	Çıkış Yapan Yabancı	5,65	21,80	20,89	14,21	16,00
	Çıkış Yapan Vatandaş (Yurt Dışı İkametli)	5,76	24,31	24,37	13,10	20,73
2016	Toplam	5,93	23,24	28,72	14,38	16,29
	Çıkış Yapan Yabancı	5,93	20,76	29,45	14,88	16,33
	Çıkış Yapan Vatandaş (Yurt Dışı İkametli)	5,91	24,74	23,23	13,54	8,95
2017	Toplam	5,96	22,80	31,28	13,65	21,65
	Çıkış Yapan Yabancı	5,96	20,00	32,03	13,58	21,69
	Çıkış Yapan Vatandaş (Yurt Dışı İkametli)	5,81	24,68	24,28	13,77	14,53
2018	Toplam	5,79	20,83	28,80	13,91	22,85
	Çıkış Yapan Yabancı	5,75	19,19	29,84	14,41	22,82
	Çıkış Yapan Vatandaş (Yurt Dışı İkametli)	6,46	22,26	18,93	12,88	27,50

Kaynak: TÜİK, 2020.

2.5 Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini

Dünyada 1,2 trilyon dolarlık turizm harcamaları pastasının içinde doğa turizminin payı yaklaşık olarak 400 milyar USD'dir. Bu 400 milyar USD'nin 263 milyarı ise macera düşkünlerinin yaptığı harcamalardan oluşmaktadır. Yapılan araştırmalara göre (TÜRSAB, 2016);

- Dünyada turizm sektörü yıllık yüzde 4-7, doğa ve macera turizmi yıllık yüzde 20-30 büyüme göstermektedir.
- Tüketicilerin 3'te 1'i çevreye duyarlı tatiller için yüzde 2 ila yüzde 40 arasında daha fazla ödeme yapmaya gönüllü oldukları vurgulanmaktadır.
- Seyahat eden insanların yüzde 79'u çevreye duyarlı tesislerde konaklamak istemektedir.
- Seyahat eden insanların yüzde 15'i alışılmadık macera sporlarını tercih etmektedir.

ABD'li George Washington Üniversitesi ve ATTA tarafından hazırlanan Macera Turizmi Gelişim Endeksi'ne göre, Türkiye 163 gelişmekte olan ülke arasında 19'uncu sırada yer almaktadır. İlgili veriler seyahat acentaları, STK ve uzmanların değerlendirmeleriyle oluşan endekste, sürdürülebilir gelişme stratejisi, güvenlik, sağlık, doğal kaynaklar, kültürel kaynaklar, macera etkinliklerine yönelik kaynaklar (bisiklet, rafting vs.), girişimcilik, insani gelişmişlik, turizm altyapısı ve ülke imajı olmak üzere 10 kritere göre sıralama yapılmaktadır. Bu sıralamaya göre Türkiye gelişmekte olan ülkeler arasında 19. Sırada yer almaktadır.

Tablo 7 - Gelişmiş ve Gelişmekte Olan Ülkeler Arasında Macera Turizmi Sıralaması

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

Kaynak: (TÜRSAB, 2016)

Bu bölümde yatırıma ilişkin ekonomik ve finansal hesaplamalar için temel oluşturacak geçmiş yıllara ait ve mevcut turizm sektörü incelenmiştir. Bu incelemeler sonucunda bölgede kurulması planlanan yatırımın müşteri segmenti, tesisin doluluk oranı ve kapasite kullanım oranı gibi fizibilite hesaplamalarının temel verilerini oluşturmada katkı sağlayacaktır.

Öncelikle turizm sektörüne ilişkin mevcut durum analizleri Türkiye geneli bazında incelenerek Ege Bölgesi ve üç il şeklinde devam etmiştir. Analizlerde talep düzeyinin belirlenmesi noktasında en önemli nokta yatırımın gerçekleşmesi durumunda kurulan tesise aylık ve yıllık olarak gelecek olan turist sayısının belirlenmesi ve aylara göre dağılımının nasıl gerçekleşeceği. Çünkü turizm sektörü aylara göre sabit bir düzeyde talep düzeyine sahip değildir. Hangi ayda ne kadar turist tesisini ziyaret edeceği noktasında geçmiş turizm verileri incelenerek mevsimsellik endekslere ulaşılmış ve talep düzeyi belirlenirken bu ortalama endekse göre talep düzeyleri belirlenmiştir. Turizm sektörüne yönelik gelecek yıllardaki talep düzeyini belirleyebilmek amacıyla Üçlü Üstel Düzleştirme (Exponential Triple Smoothing, ETS) yöntemi kullanılmıştır (Kalekar, 2004). Bu yöntem literatürde aynı zamanda Holt-Winters yöntemi olarak bilinmektedir ve kullanılma amacı tahmin verilerinde mevsimsel etkiyi direkt olarak analiz edebilen üstel düzeltim yöntemlerinden biri olmasıdır. Yöntemin formülasyonu, Eğilim (Trend), Seviye (Level) ve Mevsimsel (Seasonal) denklem olmak üzere üç ayrı denklemden oluşmaktadır. Bu formülasyona ilişkin eşitlikler aşağıda verilmiştir (A. & Yıldız Ç., 2018).

$$\text{Seviye:} \quad L_t = \alpha \frac{Y_t}{S_{t-s}} + (1 - \alpha)(L_{t-1} + b_{t-1})$$

$$\text{Eğilim:} \quad b_t = \beta (L_t - L_{t-1}) + (1 - \beta) b_{t-1}$$

$$\text{Mevsimsel:} \quad S_t = \gamma \frac{Y_t}{L_t} + (1 - \gamma) S_{t-s}$$

$$\text{Tahmin:} \quad F_{t+k} = L_t + b_t m + S_{t+m-s}$$

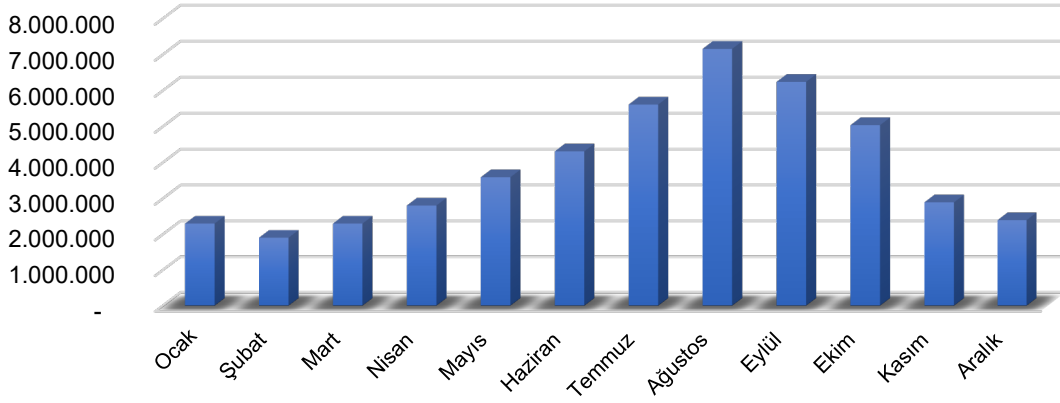
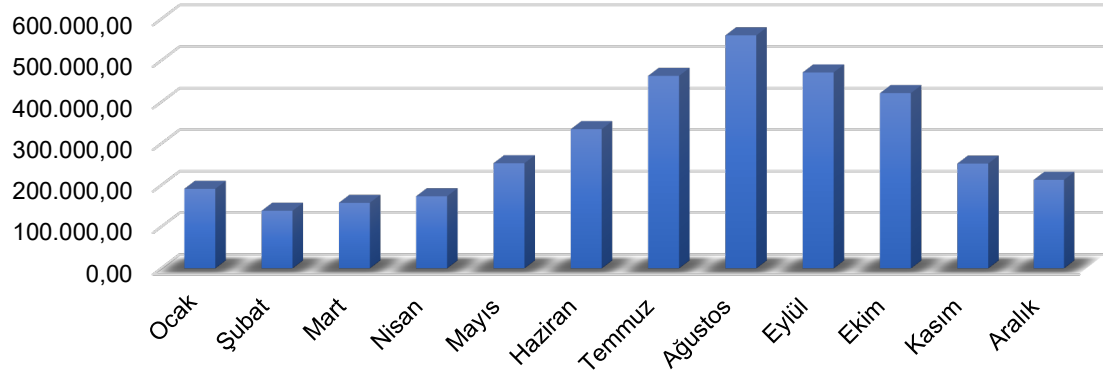
Tahmin analizi yapılırken yöntemde güven aralığına göre alt ve üst spesifikasyonlar belirlenmiştir. Güven aralığı oranı %90-95 olarak alınmıştır.

- Türkiye

TÜİK'ten elde edinilen verilere göre 2002 2018 yılları arası Türkiye geneli turizm gelirlerine göre 2020 yılına ait turizm geliri, sayısı ve diğer ilgili verilerin tahmini yapılmıştır.

Tablo 8 - 2020 Yılı Türkiye Geneli Turizm İstatistik Tahmini

Aylar	Ziyaretçi Sayısı	Kişi Başı Ortalama Harcama (USD)	Türkiye Turizm Gelirleri (USD)
Ocak	2.302.530	101,90	191.511,70
Şubat	1.905.669	89,26	138.680,72
Mart	2.302.297	81,15	157.899,94
Nisan	2.806.277	69,52	173.778,86
Mayıs	3.592.173	70,87	253.127,83
Haziran	4.310.383	72,85	335.164,68
Temmuz	5.611.583	74,18	463.325,54
Ağustos	7.158.850	71,53	560.790,13
Eylül	6.241.956	71,98	471.637,27
Ekim	5.038.451	85,12	421.812,58
Kasım	2.894.980	89,81	252.221,80
Aralık	2.398.969	97,70	213.076,72
TOPLAM			3.633.027,78

Şekil 15 - Türkiye Geneli 2020 Yılı Aylara Göre Turist (Ziyaretçi) Sayısı**Şekil 16 - Türkiye Geneli 2020 Yılı Aylara Göre Turizm Geliri Tahmini**

Aşağıdaki tabloda Türkiye geneli turizm istatistiklerinin mevsimlere göre tahminleme çalışmaları yapılmıştır. Veriler TÜİK'ten alınan 2002-2019 yılları arasındaki veriler kullanılarak 2020-2021 yılları için tahmin çalışması yürütülmüştür. Tablo oluşturulurken yıllar ve dönemler itibariyle yayınlanan verilerin artış ve azalış oranları belirlenmiş olup bu oranlar tahmin yapılan yıllara yansıtılarak ulaşılması beklenen değerler hesaplanmıştır. Buna göre 2021 yılında beklenen artış, yatırım açısından avantaj sağlayıcı nitelikte olduğu görülmektedir. Fakat yapılan tahmin hesaplamaları matematiksel bir yöntem olmasında dolayı pandemi sonrası koşulları yansıtabilmek için analizde covid-19 vb. beklenmedik olay etkilerine yer verilememiştir. T.C Kültür ve Turizm Bakanlığında yayımlanan son çeyrek istatistik verileri incelendiğinde mevcut turizm geliri ve turist sayısı geçen yılın oldukça altında bir seviyede gerçekleştiği gözlemlenmektedir.

Aşağıdaki tabloda TÜİK'ten alınan 2002-2019 yılları arasında gerçekleşen turizm faaliyetlerine yönelik veriler kullanılarak gelecek projeksiyonda Aydın, Muğla ve Denizli'ye yönelik turizm verilerinde tahminleme çalışması yapılmıştır.

Tablo 9 - Aydın İli Toplam Geceleme ve Yabancı Geceleme Sayısı

Yıllar	Aydın		Denizli		Muğla	
	Toplam Geceleme Sayısı	Yabancı Geceleme Sayısı	Toplam Geceleme Sayısı	Yabancı Geceleme Sayısı	Toplam Geceleme Sayısı	Yabancı geceleme sayısı
2014	6.303.389	3.703.441	1.571.588	785.259	21.286.018	15.751.054
2015	5.469.315	3.261.017	1.549.572	631.843	19.854.297	13.980.737
2016	4.953.181	2.170.945	1.523.695	311.747	17.091.718	9.985.567
2017	5.398.895	2.225.044	915.005	296.008	10.671.449	6.174.336
2018	6.491.491	3.265.662	1.081.010	528.511	13.076.741	8.195.266
2019	6.725.566	3.191.630	1.177.715	633.640	14.497.222	10.161.366
2020	7.388.902	3.445.442	1.321.294	435.463	16.113.012	11.188.124
2021	8.052.237	3.699.254	1.093.656	212.110	16.678.006	10.923.660
2022	8.715.573	3.953.066	1.209.670	255.039	16.743.493	10.260.033
2023	9.378.909	4.206.878	1.438.022	245.118	16.463.217	8.840.026
2024	10.042.244	4.460.690	1.254.037	411.125	17.056.349	8.698.898

Kaynak: TÜİK 2017-2019 verileri, 2020.

2.6 Girdi Piyasası

Yatırımın Kapsamı

Çalışmaya konu olan tesiste bulunacak unsurlar aşağıda belirtilmiştir:

- 25 odalı taş ve ahşap malzeme kullanılan bungalow tipi konaklama tesisi (Restoran, kafe, çocuk oyun alanı içerecek şekilde planlanmıştır.),
- Karavan park tesisi,
- Kamping alanı,
- Kapalı ve açık hizmet alanı bulunan, 20 masalı yaklaşık 80 kişiyi ağırlama kapasitesine sahip yöresel mutfağı bulunan restoran (Mutfak bölümü, ziyaretçilerin yöresel lezzetleri yaparak öğrenme deneyimi yaşayabilecekleri temel mutfak ekipmanları, iş tezgâhları vb. içeren atölye),
- Hediyeelik eşya ve yöresel ürünlerin satışının yapılacağı ve ziyaretçilerin yöresel el sanatlarını deneyimleyebilecekleri bungalow yapısına ve doğanın dokusuna uygun şekilde satış noktası/atölye alanı,
- Tarla ve bahçe alanı ile ziyaretçilerin çiftlik ve köy hayatını deneyimleyebilecekleri hayvan barınakları (Tavuk kümesi, küçükbaş, büyükbaş hayvan barınakları, ahır ile malzeme ve yem deposu alanı),
- Macera Parkı (İhtiyaçlara göre ve doğal dokusu uygun olan ilçelerde konumlandırılacak şekilde planlanmıştır.),

Yatırım, hizmet sektöründe yapılacak olup sektördeki girdiler oldukça fazladır. Ancak gruplandırma ve kategorize etme yöntemi ile yatırımın başlıca girdileri hizmetler bazında aşağıda verilmiştir:

Tablo 10 - Girdiler

Hizmet Adı	Girdi
Konaklama- Bungalow	Temizlik Ürünleri Genel (Diş Macunu, Sabun, Şampuan, Oda Temizliği, vs.)
Konaklama- Bungalow	Şişe Su ve İkram/Karşılama Ürünleri
Konaklama- Bungalow	Sabah Kahvaltısı
Kendi Çadırında Konaklama	Elektrik
Kendi Çadırında Konaklama	Su
Çadır Kiralayarak Konaklama	Elektrik
Çadır Kiralayarak Konaklama	Su
Karavan Alanında Konaklama	Elektrik
Karavan Alanında Konaklama	Su
Büfe	Malzeme
Kır Lokantaları	Malzeme
Yöresel Satış Alanları	Malzeme
Hayvan ve Bitki Alanı	Gübre
Hayvan ve Bitki Alanı	İlaç
Hayvan ve Bitki Alanı	Hayvan Yemi

Tablo 11 - Girdi İhtiyacı

Hizmet Adı	Girdi	Miktar	Birim Fiyat (Dolar)	Hizmet Başına Birim Girdi Maliyeti (Dolar)	Yıllık Hizmet (Adet)	Yıllık Maliyet (Dolar)
Konaklama- Bungalov	Temizlik Ürünleri Genel (Diş Macunu, Sabun, Şampuan, Oda Temizliği, vs.)	1	1,88	1,88	3.555	6.699,12
Konaklama- Bungalov	Şişe Su ve İkram/Karşılama Ürünleri	1	0,88	0,88	3.555	3.126,26
Konaklama- Bungalov	Sabah Kahvaltısı	4	1,26	5,03	3.555	17.864,32
Kendi Çadırında Konaklama	Elektrik	1	1,26	1,26	2.250	2.826,63
Kendi Çadırında Konaklama	Su	1	0,63	0,63	2.250	1.413,32
Çadır Kiralayarak Konaklama	Elektrik	1	1,88	1,88	2.250	4.239,95
Çadır Kiralayarak Konaklama	Su	1	0,94	0,94	2.250	2.119,97
Karavan Alanında Konaklama	Elektrik	1	3,77	3,77	3.555	13.398,24
Karavan Alanında Konaklama	Su	1	1,88	1,88	3.555	6.699,12
Büfe	Malzeme	1	2198,49	2198,49	14	31.658,29
Kır Lokantaları	Malzeme	1	1,13	1,13	113.760	128.623,12
Yöresel Satış Alanları	Malzeme	1	753,77	753,77	36	27.135,68
Hayvan ve Bitki Alanı	Gübre	20	0,21	4,27	216	922,61
Hayvan ve Bitki Alanı	İlaç	2	0,03	0,05	216	10,85
Hayvan ve Bitki Alanı	Hayvan Yemi	50	0,18	8,79	216	1.899,50
TOPLAM (Dolar)						248.636,98

Yatırımın uygulama sürecinde temin edilecek her girdi için öngörülen temin fiyatı tabloda yer almaktadır. Hesaplamadaki temel varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

- Elektrik maliyetleri hesaplanırken her hizmetin kendi satış fiyatının %10'u esas alınmıştır
- Su maliyetleri hesaplanırken her hizmetin kendi satış fiyatının %5'i esas alınmıştır.
- Büfe maliyeti hesaplanırken hizmetten elde edilecek gelirin %70'i esas alınmıştır.
- Kır lokantası maliyeti hesaplanırken hizmetten elde edilecek gelirin %30'u esas alınmıştır.
- Yöresel satış alanının maliyeti hesaplanırken hizmetten elde edilecek gelirin %40'ı esas alınmıştır.

2.7 Pazar ve Satış Analizi

Türkiye, doğal çekicilikleri ve coğrafi konumu ile doğa ve macera turizmine yönelik büyük bir potansiyel taşımaktadır. Turizm alanlarına ortalama 4 saatlik uçuş mesafesiyle dünya nüfusunun yüzde 40'ına ulaşabiliyor olmanın yanı sıra doğa turları ve sporları için her çeşit coğrafi ve iklim çeşitliliğe sahip olunması Türkiye'nin avantajlarından biridir. Yerel kültürlerin, geleneklerin ve yaşam tarzlarının devam ediyor olması doğa ve macera turizminde bir adım öne çıkmak için önemli bir özelliktir. Buna ek olarak, doğa ve macera turizminde altyapı yatırım maliyetlerinin diğer turizm çeşitlerine göre düşük olması bir diğer önemli avantaj olarak öne çıkmaktadır (TÜRSAB, 2016).

Dünya genelinde ekoköy teması ile hizmet veren birçok işletme mevcuttur. Endonezya Bali'de bulunan SunSang Eco Village tesisinde 1 gün konaklamanın maliyeti oda başına (Kahvaltı dahil) 357 TL'dir. Bölgesinde bulunan plajlara ortalama 17-25 km arasında uzaklıkta bulunmaktadır.



Kaynak: Agoda, 2020.

Çalışmanın bu bölümünde iller ve ilçeler bazında rekabet üstünlüğü analizlerine yer verilmektedir. Bununla birlikte yatırım konusunun muadillerine göre avantaj ve dezavantajları irdelenmiştir. Yatırımın kapsamı belirlenmiş olup rakipler karşısında avantajlar ve dezavantajlar belirlenmiştir.

1980'lerin sonunda, Findhorn'da Ekoköy Projesi başlamıştır. Dünya çapında ekoköy hareketinin gelişimine önemli ölçüde katkıda bulunan Findhorn ekonomik, kültürel ve ruhsal olarak sürdürülebilir olarak tanımlanan ekoköy, topluluğun ruh ve doğa ile yaptığı çalışmalarının ürünüdür. Ekoköy, mevcutta 90 ekolojik bina, üç rüzgâr jeneratörü ve bir biyolojik atık su arıtma tesisi olan bir merkezdir. Merkezde 7 günlük konaklama bedeli 510-810 Euro arasında değişmektedir. Aşağıdaki tabloda rakip ülkelerdeki ekoköy deneyimlerinin kişi başı ortalama fiyatları verilmiştir.

Tablo 12 - Rakip Pazarlarda Doğa ve Ekoturizm Deneyimlerine İlişkin Fiyatlar

Doğa / Ekoturizm Gezisi	Ülke	Süresi	Kişi Başı Fiyat (Euro)
Kaieteur Overland	Guyana	8 gün	1.621,00
Kosta Rika'yı keşfedin	Kosta Rika	15 gün	2.487,00
Klasik Kenya Safari	Kenya	7 gün	2.603,00
Vahşi Kosta Rika, İyi Yolun Dışında	Kosta Rika	12 gün	4.169,00
Guyana Doğa Deneyimi	Guyana	14 gün	4.823,00
Güney ve Batı Galapagos Adaları'nın Yaban Hayatı	Galapagos	10 gün	5.786,00
Galapagos Cruise ve Kara Safari	Galapagos	13 gün	7.014,00
Küçük Grup Yaban Hayatı Koruma Safari	Kenya	14 gün	13.878,00
Wild Costa Rica, Well Off the Beaten Track	Kosta Rika	12 Gün	4.169,00
Ecotour in Costa Rican Rainforest	Kosta Rika	4 Gün	377,00
Stay at Pachamama Ecolodge	Kosta Rika	2 Gün	104,00

Manuel Antonio Park Nature Guided Tours	Kosta Rika	4 Saat	54,00
CBT Experience at Rancho Quemado	Kosta Rika	Günübirlik	46,00
Héraðsskólinn Tarihi Konuk Evi	İzlanda	Günlük	100,00

Kaynak: Acorn Turizm Consulting, 2020. ve STATISTA, 2020.

* Araştırma, Ekim 2019'da çeşitli tur sitelerinden yapılan araştırma ile elde edilmiştir. Fiyatlara uluslararası uçuş ücretleri dahil değildir.

İllerin Rekabet Üstünlüğü Analizi

Bu rapor Aydın, Denizli ve Muğla illerinde yapılması öngörülen yatırıma ilişkin hazırlanmıştır. Dolayısıyla aşağıda yer alan yatırımın il ve ilçeler bazında rekabet üstünlüğü analizlerde öncelikle bu üç ilin rekabet üstünlüğü ortaya konmuştur.

- Aydın ve Muğla

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yayınlanan Konaklama İstatistikleri Yıllık Bülten Özeti raporunda illere göre geceleme istatistikleri yerli ziyaretçiler şu şekilde belirtilmiştir:

Tablo 13 - İllere Göre Geceleme İstatistikleri (2019) Yerli Ziyaretçiler

Sıralama	Şehir	Toplam Geceleme	Toplan İçindeki Pay (%)
1	Antalya	11.518.367	14,68
2	İstanbul	8.618.248	10,98
3	Muğla	4.335.856	5,52
4	İzmir	4.269.886	5,44
5	Ankara	3.907.853	4,98
	Diğer İller	45.828.645	58,4
	Toplam	78.478.855	100

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yayınlanan 2019 Yılı Konaklama İstatistikleri Yıllık Bülten Özeti, 2020.

Muğla ili Türkiye genelinde yerli turistin toplam geceleme sayısı bakımından ilk üç il arasında yer almaktadır. Yerli ziyaretçilerin toplam geceleme rakamlarına bakıldığında 2019'a en çok geceleminin yapıldığı il yüzde 14,68 ile Antalya olmuştur. Yüzde 10,98 ile İstanbul ikinci, yüzde 5,52 ile Muğla üçüncü, yüzde 5,44 ile İzmir dördüncü olurken, beşinci sırayı yüzde 4,98 ile Ankara almıştır.

Benzer bir veri ise yabancı ziyaretçiler değişkeni üzerinden yayınlanmıştır. Raporunda illere göre geceleme istatistikleri (2019) yabancı ziyaretçiler ise şu şekilde belirtilmiştir:

Tablo 14 - İllere Göre Geceleme İstatistikleri (2019) Yabancı Ziyaretçiler

Sıralama	Şehir	Toplam Geceleme	Toplan İçindeki Pay (%)
1	Antalya	82.599.249	62,19
2	İstanbul	23.570.640	17,75
3	Muğla	10.161.366	7,65
4	Aydın	3.715.650	2,80
5	İzmir	2.978.827	2,24
	Diğer İller	9.782.476	7,73
	Toplam	132.808.208	100

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yayınlanan 2019 Yılı Konaklama İstatistikleri Yıllık Bülten Özeti, 2020.

Tabloda görüleceği üzere Muğla ve Aydın illeri Türkiye genelinde yabancı turistin toplam geceleme sayısı bakımından ilk üç il arasında yer almaktadır. Yabancı ziyaretçiler tarafından yapılan toplam geceleme istatistiklerinde 2019'a yabancılar tarafından en çok geceleminin yapıldığı il yüzde 62,19

ile Antalya olmuştur. Yüzde 17,75 ile İstanbul ikinci, yüzde 7,65 ile Muğla üçüncü, yüzde 2,80 ile Aydın dördüncü olurken, beşinci sırayı yüzde 2,24 ile İzmir almıştır.

Yerli ve yabancı ziyaretçiler tarafından yapılan toplam geceleme rakamlarında ise 2019'a en çok gecelenin yapıldığı il yüzde 44,54 ile Antalya olmuştur. Yüzde 15,23 ile İstanbul ikinci, yüzde 6,86 ile Muğla üçüncü, yüzde 3,43 ile İzmir dördüncü olurken, beşinci sırayı yüzde 2,88 ile Aydın almıştır.

İllere göre geceleme istatistikleri göz önünde bulundurulduğunda yatırımın yapılması hedeflenen illerin diğer iller arasında rekabet avantajı sağladığı görülmektedir. Dolayısıyla, Aydın ve Muğla illerine yapılacak ekoturizm yatırımının turist potansiyeli açısından rekabet avantajına sahip olduğu söylenebilir.

- Denizli

Ege Bölgesi termal kaynaklar açısından çok zengin bir bölgedir. Bölgede neredeyse her ilde termal kaynaklar mevcuttur. Özellikle İzmir, Denizli, Afyon ve Kütahya'da bulunan termal turizm merkezlerinde modern anlamda hizmet sunulmaktadır. Bölgede bulunan pek çok kaplıca, bölgeye ulaşımın kolay olmasının da etkisiyle sağlık turizmüne ve turizme yönelik hizmet sunmaktadır. UNESCO, Dünya Mirası Listesi'nde bulunan Pamukkale Hierapolis ile termal su özellikleri ile dikkat çeken Karahayıt yerli ve yabancı ziyaretçilere hem termal su ve çamurun keyfini sürme hem de doğal, tarihi ve kültürel güzellikler ile buluşma imkânı sağlamaktadır.

Günümüzde mevsimsel kıyı turizminin yanında yılın her ayı değerlendirilebilen termal kaynaklara bağlı sağlık turizmi de önem kazanmaktadır. Denizli Çürüksu (Lykos) Vadisi, Afyon'dan başlayıp Aydın'a kadar uzanan fay hattına bağlı olan zengin termal su kaynaklarına sahiptir. Bu termal su insanlar tarafından binlerce yıldır tedavi amaçlı kullanılmış ve bölgede çok sayıda hamam yapılmıştır. Bu nedenle Türkiye'de termal turizm denildiğinde akla ilk gelen yerlerden birisi Pamukkale'nin beyaz suyuna ve Karahayıt'ın kırmızı suyuna sahip olan Denizli'dir. İl tarihten gelen köklü mirasını halen sürdürmekte olup sağlık ve termal turizm alanında hizmet vermektedir. (Aksu & Aktuğ, 2011)

Pamukkale Hierapolis ve Karahayıt bölgesi, yerli ve yabancı turistler tarafından çok talep gören bir bölgedir. Pamukkale Hierapolis, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre 2015-2016-2017 yıllarında en fazla ziyaret edilen ören yeridir. Pamukkale Hierapolis ören yerinin ziyaretçi sayısı her yıl artmakta olup Denizli İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü verilerine göre 2018 yılında ören yerine giriş sayısı 2.157.700 olmuştur. TÜİK resmi verilerine göre Denizli iline ilişkin geceleme ve geliş sayıları aşağıda paylaşılmıştır:

Tablo 15 - 2015-2019 Denizli İli Turistlerin Geliş ve Geceleme Sayıları

Denizli	Toplam geceleme sayısı	Toplam geliş sayısı (kişi)	Yabancı geceleme sayısı
2015	1.549.572	3.950	631.843
2016	1.523.695	8.185	311.747
2017	915.005	49.379	296.008
2018	1.081.010	45.459	528.511
2019	1.177.715	61.403	633.640

Kaynak: TÜİK, 2020.

Denizli ilinin son yıllarda özellikle termal turizm ile ön plana çıkmaya başlaması ve UNESCO, Dünya Mirası Listesi'nde bulunan Pamukkale Hierapolis'in varlığı ilin turizm sektöründeki rekabet üstünlüğünü artırmaktadır. Dolayısıyla, Denizli iline yapılacak ekoturizm yatırımının da ilin sahip olduğu doğal ve kültürel miras öğeleri açısından rekabet avantajına sahip olduğu söylenebilir. İller bazında rekabet üstünlükleri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir:

Tablo 16 - Ekoturizm Yatırımında İllerin Rekabet Üstünlükleri

İller	Aydın	Denizli	Muğla
Yerli geceleme sayısı			X
Yabancı geceleme sayısı	X		X
Doğal güzellikler	X	X	X
Kültürel turizm öğeleri	X	X	X
Tarımsal faaliyetler	X	X	X
Hayvancılık faaliyetleri			X

İlçelerin Rekabet Üstünlüğü Analizi

Aydın, Denizli ve Muğla illerinde öncelikli olarak seçilen 9 ilçe Kuşadası, Söke, Karacasu, Pamukkale, Buldan, Çameli, Fethiye/ Seydikemer, Köyceğiz ve Ula ilçeleridir. Bu bölümde öncelikle ilçeler özelinde genel sosyoekonomik durum paylaşılacak olup ardından ilçelerin yatırım konusunda sağlayacağı rekabet üstünlüğü analiz edilecektir.

- Aydın İline Bağlı İlçeler

Kuşadası: İlçe, Aydın ilinin önemli turizm merkezlerinden biridir. Bununla birlikte Kuşadası bölgenin en önemli kurvaziyer limanı konumundadır. İlçe her yıl yüz binlerce yerli ve yabancı turisti ağırlamaktadır. İlçe çok sayıdaki turizm tesisi, yat limanı, doğal güzellikleri ile öne çıkmaktadır (Aydın İlçeleri GZFT Analizi, 2012). Bunun yanı sıra ilçede bulunan kurvaziyer limanı, turistlerin İzmir'in Selçuk ilçesinde yer alan, Hristiyanlığın hac yeri olarak belirlenen Meryemana Evi'ne ve dünyanın en büyük açık hava müzesi olan Efes Antik kentine ulaşmalarında önemli bir ulaşım bağlantı noktası niteliğindedir (Selçuk Ticaret Odası, Turizm Sektör Raporu, 2016). İlçenin turizm sektöründe ön plana çıkmasını sağlayacak bu özellikleri göz önünde bulundurulduğunda, ilçede yapılacak bir yatırımın rekabet üstünlüğü sağlayacağı belirtilebilir.

Söke: Aydın iline bağlı bir ilçedir. İlçede tarımsal üretim ön plana çıkmaktadır. İlçe yüzölçümünün büyük kısmını tarım alanları oluşturmaktadır. İlçede tarım ürünlerinin çeşitliliği ve bu ürünlerin işlenmesine yönelik tesislerin oldukça fazladır (Aydın İlçeleri GZFT Analizi, 2012). Ekoturizm faaliyetleri göz önünde bulundurulduğunda ilçede yapılacak bir yatırımın rekabet üstünlüğü sağlayacağı belirtilebilir. Doğanbey Köyü, Aydın ili Söke ilçesine 30 km.uzaklıktadır. Köyde bulunan konut, dükkân, hastane ve çeşme gibi yapılar geç Osmanlı dönemi mimari özelliklerini yansıtmaktadır. Köy geçmişte mübadele sonucu yerleşen köylüler tarafından terk edildiğinden evleri satın alan kişiler aslına uygun restore etmektedir. Özellikle mimarisiyle büyük ilgi çeken köyün taş evleri, dar sokakları ve doğal güzellikleri görülmeye değerdir (Aydın İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2020). Aydın Büyükşehir Belediyesi tarafından "Bafa Gölü Rekreasyon Alanı Projesi" hayata geçirilmiştir. Bu proje kapsamında Bafa Gölü kıyısında bulunan Serçin Mahallesi'nde Serçin Ekoturizm Merkezi açılmıştır.

Karacasu: Aydın ilinin ilçesi olan Karacasu'nun başlıca geçim kaynağı tarım ve hayvancılıktır. İlçe nüfusu önemli ölçüde kırsal kesimde yaşamaktadır. İlçede yapılan çömlekçilik geleneksel bir üretimdir. İlçede dericilik, demircilik gibi ekonomik faaliyetler de yapılmaktadır (Aydın İlçeleri GZFT Analizi, 2012). Derinin, demirin, hamurun, çamurun ve mermerin hayat bulduğu ilçe Karacasu'da yer alan Afrosias Antik kenti Unesco dünya kültür mirası listesinde yer almaktadır. İlçede ekoturizm faaliyetleri son zamanlarda hız kazanmıştır. GEKA desteği ile hayata geçirilen proje ile bisiklet, kamping, yürüyüş yollarını belirlenmiş ve tanıtımı yapılmıştır. Bu gelişmeler göz önünde bulundurulduğunda ilçede yapılacak bir ekoturizm yatırımının rekabet üstünlüğü sağlayacağı düşünülmektedir.

- Denizli İline Bağlı İlçeler

Pamukkale: UNESCO'nun Dünya Mirası Listesi'nde bulunan Pamukkale Hierapolis, Denizli ilinin en önemli turizm merkezidir. Laodikya, Hierapolis ile birlikte termal turizm alanları olan Karahayıt ve Gölemezli yerleşkeleri de Pamukkale ilçesi sınırları içindedir. İlçede tarım faaliyetleri turizm ekseninde gelişmektedir. Bölgede yoğun olarak lavanta, kekik gibi tıbbi aromatik bitki çeşitleri üretilmektedir. İlçede ekonomi ağırlıklı olarak tarım ve turizm sektörüne dayalıdır (Güney Ege İlçelerinde Genel Sosyoekonomik Durum, 2012). Ekoturizm potansiyeli göz önünde bulundurulduğunda ilçede yapılacak bir yatırımın rekabet üstünlüğü sağlayacağı belirtilebilir.

Buldan: İlçe ekonomisi ağırlıklı olarak tekstil ürünleri üzerinde yoğunlaşmıştır. İlçede geleneksel biçimde evde yapılmakta olan dokuma ürünleri tekstil sektöründe önemli paya sahiptir. İlçeye bağlı mahallelerde ise tarım ve hayvancılık faaliyetleri ön plana çıkmaktadır. İlçede özellikle tarla ürünlerinin yanı sıra bağcılık yapılmaktadır (Aydın İlçeleri GZFT Analizi, 2012). Ekoturizm potansiyeli göz önünde bulundurulduğunda ilçede yapılacak bir yatırımın rekabet üstünlüğü sağlayacağı belirtilebilir.

Çameli: İlçenin fiziksel özellikleri nedeniyle ekonomik yapısında özellikle hayvancılık ön plana çıkmaktadır. Bunun yanında ilçede önemli miktarda alabalık üretimi yapılmaktadır. Dolayısıyla bölgedeki alabalık çiftlikleri büyük ölçüde ilçede faaliyet göstermektedir (Aydın İlçeleri GZFT Analizi, 2012). Bölgede yoğun olarak ceviz üretimi yapılmaktadır. Bununla birlikte coğrafi işaret alan Çameli fasulyesi bölgede üretilen önemli tarım ürünleri arasında yer almaktadır. Ekoturizm potansiyeli göz önünde bulundurulduğunda ilçede yapılacak bir yatırımın rekabet üstünlüğü sağlayacağı belirtilebilir.

- Muğla İline Bağlı İlçeler

Fethiye/Seydikemer: Muğla ilçeleri arasında turizm sektörüyle ön plana çıkan ilçeler arasındadır. İlçe tesislerde kalış süresi ve doluluk oranları açısından bölgenin en yüksek oranlarına sahip ilçelerindendir. Bununla birlikte Fethiye, deniz turizminin yanı sıra alternatif turizm açısından da gelişmiş bir ilçedir. Başta dünyaca ünlü Ölüdeniz ve yamaç paraşüt alanı Babadağ olmak üzere tarihi ve doğal birçok zenginliği barındırmaktadır. Fethiye'nin turizm alanında markalaşması ve tanınırlığının gelecekte de özellikle macera sporları alanında olması beklenmektedir. Gelecekte de doğa dostu sanayisi ve turizmi destekler konumdaki tarımı ile birlikte gelişmiş bir turizm merkezi konumuna gelmesi beklenmektedir (Aydın İlçeleri GZFT Analizi, 2012). Ekoturizm faaliyetleri göz önünde bulundurulduğunda ilçede yapılacak bir yatırımın rekabet üstünlüğü sağlayacağı belirtilebilir.

Köyceğiz: İlçe ekonomisi büyük ölçüde tarıma dayanmaktadır. Bununla birlikte turizm sektörü de ilçenin önemli geçim kaynakları arasındadır. İlçede narenciye üretimi önemli bir gelir kaynağıdır. Bununla birlikte ilçede gezginci arıcılık da yapılmakta, Köyceğiz Gölü'nde balıkçılık faaliyetleri yürütülmektedir. Ayrıca ilçenin Sultaniye Köyü'nde mevcut olan termal kaplıcalar, sağlık turizmi bakımından önemli bir merkez teşkil etmektedir (Aydın İlçeleri GZFT Analizi, 2012). Ekoturizm potansiyeli göz önünde bulundurulduğunda ilçede yapılacak bir yatırımın rekabet üstünlüğü sağlayacağı belirtilebilir.

Ula: İlçe, başta Akyaka ve Gökova olmak üzere Ula Kanyonu, Yedi Delik Mağarası, Kyllandos (Okkataş), Sedir Adası (Kadrai) gibi önemli turistik öğeleri barındırmaktadır. İlçenin en önemli geçim kaynağı tarımdır. Bununla birlikte ilçede ev pansiyonculuğu ve agro-turizmin son zamanlarda gelişmeye başlamıştır (Aydın İlçeleri GZFT Analizi, 2012). Ekoturizm potansiyeli göz önünde bulundurulduğunda ilçede yapılacak bir yatırımın rekabet üstünlüğü sağlayacağı belirtilebilir. İlçeler bazında rekabet üstünlükleri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir:

Tablo 17 - Ekoturizm Yatırımında İlçelerin Rekabet Üstünlükleri

İlçeler	Karacasu	Kuşadası	Söke	Buldan	Çameli	Pamukkale	Fethiye	Köyceğiz	Ula
Yerli ve yabancı turist sayısı		X			X	X	X	X	X
Doğal güzellikler		X		X	X	X	X	X	X
Tarımsal faaliyetler	X		X	X		X	X	X	
Turizm tesisi sayısı		X				X	X		X
Alternatif turizm türleri ve sağlık turizmi					X	X	X	X	X
Hayvancılık faaliyetleri	X				X			X	
Geleneksel ürün üretimi	X			X					
Kültür turizmi öğelerine yakınlığı	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Yatırım Konusu Hizmetin Muadillerine Göre Avantajları

Bu bölümde yapılan karşılaştırma diğer turizm türleri ile yatırım konusu olan ekoturizm faaliyetlerinin karşılaştırmasını içermektedir.

- Yerli halkın ekonomik kazanç sağlamasına imkân tanıyarak yaşam kalitesini yükseltmektedir.
- Gelir adaletini sağlamada ve bölgeler arası gelişmişlik farklarını azaltmada etkilidir.
- Endüstriyel uygulamaların geliştirilemeyeceği orman köyleri gibi bölgelerde istihdam ve ekonomik canlılık sağlamaktadır. Bu sayede bu bölgelerden yaşanan göçlerin önüne geçilebilmektedir. Bununla birlikte tersine göç yaşanması mümkün olmaktadır.
- Yerli halk kendilerini ve bölgelerini etkileyen kararların alınmasında etkin rol oynamaktadır.
- Ekoturizm doğal, kültürel mirasın korunmasını sağlamaktadır. Bununla birlikte dünya biyoçeşitliliğinin sürdürülmesine imkân tanımaktadır.
- Yerel halkla ilişkiyi ve daha önce tecrübe edilmeyen değişik aktiviteleri sağladığı için turistler için daha hoş deneyimler sağlamaktadır.
- Turizmin ekonomi, çevre ve sosyal yaşama üzerindeki olumsuz etkilerini azaltmaktadır.
- Ekoturizm kültürel açıdan duyarlıdır. Bu durum turist ve ev sahibi halk arasında saygıyı sağlamakta ve karşılıklı güven oluşturmaktadır.
- Yüksek maliyetli yatırımlar gerektirmemektedir. Böylece gelişmekte olan ülkelerde avantaj sağlamaktadır (BAKKA Turizm Raporu, 2012).
- Sektöründeki mevsimsellik etkisini azaltması ve turizm sezonunun 12 aya yayacak şekilde devamlılığını sağlamasıdır.

Yatırım Konusu Hizmetin Muadillerine Göre Dezavantajları

Planlama aşamasından itibaren doğru önlemler alınmazsa ekoturizm faaliyetlerinin fiyat, çevresel, iktisadi ve sosyal bağlamda aşağıdaki olumsuz etkileri yaşanabilmektedir (Kandır, 2017):

- Ekoturizm etkisiyle yaşanan kalabalık çevresel strese ve yaban hayatında davranış bozukluğuna sebep olmaktadır.
- Mal ve hizmetlerin fiyatının yanı sıra, gayrimenkul fiyatları da artış eğilimindedir. Bu durum yerel halkın yeni taşınmaz alamamasına ya da taşınmazı olanların da bu taşınmazları satıp gitme eğilimini ortaya çıkarabilmektedir.
- Ekoturizm alanlarında hatıra eşya toplanması doğal değerlerin ve doğal oluşumların kaybına ve dolayısıyla habitatın zarar görmesine neden olmaktadır.
- Yerel halkın kendi yaşam tarzları ve üretim biçimi, turizmin mevsimlik iş kültürü ve üretim tarzıyla etkilenmektedir. Ekoturizmin yoğun olduğu yerlerde yerel ekonomi bozulmakta ve el işleri, yöresel yemekler vb. ürünlerini satış çabası bu faaliyetlerin mevsimlik ekonomiye dönüştürmesine neden olmaktadır.
- Ekoturizm alanlarında araç kullanımı yaban alanların bozulmasına ve yaban hayatın görünümünün tahrip olmasına sebep olmaktadır.
- Ekoturistler tarafından ekolojik alanlara bırakılan çöpler başta çevre kirliliği olmak üzere, görsel kirlilik ve vahşi hayatın çöple beslenmeye alışmasına sebep olmaktadır.
- Ekoturistlerin kullandığı ulaşım araçları hayvanlara rahatsızlık vermekte, sessizliği bozmakta ve doğal hayatın içinde kendiliğinden oluşmuş patika ve yolların bozulmasına neden olmaktadır.

Rakip Analizi

Her yatırım sürecinde olduğu gibi o yatırıma ait fırsat maliyetleri de göz önüne alınmalıdır. Bu bağlamda aşağıda yapılaması planlan yeni tesis ile rakip firmalar avantajlar ve dezavantajlar açısından karşılaştırılmıştır.

Tablo 18 - Rakip Firmalar Karşısında Yatırımın Avantajları ve Dezavantajları

Avantajlar	Dezavantajlar
Sektörde yeni olması sebebiyle yeni deneyimler elde etmek isteyen turistler için cazip olması	Her yıl düzenli olarak belli bölge ve tesislere gitme alışkanlığı gösteren turistleri kazanmanın zorluğu
Yatırım için hazırlanan ön fizibilitenin yatırım maliyetleri, gelir ve giderlere ilişkin fikir vermesi	Sermaye ve finansal planlamada rakip firmalar karşısında yetersiz kalma ihtimali
Kurulması planlanan bölgenin turizm potansiyelinin yüksek olması	Kalifiye personel bulmada yaşanabilecek zorluklar
Fiyat ve hizmet konumlandırmasının rakiplere göre yapılabilmesi	Sektördeki tecrübe ve deneyim eksikliği
Tesis içinde birden çok etkinlik alternatifinin ziyaretçilere sunulması	Markalaşmış tesisler karşısında markalaşmada yaşanabilecek zorluklar
Yatırım tutarının ekoturizmin doğası gereği kitle turizmine göre daha düşük olması	
Ekoturizm alanında özellikle Aydın ve Denizli'de belirlenen ilçelerde rakip olmaması, Muğla'da ise az sayıda rakip bulunması.	
Kültür turizmi öğelerine yakınlık sebebi ile turist potansiyelinden faydalanılabilecek ve geceleme sayısının artırılabilmesi.	

- **Teorik Kapasitede Hizmet Düzeyi**

Teorik kapasite; hiçbir duraklama ve arıza olmadan, üretebilecek en yüksek ürün/hizmet miktardır. Kurulması planlanan tesise ilişkin teorik kapasite tablosu aşağıda sunulmaktadır.

Tablo 19 - İlk Faaliyet Yılında Tam (Teorik) Kapasitedeki Hizmet Düzeyi

İlk Faaliyet Yılında Tam (Teorik) Kapasitedeki Hizmet Düzeyi													
Hizmetler / Aylar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Toplam
Konaklama- Bungalov	375	375	375	375	525	750	750	750	525	375	375	375	5.925
Kendi Çadırında Konaklama	75	75	75	300	375	750	750	750	375	75	75	75	3.750
Çadır Kiralayarak Konaklama	75	75	75	300	375	750	750	750	375	75	75	75	3.750
Karavan Alanında Konaklama	375	375	375	375	525	750	750	750	525	375	375	375	5.925
Büfe	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	24
Kır Lokantaları	12.000	12.000	12.000	12.000	16.800	24.000	24.000	24.000	16.800	12.000	12.000	12.000	189.600
Yöresel Satış Alanları	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	60
Macera Parkuru	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	60.000
													TOPLAM
													269.394

- Bungalov, Çadır ve Karavan hesaplamaları 25'er adet 30 gün üzerinden (25 adet x 30 gün=750 Adet/Gün) yapılmıştır.
- Toplamda 2 adet büfe planlandığından kiralama getirisi 2 adet büfe üzerinden hesaplanmıştır.
- Toplamda 5 adet yöresel satış alanı planlandığından kiralama getirisi 5 adet yöresel satış alanı üzerinden hesaplanmıştır.
- Tam kapasitede 2 adet kır lokantasının sabah ve akşam verebileceği yemek adeti (2 adet lokanta x 30 gün x 200 adet yemek/ gün x 2 öğün = 24.000 adet yemek)

Tam kapasite; yatırım konusu hizmet üretiminin kurulu yani teorik kapasitede sunabileceği hizmet miktarını ifade etmektedir. Bunun anlamı; kapasite kullanım oranının %100 olması halinde sunulabilecek hizmet miktarının ifade edilmesidir. Buna göre mevcut fizibilitede yapılan planlamada tam kapasite için hizmet miktarı tabloda verilmiştir. Tabloda yer alan hizmetlerden konaklama- bungalov hizmeti oda başına hizmet adedi, çadırda konaklama hizmetleri çadır başına hizmet düzeyini, karavan konaklama hizmeti karavan başına konaklama hizmetini, büfe getirisi hizmet veren büfe sayısını, kır lokantası getirisi lokanta hizmetinden faydalanacak kişi sayısını ve yöresel satış alanları getirisi ise hizmet verecek yöresel satış alanını ifade etmektedir.

- **Fiili Kapasitedeki Hizmet Satış Miktarı**

Tabloda ilk faaliyet yılı itibariyle aylara göre hizmet ve satış miktarları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 20 - 2. Yıl (İlk Faaliyet Yılı) İtibariyle Aylara Göre Satış Miktarları

2. Yıl (İlk Faaliyet Yılı) İtibariyle Aylara Göre Satış Miktarları	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Toplam
Konaklama- Bungalov	225	225	225	225	315	450	450	450	315	225	225	225	3.555
Kendi Çadırında Konaklama	45	45	45	180	225	450	450	450	225	45	45	45	2.250
Çadır Kiralayarak Konaklama	45	45	45	180	225	450	450	450	225	45	45	45	2.250
Karavan Alanında Konaklama	225	225	225	225	315	450	450	450	315	225	225	225	3.555
Büfe	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	14
Kır Lokantaları	7.200	7.200	7.200	7.200	10.080	14.400	14.400	14.400	10.080	7.200	7.200	7.200	113.760
Yöresel Satış Alanları	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	36
Macera Parkuru	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	36.000
												TOPLAM	161.636

Tabloda ilk faaliyet yılında fiili kapasitedeki satışların aylara göre tahmini dağılımı verilmiştir. Satış tahmini; diğer benzer yapıların satış periyotları, tesisin tam kapasitesi, yıllar itibariyle kapasite kullanım oranı, hizmet üretim düzeyi gibi hususlar dikkate alınarak yapılmıştır. Fizibiliteye konu olan hizmetlerin fiili üretim programı satış miktarlarıyla bire bir aynıdır. Bunun nedeni hizmetin üretildiği dönemde tüketilecek olmasıdır.

Tabloda ilk yıl itibariyle her bir hizmet için satış fiyatı verilmiştir. Ardından da satış fiyatlarının yıllar itibariyle değişimi incelenmiştir. Buna göre fiyatların yıllar itibariyle %3 düzeyinde arttığı görülmektedir. Son olarak tabloda tüm yıllara göre ortalama satış fiyatı belirtilmiştir.

Tablo 21 - Yıllara Göre Birim Satış Fiyatları

Yıllara Göre Birim Satış Fiyatları (Dolar)	Konaklama-Bungalov	Kendi Çadırında Konaklama	Çadır Kiralayarak Konaklama	Karavan Alanında Konaklama	Büfe	Kır Lokantaları	Yöresel Satış Alanları	Macera Parkuru
2. Yıl (İlk Faaliyet Yılı)	56,53	12,56	18,84	37,69	3.140,70	3,77	1.884,42	6,28
3. Yıl	58,23	12,94	19,41	38,82	3.234,92	3,88	1.940,95	6,47
4. Yıl	59,98	13,33	19,99	39,98	3.331,97	4,00	1.999,18	6,66
5. Yıl	61,77	13,73	20,59	41,18	3.431,93	4,12	2.059,16	6,86
6. Yıl	63,63	14,14	21,21	42,42	3.534,89	4,24	2.120,93	7,07
7. Yıl	65,54	14,56	21,85	43,69	3.640,94	4,37	2.184,56	7,28
8. Yıl	67,50	15,00	22,50	45,00	3.750,16	4,50	2.250,10	7,50
9. Yıl	69,53	15,45	23,18	46,35	3.862,67	4,64	2.317,60	7,73
10. Yıl	71,61	15,91	23,87	47,74	3.978,55	4,77	2.387,13	7,96
Ortalama (Dolar)	63,81	14,18	21,27	42,54	3.545,19	4,25	2.127,12	7,09

Yıllara ve hizmetlere göre satış gelirlerinin projeksiyonu yer almaktadır. Gelirlerin artış oranındaki değişimler, çeşitli yıllarda kapasite kullanım oranındaki artışlara bağlı olarak gerçekleşmektedir.

3. TEKNİK ANALİZ

3.1 Kuruluş Yeri Seçimi

Çalışmanın bu bölümünde yatırım konusunun ilçeler açısından önemi irdelenmiştir. Bununla birlikte tesisin kurulması planlanan bölgeler itibariyle alternatif arazilere ilişkin bilgiler verilmiştir. Yatırımın gerçekleştirilmesi planlanan ilçelerin dezavantajları da bu bölümde incelenmiştir. Ardından yatırımın yapılması planlanan ilçelerin fiziksel ve coğrafi özellikleri incelenmiştir.

Çalışma, Ajans tarafından Ekoturizmde Yeni Destinasyonlar Sonuç Odaklı Programı (SOP) kapsamında Denizli, Aydın ve Muğla illerinde öncelikli olarak seçilen 9 adet ilçede optimum işletme tasarımının belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Bu bağlamda, aşağıda öncelikle hedef ilçelerde bazı altyapılar oluşturulmuş olmakla birlikte, ilçelerde henüz turizme tam anlamı ile entegre edilememiş doğa alanları, kırsal yaşam/mirasa ilişkin öğeler ve kırsal etkinlikler belirlenmiştir.

Tablo 22 - Yatırımın Planlandığı İlçelerdeki Doğa Alanları, Kırsal Yaşam ve Miras ile Doğa Etkinlikleri

Kuşadası	Dilek Yarımadası Milli Parkı	Oleatrium Zeytinyağı Müzesi	Güzelçamlı Yamaç Paraşütü
	Zeus Mağarası	Anaia Antik Kenti	Doğa Yürüyüşü (Milli Park)
	Aslanlı Mağarası	Kurşunlu Manastırı	Kamp alanları
	Yaren Mağarası	Çalığışu Evi Kültür Sanat Merkezi	Dilek Yarımadası Bisiklet Turu
	Davutlar Kaplıcaları	Tarihi Kuşadası Evleri	Bisiklet Festivali
		Osmanlı Mezartaşları	Organik tarım
		Pygela, Panionion antik kentleri	Değirmen Dere Efes Su Yolu, Kiraz You, Yayla Tüllüşah, Kadı Kalesi, Zeus Yolu
		Güvercinada Kalesi	
		Caferli Köyü, Kirazlı Köyü	
		Kaleiçi Surları, Kervansaray	
Karacasu	Kahvederesi Yaylası	Keşkek	Kamp turizmi
	Tekke Yaylası	Aphrodisias Antik Kenti	Yürüyüş rotaları
	Bahçeköy Şelalesi	Karacasu Etnografya Müzesi	Karavan turizmi
	Dandalaz Şelalesi	Seramik ve Çömlekçilik Atölyeleri	Bisiklet Turu
	Görle Kanyonu	Dikmen Kekik Balı	
	Dedebağı Yaylası	Dedebağı türbesi	
	Karacasu Baraj Gölü		
	Sırtlanini Mağarası		
Karabağlar Kanyonu			
Söke	Karina Dalyanı	Priene Antik Kenti	Doğa Yürüyüşü
	Latmos Dağı	Eski Doğanbey Köyü	Kuş Gözlemi
	Bafa Gölü	İlyas Bey Camii	Dağ bisikletçiliği
	Azap Gölü	Aziz Nikolas Kilisesi	Kampçılık
	Dilek Yarımadası Ziyaretçi Merkezi	Myus Antik Kenti	Pansiyonculuk
		Bağarcık Kalesi	Sportif Olta

			Balıkçılığı
		Söke tatlı maya ekmeği	
		Söke Körüklü Çizmesi	
		Karakaya Mağara Resimleri	
		Serçin Eko-turizm Merkezi	
		Güllübahçe Bez Bebekleri	
Fethiye/ Seydikemer	Ölüdeniz Lagünü	Telmasos Antik Kenti	Babadağ Yamaç Paraşütü
	Kıdrak Tabiat Parkı	Kayaköy	Likya Yürüyüş Yolu
	Kelebekler Vadisi	Amintas Kaya Mezarları	Jeep Safari
	Şövalye Adası	Afkule Manastırı	Eşen çayında rafting
	Karabel ve Kuyucak Yaylaları	Fethiye Müzesi	ATV turları
	Dokuzgöl Yaylaları	Kadiana Antik Kenti, Sidyma Antik Kenti	Sanat Kampı
	Girdev Gölü Yaylası	Ören (ceramos)	At turları
	Saklıkent Kanyonu-Eşen Çayı	Eşen ve Üzümlü Köyü	
	Eren Dağı	Letoon Antik Kenti	
	Seki Yaylası	Pınara Antik Kenti	
		Tlos Antik Kenti	
Köyceğiz	Köyceğiz Gölü	Kaunos Antik Kenti	Çamur banyosu
	Sultaniye Kaplıcaları	Sığıla Ağacı	Dalaman Çayı Rafting
	Yuvarlak Çay	Narenciye	Bisiklet turu
	Sandırız Dağı	Pınarköy ve Zeytinaları yörük türkmen	Kamp
	Dalyan Deltası	Çandır Organik Köy	
	Toparlar Şelalesi		
	Ağla (Yaylaköy)		
	Topgözü Kanyonu		
	Kulak Mesire Yeri		
	Gökçeova ve Sülüklü Gölü		
Ula	Geyik Kanyonu	Cittaslow	Doğa Yürüyüşü
	Ula Göleti	Ula Evleri	Yamaç Paraşütü
	Akyaka	Arıcılık	Akyaka Orman Kampı
	Sığıla Ormanı	Akçapınar Tostçusu	Yelken, kitesörf
	Ula Kanyonu	Ege Dizisi	Bisiklet turu
	Okalıptus Yolu	Karabörtlen Köyü	
	Yedi delik mağarası		
Pamukkale	Pamukkale Travertenleri	Hierapolis	Pamukkale Balon Turu
	Karahayıt Kaplıcaları	Karahayıt	Yamaç Paraşütü
	Teleferik	Denizli Etnografya Müzesi	Gyrocopter
	Bağbaşı Kent Ormanı	Colossea Antik Kenti	Doğa yürüyüşü
	Pamukkale Seyir Tepesi	Laodikya Antik Kenti	
	Karahayıt Kırmızı Su	Denizli Konağı	
	Natural Park	İbrahim Çallı Sanat Evi	

	Lavanta Bahçesi	Akhan Kervansarayı	
	Çamlık Parkı		
Çameli	Kolak Gölü	Hayri Dev UNESCO evi	Bisiklet Turu
	Emecik Kanyonu	Kıbyra Antik Kenti	Yaylacık Dağı Yamaç Paraşütü
	Kızıtyüdü Kanyonu	Taş Konaklar	Off Road
	Paşadere Parkı		
	Sazak Kanyonu		
	Yörük Oturağı		
Buldan	Yenice Kaplıcaları	Geleneksel Buldan Evleri	Kampçılık
	Süleymanlı Yayla Gölü	Tripolis Antik Kenti	Doğa Gezisi
		Buldan bezi- dokumacılık	Kuş Gözlemciliği
		Buldan El Sanatları ve Kültür Merkezi	

Kaynak: GEKA 2020 Çalışma Programı,2020.

3.1.1 İlçelerin Yatırım Açısından Mevcut Durumu ve Arazi Bilgileri

Kuşadası: İlçenin sahip olduğu doğal güzellikleri ve barındırdığı çeşitli hayvan türleri, ilçede turizm faaliyetlerinden olan trekking, botanik turlar ve kuş gözlemciliği yapılmasına imkân tanımaktadır. İlçede 256 adet kuş türü bulunmaktadır. Özellikle tepeli pelikan türü ilçe için önemli sembollerden biridir. Bununla birlikte Deniz Kaplumbağaları Araştırma Kurtarma ve Rehabilitasyon Merkezi



Kaynak: Kuşadası Güvercinada, GEKA Görsel Arşivi.

(DEKAMER) ilçede yaralı hayvanlarla ilgili merkez yapma hazırlığı içindedir. Kemerönü mevkiinde 200 dönüme yakın bir arazi bulunmaktadır. Bu alanda seyir alanı ve bitkilerin tanıtımına yönelik bir çalışma yapılabileceği bölgedeki aktörler tarafından beyan edilmiştir. İlçede 400'e yakın bitki çeşidinin bulunması, yapılması planlanan yatırım için avantaj sağlayıcı niteliktedir. İlçede zeytin ürünü ya da lavantaya alternatif yaratacak papatya bitkisinin ön plana çıkarılabileceği ön görülmektedir. İlçede var olan potansiyelin değerlendirilebilmesi için yapılacak yatırım önem arz etmektedir.

İlçedeki arazilerde imar ve ruhsat sorunları bulunmaktadır. Yaylaköy ve Caferli bölgeleri yatırım için uygun bölgeler gözükmekle birlikte bu bölgelerde imar ve ruhsat sorunu olabileceği tespit edilmiştir. İlçedeki ormanlık alanların büyük kısmı milli park alanı içinde yer almaktadır. Bu alanda herhangi bir yatırım yapılmasına izin verilmemektedir. Bununla birlikte ilçede yatırım yapılabilecek araziler hazine ve orman arazisi statüsündedir. İlçede bulunan Kuştur ve Sevgi plajları kamping ve karavan alanı olarak uygun bölgelerdir. Aslanburnu bölgesinde 380 dönümlük bir arazi bulunmaktadır. Belirlenen arazi ilçe merkezine oldukça yakın bir mesafededir. Bu arazinin, karavan, kamping alanları, bungalov evler ve hobi bahçeleri gibi yatırımlara uygun olduğu söylenebilir. İlçede genel olarak imar ve ruhsat sorununun bulunmasının yatırım için dezavantaj getirebileceği ön görülmektedir. Bununla birlikte ormanlık alanlarının önemli kısmının milli park sınırları içinde kalması, bölgede turizm faaliyetlerini çeşitlendirecek alanları daraltmaktadır. İlçede önemli derecede su sorunu olduğu tespit edilmiştir. Bu sorunun ileriki yıllarda daha da önemli hale gelmesi beklenmektedir. İlçede yoğun olarak yapılan inşaat çalışmaları, bölgenin gürültü ve görüntü kirliliğini artıran etmenler arasındadır.

Söke: Ağaçlı köyünde belediyeye ait 17 dönüm arazi bulunmaktadır ve belediye bu arazi üzerinde marangoz, basit bahçecilik, müzik gibi atölyeler, hayvan alanları, kafeterya, ahşaptan çadır şeklinde konaklama yerleri yatırımı planlanmaktadır. Bu yatırımın hayata geçmesi ilçede turizm faaliyetlerinin canlanmasına imkân tanıyacaktır. Bununla birlikte planlanan yatırımın ilçede yapılması da ilçenin sosyoekonomik olarak güçlenmesini sağlayacaktır.



Kaynak: Serçin, GEKA Görsel Arşivi.



Serçin Gölü kıyısında belediyeye ait araziler bulunmaktadır. İlçe yürüyüş yolu ve bisiklet yolu yapılması için uygundur. Ayrıca Güllübahçe'de kamping alanının kurulabileceği tespit edilmiştir. Belediye tarafından yatırım planının bulunması bölgede rekabeti artırıcı bir unsur olarak görülebilir. Bununla birlikte ilçeye özgü hediyelik eşya ve yöresel ürünlerin bulunmaması ilçe açısından dezavantaj sağlayabilecek faktörler arasında yer almaktadır.

Kaynak: GEKA Görsel Arşivi.

Karacasu: İlçede yaşlı dostu kent projesinin hayata geçirilmesi planlanmaktadır. Bu projenin hayata geçmesi halinde yurt içinde ve yurt dışında yaşayan yaşlı bireyler ilçede sağlık koşullarına uygun şekilde dizayn edilmiş alanlarda konaklama yapma imkânı elde edecektir. İlçede bulunan Afrodisias antik kenti turizm faaliyetlerinin en yoğun olduğu alanlardan biridir. Antik kentin varlığı, bölgedeki turizm hareketliliğini artıran unsurlar arasında görülmektedir. Bununla birlikte Arapapıştı kanyonu seyir terası yapılması için uygun bir alan olarak tespit edilmiştir. Ayrıca ilçede çömlekçilik faaliyetleri çok eski tarihlere dayanmaktadır. Dericilik ve demircilik de geçmişten günümüze taşınan kültürel öğeler arasında yer almaktadır.



Kaynak: Afrodisias Antik Kenti, GEKA Görsel Arşivi.



Kaynak: Afrodisias Antik Kenti, GEKA Görsel Arşivi.

İlçe, bölgeye gelen turistlere çok ve çeşitli sayıda hediyelik eşya sunabilmektedir. Magnet, şapka, heykel, çömlek gibi hediyelik eşyalar ilçede üretilmektedir. İlçenin bir diğer avantaj sağladığı konu ise dağ yürüyüşleri için İzmir ve Manisa gibi yakın illerden ilçeye turistler gelmesidir. Yürüyüş yolları rotaları hazırlanmış ilçede, aynı zamanda safari yolları da belirlenmiştir. Safari yollarında pentatlon alanlarının oluşturulması ile ilçeye turizm faaliyetlerine katkı sağlayacak bu etkinliklerin kazandırılabilmesi görülmektedir.

İlçede gün yüzüne çıkarılmamış 4 farklı antik şehir bulunmaktadır. Bunlar; Antiokheia, Apolonia, Gordionteikos ve Plarasa'dır. Antik şehirlerin yanı sıra ilçede ayrıca 6 tane tarihi kilise bulunmaktadır. Afrodisias antik kenti dünya sıralamasında 18. sırada yer alması ve diğer tarihi eserler bölgenin turizm potansiyelini artırıcı unsurlar olarak belirlenmiştir.

İlçede Karacasu barajı tekne gezisi yapılması için uygundur. İlçede tekne imalatı yapan firmalardan bir tanesi tekne gezisi yapılmaya başlanması halinde 3 adet tekne temin ederek bu çalışmaya ortak

olabileceğini beyan etmiştir. Dolayısıyla bölgede bu potansiyelin değerlendirilebilmesi için yatırımın hayata geçmesi önemli rol oynayacaktır.

Dört yol otopark alanında şahsa ait 90 araçlık karavan tesisi hazır durumdadır. Karavan tesisinin tuvalet, banyo, soyunma kabini gibi üst yapı eksiklikleri bulunmaktadır. Dolayısıyla üst yapı eksikleri tamamlanarak tesis işletmeye alınabilecektir. Bununla birlikte Babadağ'da 11 dönümlük bir şahıs arazisi bulunmaktadır. Burası kayak merkezi için oldukça uygun bir arazidir. Arazi sahibi yapılacak yatırımlar için araziyi hibe edebileceğini beyan etmiştir. Ayrıca Ballıpınar yaylası bungalov evlerin yapılması için uygundur.

Arapapıştı kanyonunun bir bölümü Kale Belediyesi'ne, bir bölümü ise Karacasu Belediyesi'ne aittir. Kale Belediyesi bu alanda bungalov evler yapmıştır. Belediye tarafından yatırım planının bulunması bölgede rekabeti artırıcı bir unsur olarak görülebilir.

Pamukkale: Pamukkale bölgesinde ekoturizm yatırımı için en uygun yerlerden birinin Gözler Mahallesi ve civarı olduğu tespit edilmiştir. Bölgede yoğun şekilde kekik, lavanta, adaçayı vb. tıbbi aromatik bitki yetiştiriciliği yapılmaktadır. Denizli kekik üretiminde Türkiye ve dünya 1.si, çerezlik ayçiçeği, adaçayı ve şaraplık üzüm üretiminde Türkiye 1.sidir. Bölgenin yazın serin ve kışın sert olmayan iklim koşulları, kekik ve lavanta bahçeleri, Karahayit ve Hierapolis'e yalnızca 4,5 km mesafe uzaklıkta olması ziyaretçiler için bölgeyi cazip kılan etkenler arasında yer almaktadır.



Kaynak: Hierapolis Antik Kenti, GEKA Görsel Arşivi.

İlçedeki Erenler bölgesinde ise oldukça büyük bir kanyon bulunmaktadır. Fakat kanyonda herhangi bir yatırım henüz yapılmadığı için bölge ziyaretçilere kapalıdır. Saha ziyaretleri sırasında bu kanyonda zipline, restoran, cam teras gibi yatırımların yapılabileceği tespit edilmiştir. Bölge için uygun yatırımlar arasında balon turu ve yamaç paraşütü araştırılabilir.

Bölgede yapılabilecek yatırımlar arasında macera parkı ve özellikle lavanta, kekik, adaçayı vb. bitki işleme atölyesi yer almaktadır. Bununla birlikte hediyelik eşya dükkânı gibi bölge ekonomisine katkı sağlayacak satış alanlarının kurulması da bölgede uygun yatırımlar arasında görülmektedir. Bölge ekoturizm için uygun bir alandır ve tavuk, koyun, keçi vb. gibi hayvanlarında bulunduğu eko çiftlikler kurularak turizm faaliyetlerine kazandırılabilir. Saha ziyaretleri esnasında yatırım için Gözler ilçesinde şahıs arazileri ile Erenler bölgesinde belediye ve şahıs arazileri bulunduğu belirtilmiştir.

Buldan: Dünyada ün yapmış dokumaları ve Buldan bezi ile ünlü ilçeye son dönemlerde Nazilli ve Pamukkale gibi yakın bölgelerden yerli turist gelmeye başladığı tespit edilmiştir. İlçe civardaki diğer alanlarla birlikte Türkiye'nin önemli üzüm üretim bölgelerinden biridir. Bölgenin avantajları arasında Tripolis, yerel tohumdan tarım ürünleri üretme ve verimli tarım arazileri sıralanabilir. İlçede konaklama alternatifleri oldukça kısıtlıdır ve ilçede 1 adet 4 yıldızlı otel faaliyet göstermektedir. İlçedeki önemli turistik alanlardan biri Yayla gölü ve çevresidir. Ancak göl çevresinde herhangi bir yapı ya da mesire alanı bulunmamaktadır. İlçedeki düzlük araziler bu bölgede bulunmakla birlikte bölge 1. ve 2. dereceden sit alanı olmasından dolayı Cumhurbaşkanlığı tarafından koruma altındadır. Bu alan göç mevsiminde birçok kuş türüne ev sahipliği yapmaktadır. Göl çevresine kuş gözlemciliği için gözlem kuleleri inşa edilmesi planlanmaktadır. İlçe merkezinde eski adı Dokumacılar Sokağı yeni adı Fenerbahçeliler Sokağı olan bölgede birçok tarihi konak bulunmaktadır ve Belediyeye ait 3 adet dükkânda kadınlar tarafından hediyelik eşya satışı gerçekleştirilmektedir. Ayrıca Buldan ilçesi bazı festivallere ev sahipliği yapmaktadır ve GEKA'nın desteklediği Buldan Kaymakamlığı'nın teknik destek projesi ile ilçede bisiklet ve yürüyüş rotaları çıkarılmıştır.

Bölgede Belediye'ye ait yatırım yapılabilecek bir arazi bulunmamaktadır. Şahıs arazilerinin satın alınması ya da kiralanmasında arazilerin parçalı olması ve çok sayıda mirasçısının olması gibi çeşitli zorluklar bulunmaktadır. Ancak Tarım ve Orman Bölge Müdürlüğünden kiralama imkanları araştırılabilir.

İlçedeki diğer turistik alanlar ise Kestane Deresi, Karlık, Toprakçı Kaşı, Akıl Fikir Tepesi, Tekke ve Top Damıdır. Bölge ilçeye yakınlık, iklim şartları ve doğal alanlara yakınlığı açısından yatırım için uygun bölgeler arasındadır.

Çameli: Çameli 2015 yılından önce hiç turist almayan bir bölgeyken Çameli Belediyesinin 2015 yılında GEKA dan destek alarak yaptığı ve 10 adet taş bungalov evin bulunduğu Çameli Taşkonaklar'ın işletilmeye başlamasıyla birlikte yılda yaklaşık 40 bin civarında yerli ve bin civarında yabancı turist ziyaretçi almaya başlamıştır. Bölgede trekking, dağ bisikleti, yamaç paraşütü gibi aktiviteler yapılabilmektedir. Bölgeye gelen ziyaretçilerin karavan ve kamp alanlarının açılması yönünde talepleri olduğu tespit edilmiştir. Mevcut tesisin üst kısmı tamamen ormanlık bir alandır. Bu alanda yaklaşık 7.350 metrekare büyüklüğünde ağaçsız ve düz bir alan bulunmaktadır. Bölgedeki



Kaynak: Çameli Taş Konaklar, GEKA Görsel Arşivi.

şahıs arazilerini kiralama ve satın alma imkânları yatırımcı tarafından araştırılmalıdır. Ayrıca proje geliştirilen ormanlık arazi ve hazine arazilerinin yanında Belediyeden kiralama imkanları da bulunmaktadır. Bununla birlikte bahsi geçen araziye yakın bir alanda yapay bir göl yapılması ve bu gölde balık sporunun başlatılması planlanmaktadır.

Halihazırda Denizli-Fethiye arasında kullanılan karayolu Çameli ilçesinden geçmektedir ve çalışmalar tamamlanmak üzeredir. Bahsedilen çalışmanın tamamlanması ile mevcut yoldan 53 km daha kısa bir karayolu ile iki ilçe arasında ulaşım mümkün olacaktır. Bununla birlikte yeni yolun Çameli ilçesinden geçmesi ilçenin yatırım avantajları arasında yer almaktadır. Dolayısıyla, yatırım için uygun bir ilçe olarak tespit edilmiştir.

Bölgede geçtiğimiz yıllarda tanıtım amaçlı uluslararası dağ bisikleti ve yamaç paraşütü yarışmaları gerçekleştirilmiştir. Gölhisar, Acıpayam, Serinhisar ilçelerinde yeterli büyüklükte konaklama alanları olmadığından bölgeye gelen ziyaretçiler Çameli'nde konaklama yapmaktadır. Bölgenin popülerliğinin artmasıyla arazi fiyatlarının ileriki dönemlerde yükselmesi beklenmektedir.

İlçedeki Emecik Kanyonu zipline için oldukça uygun bir alandır. Kanyon içinde bulunan şelale bu kanyonu cazip hale getirmektedir. Yaylacık Dağında 2.150 metre yükseklikte yer alan yaylada ise seyir terası ile mesire alanı ve restoran inşa edilmesi planlanmaktadır.

Fethiye/Seydikemer: Likya yolu 550 km uzunluğunda olmakla birlikte Fethiye'den Antalya sınırına kadar uzanmaktadır. Bu yol üzerindeki köylüler evlerinin bir bölümünü yürüyüşçüler için pansiyon olarak kiralamaktadır. Yürüyüşçülerin genel eğilimleri çadırda konaklama yapmak olsa da kişisel ihtiyaçları için pansiyonlarda konaklamayı da tercih edenler bulunmaktadır. Ancak bölgede konaklama yapılacak pansiyon sayısı oldukça düşüktür. İlçenin Likya yolu üzerinde olmasından dolayı özellikle köylerde konaklama yerlerinin sayılarının artması ve günübirlik ziyaretçiler için restoran hizmetlerinin daha fazla sunulması tespit edilen ihtiyaçlar arasında yer almaktadır. Bununla birlikte yılda ortalama 25 bin ziyaretçi Likya yoluna yürüyüşe gelmektedir. Dolayısıyla bölgede yapılacak bir yatırım, turizm faaliyetleri içinde bölgenin ihtiyaçlarını karşılaması anlamında önem arz edecektir.



Kaynak: Fethiye, GEKA Görsel Arşivi.

Yanıklar bölgesi polikültür bitki örtüsüne sahip bir alandır. Bölge dışında otantik yaylalar bulunmakla birlikte gelen turistlerin denize girme eğilimi göz önünde bulundurulduğunda yatırım için avantaj sağlayacağı görülmektedir.

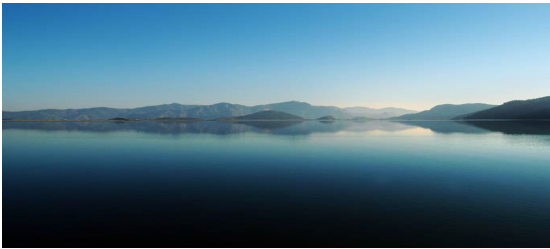
Bölgede turistlerin çoğunlukla gezdiği yerler arasında Kabak köyü plajı, Saklıkent, Seydikemer, Kelebekler Vadisi, Aktaş plajı, Likya yürüyüş yolu ve Patara yer almaktadır. Bölgede gezilecek alternatif alanlarının fazla olması, yatırım için avantaj sağlayacaktır.

Bölgedeki ihtiyaçlar göz önünde bulundurulduğunda yatırımın köy alanlarına yapılması avantajlı görülmektedir. Bununla birlikte Girdev yaylası da yatırım için uygun bölgeler arasında tespit edilmiştir. Ancak bu bölgede yapılacak yatırımın pazarlanması noktasında çeşitli zorluklar olabileceği öngörülmektedir.

İlçedeki arazilerin çoğunluğunda imar bulunmaması bölge için dezavantaj sağlamaktadır. Bununla birlikte Yanıklar bölgesinin denize, yürüyüş yoluna ve bisiklet yoluna yakınlığı yapılabilecek aktiviteler göz önünde bulundurulduğunda avantaj sağlamakla birlikte bölgedeki arazi fiyatlarını yükseltmektedir. Bununla birlikte Babadağ'da Babakamp adında kurulan 10 bungalov kapasiteli tesiste havuz ve restoran bulunmaktadır. Ayrıca Faralya bölgesinde 150 adet butik otel ve villa ile bir yatırımcının yapmış olduğu lüks bir çadır ev bulunmaktadır. Yanıklar'da ise 28 bungalovluk özel havuzlu bir tesis bulunmaktadır. Bölgenin ilk ekoköy yatırımı ise 2009 yılında hayata geçirilmiştir. Bu durum bölgedeki rekabeti artıracak nitelikte olmakla birlikte ilçenin cazibe alanı haline gelmesi açısından mevcut tesislerin tamamlayıcılık unsuru ve turist potansiyeli düşünüldüğünde yeni yatırımlara ihtiyaç bulunduğu öngörülmektedir.

Fethiye'ye gelen turistlerin çoğunlukla yamaç paraşütü ve deniz aktivitelerini tercih etmelerinden dolayı ekoturizm yatırımının merkezden uzak bölgede yapılmasının avantaj sağlayabileceği tespit edilmiştir. Ancak arsaların çoğunluğunun tarım arazisi olması ve imar izninin bulunmaması tesis yatırımı için karşılaşılabilecek zorluklar arasındadır.

Köyceğiz: İlçedeki Üzümlü Mahallesi Bağbozumu ve Kuzugöbeği mantarı festivalleri yapılmaktadır. Günümüze kadar Bağbozumu festivali 2, Kuzugöbeği mantarı festivali ise 11 kez gerçekleştirilmiştir. 2019 yılında yapılan Kuzugöbeği mantarı festivaline 120.000 kişi katılım göstermiştir. Bununla birlikte bölgede Kadyanda antik kentinin bulunması bölgenin turist sayısını yükseltmektedir. Üzümlü Mahallesi yerleşik olarak 1.000 İngiliz vatandaşının yaşadığı bilinmektedir. Bölgeye turistlerin safari ve Geyran Dağı'na karavan ve yamaç paraşütü etkinliği için gelmesi bölgenin avantajları arasındadır.



Kaynak: Köyceğiz, GEKA Görsel Arşivi.

Çandır Mahallesi ilçede yatırım yapılabilecek bölgelerin başında gelmektedir. Ekincik Mahallesi, yatırım yapılabilecek bölgelerden bir diğeridir. İlçede yatırım yapılabilecek bölgelerin başında gelen Çandır Mahallesi karayolu ile ulaşımın zor olması ve feribotla yapılan seferlerin sınırlı olması dezavantaj ortaya çıkarmaktadır.

Çandır Mahallesi daha önceki yıllarda mahallede kamp alanı kurulması için başvuru yapıldığı bilinmektedir. Çadır ve karavan işletmesinin halihazırda kurulduğu mahalle ise Ekincik Mahallesi'dir. Dolayısıyla bu durum hem avantaj hem de dezavantaj sağlayıcı olarak değerlendirilebilir. Bununla

birlikte Ekincik Mahallesi'nde ev pansiyonculuğunun yaygınlığı rekabet ortamını artıracak unsurlar arasındadır.

Dalyan bölgesinde bir yatırımcı tarafından 45 dönümlük arazi üzerine kamp alanı kurulması planlanmaktadır. Arazinin içinde nar ve narenciye ağaçları bulunmaktadır. Bu alanda organik tarım ve ekoturizm faaliyetlerinin yürütülmesi hedeflenmektedir.

Dalyan bölgesine gelen turistler 2 farklı kamp alanında çadır kurabilmekte ve bungalov evlerde konaklama yapabilmektedir. Bunun yanı sıra Dalyan çayında kano ve yelen su sporları yapılabilmektedir. Bölgeyi ziyaret eden turistlerin ayrıca bisiklet, yürüyüş, balık tutma, kuş gözlemciliği, endemik bitkilerden tıbbi aromatik yağ çıkartma, nar ve narenciye meyve suyu yapımı gibi faaliyetlere de katılması hedeflenmektedir. Muğla'daki tıbbi aromatik bitki çeşitliliği Avrupa'da 1. sırada olmakla birlikte 300'den fazla bitki çeşitliliği bulunmaktadır.

Kargıcak koyunca plaja yakın bir arazide organik tarım denemesi yapılmış ve bölge arazisinin oldukça verimli olmasından dolayı birçok ürün yetiştirilebilmektedir.

Ula: Geleneksel mimarinin yaşadığı Ula kentine has mimariye sahiptir. Ağa Han Mimarlık Ödülü'ne layık görülen evler belediye ve vatandaşlar tarafından restore edilmektedir. İlçeye oldukça yakın mesafede çevre yolu ile ulaşılabilen Ula Kanyonunu bölgedeki önemli turizm alanlarının başında gelmektedir. Ula çevresinde Alicin Dağı'nın yükseldiği bölgede Yedi Delik adı verilen 14 adet kaya mezarı bulunmaktadır ve bu mezarların Karya Dönemine ait olduğu düşünülmektedir.



Kaynak: GEKA Görsel Arşivi.

İlçede turizm potansiyeline sahip bölge ise Sedir Adasıdır. Sedir Adası, Kedrai Antik Kenti ve ünlü Kleopatra Plajı ile bilinmektedir. Adanın kuzey kıyısındaki kumlar, özel biçimde oluşan kalker damlacıklarıdır ve Ege ve Akdeniz'de Sedir dışında sadece Girit Adası'nda görmektedir. Ada ve çok özel jeolojik oluşumlar sonucu ortaya çıkan ve giderek azalan kumlar Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu gereği koruma altına alınmıştır.

Ula ilçesine bağlı turizm potansiyeli yüksek bir diğer bölge ise Akyaka'dır. Bu alanda plaj ve ormanlık alan iç içedir. Bölgede Orman Genel Müdürlüğü düzenlenen kamp ve piknik alanında bir lokanta ile konaklamak için de bungalov evler bulunmaktadır.

İlçenin farklı bölgelerinde yer alan ve turizm potansiyeli yüksek bölgeler yatırım açısından avantaj sağlayıcı niteliktedir.

3.1.2 Coğrafi Yerleşim, İklim, Bitki Örtüsü ve Arazi Yapısı

Yatırım yeri için GEKA Ekoturizmde Yeni Destinasyonlar Sonuç Odaklı Programı (SOP)" kapsamında Aydın, Denizli ve Muğla illerinde öncelikli olarak seçilen 9 ilçe arasında Kuşadası, Söke, Karacasu, Pamukkale, Buldan, Çameli, Fethiye/Seydikemer, Köyceğiz, Ula ilçeleri yer almaktadır. Bu sebeple bu bölümde yer alan başlıklar ilçeler için ayrı ayrı incelenmiştir.

Kuşadası: Kuşadası, Türkiye'nin batısında Ege bölgesinde kendi anıyla anılan Kuşadası körfezinde yer almaktadır. Aydın ili sınırları içerisinde toplam 27.598 hektar bir alana sahip olan Milli Park Kuşadası, Söke ve Didim ilçe sınırlarında kalmaktadır. Kuşadası'nda ortalama hava sıcaklığı yılın 10 ayında genel olarak 10 derece sıcaklığın altına düşmez ve bu özelliği ile Kuşadası ılıman bir bölge

olarak kabul edilebilir. Kışları yağışlı ve ılık, yazlar ise sıcak ve kurak geçmektedir. Yıllık ortalama sıcaklık 16 derecedir (Kuşadası Kaymakamlığı, 2020).

Söke: Aydın'a 54 km, İzmir'e 120 km, mesafede olup Doğusunda Koçarlı, Kuzey doğusunda Germencik, Kuzey batısında Kuşadası, Batısında Milas ilçelerine sınırdadır. Söke'nin yüzölçümü 1088 km² olup, deniz seviyesinden ortalama yüksekliği 23 metredir. Şehre 50 km. uzaklıkta Bafa Gölü vardır. Göl Söke ve Milas sınırları içerisinde kalmaktadır. Söke'nin kuzeyinde Samson Dağları, Gümüş ve Kemer Dağları, Güneyinde ise Beşparmak Dağları vardır. Söke'de tipik Akdeniz iklimi görülmektedir. Yazları kurak ve sıcak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Yaz aylarında hemen hemen hiç yağış almaz. En çok yağışı; Aralık, Ocak ve Şubat aylarında almaktadır. Yağışlar genellikle yağmur şeklinde olup, kar yağışı çok az görülmektedir. Söke'de bölgenin özelliği olan, Akdeniz Bölgesi'nin karakteristik bitki örtüsü Makiler yer almaktadır. Dağların yüksek kesimlerinde karaçam ve fıstık çamı, dağ yamaçlarında zeytin, düzlük alanlarda incir, narenciye, yetişmektedir (Söke Kaymakamlığı, 2020).

Karacasu: Karacasu İlçesi, doğusunda bulunan Babadağ ile batısında bulunan Karıncalı Dağı arasında kalan ve yer yer dağlık ve engebeli bir arazi yapısına sahip yaklaşık 40 km uzunluğundaki vadide kurulmuştur. İl Merkezine 90 km mesafede bulunan Karacasu İlçesinin doğusunda Denizli-Babadağ, batısında Aydın-Bozdoğan, kuzeyinde Aydın-Kuyucak, güneyinde ise Denizli-Tavas ve Kale İlçeleri yer almaktadır. İlçenin en önemli akarsuyu Dedeler Köyünden çıkıp Büyük Menderes Irmağına dökülen Dandalaz Çayı'dır. İlçenin rakımı 600 metre olup en yüksek noktası Karıncalı Dağı'dır. İlçenin yüzölçümü, 782 km²'dir. İlçenin iklimi, Akdeniz İklimi özelliklerini taşımaktadır. Ancak, rakımın kısmen yüksek olması nedeniyle, Aydın İlinin diğer bölgelerine göre kış mevsimi daha soğuk, yaz mevsimi ise daha serin ve kuraktır (Karacasu Kaymakamlığı, 2020).

Pamukkale: İlçe, Anadolu Yarımadası'nın güneybatı, Ege Bölgesi'nin doğusunda yer almaktadır. Ege, İç Anadolu ve Akdeniz Bölgeleri arasında bir geçit durumunda olan Denizli ilinin her üç bölge üzerinde de toprakları bulunmaktadır. İlçenin yüzölçümü 186 km², denizden yükseltisi ise 210 m'dir. Kıyı kesimlerinden iç bölgelere geçit yerinde olduğundan az da olsa iç bölgelerin iklimi hissedilmektedir. İlçede kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir (Pamukkale Belediyesi, 2020).

Buldan: Buldan kuzeyden Uşak, batıda Manisa ve Aydın, kuzey ve doğuda Güney ilçesi, güneydoğuda Denizli merkez, güneyde ise Sarayköy ilçesi ile çevrili olup, 518 km² yüzölçümüne sahiptir. İlçede arazi engebelidir. İlçede kara çam, kızıl çam ve meşe yaygındır. İlçenin doğusunda Akdeniz iklimini andıran bir iklim görülmektedir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağmurludur. Hiç kar yağmaz, don olayına rastlanmaz. Yıllık yağış ortalaması 600-700 m²'dir (Denizli İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2020).

Çameli: İlçe, Denizli İl merkezine 106 km uzaklıkta il Merkezinin kuzey doğusunda yer almaktadır. 36/51–37/17 kuzey enlem ve boylamları arasındadır. İlçenin yüzölçümü 738 km²'dir. Rakımı 1.350 metredir. Genellikle orman alanı içerisinde dağınık, dalgalı, yayla karakterli bir araziye sahiptir. İlçenin rakımının yüksek oluşu, yaz aylarının başka yerlere göre nispeten serin geçmesini ve zengin bir bitki örtüsüne sahip olmasını sağlamaktadır (Denizli İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2020).

Fethiye/Seydikemer: Fethiye, Akdeniz Bölgesi'nin batısında, Muğla ilinin doğusunda yer almaktadır. Doğusunda Seydikemer ilçesi, güneyinde Akdeniz, kuzeybatısında Dalaman ilçesi, kuzeyin Denizli ile çevrilidir. Seydikemer, ise Muğla ile Antalya gibi iki önemli turizm merkezinin arasında yer alan bir konumdadır. Güneyde Akdeniz ve Kaş ilçesi; batıda Fethiye, doğuda Korkuteli ve Elmalı ilçeleri; kuzeyde ise Altınyayla ve Gölhisar ilçeleriyle çevrilidir. Karakteristik Akdeniz ikliminin görüldüğü Fethiye'de yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Seydikemer'in 2/3'ü ormanlık ve makilerle kaplıdır. (Muğla İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2020).

Köyceğiz: Köyceğiz İlçesi, Akdeniz ve Ege Bölgeleri'nin birleştiği yerde, Muğla-Fethiye Karayolu'nun 60. km'sindedir. İlçe, adını aldığı Köyceğiz Gölü'nün kuzeyindedir. Köyceğiz'in kıyı kesiminde Akdeniz iklimi, dağlık bölgelerde ise Karasal iklim görülmektedir. Türkiye'nin Rize'den sonra en çok yağış alan yeri Köyceğiz'dir (Muğla İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2020).

Ula: Ula ilçesi, il merkezine en yakın ilçe olup 14 km mesafededir. Muğla – Marmaris karayolunun 3 km içerisinde kalmaktadır. Muğla coğrafyasının neredeyse tam ortasında yer almaktadır. İlçenin dört tarafı dağlarla çevrilidir. Kuzeyden Menteşe, batıdan Gökova Körfezi, doğudan Köyceğiz ve güneyden Marmaris ilçesi ile komşudur. Yörede hâkim bitki örtüsü Akdeniz makisi ve orman olup ilçenin %65'i ormanlarla kaplıdır. İlçede Akdeniz iklimi özellikleri görülür. Yaz ayları sıcak ve kurak, kış ayları ise ılık ve bol yağışlıdır (Muğla İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2020).

3.1.3 Alternatifler, Yer Seçimi ve Arazi Maliyeti

Yer seçimi ön fizibilite kapsamında belirlenmemiş olup yatırımın yapılabileceği alternatif bölgeler ve bu bölgelerdeki arazi fiyatları bir önceki bölümde irdelenmiştir.

3.2 Üretim Teknolojisi

Planlanan yatırım 300 sayılı Mesire Yerleri Uygulama Tebliğine uygun şekilde tasarlanacaktır. Tebliğde mesire yerleri için üç farklı tanım yer almaktadır ve bu tanımlar tebliğde şu şekilde geçmektedir:

“A tipi mesire yeri: Toplumun çeşitli dinlenme, eğlenme ve spor ihtiyaçlarını karşılamak, yurdun güzelliğine katkı sağlamak ve turistik hareketlere imkan vermek maksadıyla yüksek ziyaretçi potansiyeline sahip, günübirlik kullanım imkanı yanında geceleme de imkan sağlayan, çadır, karavan, motor-karavan ve kır evi, kır lokantası, kır kahvesi gibi çok katlı olmayan, doğa ile uyumlu yapı ve tesisler ile yöresel ürünler sergi ve satış yeri, piknik üniteleri, kameriye ile diğer rekreasyonel yapı ve tesisleri ihtiva eden mesire yerlerini,

B tipi mesire yeri: Toplumun çeşitli dinlenme, eğlenme ve spor ihtiyaçlarını karşılamak, yurdun güzelliğine katkı sağlamak ve turistik hareketlere imkân vermek maksadıyla yerleşim merkezlerinin çevresinde veya rekreasyonel kaynak değerlerine ve yüksek ziyaretçi potansiyeline sahip, sadece günübirlik kullanım imkânı sağlayan kır lokantası, kır kahvesi, yöresel ürünler sergi ve satış yeri, piknik üniteleri, kameriye gibi diğer rekreasyonel yapı ve tesisleri ihtiva eden mesire yerlerini,

C tipi mesire yeri: Toplumun çeşitli dinlenme, eğlenme ve spor ihtiyaçlarını karşılamak, yurdun güzelliğine katkı sağlamak ve turistik hareketlere imkân vermek maksadıyla kaynak değeri ve ziyaretçi potansiyeli orta ve düşük yoğunlukta olan, günübirlik mahalli ihtiyaçları karşılamak maksadıyla, piknik üniteleri, yöresel ürünler sergi ve satış yeri, kameriye ve diğer rekreasyonel yapı ve tesisleri ihtiva eden mesire yerlerini” ifade etmektedir.

Mesire tiplerine göre mesire yerlerinde bulunabilecek yapı ve tesisler 300 sayılı Mesire Yerleri Uygulama Tebliğinde Madde 8- (2) bendinde belirtildiği üzere aşağıdaki tabloda özetlenmiştir. Bu tabloya bağlı kalınarak planlanan yatırımdaki yapı ve tesisler de tabloda belirtilmiştir.

Tablo 23 - Mesire Tipleri ve Yapılabilecek Tesisler

Mesire Tipi/Yapılar ve Tesisler	A Tipi Mesire Yeri	B Tipi Mesire Yeri	C Tipi Mesire Yeri	Planlanan Yatırım
Alışveriş ünitesi	✓	x	x	✓
Amfi tiyatro	✓	✓	x	x
Araç yolu	✓	✓	✓	✓

Bekçi evi	✓	✓	✓	✓
Bisiklet parkuru	✓	✓	✓	✓
Bulaşık yıkama yeri	✓	✓	✓	✓
Büfe	✓	✓	✓	✓
Çadırli kamp ünitesi	✓	✓	✓	✓
Çeşme	✓	✓	✓	✓
Çevre ihata	✓	✓	✓	x
Çocuk oyun alanı	✓	✓	✓	✓
Depo	✓	✓	✓	✓
Doğal gezinti köprüsü	✓	✓	✓	x
Doğal ve suni kayak pisti	✓	✓	x	x
Doğal ve yapay su göletleri	✓	✓	x	x
Duş	✓	✓	✓	✓
Fosseptik	✓	✓	✓	✓
Giriş kontrol binası	✓	✓	✓	✓
Gözlem kulesi	✓	✓	x	x
Harici aydınlatma	✓	x	x	x
İbadethane	✓	✓	✓	✓
İdare binası	✓	✓	✓	✓
Kameriye	✓	✓	✓	✓
Kır evi (Bungalov)	✓	✓	✓	✓
Kır lokantası	✓	✓	✓	✓
Kır kahvesi	✓	✓	✓	✓
Macera parkı	✓	✓	✓	✓
Manej ve hayvan barınağı	✓	✓	✓	✓
Manzara seyir terası	✓	✓	x	x
Mini spor alanları	✓	✓	✓	✓
Motorhom ve karavan ünitesi	✓	✓	✓	✓
Ocak	✓	✓	✓	✓
Ormancılık uygulamaları tanıtım alanı	✓	✓	✓	✓
Otopark	✓	✓	✓	✓
Paintball alanı	✓	✓	x	x
Paraşüt atlama ve iniş yeri	✓	✓	x	x
Patika	✓	✓	✓	✓
Pergola	✓	✓	✓	x
Personel binası	✓	x	x	✓
Piknik üniteleri	✓	✓	✓	✓
Serbest oyun alanı	✓	✓	✓	✓
Sıhhi Tesis Kompleksi	✓	✓	✓	✓
Soyunma kabini	✓	✓	✓	✓
Spor tesisleri destek binası	✓	✓	x	x
Su deposu	✓	✓	✓	✓
Süs havuzları	✓	✓	x	x
Teleski ve teleferik hattı	✓	✓	x	x
Tuvalet	✓	✓	✓	✓
Yağmur barınağı	✓	✓	✓	✓
Yaya gezinti yolu	✓	✓	✓	✓
Yöresel ürünler sergi ve satış yeri	✓	✓	✓	✓
Yüzme havuzu	✓	✓	✓	✓
Flora ve fauna tanıtım alanı	✓	✓	✓	✓
Atölye Alanı	✓	✓	✓	✓
Tarla/Bahçe Alanı	✓	✓	x	✓

300 sayılı Mesire Yerleri Uygulama Tebliğindeki mesire tanımı ile yapı ve tesisler göz önünde bulundurulduğunda planlanan yatırım A tipi mesire yerine uygun şekilde planlanmıştır. Tebliğe göre

A ve B tipi mesire yerleri asgari 2 hektar (1 hektar alan 1.000 metrekareye (m²) eşittir.) ve azami 50 dekar büyüklüğünde olabilmektedir. Yatırım için planlanan alan ise, yapı ve tesisler göz önünde bulundurularak 20 dekar alan üzerine inşa edilecektir.

Tesisteki kamp kullanım birimleri aşağıdaki gibi planlanmıştır:

- Çadırli kamp birimi
- Karavan kamp birimi
- Kır Evi (Bungalov tipi)

Buna göre bir organize kamp birimi (1 aile, 4 veya 5 kişi) için 80 m² kullanım sahası olacaktır. Planlanan tesiste 25 adet bungalov tipi kır evi, 25 adet kapasiteli karavan kamp birimi ve 50 adet kapasiteli çadır kamp birimi olacaktır. Dolayısıyla konaklama alanları için toplam alan 7.750 m²'lik alana yayılacaktır.

Günübirlik kullanım birimlerindeki kapasite ise 300 sayılı Mesire Yerleri Uygulama Tebliğine uygun şekilde ve aşağıdaki gibi planlanmıştır:

- Aile birimi (5 kişi): 200-350 m² kullanma alanı,
- Grup birimi (20 kişi): 800-1.400 m² kullanma alanı,
- Aile birimi (1 piknik ünitesi): 1 masa,
- Grup birimi (grup piknik ünitesi): 4 masa.

300 sayılı Mesire Yerleri Uygulama Tebliğine göre 1 hektarlık alana 50 piknik ünitesi konumlandırılabilir. Buna göre planlanan tesiste çadır kapasitesi (50 adet) ve karavan kapasitesi (25 adet) göz önünde bulundurularak 1.500 m²'lik alana piknik üniteleri yerleştirilecektir. Alan büyüklüğüne ilişkin özet tabloda aşağıda verilmiştir:

Tablo 24 - Alan Büyüklüğü

Alan	Büyüklük (m ²)
Bungalov tipi kır evi alanı	1.750
25 adet kapasiteli karavan kamp birimi	2.000
50 adet kapasiteli çadır birimi	4.000
75 adet piknik ünitesi alanı	1.500
Kır lokantası alanı	500
Yöresel ürün satış birimleri	30
Kameriya alanı	90
Büfe alanı	40
Bekçi evi alanı	80
İdari bina	60
Personel binası	80
Çocuk oyun alanı	400
Giriş kontrol ünitesi	30
Macera Parkı Alanı	350
Otoparkı (100 araçlık)	1.800
Depo	30
Sıhhi tesis kompleksi	100
Yağmur barınağı	15
Diğer alanlar	2.145
Serbest Alan	5.000
TOPLAM	20.000

300 sayılı Mesire Yerleri Uygulama Tebliği Madde 10-(1) bendine göre mesire yerlerinde yapılabilecek olan yapıların ve tesislerin tanımlarına uygun şekilde planlanan tesiste bulunacak yapı ve tesislerin özellikleri şu şekilde olacaktır.

Altyapı tesisleri: Enerji nakil hatları, telefon hatları ve dâhili anons sistemlerinin yeraltından geçirilecektir. Dolayısıyla aydınlatma sisteminde, direklerle yukarıdan aydınlatma yerine yerden aydınlatma sistemi kurulacaktır. Alanda yoğun kullanım bölümlerinde etki alanı ve gücü yüksek paratoner konacak, yıldırım düşmesine karşı ziyaretçileri uyarıcı levhalar yerleştirilecektir. Atık sular için Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik hükümlerine uygun fosseptikler yapılacaktır.

Bekçi evi: Mesire yerinin güvenliğinden sorumlu personelin geceleyeceği binadır. Rekreatif kullanımı etkilemeyecek bir alanda konumlandırılacak ve taban alanı azami 80 m² ve azami yüksekliği: 3,50 m olacaktır.

Bulaşık yıkama yeri: Gününbirlik kullanıcılar için 25 aileye hizmet edecek ve 4 lavabolu şekilde planlanmıştır.

Büfe: Mesire yerlerinde kullanıcılarına hizmet verebilecek, içerisinde raf, buzdolabı ve meşrubat dolabı ihtiva eden, taban alanı 20 m² azami yüksekliği: 3,50 metre olacak şekilde planlanmıştır. 2 adet büfe konumlandırılması planlanmıştır.

Çadırli kamp ünitesi: Kamp birimi (1 kamp ünitesi): 1 otopark, 1 çadır yeri, 1 masa, 1 çöp kutusu, 1 elektrik prizi, 1 ünite levhası, bariyerleri ve maksimum 80 m² kullanım sahasını ifade etmektedir. Toplam 50 adet çadırli kamp ünitesi olacağından toplam alan büyüklüğü 4.000 m² olacaktır.

Çeşme: Çeşmeler ihtiyaca göre belirlenecek ve planlanacaktır.

Çocuk oyun alanı: Kamp alanlarında 1 kişiye 2 m² (Aile birimindeki 5 kişiden, 2 kişi için) kullanım alanı ayrılmıştır. Dolayısıyla 1 adet çocuk oyun alanı 200 m² olarak planlanmıştır. Toplam 2 adet çocuk oyun alanı planlandığından toplam alan 400 m² olacaktır. Çocuk oyun alanları; yamaçlar, araç yolları, dere kenarları gibi tehlikeli bölgelerden uzakta, gürültülerinin sahayı kullananları etkilemeyeceği yerlere ve tuvaletlere yakın olarak yerleştirilecektir.

Depo: Alanda kullanılan alet, edevat ve malzemelerin korunması amacıyla zemin kattan oluşan, 30 m² ve azami yüksekliği: 3,50 m olarak planlanmıştır.

Giriş kontrol ünitesi: Ana yoldan kullanım alanına girişi temin eden giriş noktası kullanım alanına giren ve çıkan araçların kontrolü, çıkış kayıtlarının takibinin yapıldığı bölüm olarak planlanmıştır. Giriş kontrol binası iç hacminde 1 masa, 1 koltuk, 1 etajer vb. kullanımları ihtiva edecek şekilde zemin kat ve 15 m² olacaktır. 2 adet olarak planlanmıştır.

İdare binası: Tanıtım, haberleşme, sevk ve idare hizmetlerinin verilmesini sağlayacak resepsiyon, danışma, emanet, idare odası, personel odası ve tuvalet mahallerini ihtiva edecek, zemin kat ile bir normal kat olacak şekilde ve taban alanı en fazla 60 m², su basman seviyesinden itibaren saçak seviyesi yüksekliği en fazla 6,50 m'yi geçmeyecek şekilde 1 adet planlanmıştır.

Kameriye: Gününbirlik ve kamp alanı kullanıcılarına hitap eden daha çok doğal dokunun yoğun olmadığı alanlarda gölgelik amacıyla planlanan kafes biçiminde, kubbeli, üstü kapalı yapıdır. Alanda toplam 10 adet bulunacaktır. Ölçüleri 3×3 metre olacak kamelya 9 m²'lik alanda 8-10 kişilik kullanım ihtiyacını rahatlıkla karşılayacaktır.

Karavan kamp üniteleri: Kamp birimi (1 karavan ünitesi): 1 otopark, 1 çadır veya tente yeri, 1 masa, 1 çöp kutusu, 1 elektrik prizi, 1 ünite levhası, bariyerler ve maksimum=100 m² kullanım sahasını ifade etmektedir. Planlanan tesiste ise bu alan 80 m² olarak planlanmıştır.

Kır evi yer seçimi: Düzenleme yapılacak mesire yerleri, ziyaretçilerin en az bir gece konaklamalarını sağlayacak, yakın çevreyi gezme ve tanıma imkânı verecek farklı kaynak değerlerine sahip sahalardan seçilecektir. Her kır evi, arazinin topografik yapısı ve bitki örtüsü özellikleri göz önünde bulundurularak, orman örtüsüne mümkün olduğu kadar zarar vermeden planlanmıştır.

Kır evi özellikleri: Her ünite dört kişilik planlanacaktır. Her biri en fazla 60 m² kapalı + 10 m² veranda taban alanına sahip, kullanılabilir çatı katı dahil olacak şekilde, saçak seviyelerinin su basman seviyesinden yüksekliği yüksekliği azami: 6,50 m' yi geçmeyecek şekilde 25 adet planlanmıştır. Bu ünitelerde yatak odası, açık mutfak, tuvalet, lavabo ve duş mahalleri yer alacaktır. Her bir kır evi, hâkim manzara yönü ve komşuluk ilişkileri dikkate alınarak tesis edilecek ve her biri diğerinin manzarasını ve güneşini kesmeyecek düzende yerleştirilecektir.

Kır lokantası: Günübürlük ve kamp alanı kullanıcılarına hizmet verebilecek depo, tuvalet, vestiyer, hazırlama, pişirme, bulaşık ve servis mekânlarını ihtiva eden, zemin kat ve 1 normal katı geçmeyecek, teras dahil taban alanı 250 m², hmax: 8,0 metre ve 2 adet olarak planlanacaktır.

Macera Parkı: Macera sporlarının yapılacağı yerleşik düzende kurulacak, dünya standartlarında hazırlanmış takım çalışmasını geliştirme, iletişim kurma, planlama, zaman yönetimi ve özgüven geliştirme gibi değişik amaçları olan aktivite parkurlarını içeren 350 m²'lik alan planlanmıştır.

Otopark: Toplam aile birimi sayısının %90'i için otomobil park yeri planlanacaktır. Otopark Yönetmeliğine göre her bir araç için manevra alanı dahil minimum otopark metrajı 20 metrekaredir. Alanda 100 araçlık otopark planlaması ile toplam 1.800 m²'lik otopark alanı planlanmıştır.

Personel binası: Alanda çalışacak personelin geceleme ve diğer ihtiyaçlarının karşılanacağı bina olarak planlanmıştır. Personel binası rekreasyonel kullanımı etkilemeyecek bir alanda konumlandırılacak zemin kat ile bir normal kattan oluşan ve taban alanı 80 m², azami yüksekliği: 6,50 m' yi geçmeyecek şekilde 1 adet planlanmıştır.

Sıhhi tesis kompleksi: Kamp alanlarında, ziyaretçilerin tuvalet, duş, çamaşır yıkama, mutfak, buzdolabı hacimlerini ihtiva eden taban alanı 100 m² azami yüksekliği: 3,50 metre olarak planlanmıştır.

Duş: Her 50 kişi için 1 duş olarak planlanmış olup toplam 6 duş olacaktır.

Çamaşır yıkama yeri: Her 10 üniteye, 1 çamaşır yıkama yeri, 1 ütü yeri planlanmıştır. Dolayısıyla toplam 7 adet çamaşır yıkama ve ütü yeri planlanmıştır.

Mutfak: Her 5 üniteye 1 hazırlama, 1 pişirme, 1 bulaşık yıkama yeri planlanmıştır. 15 adet mutfak alanı oluşturulacaktır.

Kiralık buzdolabı: Ünite sayısının %20'sine hizmet verebilecek kilitli buzdolapları planlanmıştır.

Su deposu: Mesire yerlerinde kullanıcıların kapasite hesaplarına göre su ihtiyaçları hesaplanarak su deposu planlanmıştır. Kişi başına 100 litre/gün olarak planlanmıştır. Dolayısıyla günlük 50 ton su kapasitesine sahip olacaktır.

Tuvalet: Tuvaletler ihtiyaca göre belirlenecek ve planlanacaktır. Engelliler için ayrıca tuvaletler planlanacaktır.

Yağmur barınağı: Günübirlik ve kamp alanı kullanıcılarına hitap eden yağmurlu havalarda korunmak amacıyla doğal dokunun yoğun olmadığı alanlarda planlanan 15 m² taban alanına sahip ve üç tarafı açık yapı olarak 1 adet planlanmıştır.

Yöresel ürünler satış yeri: Mesire yerlerinde kullanıcılara hizmet verebilecek ve her bir 5 birimden oluşan (Her birimin en fazla 6 m² ve azami yüksekliği: 3.00 m.) en az 1 cephesi açık olacak şekilde düzenlenen 5 adet ünite planlanmıştır.

3.2.1 Kapasite Seçimi

Kapasite Kullanım Oranı, bir üretim/hizmet biriminin belirli bir dönemde fiilen gerçekleştirdiği üretim miktarının fiziki olarak üretebileceği en yüksek miktara olan oranını göstermektedir. Aşağıdaki tabloda tesisin ilk 10 yıl kapasite kullanım oranı verilmiştir.

Tablo 25 - Kapasite Kullanım Oranı

Kapasite Kullanım Oranının Yıllara Göre Değişimi	Ortalama KKO
2. Yıl (İlk Faaliyet Yılı)	%60,00
3. Yıl	%72,00
4. Yıl	%82,80
5. Yıl	%91,08
6. Yıl	%95,63
7. Yıl	%95,63
8. Yıl	%95,63
9. Yıl	%95,63
10. Yıl	%95,63

İlk faaliyet yılındaki kapasite kullanım oranı %60 olarak belirlenmiştir. Kapasite kullanımı 10 yıllık projeksiyon ile değerlendirilirken fiziksel büyüklük, teknik kapasite, hedeflenen satış programı, büyüme hedefleri, talep tahmin sonuçları gibi hususlar dikkate alınmıştır. Buna göre KKO çeşitli yıllarda artış göstermiş ya da sabit kalmıştır.

3.3 İnsan Kaynakları

- Nüfus

TÜİK'ten elde edilen güncel (2019) Türkiye geneli nüfus verilerine göre toplam nüfus 83.154.997 seviyesine ulaşmıştır. Aynı şekilde elde edilen bilgilere göre Türkiye geneli nüfus artış hızı %13,9, ortalama hane halkı büyüklüğü 3,4, nüfus yoğunluğu 108,1, çocuk bağımlılık oranı %34,1 olarak görülmektedir. Yatırımın planlandığı iller bazında nüfus verileri aşağıda değerlendirilmiştir:

Aydın ilinde 2019 yılı toplam nüfus sayısının 1.110.972 olduğu görülmektedir. Bu nüfus, 552.626 erkek ve 558.346 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,74 erkek, %50,26 kadındır. İlde nüfus artış hızı oranı %12,0, ortalama hane halkı büyüklüğü 2,9, nüfus yoğunluğu 141,5, çocuk bağımlılık oranı %27,9 olduğu bilgisi elde edilmiştir.

Denizli ilinde ise, 2019 yılı toplam nüfus sayısının 1.037.208 olduğu görülmektedir. Bu nüfus, 517.716 erkek ve 519.492 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,91 erkek, %50,09 kadındır. İlde nüfus artış hızı oranı %9,1, ortalama hane halkı büyüklüğü 3,0, nüfus yoğunluğu 88,7, çocuk bağımlılık oranı %28,9 olduğu bilgisi elde edilmiştir.

Muğla'da ise, 2019 yılı toplam nüfus sayısının 983.142 olduğu görülmektedir. Bu nüfus, 500.602 erkek ve 482.540 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,92 erkek, %49,08 kadındır. İlde

nüfus artış hızı oranı %16,1, ortalama hane halkı büyüklüğü 2,8, nüfus yoğunluğu 76,5, çocuk bağımlılık oranı %26,1 olduğu bilgisi elde edilmiştir.

Tablo 26- Çalışma Çağındaki Nüfusun İl Nüfuslarına Oranı

Yıl	Yaş Grubu	Aydın	Oran	Denizli	Oran	Muğla	Oran
2019	Toplam	1.110.972		1.037.208		983.142	
	15-19	72.405	%6,52	72.597	%7,00	58.008	%5,90
	20-24	79.471	%7,15	76.317	%7,36	65.535	%6,67
	25-29	74.443	%6,70	70.842	%6,83	65.379	%6,65
	30-34	75.473	%6,79	75.333	%7,26	71.492	%7,27
	35-39	82.424	%7,42	85.093	%8,20	80.769	%8,22
	40-44	79.338	%7,14	82.114	%7,92	79.256	%8,06
	45-49	76.267	%6,86	73.287	%7,07	74.889	%7,62
	50-54	72.414	%6,52	66.718	%6,43	68.421	%6,96
	55-59	74.635	%6,72	62.554	%6,03	65.498	%6,66
60-64	67.160	%6,05	50.868	%4,90	53.942	%5,49	

Kaynak: TÜİK, 2020.

- Açık İş Sayıları ve Yerleştirmeler

İşverenlerin İŞKUR'dan eleman talepleri açık iş olarak adlandırılmaktadır. 2019 yılı İŞKUR resmi istatistiklerine göre kamuda toplam 25.699, özel sektörde toplam 2.368.287 ile Türkiye genelinde toplam 2.393.986 açık iş bulunmaktadır. Toplam işe yerleştirmeler %52 oranı ile 1.247.188 kişi olduğu bilinmektedir.

Yatırımın yapılması planlanan iller arasında yer alan Aydın ilinde kamu sektöründe 181, özel sektörde 36.150 toplam 36.331 açık iş bulunmaktadır. İşe yerleştirmelerin cinsiyet etkisi incelendiğinde erkeklerin toplam işe yerleştirme sayısı Aydın ilinde 14.699, kadınlar ise 11.139 kişi olduğu bilinmektedir. Toplam işe yerleştirme sayısı ise 25.838'dir. Buna göre işe yerleştirmelerin cinsiyete göre oranları; erkeklerde %57, kadınlarda ise %43 olmaktadır.

Denizli ilinde ise kamu sektöründe 60, özel sektörde 39.544 toplam 39.604 açık iş bulunmaktadır. İşe yerleştirmelerin cinsiyet etkisi incelendiğinde erkeklerin toplam işe yerleştirme sayısı Denizli ilinde 10.010, kadınlar ise 6.608 kişi olduğu bilinmektedir. Toplam işe yerleştirme sayısı ise 16.618'dir. Buna göre işe yerleştirmelerin cinsiyete göre oranları; erkeklerde %60, kadınlarda ise %40 olmaktadır.

Muğla'da ise kamu sektöründe 40, özel sektörde 35.777 toplam 35.817 açık iş bulunmaktadır. İşe yerleştirmelerin cinsiyet etkisi incelendiğinde erkeklerin toplam işe yerleştirme sayısı Muğla ilinde 13.228, kadınlar ise 6.651 kişi olduğu bilinmektedir. Toplam işe yerleştirme sayısı ise 19.879'dir. Buna göre işe yerleştirmelerin cinsiyete göre oranları; erkeklerde %67, kadınlarda ise %33 olmaktadır.

- Göç Hızı

TÜİK'ten alınan güncel 2019 Türkiye nüfusu 2019 yılına göre toplam 83.154.997 olup 41.721.136 erkek ve 41.433.861 kadından oluşmaktadır. Türkiye genelinde iç göçler genellikle kırsal alanlardan şehirlere gerçekleşmektedir.

Yatırımın yapılması planlanan iller arasında yer alan Aydın ilinin göç verilerine bakıldığında 2018 yılında aldığı göç sayısı 47.005 verdiği göç ise 36.462 kişi olduğu bilinmektedir. Buna göre Aydın ilinin net göç sayısı 10.543, net göç hızı oranı ise 9,7 olarak bilinmektedir.

Denizli ilinin göç verilerine bakıldığında ise, 2018 yılında aldığı göç sayısı 28.047 verdiği göç ise 28.906 kişi olduğu bilinmektedir. Buna göre Denizli ilinin net göç sayısı -859, net göç hızı oranı ise -0,8 olarak bilinmektedir.

Muğla'nın göç verilerine bakıldığında ise, 2018 yılında aldığı göç sayısı 52.642 verdiği göç ise 34.302 kişi olduğu bilinmektedir. Buna göre Muğla ilinin net göç sayısı 18.340, net göç hızı oranı ise 19,1 olarak bilinmektedir.

- Bölgelere Göre İşsizlik

Yatırım yeri, bölgeler arası düzeyde, TR32 kodu ile Aydın, Denizli, Muğla alt bölgesi arasında yer almaktadır. 2014-2019 yılları arası TÜİK'ten alınan güncel işsizlik oranlarına göre bölge genelinde 2014-2019 yılı arasında en yüksek işsizlik oranı %15,6 iken en düşük işsizlik oranı %6,9'dur. Yıllar arasındaki ortalama artış/azalış hızına bakıldığında %10,07 oranı ile pozitif yönde yani yıllar itibariyle genel olarak artan bir işsizlik artış oranına sahiptir.

Tablo 27 - Bölgelere Göre İşsizlik Verileri

Bölge	Bölge Kodu	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Ortalama Artış Azalış Oranı
Aydın, Denizli, Muğla	TR32	%7,4	%7,1	%6,9	%7,3	%7,1	%15,6	%10,2

Kaynak: TÜİK, 2020.

Aşağıdaki tabloda personel ücretlerine ilişkin veriler verilmiştir. Personel ücretleri; sigorta primleri, damga vergisi gibi giderlerin eklendiği yaklaşık brüt ücret tutarları ifade etmektedir.

Tablo 28 - Personel Ücretleri

Pozisyonlar	Aylık Kişi Başı Brüt Ücret (Dolar)	Personel Sayısı	Aylık Net Ücretler Toplamı (Dolar)	Aylık Brüt Ücretler Toplamı (Dolar)	Yıllık Kişi Başı Brüt Ücret (Dolar)	Yıllık Brüt Ücretler Toplamı (Dolar)	Yatırım Dönemi İstihdam Durumu
Genel Müdür	2.073	1	1.256	2.073	24.874	24.874	Evet
Rezervasyon Sorumlusu	726	1	440	726	8.706	8.706	Hayır
Ön Muhasebe Sorumlusu	622	1	377	622	7.462	7.462	Evet
Oda Sorumlusu	527	3	957	1.580	6.318	18.954	Hayır
Güvenlik Elemanı	527	4	1.276	2.106	6.318	25.272	Evet
Garson	527	3	957	1.580	6.318	18.954	Hayır
Aşçı	829	2	1.005	1.658	9.950	19.899	Hayır
Bulaşıkçı	527	2	638	1.053	6.318	12.636	Hayır
Teknik Servis Elemanı	570	3	1.036	1.710	6.840	20.521	Hayır
Çamaşırhane Elemanı	527	1	319	527	6.318	6.318	Hayır
Bahçıvan	527	2	638	1.053	6.318	12.636	Evet
Şoför	527	1	319	527	6.318	6.318	Evet
Meydan Temizleyicisi	527	2	638	1.053	6.318	12.636	Hayır
Hayvan Barınakları Sorumlusu	527	1	319	527	6.318	6.318	Hayır
Bahçe ve Tarla Sorumlusu	527	1	319	527	6.318	6.318	Hayır
Macera Parkuru Sorumlusu	527	2	638	1.053	6.318	12.636	Hayır
TOPLAM (Dolar)	10.611	30	11.134	18.372	127.332	220.462	

4. FİNANSAL ANALİZ

4.1 Sabit Yatırım Tutarı

Sabit sermaye yatırım tutarı, gerçekleştirilecek yatırım için katlanmak zorunda olunan harcamaların toplamını ifade etmektedir. Bina, arsa, tesis, makine gibi sabit yatırım harcamalarının yanı sıra bunların kullanılabilmesi için hammadde, işgücü, idari maliyetler, bakım-onarım, genel giderler, beklenmeyen giderler gibi birtakım diğer maliyetleri de kapsamaktadır. Aşağıda planlanan tesisin sabit sermaye yatırımları hesaplanmıştır.

4.1.1 İnşaat Maliyeti

Alan dağılımına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır. İnşaat maliyeti alan dağılımı ve toplam kapalı alan üzerinden hesaplanmıştır.

Tablo 29 - Alan Dağılımı

Alan	Büyüklik (m ²)
Bungalov tipi kır evi alanı	1.750
25 adet kapasiteli karavan kamp birimi	2.000
50 adet kapasiteli çadır birimi	4.000
75 adet piknik ünitesi alanı	1.500
Kır lokantası alanı	500
Yöresel ürün satış birimleri	30
Kameriya alanı	90
Büfe alanı	40
Bekçi evi alanı	80
İdari bina	60
Personel binası	80
Çocuk oyun alanı	400
Giriş kontrol ünitesi	30
Macera Parkı Alanı	350
Otoparkı (100 araçlık)	1.800
Depo	30
Sihhi tesis kompleksi	100
Yağmur barınağı	15
Diğer alanlar	2.145
Serbest Alan	5.000
TOPLAM	20.000

Tablo 30 - Bina İnşaatı Toplam Maliyeti

Alan Adı	Alan Büyüklüğü (m ²)	Birim Fiyat (Dolar)	Toplam Maliyet (Dolar)	Açıklama
İdari bina	60	182,16	10.930	III. sınıf B grubu yapılar
Personel binası	80	182,16	14.573	III. sınıf B grubu yapılar
Bekçi evi alanı	80	94,22	7.538	II. sınıf B grubu yapılar
Depo	30	38,94	1.168	I. sınıf B grubu yapılar

Basit kümes ve basit tarım alanları	50	26,38	1.319	I. sınıf A grubu yapılar
Bungalov tipi kır evi	1.750	138,19	241.834	III. sınıf A grubu yapılar
Kır lokantası alanı	500	94,22	47.111	II. sınıf B grubu yapılar
Yöresel ürün satış birimleri	30	94,22	2.827	II. sınıf B grubu yapılar
Büfe alanı	40	94,22	3.769	II. sınıf B grubu yapılar
Giriş kontrol ünitesi	30	94,22	2.827	II. sınıf B grubu yapılar
İbadethane	50	194,72	9.736	VI. sınıf A grubu yapılar
Sıhhi Tesis Kompleksi	100	138,19	13.819	III. Sınıf A Grubu
TOPLAM (Dolar)			357.450	

4.1.2 Makine ve Ekipman Maliyeti

Aşağıdaki tabloda makinelerin listesi, birim fiyatları ve toplam tutarı yer almaktadır. Makine adetleri belirlenirken tesisin tam kapasitedeki üretim düzeyi dikkate alınmıştır. Makine fiyatları, üretici firmalarla yapılan görüşmeler yoluyla edinilmiştir.

Tablo 31 - Makineler

Makineler	Adet	Birim Fiyat (Dolar)	Toplam (Dolar)
Multi Split Klima ve Soğutma Sistemleri	1	34.451,55	34.451,55
Elektrik Trafosu	1	31.407,04	31.407,04
400 kVa Jenaratör	1	26.653,27	26.653,27
Sıcak Su Sistemi ve Kapasiteye Uygun Depo	1	82.141,72	82.141,72
Soğuk Su Sistemi ve Kapasiteye Uygun Depo	1	82.141,72	82.141,72
Pis Su Artıma	1	6.167,11	6.167,11
Yangın Hidrofor Sistemi	1	2.850,19	2.850,19
Artezyan Kuyu	1	4.957,37	4.957,37
Ekili Alanlar İçin Sulama Sistemi	1	11.777,64	11.777,64
Küçük Tarım Aletleri	1	2.129,29	2.129,29
Elektronik Sistem, Bilgi ve Teknoloji (Kamera Sistemleri, Yangın Alarm, İnternet, Merkezi Yayın vd.)	1	13.740,58	13.740,58
Soğuk Hava Donanımlı Çöp Odası	1	6.696,93	6.696,93
Çapa Makinası	1	1.064,65	1.064,65
Kulaklı Pulluk	1	532,32	532,32
Gübre ve Tohum Atma Aparatı	1	266,16	266,16
Ekim Makinesi	1	1.596,97	1.596,97
Kültivatör	1	372,63	372,63
Merdane	1	159,70	159,70
Pulverizatör	1	372,63	372,63
Rotatiller	1	1.809,90	1.809,90
Tırmık	1	1.596,97	1.596,97
Toprak Frezesi	1	1.809,90	1.809,90
Traktör Römorku	1	1.916,36	1.916,36
TOPLAM (Dolar)			316.612,58

4.1.3 Demirbaş Maliyeti

Aşağıdaki tabloda demirbaş fiyatları verilmiştir. Demirbaş fiyatları, muhtemel satıcı firmalarla yapılan görüşmeler yoluyla edinilmiştir.

Tablo 32 - Demirbaşlar

Demirbaşlar	Kullanım Alanı	Adet	Birim Fiyat (Dolar)	Toplam (Dolar)
Resepsiyon Masa	Lobi	1	639,32	639,32
Bilgisayar	Lobi	1	376,88	376,88
Yazıcı	Lobi	1	81,66	81,66
Çalışma Masası ve Mobilyalar	Ofis (İdari Bina)	2	150,75	301,51
Çalışma Sandalyesi	Ofis (İdari Bina)	2	35,80	71,61
Bilgisayar	Ofis (İdari Bina)	2	439,70	879,40
Yazıcı	Ofis (İdari Bina)	2	81,66	163,32
Mini Bar Buzdolabı	Bungalov	25	125,63	3.140,70
Otel Tipi Karşılama Seti	Bungalov	25	37,69	942,21
Televizyon	Bungalov	25	439,70	10.992,46
Çift Kişilik Yatak+Baza	Bungalov	25	402,01	10.050,25
Tek Kişilik Yatak + Baza	Bungalov	25	288,94	7.223,62
Mobilya	Bungalov	25	1.256,28	31.407,04
Banyo ve Diğer Giderler	Bungalov	25	1.507,54	37.688,44
Oda İçi Diğer Giderler	Bungalov	25	628,14	15.703,52
Restoran Tefrişat, Malzeme, vs.	Kır Lokantaları	2	10.175,88	20.351,76
Paratoner	Açık Alan	1	314,07	314,07
Bay ve Bayan Soyunma, WC Genel Malzeme ve Tefrişat	Bay ve Bayan Soyunma, WC (İdari, Restoran, Termal Tesis ve diğer)	1	9.422,11	9.422,11
Tolkar Hydra 30 kg Yıkama ve Sıkma Makinesi	Çamaşırhane Bölümü	1	6.909,42	6.909,42
Tolkar Carina 605 30 kg Kurutma Makinesi	Çamaşırhane Bölümü	2	3.948,24	7.896,48
Tolkar Vela 7532 Boy Katlama Bantlı Ütü, Elektrik Isıtmalı	Çamaşırhane Bölümü	1	19.741,21	19.741,21
TPÇ500-PVC Çamaşır Taşıma Arabası	Çamaşırhane Bölümü	4	164,51	658,04
Tek Evelyli Çalışma Tezgâhı	Çamaşırhane Bölümü	1	1.688,97	1.688,97
İp Parkuru	Macera Parkuru	1	34.547,74	34.547,74
Tırmanma Duvarı	Macera Parkuru	1	10.050,25	10.050,25
Zip Line	Macera Parkuru	1	20.100,50	20.100,50
Dev Salıncak	Macera Parkuru	1	6.281,41	6.281,41
Organik Parkur	Macera Parkuru	1	11.306,53	11.306,53
Güvenlik Ekipmanları	Macera Parkuru	1	35.175,88	35.175,88
Kameriye	Açık Alan	10	684,67	6.846,73
Çocuk Oyun Alanı Donanımları	Açık Alan	2	3.178,39	6.356,78
Kamping Alanı Mutfak	Açık Alan	15	1.507,54	22.613,07
Kamping Alanı Çamaşırhane	Açık Alan	7	942,21	6.595,48
Kamping Alanı Duş	Açık Alan	6	628,14	3.768,84
Çadır (4 Kişilik)	Açık Alan	10	113,07	1.130,65
Çadır (2 Kişilik)	Açık Alan	15	226,13	3.391,96
Açık Alan Ekipmanları	Açık Alan	1	18.844,22	18.844,22
Raf, Yapı Dekorasyonu ve Sergi Mobilyaları	Yöresel Ürünler Satış Alanı	5	3.768,84	18.844,22
TOPLAM (Dolar)				392.498,27

Bununla birlikte yatırım alanında hayvan ve bitki alımı yapılacağından bu alımlara ilişkin maliyetler de aşağıda belirtilmiştir:

Tablo 33 - Hayvan ve Bitki Alımları

Hayvan ve Bitki	Miktar	Birim Fiyat (USD)	Toplam Fiyat (USD)
İnek	5	1.221,17	6.105,83
Koyun	20	67,84	1.356,85
Tavuk	200	4,07	814,11
Ağaç Fidesi- Meyve Ağacı	100	8,82	881,95
TOPLAM			9.158,75

Yatırım konaklama tesisi olarak planlanmasından dolayı yazılım teminine ihtiyaç duyulmaktadır. Yazılım alımına ilişkin maliyet ise aşağıdaki tabloda belirtilmiştir:

Tablo 34 - Yazılım Alımı

Yazılım	Miktar	Birim Fiyat (USD)	Toplam Fiyat (USD)
Otel Yazılımı	1	2.478,43	2.478,43
TOPLAM			2.478,43

4.1.4 Taşıt Maliyeti

Taşıtların fiyatları araç türlerine göre farklı marka ve modellerin sınıf araçlar için yayınladıkları internet fiyatları baz alınarak hesaplanmıştır.

Tablo 35 - Taşıtlar

Taşıtlar	Adet	Birim Fiyat (Lira)	Birim Fiyat (Dolar)	Toplam (Dolar)
Traktör	1	100.000,00	12.562,81	12.562,81
Panelvan Araç	1	180.000,00	22.613,07	22.613,07
TOPLAM (Dolar)				35.175,88

4.1.5 Arazi Bedeli/Kamulaştırma Bedeli

Arazi alım maliyeti bulunmamakta olup aşağıdaki tabloda arazi büyüklüğüne ilişkin bilgi yer almaktadır. Yatırımın mesire alanı sınırları içerisinde gerçekleştirilmesi planlandığından satın alma yerine kiralama yapılacaktır. Buna ilişkin maliyetler, sabit yatırım maliyetlerine ve işletme sermayesi maliyetine yansıtılmıştır.

Tablo 36 - Araziye İlişkin Veriler

Araziye İlişkin Veriler	Değer	Açıklama
Arazi Büyüklüğü (m ²)	20.000	Arazi alanının büyüklüğü; kurulması planlanan tesis büyüklüğüne, yaklaşık emsal oranına ve gelecekteki büyüme planına uygun olarak hesaplanmıştır.

4.1.6 Toplam Yatırım Tutarı

Aşağıdaki tabloda sabit yatırım tutarlarının özeti verilmiştir.

Tablo 37 - Sabit Yatırım Kalemleri

Sabit Yatırım Kalemleri	Maliyetler (Dolar)	Giderle İlgili Açıklama
Etüt, Proje, Mühendislik ve Kontrollük	7.148,99	Bina inşaat giderinin 2,00% kadarlık kısmı öngörülmüştür.
Arazi Düzenleme ve Geliştirme	62.814,07	Yatırım dönemindeki giderlerdir
Hayvan ve Bitki Alımı	8.479,90	Yatırım dönemindeki giderlerdir
İnşaat Giderleri	357.449,75	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı güncel birim poz fiyatlarına göre hesaplanmıştır.
Makineler	316.612,58	Yatırım kapsamında alınması planlanan makineler hedeflenen kapasiteye uygun olarak hesaplanmıştır.
Taşıtlar	35.175,88	Yatırım sürecinde alınacak taşıtların toplam maliyetini yansıtmaktadır.
Yazılım	2.294,72	Yatırım kapsamında alınması öngörülen yazılım maliyetidir.
Demirbaş	392.498,27	Alınacak demirbaşların toplam tutarı belirtilmiştir.
Montaj	21.273,33	Makinelerin montaj giderleridir.
Sigorta	3.546,19	Bina inşaatı, makine ve taşıt giderinin 0,50% kadarlık kısmı öngörülmüştür.
Deneme Dönemi Girdi Maliyeti	0,00	Herhangi bir işletmeye alma gideri hesaplanmamıştır.
Personel (Yıllık)	41.146,36	Yatırım döneminde istihdam edilecek personellerin toplam brüt ücretleridir.
Pazarlama ve Satış	3.454,77	Yatırım döneminde yapılacak tanıtım ve reklam çalışmalarını içermektedir.
Kira (Arazi)	60.301,51	Arazinin yatırım dönemindeki yaklaşık kiralama maliyetidir.
Mali Müşavir	1.507,54	SMMMO güncel ücret tarifesine göre belirtilmiştir.
Hukuk Müşaviri	3.015,08	Barolar Birliği güncel tarifesine göre belirtilen ücrettir.
Telefon	0,00	Yatırım kapsamında herhangi bir gider öngörülmemiştir.
Araç Yakıt	607,54	Yatırım dönemindeki araç yakıt giderleridir.
Genel Giderler	13.173,26	Toplam maliyetlerin 1,00% kadarlık tutarı hesaplanmıştır. Kargo, bankacılık masrafları, yemek, ağırlama, ikramlar, kırtasiye, her türlü sarf giderler vb. içermektedir.
Beklenmeyen Giderler	13.305,00	Tablodaki diğer maliyetlerin 1,00% kadarlık tutarı hesaplanmıştır.
Toplam Tutar (Dolar)	1.343.804,73	

4.2 Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Aşağıdaki tabloda Ek-1'de verilen hesaplamalara göre analiz edilen yatırımın geri dönüş süresine ilişkin bilgiler verilmiştir.

Tablo 38 - Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Kapasite Kullanım Oranının Yıllara Göre Değişimi	Net Kar	Kümülatif Net Kar	Amortisman	Birikmiş Amortisman	Net Kar ve Amortisman Toplamı
1. Yıl (Yatırım Yılı)	- 1.578.283,24	- 1.578.283,24	191.454,97	191.454,97	- 1.386.828,27
2. Yıl (İlk Faaliyet Yılı)	215.199,67	- 1.363.083,57	195.400,67	386.855,64	-976.227,93
3. Yıl	353.194,68	- 1.009.888,89	195.086,97	581.942,61	-427.946,28
4. Yıl	488.196,83	-521.692,06	194.757,59	776.700,20	255.008,14
5. Yıl	605.390,40	83.698,33	194.411,73	971.111,93	1.054.810,26
6. Yıl	799.884,10	883.582,43	38.338,59	1.009.450,52	1.893.032,95
7. Yıl	836.576,80	1.720.159,23	37.957,28	1.047.407,80	2.767.567,03
8. Yıl	874.594,12	2.594.753,35	37.556,91	1.084.964,71	3.679.718,06
9. Yıl	913.982,25	3.508.735,60	37.136,52	1.122.101,23	4.630.836,83
10. Yıl	954.788,97	4.463.524,57	36.695,11	1.158.796,34	5.622.320,92

1.578.283,24 Dolar tutarındaki toplam yatırım maliyetinin yatırım süresi göz önünde bulundurulduğunda geri dönüş süresi 4,86 yıl olarak görülmektedir.

5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ

5.1 Projenin Çevresel Etkileri

Projenin çevreye olabilecek olumlu veya olumsuz tüm etkileri çevresel analiz kapsamında değerlendirilir. Çevresel analiz kapsamında belirlenen olumlu ve olumsuz tüm etkileri bu bölümde belirtilmiştir.

Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED), gerçekleştirilmesi planlanan projelerin çevreye olabilecek olumlu ve olumsuz etkilerinin belirlenmesinde, olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi ya da çevreye zarar vermeyecek ölçüde en aza indirilmesi için alınacak önlemlerin, seçilen yer ile teknoloji alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesinde ve projelerin uygulanmasının izlenmesi ve kontrolünde sürdürülecek çalışmalardır (T.C Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2020). Yani ekonomik ve sosyal gelişme ile uyumlu olarak çevre değerlerinin ekonomik politikalar karşısında korunmasıdır.

ÇED Olumlu Kararı veya Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Gerekli Değildir Kararı alınmadıkça projelerle ilgili onay, izin, teşvik, yapı ve kullanım ruhsatı verilememekte; proje için yatırıma başlanamamakta ve ihale edilememektedir.

Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği Ek-1 listesinde yer alan veya Ek-2 listesinde yer alıp çevresel etki değerlendirilmesi gereklidir kararı verilen faaliyetler ÇED yönetmeliğinin Ek-3'ünde yer alan formata göre hazırlanması gerekmektedir. Çevresel etki değerlendirilmesi yönetmeliği Ek-2 listesinde yer alan faaliyetler ise bulunduğu ile göre o ilin valiliğine ya da bakanlığa Ek-4'de yer alan formata göre proje tanıtım dosyası hazırlamak ve sunmakla yükümlüdürler.

Ayrıca ÇED yönetmeliğinin 26. Maddesi gereğince ÇED başvuru dosyası, ÇED raporu veya Proje tanıtım dosyası hazırlayacak kurum/kuruluşlar bakanlıktan yeterlilik belgesi almakla yükümlüdürler.

ÇED Yönetmeliği Ek-I ve Ek-II kapsamında yer almayan ve herhangi bir surette bu durumunu belgelemek isteyenlerin (Muafiyet veya Kapsam Dışı Yazısı Almak İsteyenlerin) ilgili İl Müdürlüklerine yapacakları başvuru kapsamında muafiyet/kapsam dışı yazısı düzenlenmektedir.

Yatırımı planlanan Ekoturizm tesisi ÇED yönetmeliğinin Ek-1 ve Ek-2 listesinde yer almamaktadır. Bu nedenle İl Müdürlüğünden sadece "Muafiyet ve Kapsam Dışı" yazısı almak yeterli olacaktır. Ayrıca yatırımın yapılacağı tüm bölgelerde doğanın korunması ve çevresel hassasiyetin üst düzeyde sağlanması gereken alanlarda azami özen gösterilerek yatırımın çevresel etkileri azaltılacaktır.

5.2 Projenin Sosyal Etkileri

Bu bölümde yatırımın gerçekleşmesi durumunda bölgede yaratacağı sosyal etkilere yer verilmiştir. Yatırım bölgenin rekabet sıralamasında öncelikli sektörlerden biri olan turizm sektörünün 11. Kalkınma Planı ve benzer belgelerde ortaya konan hedeflere uygun olarak yapının etkinleştirilmesi suretiyle sorunların üstesinden gelmesine katkı sağlayacaktır.

Sürdürülebilir kalkınma ekonomik ve sosyal kalkınma ile çevre boyutlarını içeren çok yönlü bir kalkınma modelidir. Günümüzde yatırım ve yatırım araçlarına olan ihtiyaç gün geçtikçe artmakta ve bu ihtiyacın karşılanması sürdürülebilir kalkınma adına önem taşımaktadır. Sürdürülebilir kalkınma için ülke politika ve stratejilerine yönelik oluşturulmuş planlar kapsamında uygun yatırımların yapılması hem yatırımın yapıldığı bölgenin hem de ülke ekonomilerinin gelişmesine katkı sağlayacaktır. Gelişen ülke ekonomisi ile statü farklılıkları azalarak toplumun refah ve huzuru artacaktır. Bu nedenle yatırımların gerçekleşmesinin sosyoekonomik kalkınma ve gelişmeye katkı sağlaması beklenmektedir.

Yatırımın bir diğer etkisi ise bölgedeki istihdama sağlanan katkıdır. Yatırım sayesinde kurulacak olan tesislerde personel ihtiyacı doğacağı için yeni istihdam alanları da oluşacaktır. İstihdamla birlikte ekonomik anlamda dolaylı olarak etki yaşanacaktır. Yani istihdam olan birey birçok alanda bu istihdamdan elde ettiği geliri harcama yoluna gidecek ve farklı sektörlerde zincirleme bir ekonomik hareketlilik görülecektir. Örneğin; bu istihdam sayesinde düzenli gelire sahip kişi birçok sektörde kazandığı parayı harcayacağı için genel anlamda bölge ekonomisine ve sonuç olarak da ülke ekonomisine katkı sağlanacaktır.

Aşağıdaki tabloda istihdam edilecek personellerin adam/ay hesaplaması verilmiştir. Hesaplanan değerler personellerin yatırım yılı dâhil olmak üzere ilk faaliyet yılı itibarıyla istihdam düzeyini göstermektedir. Bununla birlikte hesaplamada her bir pozisyonda istihdam edilen kişi sayısı göz önünde bulundurulmuştur.

Tablo 39 - Yatırımın İstihdam Etkisi

Pozisyon	Pozisyon Türü	Personel Sayısı	Yıllık Adam / Ay Sayısı	Personel Durumu
Genel Müdür	Beyaz Yaka	1	24	Kalıcı
Rezervasyon Sorumlusu	Beyaz Yaka	1	12	Kalıcı
Ön Muhasebe Sorumlusu	Beyaz Yaka	1	17	Kalıcı
Oda Sorumlusu	Beyaz Yaka	3	36	Kalıcı
Güvenlik Elemanı	Mavi Yaka	4	68	Kalıcı
Garson	Mavi Yaka	3	36	Kalıcı
Aşçı	Mavi Yaka	2	24	Kalıcı
Bulaşıkçı	Mavi Yaka	2	24	Kalıcı
Teknik Servis Elemanı	Mavi Yaka	3	36	Kalıcı
Çamaşırhane Elemanı	Mavi Yaka	1	12	Kalıcı
Bahçıvan	Mavi Yaka	2	28	Kalıcı
Şoför	Mavi Yaka	1	13	Kalıcı
Meydan Temizleyicisi	Mavi Yaka	2	24	Kalıcı
Toplam		30	402	

Yatırım kapsamında toplam 30 personel istihdam edilmesi planlanmaktadır. 1. yıl sonunda sağlanacak istihdamın adam ay sayısı toplamı 402 olarak görülmektedir. İstihdam edilen personellerin 6 kişilik kısmı beyaz yaka, 24 kişilik kısım mavi yaka personelden oluşmaktadır. Personellerin kalıcı ve geçici olarak istihdam edilme durumu da tabloda yer almaktadır. Yatırım ile 4 mevsim turizm amaçlandığından kalıcı istihdam öngörülmektedir. Ayrıca bölgede eko turizm faaliyetlerinin canlanması ile oluşacak çarpan etkilerinin de istihdama olumlu katkı sağlaması beklenmektedir.

5.3 Projenin Bölgesel Etkileri

Proje alanına yapılacak yatırımlar için ihtiyaç duyulacak tüm ürün ve hizmetlerin ağırlıklı olarak bölge içinden temin edilmesi halinde yerelde üretim yapan üreticiler gelir elde edebilecektir. Bu da bölgedeki üreticiler için hareketlilik yaratabilecektir. Bölgede yapılacak yatırım bölgenin doğal, tarihi ve kültürel yapısı, gelenek ve görenekleri, yöresel yemek ve ürünlerinin tanınırlığını artırmaya katkı sağlayacaktır. Yatırım ile bölgede turizm gelişecek, ilçe halkının gelirleri ve dolayısıyla refah seviyesi artacaktır. Bununla birlikte bölgedeki ekonomik gelişmelere paralel olarak yaratacağı yeni iş imkânları sayesinde bölge halkı yatırımdan doğrudan ve olumlu şekilde etkilenecektir.

İlçelerde yerli halkın turizm aktiviteleri konusunda deneyim kazanması hizmet kalitesini artıracak, özellikle turizm kalitesi arttığı için yakın diğer ilçelerin yatırım potansiyeli rekabet gücü artacak, ilçeler

arası gelişmişlik farkının azalmasına katkı sağlanacaktır. Dolayısıyla bölgede yatırımın gerçekleşmesi durumunda ekonomik ve sosyal açıdan gelişecek olan ilçede üreticiler, nakliyeciler, tedarikçiler, ilçe esnafı ve halkı olumlu yönde etkilenecektir.

Yatırımın bölgesel etkilerinden bir diğeri ise, artan işgücü talebini karşılamak için turizm alanında nitelikli işgücü yaratmaya yönelik eğitim çalışmalarının planlanması ve yeni istihdam olanaklarının ortaya çıkmasıyla net göç veren ilçelerde genç nüfusun iş bulma olanaklarının artırılarak kırsaldan kente göçün azaltılmasıdır. Böylece yatırımlar ile hem üretilen ürünlerin pazarlanması, işlenmesi, yeni istihdam olanaklarının yaratılması, nitelikli işgücünün ve teknik kapasitenin artırılması sağlanabilecektir.

Yatırım ile bölgeye çekilebilecek turist sayısında artış yaşanması öngörülmektedir. Yatırım planlanan bölgelerin doğal güzellikleri, tarihi eserler ve kültürel yapıları göz önünde bulundurulduğunda, bu bölgelerin tanıtım çalışmaları hızlandırılabilir ve turistler açısından bu ilçeler çekim merkezi konumuna ulaşabilecektir.

6. EKLER

Ek-1: Fizibilite Çalışması İçin Gerekli Olabilecek Analizler

Ek-2: Yerli/İthal Makine-Teçhizat Listesi

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 gözlemlemek amacıyla tablo hazırlanabilir.

Geri Ödeme Dönemi Yöntemi

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

Net Bugünkü Değer Analizi

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

$$NBD = \sum (NA_t / (1+k)^t)$$

NA_t : 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.

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

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.

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

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.

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

Ek-2: Yerli/İthal Makine-Teçhizat Listesi

Ön fizibilite aşamasındaki çalışmada makinelerin detaylarına ilişkin veriler verilmemiş olup yatırımcının tercihlerine göre değişiklik gösterebilecektir.

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

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

7. KAYNAKÇA

- Akın, A. (2016). Ekoturizm Alanlarının Değerlendirilmesi ve Ekoturizmin Uygulanabilirliğinin. *Uluslararası Sosyal ve Ekonomik Bilimler Dergisi*, 25-31.
- Akoğlu, Z. (2018). *Sürdürülebilir bir Turizm Türü: Ekoturizm (Dünyadan ve Türkiye'den Örnekler)*. İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi Konut Araştırma ve Uygulama Merkez Müdürlüğü.
- Aksu, C., & Aktuğ, E. (2011). *Güney Ege Bölgesi Termal Turizm Araştırması*. Güney Ege Kalkınma Ajansı. 02 06, 2019 tarihinde alındı
- Ankara Üniversitesi Açık Ders Malzemeleri. (2020). 2020 tarihinde <https://acikders.ankara.edu.tr/> adresinden alındı
- Aydın İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü. (2020). <https://aydin.ktb.gov.tr/TR-190298/eski-doganbey-koyu.html> adresinden alındı
- Aydın İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü. (2020). *Aydın İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü*. 2020 tarihinde <https://aydin.ktb.gov.tr/> adresinden alındı
- (2012). *Aydın İlçeleri GZFT Analizi*. Güney Ege Kalkınma Ajansı Ekonomik Araştırmalar ve Planlama Birimi.
- (2016). *Aydın İli 2016 Yılı Çevre Durum Raporu*. T.C. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü.
- Aytuğ, H. K. (2019). Kuşadası Ekoturizm Potansiyelinin Değerlendirilmesi. *Economics, Finance, Politics*, 1194.
- (2012). *BAKKA Ekoturizm Sektör Raporu*. Batı Akdeniz Kalkınma Ajansı.
- (2012). *BAKKA Turizm Raporu*.
- Başkan, A. E., & Akay, N. (2016, 11). <http://geka.gov.tr/2814/denizlide-turizm-ve-saglik-sektorleri>. 02 27, 2019 tarihinde <http://geka.gov.tr>: <http://geka.gov.tr/2814/denizlide-turizm-ve-saglik-sektorleri> adresinden alındı
- Coğrafya Dünyası (2020). <http://www.cografya.gen.tr/tr/denizli/iklim.html#:~:text=Bitki%20%C3%B6rt%C3%BCs%C3%BC%3A%20Denizli'nin%20yar%C4%B1s%C4%B1,iklimine%20has%20makiler%20meydana%20getirir> adresinden alındı
- Çolak, İ., & Kabalıcı, E. (tarih yok). *Evirici Topolojileri ve Gelişimleri Üzerine Bir İnceleme*.
- Demir, C., & Çevirgen, A. (2006). Eko-turizm Yönetimi. *Nobel Yayın Dağıtım*, 70-71.
- Denizli İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü. (2020). denizli.ktb.gov.tr. <https://denizli.ktb.gov.tr> adresinden alındı
- Dinçer, İ. (2018). *TÜBA-Güneş Enerjisi Teknolojileri Raporu*. Türkiye Bilimler Akademisi.
- Doğan, E. (2014, Şubat 14). *Dünyanın En Güzel Ekoköyleri*. <http://ecovillageithaca.org/> adresinden alındı
- Ekoturizm ve Sürdürülebilir Turizm Derneği. (2020). *Ekoturizm ve Sürdürülebilir Turizm Derneği*. www.ekoturizmdernegi.org: <http://www.ekoturizmdernegi.org/ekotur.asp> adresinden alındı
- Freepik. (2020). *Freepik*. https://www.freepik.com/free-vector/abstract-grey-background_1189849.htm adresinden alındı
- (2012). *Güney Ege İlçelerinde Genel Sosyoekonomik Durum*. Güney Ege Kalkınma Ajansı Ekonomik Araştırmalar ve Planlama Birimi.
- İslamoğlu, S. Ö. (2019). *Kültür ve Turizm Bakanlığı Turizm Sektörüne Sağlanan Teşvik Destekler*. Ankara: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı.
- Kalekar, P. S. (2004). Time series Forecasting using Holt-Winters Exponential Smoothing. *Kanwal Rekhi School of Information Technology*.
- Kandır, H. (2017). Ekoturizmin Diğer Yüzü "Yaban Hayatı ve Ekoturizm". *Göller Bölgesi Aylık Hakemli Ekonomi ve Kültür Dergisi*(51).
- Karacasu Kaymakamlığı. (2020). www.karacasu.gov.tr. <http://www.karacasu.gov.tr/tarihce> adresinden alındı
- Kasalak, M. (2015). Dünya'da Ekoturizm Pazarı ve Ekoturizmin Ülke Gelirlerine Katkıları. *Journal of Recreation and Tourism Research*, 20-26.
- Kılıç, D., & İşcan, F. (2019). *Dünya'da ve Türkiye'de Ekolojik Köy Uygulamaları*. Ankara: TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası.

- KPMG. (2019). *Enerji Sektörel Bakış*. KPMG.
- Kuşadası Kaymakamlığı. (2020). www.kusadasi.gov.tr. <http://www.kusadasi.gov.tr/ilcemiz> adresinden alındı
- Meteoroloji Genel Müdürlüğü. (2020). 2020 tarihinde <https://www.mgm.gov.tr/> adresinden alındı
- Muğla İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü. (2020). mugla.ktb.gov.tr. 2020 tarihinde <https://mugla.ktb.gov.tr/TR-270808/cografi-konum-konum-iklim-ulasim.html> adresinden alındı
- Orman Fakültesi Kariyer Merkezi. (2018). *Tabiat Turizmi Raporu*.
- Pamukkale Belediyesi. (2020). www.pamukkale.bel.tr. <http://www.pamukkale.bel.tr/s-29-cografya-ve-iklimi> adresinden alındı
- Selçuk Ticaret Odası, Turizm Sektör Raporu. (2016). *Turizm Sektör Raporu*.
- Self, R., Self, D., & Bell-Haynes, J. (2010). Marketing Tourism In The Galapagos Islands: Ecotourism Or Greenwashing? *International Business & Economics Research Journal*, 9(6), s. 112.
- Söke Kaymakamlığı. (2020). www.soke.gov.tr. <http://www.soke.gov.tr/soke-genel-bilgiler> adresinden alındı
- Şahin, G. (2013). Kolektif İşletme Tiplerine Tipik Bir Örnek: Kibbutzlar. *Adıyaman Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*.
- T.C Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. (2020). *T.C Çevre ve Şehircilik Bakanlığı*. <https://www.csb.gov.tr/> adresinden alındı
- T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı . (2020). *T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı* . <https://izmir.ktb.gov.tr/TR-77342/genel-bilgiler.html> adresinden alındı
- T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı . (2020). *İzmir Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü*. <https://izmirakdm.csb.gov.tr/cografi-ozellikleri-i-3590> adresinden alındı
- T.C. Denizli Valiliği . (2020). *Coğrafi Konum*. <http://www.denizli.gov.tr/cografi-konum#:~:text=%C4%B0l%20y%C3%BCzey%20%C5%9Fekilleri%20bak%C4%B1m%C4%B1ndan%20dalgal%C4%B1d%C4%B1r,Honaz%202571%20m.%20y%C3%BCksekl%C4%9Fe%20sahiptir.> adresinden alındı
- T.C. Güney Ege Kalkınma Ajansı. (2020). *T.C. Güney Ege Kalkınma Ajansı*. <https://geka.gov.tr/tr/basvurusu-devam-eden-destekler> adresinden alındı
- T.C. Kalkınma Bakanlığı . (2018). *On Birinci Kalkınma Planı 2019-2023 Enerji Teknolojilerinde Yerli Üretim Çalışma Grubu Raporu*. Ankara.
- T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı. (2020). *Yatırım Teşvik Sistemi Yatırımlarda Devlet Yardımları*. T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı.
- T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı. (2017). *Sanayi Yatırımlarına Verilen Destek ve Teşvik Programları*. 03 13, 2019 tarihinde <https://sgm.sanayi.gov.tr/handlers/DokumanGetHandler.ashx?dokumanId=10307832-83d7-4ced-a2fa-9520e15c4661> adresinden alındı
- T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Sanayi ve Verimlilik Genel Müdürlüğü. (2019). *Sanayi Yatırımlarına Verilen Destekler ve Teşvik Programları*. Ankara: T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı.
- T.C. Ticaret Bakanlığı. (2015). *Döviz Kazandırıcı Hizmet Ticaretinin Desteklenmesi Hakkında Karar*. Ankara: T.C. Ticaret Bakanlığı.
- Tarım ve kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu Ankara İl Koordinatörlüğü. (2020). <https://ankara.tkd.gov.tr>: <https://ankara.tkd.gov.tr/Duyuru.aspx?Id=708> adresinden alındı
- Thibaud, Y. (2004). Concept des Eco-villages. http://www.passerelleco.info/article.php3?id_article=350 adresinden alındı
- Türker, N., & Çetinkaya, A. (2009). *Batı Karadeniz Bölümü Ekoturizm Potansiyeli*. Ankara: Detay Yayıncılık.
- Türkiye İhracatçılar Meclisi*. (2020). 2020 tarihinde <https://www.tim.org.tr/tr/default> adresinden alındı
- TÜRSAB. (2016). *Doğa ve Macera Turizmi Raporu*. TÜRSAB.
- Tüzemen, A., & Yıldız, Ç. (2018). *Holt-Winters Tahminleme Yöntemlerinin Karşılaştırmalı Analizi Türkiye İşsizlik Oranları Uygulaması*.
- Uğur, A. (2003). *Aydın Şehrinin Kuruluşu ve Gelişme Evreleri*.
- Ünal Ankaya, F., Yazıcı, K., Balık, G., & Aslan, B. (2018). Dünyada ve Türkiye’de Ekoturizm, Sosyal-

- Kültürel ve Ekonomik Katkıları. *Ulusal Çevre Bilimleri Araştırma Dergisi*, 69-72.
- Wikipedia. (2020). *Wikipedia*. <https://tr.wikipedia.org/wiki/Mu%C4%9Fla#Co%C4%9Frafya> adresinden alındı
- Wearing, S., & Neil, J. (2009). *Ecotourism: Impacts, Potentials and Possibilities?*
- Worldtourismgroup. (2020). *Worldtourismgroup*. <https://tur.worldtourismgroup.com/meet-heroes-costa-rica-leading-way-49981> adresinden alındı
- WWOOF Türkiye. (2020). <https://woofturkey.org/tr/woof-nedir-tatuta-nedir> adresinden alındı
- www.geziseyahat365.com. (tarih yok). 2020 tarihinde <https://www.geziseyahat365.com/dogayla-ice-yasamin-adi-eko-turizm/> adresinden alındı
- www.passerelleco.info. (2020). https://www.passerelleco.info/article.php?id_article=350 adresinden alındı
- www.passerelleco.info. (2020). https://www.passerelleco.info/article.php?id_article=116 adresinden alındı
- Yücel, C. (2001). Turizmde Yükselen Değer: Ekoturizm, Dağlık Bölgelerde Ekoturizm Konferansı. *Türsab Dergisi*(219).
- Zhang, H., & Lei, S. L. (2012). *A Structural Model of Residents' Intention to Participate in Ecotourism: The Case of A Wetland Community*.



Adres: Pamukkale Teknokent Kınıklı Mh. Hüseyin Yılmaz Cd. No:67
B Blok Kat:2 20070, Pamukkale/Denizli
Tel: (0258) 371 88 44
E-Posta: info@geka.gov.tr | www.geka.gov.tr

ISBN

Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılmaz