



T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Burdur İli Böğrüdelik Yaylası Konaklama Tesisleri Yatırımı Ön Fizibilite Raporu





T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Burdur İli Böğrüdelik Yaylası Konaklama Tesisi Yatırımı Ön Fizibilite Raporu



2021
KASIM

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, yatırımcılara yol göstermek amacıyla Burdur ilinde Bungalov tipi yayla evi konaklama tesisi kurulmasının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Batı Akdeniz 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 Batı Akdeniz Kalkınma Ajansı sorumlu tutulamaz.

Bu raporun tüm hakları Batı Akdeniz 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; Batı Akdeniz Kalkınma Ajansı'nın yazılı onayı olmadan raporun içeriği kısmen veya tamamen kopyalanamaz, elektronik, mekanik veya benzeri bir araçla herhangi bir şekilde basılamaz, çoğaltılamaz, fotokopi veya teksir edilemez, dağıtılamaz, kaynak gösterilmeden iktibas edilemez.

İÇİNDEKİLER

1. YATIRIMIN KÜNYESİ	3
2. EKONOMİK ANALİZ	5
2.1 Sektörün Tanımı	5
2.2 Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler	6
2.2.1 Yatırım Teşvik Sistemi	6
2.2.2 Diğer Destekler	7
2.3 Sektörün Profili	8
2.4 Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep	13
2.5 Hizmet, Kapasite ve Doluluk Oranı.....	13
2.6 Girdi Piyasası.....	14
2.7 Pazar ve Satış Analizi.....	16
3 TEKNİK ANALİZ	18
3.1 Kuruluş Yeri Seçimi	18
3.2 Üretim Teknolojisi	19
3.3 İnsan Kaynakları	22
4 FİNANSAL ANALİZ	24
4.1 Sabit Yatırım Tutarı.....	24
4.2 Yatırımın Geri Dönüş Süresi.....	26
5 ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ	27

TABLolar

Tablo 1 Sektörel NACE Kodları	5
Tablo 2 : Yatırım Teşvik Unsurları	6
Tablo 3 : Ülkelere Göre Turist Sayısı (Milyon kişi) Avrupa Sıralaması	9
Tablo 4 : Ülkelere Göre Gelen Turist Sayısı Dünya Sıralaması	9
Tablo 5 : Turizmde Türkiye'nin Rakiplerinin Yaşadığı Kayıplar	10
Tablo 6 : Ocak –Ekim 2020 Döneminde En Çok Ziyaretçi Gönderen İlk 5 Ülke	11
Tablo 7 : Ülkemizin En Çok Turist Ağırlayan 5 ili (Milyon Kişi)	11
Tablo 8 : Burdur İli Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi Ve Doluluk Oranlarının İlçelere Göre Dağılımı (2020)	12
Tablo 9 : Burdur İli Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi Ve Doluluk Oranlarının İlçelere Göre Dağılımı (2020)	13
Tablo 10 : Kapasite Kullanım Oranı	14
Tablo 11 : Tam Kapasite Gider Tablosu	15
Tablo 12 : Burdur İli Gölhisar İlçesi Turist Geliş, Konaklama, Kalış Süreleri	17
Tablo 13 : Kibyra Antik Kenti Ziyaretçi Sayıları	17
Tablo 14 : Konaklama Tesisi Gerekli Makine Ekipman Listesi ve Maliyetleri	19
Tablo 15 : Yayla Restoranı Gerekli Makine Ekipman Listesi ve Maliyetleri	20
Tablo 16 : Tesis İdari Yönetim Binası Gerekli Makine Ekipman Listesi ve Maliyetleri	22
Tablo 17 : İl nüfusunun eğitim kademelerine göre durumu (6 yaş üstü)	22
Tablo 18 Çalışma Çağı Nüfus Verileri (İl Bazında, 15 – 65 yaş arası)	23
Tablo 19 Genç Nüfus Verileri (İl Bazında, 15 - 24 yaş arası)	23
Tablo 20 : Aylık ve Yıllık Personel Giderleri	23
Tablo 21 : Sabit Yatırım Maliyetleri	24
Tablo 22 : Yıllık İşletme Gelir/Gider Hesaplamaları	26
Tablo 23 : Burdur İlçeleri Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması	28

ŞEKİLLER

Şekil 1 : Böğrüdelik Yaylası 1	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.8
--------------------------------------	--

1. YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	Konaklama Tesisi Yatırımı	
Üretilen Ürün/Hizmet	Bungalov Tipi Konaklama Tesisi Hizmeti	
Yatırım Yeri (İl - İlçe)	Burdur-Göhlisar	
Tesisin Teknik Kapasitesi	Her biri 45m ² olan toplam 12 adet bungalov tipi yayla evi 50 kişi kapasiteli 200 m ² yayla restoranı 120 m ² idari yönetim binası	
Sabit Yatırım Tutarı	391.640,38 \$	
Yatırım Süresi	1 Yıl	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	%50	
İstihdam Kapasitesi	18 kişi	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	5,13 Yıl	
İlgili NACE Kodu (Rev. 3)	55.10.3.02 Dağ evleri	
İlgili GTİP Numarası	-	
Yatırımın Hedef Ülkesi	Yok – Yurt İçi	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Doğrudan Etki	Dolaylı Etki
	Amaç 8: İnsana yakışır iş ve ekonomik büyüme Amaç 11: Sürdürülebilir şehirler ve topluluklar	Amaç 3: Sağlıklı ve kaliteli Yaşam
Diğer İlgili Hususlar	-	

Subject of the Project	<i>Accommodation Facility Investment</i>	
Information about the Product/Service	<i>Bungalov Type Accommodation Facility</i>	
Investment Location (Province-District)	<i>Burdur –Göhlisar</i>	
Technical Capacity of the Facility	<i>12 bungalov type mountain house 200 m² restaurant 120 m² office building</i>	
Fixed Investment Cost	<i>\$ 391.640,38</i>	
Investment Period	<i>1 Year</i>	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	<i>50 %</i>	
Employment Capacity	<i>18</i>	
Payback Period of Investment	<i>5,13 Years</i>	
NACE Code of the Product/Service (Rev.3)	<i>55.10.3.02 Chalets</i>	
Harmonized Code (HS) of the Product/Service	<i>-</i>	
Target Country of Investment	<i>Domestic Use</i>	
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals	<i>Direct Effect</i>	<i>Indirect Effect</i>
	<i>Goal 8: Decent work and economic growth Goal 11: Sustainable cities and economies</i>	<i>Goal 3: Good health and well being for people</i>
Other Related Issues		

2. EKONOMİK ANALİZ

2.1 Sektörün Tanımı

Dünya Turizm Örgütü tanımına göre turizm, sürekli kalışa dönüşmemek ve gelir getirici hiçbir uğraşta bulunmamak şartı ile bireylerin geçici süre konaklamalarından doğan olay ve ilişkilerin tümü olarak ifade edilmektedir.

İnsanların, dinlenme ve sağlık ihtiyaçlarına yönelik geziler yapması, yeni yerler görme ve yeni kültürleri tanıma isteği, kutsal kabul edilen alanların ziyaret etmesi, doğayla bütünleşme ve doğal ortamlarda bulunma isteği, kongre, toplantı ve spor etkinliklerine katılım sağlaması gibi nedenler turizmin oluşmasını sağlayan temel unsurlar arasında kabul edilmekte ve farklı turizm çeşitliliğinin oluşmasında rol oynamaktadır.

Turistik faaliyetlerin çeşitliliği ve güncel koşullara göre şekillenen ihtiyaçların ortaya çıkması turizm alanlarında fiziki ve beşeri olanakları geliştirilmesini zaruri kılmaktadır. Turizm sektörünün gelişmesi açısından son derece etkili olan konaklama hizmetleri, yiyecek-içecek işletmeleri, ulaştırma işletmeleri, eğlence, kültürel ve sosyal alanların varlığı, rekreasyon alanlarının düzenlenmesi, yatırımcılar, seyahat işletmeleri, ilgili idari birimler ve benzeri turizm bileşenleri açısından ele alındığında turizm sektöründe yapılacak yatırımlara ilişkin kararların alınmasında, yatırım yapılacak mekanın coğrafi koşulları, altyapı ve üst yapı gereksinimleri, insan kaynakları yönetimi, finansal analizi vb. unsurlar göz önünde bulundurulmalıdır.

Ülkemiz sahip olduğu birbirinden farklı coğrafi özellikler, iklim koşulları ve beşeri olanakları ile turizm çeşitliliği açısından son derece zengindir. Dünya genelinde yaşanan gelişmeler dikkate alındığında ülkemiz turizm hareketliliği ve çeşitliliğinde de değişimler yaşanmaktadır.

Yaylalar, doğası ve iklimiyle insanlar üzerinde stres yaratan unsurlardan uzaklaşmaları için uygun coğrafi mekânlar olması nedeniyle giderek önem kazanmaktadır. Yaylara yapılan altyapı ve üst yapı yatırımları bölgesel kalkınma açısından da hızlandırıcı bir unsur oluşturmaktadır. Dünyada ve ülkemizde yayla turizmi konaklama hizmetlerinin arzında, inşa edilecek yapıların doğayla uyumu göz önünde bulundurulmakta ve bungalov tipi yapılar giderek yaygınlaşmaktadır.

Bungalov, genellikle tahtadan veya benzeri hafif bir materyalden yapılan, deniz kıyısında ya da kırdaki kurulmuş tek veya bir buçuk katlı küçük evlerdir. Bungalov sözcüğü Hint dilindeki bangala kelimesinden türemiştir. İnşa edilmesi kolay olan ve dinlenme amacıyla yapılan bungalovlar, ilk olarak 19. yy ortalarında İngilizler tarafından Hindistan'da inşa edilmiştir. Çoğunlukla doğal malzemelerden oluştukları için ekolojik bir yapı özelliğine sahiptirler ve oldukça ekonomiktir. Ülkemizde tatil ve dinlenme amacıyla kullanılan bungalovlar, bazı ülkelerde barınma amacıyla da kullanılmaktadırlar. (inşaathesabı, 2021). Sektörün ana ve alt kırılım nace kodları Tablo 1'de sunulmuştur.

Tablo 1 Sektörel NACE Kodları

I	Konaklama Ve Yiyecek Hizmeti Faaliyetleri
55	Konaklama
55.1	Oteller ve benzeri konaklama yerleri
55.10.02	Otel vb. konaklama yerlerinin faaliyetleri (günlük temizlik ve yatak yapma hizmeti sağlanan yerlerin faaliyetleri) (kendi müşterilerine restoran hizmeti vermeyenler ile devre mülkler hariç)
55.2	Tatil ve diğer kısa süreli konaklama yerleri
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)
55.9	Diğer konaklama yerleri
55.90.03	Diğer konaklama yerlerinin faaliyetleri (başka bir birim tarafından işletildiğinde yataklı vagonlar vb. dahil; misafirhaneler, öğretmen evi vb. hariç)

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu, 2021

2.2 Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

2.2.1 Yatırım Teşvik Sistemi

Yatırım teşvik sisteminin yatırımın yapılacağı sektörde ile sunduğu teşvik unsurları detaylı biçimde bu kısımda ele alınacaktır. Yatırımın konusu ve yapılacağı il dikkate alınarak, aşağıda yer alan teşvik unsurlarından yararlanılabilecek olanlar, teşvik miktarı, süresi ve şartları dikkate alınmak kaydıyla açıklanacaktır. Ayrıca, teşvik başvurusunda izlenecek yol da bu kısımda belirtilecektir.

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 5/a maddesinde "Turizm sektöründe; bu Kanun ve diğer mevzuatta yer alan teşvik tedbirleri ile istisna, muafiyet ve haklardan yararlanabilmek için Bakanlıktan, turizm yatırımı belgesi veya turizm işletmesi belgesi alınması zorunludur" hükmü yer almaktadır. Dolayısıyla atılması gereken ilk adım turizm yatırımı belgesinin alınması olacaktır.

01.06.2019 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğin 9. maddesinin (1) numaralı fıkrası uyarınca 01.09.2019 tarihinden itibaren yapılacak başvurular sadece e-Devlet üzerinden yapılabilmektedir. İstenen belgeler ise aynı yönetmeliğin 6. maddesinde verilmektedir.

Tablo 2 : Yatırım Teşvik Unsurları

Destek Unsurları			Bölgeler					
			I	II	III	IV	V	VI
KDV İstisnası			Var	Var	Var	Var	Var	Var
Gümrük Vergisi Muafiyeti			Var	Var	Var	Var	Var	Var
Vergi İndirimi	Yatırıma Katkı Oranı	OSB ve EB Dışı	15	20	25	30	40	50
		OSB ve EB İçi	20	25	30	40	50	55
Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği		OSB ve EB Dışı	2 Yıl	3 Yıl	5 Yıl	6 Yıl	7 Yıl	10 Yıl
		OSB ve EB İçi	3 Yıl	5 Yıl	6 Yıl	7 Yıl	10 Yıl	12 Yıl
Yatırım Yeri Tahsisi			Var	Var	Var	Var	Var	Var
Faiz veya Kar Payı Desteği		İç Kredi			3 Puan	4 Puan	5 Puan	7 Puan
		Döviz/ Dövizle Endeksli Kredi	-	-	1 Puan	1 Puan	2 Puan	2 Puan
Sigorta Primi İşçi Hissesi Desteği			-	-	-	-	-	10 Yıl
Gelir Vergisi Stopajı Desteği			-	-	-	-	-	10 Yıl

Kaynak: Burdur İli 5 Yıldızlı Otel Yatırımı Ön Fizibilite Raporu

Teşvik Unsurları;

- Gümrük Vergisi Muafiyeti: Yapılacak yatırımda gümrük vergisi muafiyetinden yararlanılması planlanmamaktadır.
- Katma Değer Vergisi İstisnası: 25.10.1984 tarihli ve 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu gereğince, teşvik belgesini haiz yatırımcılara teşvik belgesi kapsamında yapılacak makine ve teçhizat ithal ve yerli teslimleri KDV'den istisna edilebilir. Aynı hüküm, teşvik belgesinin veya teşvik

belgesi kapsamı makine ve teçhizatın devir işlemleri ile makine ve teçhizat listelerinde set, ünite, takım vb. olarak belirtilen malların kısmi teslimlerinde de uygulanır. Bu teşvik unsurundan yararlanılması planlanmamaktadır.

- Gelir Vergisi Stopajı Desteği: 6. Bölge için yatırımlar için düzenlenecek teşvik belgelerine mahsus bir destek olması sebebiyle yapılacak konaklama tesisi yatırımında faydalanılamayacaktır.
- Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği: Büyük ölçekli yatırımlar, stratejik yatırımlar ve bölgesel teşvik uygulamaları kapsamında desteklenen yatırımlardan, tamamlama vizesi yapılmış teşvik belgesinde kayıtlı istihdamı aşmamak kaydıyla;

Komple yeni yatırımlarda, teşvik belgesi kapsamında gerçekleşen yatırımla sağlanan istihdam için ödenmesi gereken sigorta primi işveren hissesinin asgari ücrete tekabül eden kısmı Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı bütçesinden karşılanır.

- Vergi İndirimi: Büyük ölçekli yatırımlar ile bölgesel teşvik uygulamaları kapsamında gerçekleştirilecek yatırımlarda, 5520 sayılı Kanununun 32/A maddesi çerçevesinde gelir veya kurumlar vergisi, 3. Bölgede yatırıma katkı oranı %20'ye ulaşıncaya kadar kurumlar vergisi ve gelir vergisi % 50 indirimli olarak tahsil edilir.

2 Temmuz 2018 tarihinden itibaren yeni yatırım teşvik belgesi düzenlenmesine ilişkin tüm müracaatlar ile yabancı yatırımcıların Türkiye'de kurdukları şirket ve şubeler tarafından Sanayi ve Teknoloji Bakanlığına yapılan bildirimler Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü tarafından yönetilen E-TUYS adlı web tabanlı uygulama aracılığıyla gerçekleştirilmektedir. (Batı Akdeniz Kalkınma Ajansı, 2020)

Yalnızca nitelikli elektronik sertifika sahibi olan ve yetkilendirme başvurusu talebi Bakanlıkça onaylanmış kişiler E-TUYS aracılığıyla yatırım teşvik işlemlerini yürütmek üzere sisteme erişebilmektedir. Bu nedenle, yatırımcıların ilk etapta yetkilendirme işlemini gerçekleştirmek üzere Bakanlığa müracaat etmeleri gerekmektedir. Yetkilendirme talepleri bakanlığa posta yolu ile yapılmakta olup gerekli belge örneklerine <https://www.sanayi.gov.tr/destek-ve-tesvikler/yatirim-tesvik-sistemleri> adresinden ulaşılabilir. Yetkilendirme talebinin Genel Müdürlükçe sonuçlandırılmasının akabinde E- TUYS üzerinden işlem yapmaya yetkili kişiler tarafından sisteme giriş yapılıp işlemler başlatılabilir. (BEBKA, 2020)

2.2.2 Diğer Destekler

Kalkınma Ajansı Mali Destekler ve Teknik Destek

Ajanslar, bölge planlarını dikkate alarak, turizm faaliyetlerinin bölge geneline yayılmasının sağlanması ve turizmde hedef kitlenin çeşitlendirilmesi, turizm altyapısının güçlendirilmesi ve turizmden elde edilen gelirin artırılması vb. amaçlar taşıyan ve ajans yönetim kurullarınca onaylanan önceliklerin hayata geçirilmesine katkıda bulunacak projelere mali ve teknik destek sağlamaktadır.

Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası A.Ş Turizm Kredisi

Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası proje finansmanı ve kredilendirme kapsamında turizm yatırımcılarına destek sağlamaktadır. Bu kapsamda kredi talep edilmesi için bazı şartların karşılanması gerekmektedir. Yatırımcının anonim şirket olması, turizm yatırımları için Turizm Bakanlığı'ndan yatırım ve/veya işletme belgesi bulunması, belirli bir fondan kredi verilecekse fonun işleyişi ile ilgili kararname ve tebliğde belirtilen şartları taşıması, şirket hakkında yapılacak istihbarat sonuçları ve proje ile ilgili teknik, ekonomik ve mali değerlendirme sonuçlarının olumlu olmasıdır.

Tarımsal ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu - Kırsal Ekonomik Faaliyetlerin Çeşitlendirilmesi ve Desteklenmesi Programı

Kırsal Ekonomik Faaliyetlerin Çeşitlendirilmesi ve Geliştirilmesi tedbiri kapsamında; kırsal turizm ve rekreasyonel faaliyetler; konaklama, yeme-içme tesisleri ve rekreasyon faaliyetlerini içermektedir. Bu tedbirin çerçevesinde çağrı ilanları dönemsel olarak yayımlanmakla birlikte 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.

2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile Sağlanan Teşvikler

16.03.1982 tarih ve 17635 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu 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

Kültür ve Turizm Bakanlığınca 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik uyarınca yapılan tahsislerde termal, kış, kırsal ve yayla turizmi için yukarıda bahsi geçen teşvik hususları özetle aşağıda yer almaktadır. Bu unsurlar;

- * Adına ön izin verilen yatırımcıdan ön izin dönemi için istenilen yıllık toplam yatırım maliyetinin %0,1'i oranındaki ön izin bedeli termal, kış, kırsal ve yayla turizmi gibi tahsisler için %50 indirimli uygulanmaktadır.
- * Diğer taraftan ön izin dönemi için yatırımcıdan istenilen toplam yatırım maliyetinin %5'i oranındaki kesin ve süresiz teminat mektubu termal, kış, kırsal ve yayla turizmi yatırımları için toplam yatırım maliyetinin %1'i kadardır.
- * Adına kesin tahsis işlemi yapılan yatırımcıdan kesin tahsis dönemi için istenilen ve toplam yatırım maliyetinin %10'una tekabül eden kesin ve süresiz teminat mektubu, termal, kış, kırsal ve yayla turizmi gibi tahsisler için toplam yatırım maliyetinin %2'si oranında istenilmektedir.
- * Bununla birlikte yine kesin tahsis dönemi için yıllık kira bedeli toplam yatırım maliyetinin %0,5'i (binde beş) iken termal, kış, kırsal ve yayla turizmi gibi tahsislerde bu oran %50 indirimli olarak tahsil edilmekte, bunun yanı sıra ilk üç yıl için bu bedeller üzerinden %70 indirim uygulanarak tahsil edilmektedir.

Kesin tahsis döneminde tahsisli taşınmaz üzerinde gerçekleştirilen tesisin işletmeye geçmesiyle birlikte yıllık hasılatın %1 oranında pay alınmakta olup, bu payın oranı da termal, kış, kırsal ve yayla turizmi gibi tahsislerde %0,5 olarak alınmaktadır. (Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik, 2019)

2.3 Sektörün Profili

20. yüzyılın ortalarından itibaren günümüze kadar geçen süre içinde yaşanan endüstriyel, teknolojik ve toplumsal gelişmeler turizmin ekonominin önemli bir sektörü olarak karşımıza çıkmasına zemin hazırlamıştır. Turizm sektörü, küresel ölçekte yaşanan ve insan hayatını kolaylaştıran ekonomik ve sosyal gelişmelere bağlı olarak gün geçtikçe önemini arttırmaktadır.

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü verilerine göre 1950'li yıllarda dünya genelinde 25 milyon civarında uluslararası seyahat gerçekleştirilirken bu sayı yıllar içinde istikrarlı biçimde artış göstermiştir.

2019 yılında dünya turizmi %3,8 oranında büyürken gerçekleştirilen uluslararası seyahat sayısı 1 milyar 461 milyona, uluslararası turizm kaynaklı gelirler ise 1,5 trilyon dolar seviyesine yükselmiştir. Dünya Seyahat ve Turizm Konseyi tarafından açıklanan verilere göre ise turizm sektörünün dünya

ekonomisine toplam katkısı 8,9 trilyon dolar seviyesinde bulunmaktadır. (Türkiye Seyahat Acentaları Birliği, 2020)

Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü Turizm İstatistikleri değerlendirme çalışması verileri incelendiğinde; ülkelere göre gelen turist sayısı Avrupa sıralamasında Fransa 1'inci sırada yer alırken, İspanya ve İtalya turistlerin en çok tercih ettiği ülkelerdir. 3 ülkeyi 4'üncü sırada takip eden Türkiye'yi ziyaret eden turist sayısı bir önceki yıl ile mukayese edildiğinde yaklaşık %15-20 oranında artış göstermiştir. Türkiye'nin en yakın rakibi olan İtalya'ya gelen turist sayısına bakıldığında, İtalya'yı 15-21 milyon turist daha fazla ziyaret ettiği görülmektedir.

Tablo 3 : Ülkelere Göre Turist Sayısı (Milyon kişi) Avrupa Sıralaması

Sıralama	Ülkeler	2017	2018	2019
1	Fransa	86,9	89,4	-
2	İspanya	81,9	82,8	83,5
3	İtalya	58,3	61,6	64,5
4	Türkiye	37,6	45,8	51,2
5	Almanya	37,5	38,9	39,6
6	İngiltere	39,5	38,7	39,4
7	Avusturya	29,5	30,8	31,9

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü Turizm İstatistikleri Genel Değerlendirmesi
Aşağıdaki tabloda ülkelere göre gelen turist sayısı dünya sıralaması sunulmuş olup 1'inci sırayı Fransa alırken, İspanya ve Amerika Birleşik Devletleri sıralamada ilk üç ülke arasında yer almaktadır. Tabloda Türkiye 6'ncı sırada bulunurken, Türkiye'yi en yakın rakipleri Meksika ve Tayland takip etmektedir.

Tablo 4 : Ülkelere Göre Gelen Turist Sayısı Dünya Sıralaması

Sıralama	Ülkeler	2017	2018	2019
1	Fransa	86,9	89,4	-
2	İspanya	81,9	82,8	83,5
3	A.B.D.	77,2	79,7	79,3
4	Çin	60,7	62,9	65,7
5	İtalya	58,3	61,6	64,5
6	Türkiye	37,6	45,8	51,2
7	Meksika	39,3	41,3	45,0
8	Tayland	35,6	38,2	39,9
9	Almanya	37,5	38,9	39,6
10	İngiltere	39,5	38,7	39,4

11	Avusturya	29,5	30,8	31,9
12	Japonya	28,7	31,2	31,9
13	Yunanistan	27,2	30,1	31,3
14	Malezya	25,9	25,8	26,1
15	Portekiz	21,2	22,8	24,6
16	Rusya	24,4	24,6	24,6

Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü Turizm İstatistikleri Genel Değerlendirmesi

Ülkemizde deniz-kum-güneş turizmi dışındaki turizm çeşitleri; sağlık turizmi, kültür turizmi, spor turizmi, eko turizm, kırsal turizm, kongre turizmi, inanç turizmi, yayla turizmi ve gastronomi turizmidir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından hazırlanan Türkiye Turizm Stratejisi (2023) Belgesi'nde kitle turizminin Akdeniz ve Ege kıyılarında aşırı yığılma olması, kıyı gerisi ve çevresi alanlarda çarpık kentleşme/yapılaşma, altyapı yetersizliği ve çevre sorunlarının ortaya çıkması gibi olumsuz etkilerinden bahsedilmiştir. Yine aynı belgede ülkemizin kıyı turizminin yanı sıra, alternatif turizm (sağlık turizmi, termal turizm, kış sporları, dağ ve doğa turizmi, yayla turizmi, kırsal turizm, kongre ve fuar turizmi, kruvaziyer ve yat turizmi, golf turizmi, vb.) türleri açısından da eşsiz imkânlarla sahip bulunduğu, bununla birlikte bu potansiyelin rasyonel anlamda kullanılmadığı belirtilmektedir.

2023 vizyonu olarak ise, sürdürülebilir turizm yaklaşımının benimsenerek istihdamın artırılmasında ve bölgesel gelişmede turizmin öncü bir sektör konumuna ulaştırılması ve Türkiye'nin 2023 yılına kadar, uluslararası pazarda turist sayısı ve turizm geliri bakımından ilk beş ülke arasında önemli bir varış noktası ve uluslararası bir marka haline getirilmesinin sağlanması belirlenmiştir. (Ajansı, 2021)

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) verilerine göre Türkiye, 2019 yılında ağırlamış olduğu yaklaşık 46 milyon yabancı turist sayısı ile dünyada en çok ziyaret edilen ülkeler arasında 6. sırada yer almıştır.

2020 yılında dünya genelinde turizm destinasyonları Covid 19 pandemisi nedeniyle çok ciddi kayıplara uğramıştır. Ülkemizin turizm sektöründeki önde gelen rakiplerine ilişkin kayıplar Tablo 5'de sunulmaktadır.

Tablo 5 : Turizmde Türkiye'nin Rakiplerinin Yaşadığı Kayıplar

Ülke	Ziyaretçi Kaybı (%)
İspanya	-76
İtalya	-43
Yunanistan	-81
Hırvatistan	-53
Portekiz	-40
Mısır	-82

Kaynak: Türkiye Seyahat Acentaları Birliği, Covid 19 Sürecinde Dünya ve Turizm Değerlendirmesi Raporu 2020

Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre; 2020 yılının Ocak-Ekim ayları arasını kapsayan ilk on aylık dönemde Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısında, 2019 yılının aynı dönemine göre % 72,5 oranında düşüş yaşanmıştır.

2019 yılının Ocak – Ekim döneminde gelen yabancı ziyaretçi sayısı 40,7 milyon iken 2020 yılında bu sayı 11,2 milyona gerilemiştir. Bu dönemde en çok ziyaretçi gönderen ülkeler Tablo 6'de sunulmaktadır.

Tablo 6 : Ocak –Ekim 2020 Döneminde En Çok Ziyaretçi Gönderen İlk 5 Ülke

Ülke	Gelen Ziyaretçi Sayısı
Rusya Federasyonu	1.911.264
Almanya	1.037.293
Bulgaristan	997.470
Hırvatistan	928.105
Ukrayna	787.540
İngiltere	1.911.264

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın açıkladığı verilere göre; ülkemizin en çok turist ağırlayan 5 ili arasında bulunan İstanbul, Antalya, Muğla ve İzmir illerinin yabancı ziyaretçi sayılarına ilişkin karşılaştırma Tablo 7'de sunulmuştur.

Tablo 7 : Ülkemizin En Çok Turist Ağırlayan 5 ili (Milyon Kişi)

Şehir	2018 Yılı	2019 Yılı	2020 Yılı	Değişim Oranı % (2020/2019)
İstanbul	11.340.081	12.690.376	4.154.021	- 67,3
Antalya	12.008.939	14.135.788	3.099.687	- 78,1
Muğla	2.702.403	3.203.258	668.049	- 79,1
İzmir	966.068	1.150.397	280.072	- 75,7

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre 2020 yılında ülkemizi 15.971.201 kişi ziyaret etmiştir. Gelen ziyaretçilerin 12,7 milyonu yabancı ziyaretçi 3,2 milyonu yurtdışı ikametli vatandaşlarımızdır. Toplam ziyaretçi sayısında 2019 yılına göre % 69,14'lük bir azalma meydana gelmiştir. 2020 yılı turizm gelirlerimiz 12,1 milyar dolar olarak gerçekleşmiş olup, 2019 yılına göre %65,1 oranında azalış yaşanmıştır.

2019 yılında başlayan ve etkileri devam eden Covid 19 pandemisi insanların turizm tercihlerini etkilemektedir. Ülkemiz farklı coğrafi yerleşim alanları, iklimi ve kültürüyle oldukça zengindir. Kent yaşamının yoğun stresi insanları yoğun turizm faaliyetlerinden ziyade doğa ile iç içe olabilecekleri, güvenli alternatif turizm faaliyetlerini tercih etmelerine neden olmaktadır.

Kırsal turizm esas olarak kırsal mekânları oluşturan dağlar, yaylalar, akarsular, deltalar, mağaralar, polyeler vb. doğal ortama özgü turizm faaliyetlerini içermektedir.

Anadolu'nun en eski yerleşim yerlerinden biri olma özelliği ile Burdur ili nadide bir tarihi dokuya sahiptir. Bu geçmiş 9000 yıl öncesine kadar uzanır. Birçok medeniyete ev sahipliği yapmış olması Burdur'un çok çeşitli tarihi yapılar ve kalıntılara sahip olmasına imkân sağlamıştır. İl sınırları içerisindeki tarihi kentler, höyükler, hanlar, hamamlar ilin zengin tarihsel ve kültürel mirasına örnektir. Yörük kültürünün kadim şehirlerinden olan Burdur ilinde yayla yaşantısı önemli bir yer tutmaktadır. Yükseklikleri 1200 metre ile 2200 metre arasında değişen bu yaylalarda, özellikle yaz mevsiminde yapılan şenliklere pek çok ziyaretçi katılmaktadır. (Batı Akdeniz Kalkınma Ajansı, 2017)

Tarihi ve kültürel değerler yanı sıra Burdur ili, coğrafi konumu ve iklimi sayesinde birçok doğal ve beşeri zenginliğe sahiptir. Burdur ili geçmiş kültürlerin izlerini taşıyan göç yolları, yaylalar, ovalar ve göllere ev sahipliği yapmaktadır. Bu doğal zenginlikler sayesinde ilde doğa turizmi kapsamında gerçekleştirilebilecek birçok turizm faaliyeti bulunmaktadır.

Burdur İl Kültür ve Turizm Müdürlüğünden alınan bilgilere göre; 2020 yılı içinde ilin önemli lokasyonları arasında bulunan Burdur Arkeoloji Müzesini 7774 kişi, Burdur Doğa Tarihi Müzesini 3392 kişi, Sagalassos Antik Kenti'ni 42.285 kişi ve Kibrya Antik Kenti'ni 20.954 kişi ziyaret etmiştir. Salda Gölü ziyaretçi sayısı net olmamakla birlikte 1 milyona yakın olduğu tahmin edilmektedir. Burdur il genelinde 14 adet bakanlık belgeli, 27 adet belediye belgeli ve 8 adet kamu kurumu misafirhanesi olmak üzere toplam 49 adet konaklama tesisinden istatistik alınmaktadır.

Burdur iline ait turizm tesislerine gelen yerli ve yabancı turistlerin konaklama bilgilerini içeren tablolar, Kültür ve Turizm Bakanlığının verilerine göre düzenlenmiş ve aşağıdaki tablolarda sunulmuştur. Elde edilen verilere bakıldığında, Burdur'da 2020 yılında yaklaşık 36 bin turist konaklama tesislerine geldiği bilinmektedir. Bu sayının yaklaşık 606 kişisini yabancı turist, 35 binini ise yerli turist oluşturmaktadır.

Tablo 8 : Burdur İli Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi Ve Doluluk Oranlarının İlçelere Göre Dağılımı (2020)

İlçeler	Tesis Geliş Sayısı			Geceleme			Ortalama Kalış Süresi			Doluluk Oranı(%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
Ağlasun	83	3935	4018	119	11.506	11.625	1,43	2,92	2,89	0,21	20,23	20,44
Bucak	65	4438	4503	92	7992	8084	1,42	1,80	1,80	0,35	30,00	30,35
Çavdır	-	1052	1 052	-	1623	1 623	0,00	1,54	1,54	0,00	5,80	5,80
Merkez	367	17.488	17 855	523	23.354	23.877	1,43	1,34	1,34	0,63	28,21	28,84
Yeşilova	63	1883	1 946	64	2826	2890	1,02	1,50	1,49	0,36	15,70	16,06
Altınyayla	4	1267	1 271	7	2190	2 197	1,75	1,73	1,73	0,04	12,17	12,21
Göhlisar	6	1641	1 647	14	4446	4 460	2,33	2,71	2,71	0,05	17,15	17,21
Tefenni	18	3201	3 219	60	7363	7 423	3,33	2,30	2,31	0,13	16,02	16,15
Toplam	606	34.905	35 511	879	61.300	62 179	1,45	1,76	1,75	0,29	20,29	20,58

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı İşletme Belgeli Tesis İstatistikleri

Tablo 9 : Burdur İli Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş, Geceleme, Ortalama Kalış Süresi Ve Doluluk Oranlarının İlçelere Göre Dağılımı (2020)

İlçeler	Tesis Geliş Sayısı			Geceleme			Ortalama Kalış Süresi			Doluluk Oranı(%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
Bucak	426	11.325	11.751	728	18.908	19.636	1,71	1,67	1,67	0,99	25,61	26,60
Çavdır	-	192	192	-	458	458	0,00	2,39	2,39	0,00	5,19	5,19
Merkez	233	43.990	44.223	338	75.618	75.956	1,45	1,72	1,72	0,08	18,78	18,86
Yeşilova	21	4.302	4.323	37	6967	7 004	1,76	1,62	1,62	0,07	13,23	13,30
Altınyayla	2	701	703	5	1400	1 405	2,50	2,00	2,00	0,04	12,15	12,20
Göhlisar	150	15.144	15.294	169	21.155	21.324	1,13	1,40	1,39	0,17	21,14	21,31
Karamanlı	2	994	996	3	1589	1592	1,50	1,60	1,60	0,03	18,39	18,43
Kemer	-	572	572	-	822	822	0,00	1,44	1,44	0,00	9,51	9,51
Tefenni	2	5013	5015	12	5843	5 855	6,00	1,17	1,17	0,03	13,87	13,90
Toplam	836	82.233	83.069	1 292	132.760	134.052	1,55	1,61	1,61	0,18	18,73	18,91

Kaynak: Belediye Belgeli Tesis Konaklama İstatistikleri

2.4 Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep

Covid 19 pandemisi, dünya genelinde seyahat eğilimlerinde önemli değişimlere yol açmıştır. Hijyenin ve güvenli seyahatin çok daha fazla önem kazandığı süreçte turizm tercihlerinde de ciddi değişiklikler beklenmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 2020 yılı Ocak-Haziran döneminde yurt içinde toplam 13 milyon 934 bin seyahat gerçekleşmiştir. Seyahat sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre %58,3 oranında azalma göstermiştir. Ocak-Haziran 2020 döneminde yurt içindeki toplam geceleme sayısı ise geçen yılın aynı döneminde göre %36,1 oranında azalarak 151 milyon 356 bin olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Ocak-Haziran ayları arasındaki 6 aylık dilimde yurt içi seyahat harcamaları geçen yılın aynı dönemine göre %57,1 oranında azalarak 7 milyar 598 milyon 61 TL olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan veriye göre 2019 yılında Türkiye'nin turizm geliri bir önceki yıla göre % 17 oranında, 34,5 milyar dolar olmuştur. 2019 yılında kişi başı turizm geliri ise bir önceki yıla göre yaklaşık % 3 oranında artarak 647 dolardan 666 dolara çıkmıştır. Türkiye'nin 2019 yılında turizm gideri, 4,4 milyar dolar olmuştur. Bu çerçevede Türkiye'nin 2019 yılında elde ettiği net turizm geliri 30,1 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2019 yılında Türkiye'nin dış ticaret açığı 31 milyar 174 milyon dolar olmuş, böylelikle turizm sektöründen elde edilen net girdi, dış ticaret açığının % 96,6'sını kapatmıştır.

Covid 19 pandemisi tüm sektörlerde olduğu gibi turizm ve buna bağlı hizmet sektörlerinde de ciddi kayıplara neden olmakla birlikte, aşılamanın hızlanması ve kontrollü normalleşme uygulamaları ile pek çok sektörde olduğu gibi turizm sektöründe de toparlanma başlayacaktır.

2.5 Hizmet, Kapasite ve Doluluk Oranı

Pandemi süreci, tüketici alışkanlıklarını ve tercihlerini etkileyerek farklı turizm faaliyetlerinin tercih edilmesine neden olmuştur. İnsanların kalabalık yerlerden uzak durma eğilimi kırsal ve eko turizme olan ilgiyi artırmıştır. Toplu taşımadan uzak, bireysel araçlarla doğayla baş başa kalınabilecek yakın

mekânlara yapılan seyahatler, konaklama açısından da doğayla iç içe ve kitlelerden uzak yapılarda konaklama tercih edilmeye başlamıştır. Kırsal turizm alanında ciddi bir potansiyeli bulunan Gölhisar ilçesi, bu yönde yapılacak yatırımla konaklama ve yeme-içme hizmet kapasitesini artırarak, mevcut turizm varlıklarıyla yerel kalkınma açısından ciddi bir ivme kazanabilecektir.

Tablo 10 : Tesis Doluluk Oranı Kullanım Oranı

Yıllar	Yatırım Dönemi	1	2	3	4	5	6	7
KKO (%)	-	50	58	67	75	83	92	100

2.6 Girdi Piyasası

Yatırımın Burdur ili Gölhisar ilçesi Böğrüdelik Yaylası'nda gerçekleştirileceği öngörülmektedir. Gölhisar ve çevresi Akdeniz iklim kuşağı özelliklerini taşımakla birlikte asıl Akdeniz iklimi ile karasal iklim arasında bir geçiş sahasında yer aldığı için geçiş iklimi özellikleri taşımaktadır. Yıllık ortalama sıcaklık 12,6 derece, en sıcak ay 23,4 derece ile Temmuz ayı ve en soğuk ay 2,4 derece ile Ocak ayı olarak tespit edilmiştir. Yağışlar genellikle kış ve bahar aylarında yoğunluk kazanmış olup genellikle yağmur şeklindedir.

Yer Seçimi ve Tesis Türü Sınıfının Belirlenmesi Kriterleri: 01.06.2019 tarihli ve 30791 sayılı resmî gazetede yayınlanan Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğin kampingler ve konaklama amaçlı mesire yerlerinin ilgili maddesi uyarınca bungalovlar, kamping alanları niteliğindedir. Buna göre sahip olması gereken özellikler aşağıda belirtilmiştir.

Kampingler ve konaklama amaçlı mesire yerleri

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Kampçılara aşağıdaki hizmetler sağlanır:

1) Satış ünitesi.

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

3) Kampçı ünitelerine elektrik hizmeti.

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

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

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

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

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

c) Konaklama ünitelerinin tamamının bungalovlardan oluşması ve tesis bünyesinde 14 üncü maddenin beşinci fıkrasının (f), (ğ) ya da (b) bentlerinde belirtilen yeme-içme ünitesi veya ünitelerinin düzenlenmesi halinde, birinci fıkranın (ç) bendinin (3) numaralı alt bendinde sayılan mahaller aranmaz.

Bu kriterler göz önünde bulundurularak, her biri 45'er m²'den oluşan 12 adet bungalov tipi yayla evi, 200 m² 1 adet yayla restoranı ve 120 m² 1 adet idari yönetim binasından oluşan konaklama tesisi yatırımı için ön fizibilite raporu hazırlanmıştır. Söz konusu tesisin işletme ve sabit giderlerini içeren tam kapasite gider tablosu Tablo 10'da sunulmuştur.

Tablo 11 : Tam Kapasite Gider Tablosu

İşletme Giderleri			
Gider Unsurları	Miktar	Birim Fiyat (TL)	Yıllık Toplam Tutar (TL)
Elektrik Tüketimi (kWh)	100.000	0,6	60.000,00
Su Tüketimi (m ³)	1.500	6,03	9.045,00
Personel Giderleri (Kişi)	18		1.210.626,00
Diğer Giderler			50.000,00
Toplam			1.329.671,00
Sabit Giderler			
Gider Unsurları	Yıllık Toplam Tutar (TL)	Açıklama	
Yıllık Kira Gideri	90.000,00	Ödenmesi öngörülen yıllık kira bedelidir.	
Sabit Giderler	30.000,00	Yıllık araç yakıt gideri öngörülmüştür (senelik ortalama 25.000 km yapacağı varsayılarak)	
Toplam	120.000,00		

2.7 Pazar ve Satış Analizi

Teke Yöresi olarak bilinen yörede konumlanan Burdur ili, Akdeniz ve Anadolu'nun iç kesimlerini birbirine bağlayan geçitlerin kavşak noktası üzerinde olmasının avantajlarını kullanabilmektedir.

Alternatif turizm türlerinin ve ürün çeşitlendirme faaliyetlerinin önem kazandığı günümüzde, ziyaretçi sayılarıyla birlikte geceleme sayılarının yıllar itibariyle önemli ölçüde artış gösterdiği görülmektedir. Türkiye içerisinde illere giriş çıkış yapan yerli ve yabancı turist sayısı, söz konusu ilin ekonomik, sosyal, altyapı ve üst yapı yeterliliklerine bağlı olarak değişiklik göstermektedir. Burdur ilinin güneyinde yer alan ve ülkemizin en önemli turizm destinasyonları arasında yer alan Antalya'ya gelen yabancı turist oldukça fazla iken Burdur gibi alternatif turizm değerleri ile gelişmeye çalışan, altyapı ve üst yapı eksiklikleri bulunan illerde bu rakam çok daha azdır.

Burdur ili son yıllarda eko turizm, kırsal turizm ve kültürel turizm temalarıyla ön planla çıkmakta ve yakın bölgelerden gününbirlik ziyaretçileri ağırlayabilmektedir. İlde kamu ve özel sektör tarafından yapılan turizm yatırımları ile altyapı ve üst yapı ihtiyaçları planlı bir şekilde giderilmekte ve turizm çeşitlendirilmesi için imkân sağlamaktadır. Turizm sektöründe yaşanan olumlu gelişmelerle birlikte ilin ziyaretçi sayılarında da artış meydana gelmiştir.

Burdur'da özellikle başta lavanta olmak üzere aromatik bitkilerle ilgili yapılan çalışmalar, ilin turizmine canlılık getirmiş ve bölgedeki turizm hareketliliğini artırmıştır. Salda Gölü, Sagalassos, Kibyra Antik Kentleri, Burdur Müzesi, İnsuyu Mağarası, Akçaköy Lavanta Deresi turların ilgisini çekmektedir.

Burdur ilinin batı ilçelerinden olan Gölhisar doğal yaşam alanları ve yaylaları ile alternatif turizm için önemli bir potansiyel taşımaktadır. Böğrüdelik Yaylası; ilçenin özellikle doğa ve yayla turizmi alanlarında turizm sektörüne kazandırılacak bir noktası olup 1987 yılında belirlenmiş 13 hektarlık alana sahiptir. Gölhisar ilçesi Böğrüdelik Yaylası'na yapılması öngörülen tesis konumu itibariyle de ziyaretçi çekebilecek durumdadır. Gölhisar ilçe merkezinden başlayarak Kibyra Antik Kenti içerisinde geçerek Böğrüdelik Yaylası'na ulaşılır. Buradan Koca Yayla denilen bölgeye daha sonra çam ve ardıç ormanı içerisinde Yusufça Mahallesi'ne ait Kavaklı Yaylası'na ulaşılır. Buradan Yusufça'nın birkaç km ilerisinde bulunan Yusufça Erken Dönem Bizans Kilisesi'ne yaklaşık 500 m yakınından inen yayla yolundan Yusufça'ya, buradan da başlama noktası olan Gölhisar ilçesine ulaşılır.

Gölhisar ilçesinin tarihi ve kültürel taşınmaz çevre varlığı Kibyra Antik Kenti; Horzum Mahallesi'nin kuzeydoğusunda tamamen orman içinde kalmış, birbirinden derin yarılarla ayrılan hâkim üç tepe üzerinde kurulmuştur. Antik kentin yer aldığı bölge; Frigya, Pisidia, Likya ve Karya uygarlıkları arasında bir geçiş bölgesidir. Kazı çalışmaları, 2006 yılında Müze Müdürlüğü'nün kontrolünde, Prof. Dr. Fahri Işık ile Havva Işık'ın bilimsel sorumluluğunda başlamıştır. Çalışmalar, 2010 yılından itibaren Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi Öğretim Üyesi Doç. Dr. Şükrü Özudoğru başkanlığındaki ekip tarafından yürütülmektedir. Kibyra, M.Ö. 4. yy.- M.S. 9. yy. arasına ait antik dönemde özellikle tarım, hayvancılık ve demir işlemeciliği, dericilik, seramik üretimi gibi sanayi dallarıyla ünlenmiş bir antik kenttir. Kibyra Antik Kenti, 31.07.1986 tarihinde I. Derece Arkeolojik Sit Alanı ilan edilmiştir.

Burdur ilinin en önemli arkeolojik kentleri arasında bulunan Kibyra'yı 2019 yılında toplam 14.847 kişi ziyaret etmiştir. Bir önceki yıl ile mukayese edildiğinde yaklaşık %68'lik oranda bir ziyaretçi artışı görülmektedir. İlçeye ilişkin temel turizm istatistikleri aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

Tablo 12 : Burdur İli Gölhisar İlçesi Turist Geliş, Konaklama, Kalış Süreleri

Gölhisar (2019)	Tesise Geliş Sayısı			Geceleme			Ortalama Kalış Süresi			Doluluk Oranı(%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde	-	59	59	-	1.740	1.740	-	29,49	29,49	-	56,86	56,86
Mahalli İdarelerce Belgelendirilen Konaklama Tesislerinde	46	15.093	15.139	119	23.729	23.848	2,59	1,57	1,58	0,20	39,04	39,24

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2019 Yıllık Bülten

Tablo 13 : Kibyra Antik Kenti Ziyaretçi Sayıları

Yıllar	Yerli		Yabancı		Toplam Yerli	Toplam Yabancı	Genel Toplam
	Paralı	Parasız	Paralı	Parasız			
2018	0	8.187	0	673	8.187	673	8.840
2019	0	7.725	0	6.972	7.725	6.972	14.847
2020(6 ay)	0	1.165	145	0	1.165	145	1.310

Kaynak: Burdur İli Kültür ve Turizm Müdürlüğü

3 TEKNİK ANALİZ

3.1 Kuruluş Yeri Seçimi

Yatırım konusu konaklama tesisi için Burdur ili Gölhisar ilçesi Böğrüdelik mevki öngörülmüştür. Gölhisar ilçesi, coğrafi olarak bir geçiş noktasıdır. İlçe, kuzeydoğusunda Tefenni, doğusunda Çavdır, güneyinde Altınyayla (Dirmil), güneybatısında Fethiye, batısında Çameli ve kuzeybatısında Acıpayam ilçeleriyle çevrilidir. İlçeye Antalya, Isparta, Burdur, Denizli, Muğla ve Fethiye'den doğrudan ulaşım imkânı vardır.

İlçeye ait turizm varlıklarının başında Kibyra Antik Kenti ile Böğrüdelik, Kozpınarı, Kocayayla ve Armutlu yaylaları gelmektedir. Böğrüdelik Yaylası; ilçenin özellikle doğa ve yayla turizmi alanlarında turizm sektörüne kazandırılabilir bir noktası olup 1987 yılında belirlenmiş 13 hektarlık alana sahiptir.

Şekil 1: Böğrüdelik Yaylası



Kaynak: TKGM Parsel Sorgulama Uygulaması

Yayla bölgede yer alan Kocayayla, Armutlu Yaylası, Yusufça Yaylası, Kozpınarı Yaylası, Çatalpınar (Asmalı) Yaylası, Değirmenbaşı Yaylası gibi yaylalar içerisinde insanların en çok rağbet gösterdiği yayla olarak göze çarpmaktadır.

31.07.1986 tarihinde I. Derece Arkeolojik Sit Alanı ilan edilen ve Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın UNESCO Dünya Mirası Listesi için yaptığı başvuru sonucunda 13.04.2016 tarihinde UNESCO Dünya Mirası Geçici Listesi'ne kabul edilmiş Kibyra Antik Kenti bahse konu Böğrüdelik mevkiinin alt kısmında yer almakta olup yaylaya ulaşım antik kentin yolu ile sağlanmaktadır. Mevcut durumda

ülke içinden ziyaretçilerin geldiği ve yöre halkı tarafından kullanılan bu güzide yaylanın yatırım için uygun olduğu değerlendirilmektedir.

3.2 Üretim Teknolojisi

Ön fizibilitesi hazırlanan yatırımın kurgu aşamasında dikkate alınan ilgili mevzuat “300 sayılı Mesire Yerleri Uygulama Tebliği” olup bahse konu mevzuatta;

Mesire yeri: Toplumun çeşitli dinlenme, eğlenme ve spor ihtiyaçlarını karşılamak, yurdun güzelliğine katkı sağlamak ve turistik hareketlere imkân vermek maksadıyla, gerekli yapı, tesis ve donatılarla kullanıma ayrılan, halkın günübirlik veya geceleme ihtiyaçlarını karşılayan, rekreasyonel ve estetik kaynak değerlerine sahip orman rejimine tabi sahaları ifade etmektedir.

Planlanan konaklama tesisi yatırımının, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) Parsel Sorgulama Uygulaması üzerinden yapılan sorgulamaya göre elde edilen öznitelik bilgisi uyarınca 39914554 taşınmaz numaralı orman niteliğine sahip 757 ada 1 no’lu parsel içerisinde yer alan Burdur ili Gölhisar ilçesi Çakmak mahallesi/köyü Dere pınar mevki Böğrüdelik Yaylası’nda yapılabilmesi için ilgili alanın aynı tebliğde aşağıda tanımı verilen şekilde A tipi mesire yeri olarak ilan edilmesi gerekmektedir.

A tipi mesire yeri: Toplumun çeşitli dinlenme, eğlenme ve spor ihtiyaçlarını karşılamak, yurdun güzelliğine katkı sağlamak ve turistik hareketlere imkân vermek maksadıyla yüksek ziyaretçi potansiyeline sahip, günübirlik kullanım imkânı yanında geceleme de imkân 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, ifade etmektedir.

Bu bölümde yatırım konusu konaklama tesisi (bungalov tipi), yeme-içme alanı (yayla restoranı) ve tesis idari yönetim binasında bulunması gereken makine ekipman listeleri ve maliyetleri belirtilmiştir.

Tablo 14 : Konaklama Tesisi Gerekli Makine Ekipman Listesi ve Maliyetleri

No	Makine Ekipman Adı	Birim	Miktar	Birim Fiyat (TL)	Birim Fiyat (Dolar)	Toplam (TL)	Toplam (Dolar)
1	Başlık ve Karyola (Çift Kişilik)	Adet	12	2.100,00	240,00	25.200,00	2.880,00
2	Yatak (Çift Kişilik)	Adet	12	3.500,00	400,00	42.000,00	4.800,00
3	Komodun	Adet	20	500,00	57,14	10.000,00	1.142,86
4	Kanepe (Tek Kişilik Yatak Olabilen)	Adet	12	1.750,00	200,00	21.000,00	2.400,00
5	Berjer	Adet	12	1.000,00	114,29	12.000,00	1.371,43
6	Gardırop	Adet	12	2.750,00	314,29	33.000,00	3.771,43
7	Sehpa	Adet	12	750,00	85,71	9.000,00	1.028,57
8	Halı	Adet	12	500,00	57,14	6.000,00	685,71
9	Masa-Sandalye Takımı	Adet	12	1.250,00	142,86	15.000,00	1.714,29
10	Çamaşır Makinesi	Adet	12	2.250,00	257,14	27.000,00	3.085,71
11	Bulaşık Makinesi	Adet	12	2.250,00	257,14	27.000,00	3.085,71
12	Buzdolabı	Adet	12	3.500,00	400,00	42.000,00	4.800,00

13	Ocak	Adet	12	575,00	65,71	6.900,00	788,57
14	Davlumbaz	Adet	12	550,00	62,86	6.600,00	754,29
15	LCD Televizyon	Adet	12	2.500,00	285,71	30.000,00	3.428,57
16	Elektrikli Süpürge	Adet	12	1.000,00	114,29	12.000,00	1.371,43
17	Ütü ve Ütü Masası	Adet	12	675,00	77,14	8.100,00	925,71
18	Saç Kurutma Makinesi	Adet	12	250,00	28,57	3.000,00	342,86
19	Klima	Adet	12	2.750,00	314,29	33.000,00	3.771,43
20	Termosifon	Adet	12	1.250,00	142,86	15.000,00	1.714,29
21	Su Isıtıcısı (Kettle)	Adet	12	125,00	14,29	1.500,00	171,43
Genel Toplam						385.300,00	44.034,29

Tablo 15 : Yayla Restoranı Gerekli Makine Ekipman Listesi ve Maliyetleri

No	Makine Ekipman Adı	Birim	Miktar	Birim Fiyat (TL)	Birim Fiyat (Dolar)	Toplam (TL)	Toplam (Dolar)
1	Sandalye	Adet	60	175,00	20,00	10.500,00	1.200,00
2	Masa	Adet	12	850,00	97,14	10.200,00	1.165,71
3	Duvar Rafı	Adet	3	2.733,00	312,34	8.199,00	937,03
4	Çalışma Tezgâhı Alt Tablalı	Adet	3	8.818,00	1.007,77	26.454,00	3.023,31
5	Çalışma Tezgâhı Ara Rafı	Adet	4	14.408,00	1.646,63	57.632,00	6.586,51
6	Servis Tezgâhı Sıcaklık Dolaplı	Adet	1	13.626,90	1.557,36	13.626,90	1.557,36
7	Ara Tezgâh	Adet	1	6.481,00	740,69	6.481,00	740,69
8	İki Küvetli Tezgâh	Adet	1	3.396,02	388,12	3.396,02	388,12
9	Servis Arabası	Adet	1	350,00	40,00	350,00	40,00
10	Tezgâh Tipi Buzdolabı	Adet	1	10.688,05	1.221,49	10.688,05	1.221,49
11	Depo Tipi Buzdolabı	Adet	1	9.873,09	1.128,35	9.873,09	1.128,35
12	Depo Tipi Derin Dondurucu	Adet	1	11.433,94	1.306,74	11.433,94	1.306,74
13	Hamur Yoğurma Makinesi	Adet	1	3.512,68	401,45	3.512,68	401,45

14	Endüstriye Izgara ve Davlumbazı	Adet	1	8.377,00	957,37	8.377,00	957,37
15	Fritöz	Adet	1	13.797,13	1.576,81	13.797,13	1.576,81
16	Kuzine Ocak	Adet	2	18.721,13	2.139,56	37.442,26	4.279,12
17	Yer Izgarası	Adet	1	2.031,99	232,23	2.031,99	232,23
18	Bulaşık Makinesi	Adet	2	17.824,00	2.037,03	35.648,00	4.074,06
19	Bulaşık Alma Tezgâhı	Adet	1	2.699,00	308,46	2.699,00	308,46
20	Makina Giriş Eviyesi	Adet	1	2.774,01	317,03	2.774,01	317,03
21	Ön Yıkama Duşu	Adet	1	1.127,00	128,80	1.127,00	128,80
22	Makina Giriş-Çıkış Tezgâhı	Adet	1	1.521,99	173,94	1.521,99	173,94
23	Ön Yıkama Duşu	Adet	1	1.127,00	128,80	1.127,00	128,80
24	Kazan Yıkama Eviyesi	Adet	1	5.312,00	607,09	5.312,00	607,09
25	Süzme Havuzlu Tezgâh	Adet	1	4.337,01	495,66	4.337,01	495,66
26	Davlumbaz (Duvar Tipi F.G. Filtreli)	Adet	1	9.291,02	1.061,83	9.291,02	1.061,83
27	Davlumbaz (Duvar Tipi Filtresiz)	Adet	3	9.880,00	1.129,14	29.640,00	3.387,43
28	Endüstriyel Çay Makinesi	Adet	1	1.200,00	137,14	1.200,00	137,14
29	Kombi Fırın	Adet	1	54.658,42	6.246,68	54.658,42	6.246,68
30	Bilgisayar	Adet	1	3.750,00	428,57	3.750,00	428,57
31	Sipariş İzleme Programı	Adet	1	10.000,00	1.142,86	10.000,00	1.142,86
32	Yazıcı	Adet	1	1.125,32	128,61	1.125,32	128,61
33	Bıçak Sterilizatörü	Adet	1	1.492,01	170,52	1.492,01	170,52
34	El Yıkama Eviyesi	Adet	1	1.993,01	227,77	1.993,01	227,77
35	Galoş Bone Maske Dolabı + Çöp Kutulu	Adet	1	1.449,01	165,60	1.449,01	165,60
36	Tartım Baskülü	Adet	1	2.255,02	257,72	2.255,02	257,72

37	Çift Kapaklı Tost Makinesi	Adet	1	1.339,25	153,06	1.339,25	153,06
38	Diğer (Servis Malzemeleri Çatal, Bıçak, Tabak vb)	Takım	60	400,00	45,71	24.000,00	2.742,86
Genel Toplam						430.734,13	49.226,76

Tablo 16 : Tesis İdari Yönetim Binası Gerekli Makine Ekipman Listesi ve Maliyetleri

No	Makine Ekipman Adı	Birim	Miktar	Birim Fiyat (TL)	Birim Fiyat (Dolar)	Toplam (TL)	Toplam (Dolar)
1	Ofis Mobilyaları Takımı (Çalışma Masası, Sandalyesi vb)	Adet	4	2.250,00	257,14	9.000,00	1.028,57
2	Resepsiyon Masa	Adet	1	1.250,00	142,86	1.250,00	142,86
3	Lobi oturma ve sehpa takımı	Adet	4	2.000,00	228,57	8.000,00	914,29
4	Bilgisayar	Adet	4	3.750,00	428,57	15.000,00	1.714,29
5	Klima	Adet	4	2.750,00	314,29	11.000,00	1.257,14
6	Yazıcı	Adet	2	1.250,00	142,86	2.500,00	285,71
Genel Toplam						46.750,00	5.342,86

3.3 İnsan Kaynakları

Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre Burdur ilinin 2020 yılı nüfusu 267.092 kişidir. İl bazında nüfusun eğitim kademelerine göre durumu, çalışma çağındaki nüfus ve genç nüfus istatistikleri sırasıyla Tablo 17, 18 ve 19 da verilmiştir. İlgili verilerden hareketle insan kaynağı başlığı altında yetişmiş işgücünün halihazırda var olduğunu söylemek mümkündür.

Tablo 17 : İl nüfusunun eğitim kademelerine göre durumu (6 yaş üstü)

Yıl	Okuma/Yazma Bilmeyen	O/K Bilen okul bitirmeyen	İlkokul	İlköğretim	Ortaokul	Lise	Yüksekokul	Yüksek Lisans	Doktora	Bilinmeyen	Genel Toplam
2016	6.997	21.841	82.570	25.355	26.575	46.851	28.064	1.534	466	1.049	241.302
2017	6.436	20.946	80.969	26.400	27.998	48.208	29.774	2.274	683	1.624	245.312
2018	5.976	20.855	76.819	27.053	29.060	51.360	32.608	2.872	709	1.572	248.884
2019	5.498	20.513	74.598	19.314	37.526	52.070	34.702	3.080	722	1.462	249.485
2020	5.131	20.173	71.955	18.713	38.972	49.342	36.426	3.121	757	1.550	246.140

Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2020 İstatistiksel Tablolar 37210. Sayı

Tablo 18 Çalışma Çağı Nüfus Verileri (İl Bazında, 15 – 65 yaş arası)

Yıl	Çalışma Çağındaki Nüfus	İl Nüfusuna Oranı
2016	179 831	68,80 %
2017	184 811	69,80 %
2018	184 804	68,46 %
2019	181 022	66,85 %
2020	178 204	66,72 %

Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2020 İstatistiksel Tablolar 37210. Sayı

Tablo 19 Genç Nüfus Verileri (İl Bazında, 15 - 24 yaş arası)

Yıl	Genç Nüfus	Çalışma Çağındaki Nüfusa Oranı
2016	41116	22,86 %
2017	44519	24,09 %
2018	44610	24,14 %
2019	44672	24,68 %
2020	42630	23,92 %

Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2020 İstatistiksel Tablolar 37210. Sayı

Ön fizibilite konu yerleşkenin kurulmasının planlandığı ilçe olan Gölhisar'ın 2020 yılı nüfusu ise 22.180 kişidir. Nüfusun %32'si genç , %47 'si orta yaşlı ve %21'i yaşlı kişilerden oluşmaktadır.

İlçenin temel ekonomik geliri tarım ve hayvancılığa dayanmaktadır. Nüfusun mesleklere göre dağılımı göz önüne alındığında ilçe halkının yaklaşık %85'inin küçük çiftçilik ve/veya hayvancılık faaliyetleri ile uğraştığı görülmektedir. Ayrıca, yakın zamanda seracılık faaliyetleri de tarımsal ekonomide yer tutmaya başlamıştır. İlçede Orman İşletme Müdürlüğü bulunmakta olup kurum bünyesinde 3 şeflik ve 1 fidanlık vardır. İşletme Müdürlüğü bünyesinde orman içi kesim-bakım ve ağaç dikimi işlerinde gerekli iş gücü yerel halktan sağlanmakta, bu da ilçede dönemsel de olsa 1000 kadar aileye istihdam imkânı sağlamaktadır. İlçe genelinde Ziraat Odasına kayıtlı 11.000 çiftçi ve Esnaf ve Kefalet Kooperatifine kayıtlı 1076 esnaf bulunmaktadır.

İlçede yer alan küçük çaplı bir süt mandırası hariç sanayi tesisinin bulunmaması özellikle sanayi sektöründe bir istihdam oluşamamasına neden olmaktadır. İlçede bulunan 52 adet oto tamircisi ile 40 adet hızar ve marangoz atölyesinde ise istihdam seviyesi ve personel nitelikleri düşüktür.

Yatırıma konu olan tesiste 18 personelin çalışması öngörülmüş olup, personel giderlerine ilişkin veriler tablo 17'de sunulmuştur.

Tablo 20 : Aylık ve Yıllık Personel Giderleri

Unvan	Sayı	Aylık Brüt Ücret	İşverene Aylık Maliyet	Süre (Ay)	İşverene Yıllık Maliyet (TL)	İşverene Yıllık Maliyet (Dolar)
Müdür	1	10.732,50	12.610,69	12	151.328,25	17.294,66

Muhasebe Elemanı	1	5.366,25	6.305,34	12	75.664,13	8.647,33
Rezervasyon Sorumlusu	1	3.577,50	4.203,56	12	50.442,75	5.764,89
Güvenlik Personeli	3	3.577,50	4.203,56	12	151.328,25	17.294,66
Karşılama/Yönlendirme Görevlisi	1	3.577,50	4.203,56	12	50.442,75	5.764,89
Restoran Sorumlusu	1	5.366,25	6.305,34	12	75.664,13	8.647,33
Aşçıbaşı	1	8.943,75	10.508,91	12	126.106,88	14.412,21
Mutfak Çalışanları	2	3.577,50	4.203,56	12	100.885,50	11.529,77
Şef Garson	1	5.366,25	6.305,34	12	75.664,13	8.647,33
Servis Elemanları	2	3.577,50	4.203,56	12	100.885,50	11.529,77
Teknik Servis Elemanı	1	7.155,00	8.407,13	12	100.885,50	11.529,77
Temizlik Personeli (Oda Hizmetlileri)	2	3.577,50	4.203,56	12	100.885,50	11.529,77
Şoför	1	3.577,50	4.203,56	12	50.442,75	5.764,89
Toplam	18	67.972,50	79.867,69		1.210.626,00	138.357,26

4 FİNANSAL ANALİZ

4.1 Sabit Yatırım Tutarı

Çalışmanın bu bölümünde ön fizibiliteye konu yatırımın, sabit yatırım maliyetlerine ilişkin gider kalemleri verilmiştir. Kurulması düşünülen konaklama tesisinin yapılacağı alanın A tipi mesire yeri olarak ilan edilmiş olduğu ve altyapısal gerekliliklerinin tamamlanarak yatırımcıya kiralama usulüncelendirildiği varsayılmıştır.

Tablo 21 : Sabit Yatırım Maliyetleri

Yatırım Kalemleri Gider Türü	Birim	Toplam Tutar (TL)	Toplam Tutar (Dolar)	Açıklama
Etüt-Proje Giderleri	0,05	90.900,00	10.388,57	İlgili kalem için İnşaat işleri giderinin %5'si öngörülmüştür.

Arazi Giderleri	12	90.000,00	10.285,71	Böğrüdelik Yaylası mevkii 1987 yılında belirlenmiş 13 hektarlık alana sahip olup öznelik bilgisinde orman niteliği taşıyan ana taşınmaz olarak görülmektedir. Bahse konu yatırımın gerçekleşmesi için konaklama tesisi yapılması öngörülen alanın öncelikle A tipi mesire yeri olarak ilan edilmesi gerekmektedir. İlgili gidere ait olarak yapılan hesapta alanın A tipi mesire yeri olarak ilan edilmiş olduğu varsayılmış ve A tipi mesire alanı kiralama aylık ortalama bedelinin 7500 TL olacağı öngörülmüştür.
İnşaat İşleri Gideri		1.818.000,00	207.771,43	Konaklamaların gerçekleştirileceği bungalov tipi yayla evlerinin her birinin 45m ² olacağı öngörülmüştür. Yayla restoranında 200 m ² lik bir alanda kurulacağı öngörüsüne binaen hesaplamalar yapılmıştır. Konaklama tesisi idari yönetim binası için ise 120 m ² lik bir alan ön görülmüştür. İlgili yatırım kalemine dair gerçekleştirilen hesaplamalarda "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2021 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" göz önüne alınmış olup Bungalovlar tipi yayla evi için 3. sınıf A grubu yapıların tahmini m ² değeri olan 2.300 TL, yayla restoranı ve tesis idari yönetim binası için ise 3. sınıf B grubu yapıların tahmini m ² değeri olan 1.800 TL esas alınmıştır.
Makine-Ekipman Gideri		862.784,13	98.603,90	Piyasadan alınan fiyatlara göre hesap yapılmıştır.
Demirbaş Gideri	0,02	17.255,68	1.972,08	İlgili kalem için makine ekipman giderinin % 2'si olarak alınmıştır
Taşıt Alım Gideri		225.000,00	25.714,29	Arazi ve iklim şartları göz önünde bulundurularak 1 adet araç alımı öngörülmüştür.
Kuruluş İşlemleri ve Harç Masrafları		3.500,00	400,00	Anonim şirket için öngörülmüştür
Genel Giderler	0,01	31.074,40	3.551,36	Toplam giderlerin % 1'i olarak öngörülmüştür.
Beklenmeyen Giderler	0,05	155.371,99	17.756,80	Toplam giderlerin % 5'i olarak öngörülmüştür.

İşletme Sermayesi Yatırımı	132.967,10	15.196,24	Konaklama tesisinin devreye alındıktan sonra nakit akışının sağlanabilmesi için işletme sermayesi yatırımı gerekmektedir. Bu yatırım tutarı işletme giderlerinin, yıllık çalışma süresi olarak öngörülen sürenin (300 gün), çalışma devresi olan süreye (30 gün) bölünüp elde edilen sonuca bölünmesiyle hesaplanmıştır. = (1.329.671,00 / (300/30))
TOPLAM	3.426.853,30	391.640,38	

4.2 Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Yatırım konusu tesisin tamamlanarak faaliyete geçmesiyle birlikte aşağıda verilen tablodaki hesaplamalar göz önüne alındığında yatırımın geri dönüş süresi ortalama 5,13 yıldır.

Tablo 22 : Yıllık İşletme Gelir/Gider Hesaplamaları

	1	2	3	4	5	6	7
Bungalov Sayısı	12	12	12	12	12	12	12
Konaklama Fiyatı (TL)	500	550	611	678	752	835	927
Kapasite Kullanım Oranı (%)	50	58	67	75	83	92	100
Konaklanan Gün Sayısı	300	300	300	300	300	300	300
Yeme/İçme Bedeli (Ortalama Ücret) (TL)	50	56	62	68	76	84	94
Günlük Yeme/İçme Sayısı (Kişi)	50	50	50	50	50	50	50
Konaklama Geliri (TL)	900.000,00	1.155.000,00	1.465.200,00	1.829.668,50	2.256.591,15	2.755.297,79	3.336.415,15
Restoran Geliri (TL)	750.000,00	832.500,00	924.075,00	1.025.723,25	1.138.552,81	1.263.793,62	1.402.810,91
Toplam Gelirler (TL)	1.650.000,00	1.987.500,00	2.389.275,00	2.855.391,75	3.395.143,96	4.019.091,41	4.739.226,06
Toplam Giderler (TL)	1.449.671,00	1.609.134,81	1.786.139,64	1.982.615,00	2.200.702,65	2.442.779,94	2.711.485,73

*Konaklama Gelirleri hesabında kapasite kullanım oranı sonrasında kullanımda olacağı öngörülen bungalov sayısına yuvarlama yapılarak ulaşılmıştır.¹

5 ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ

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

12 adet bungalov tipi yayla evi, 1 adet yayla restoranı ve 1 adet tesis idari yönetim binasından oluşan konaklama tesisi yatırımının gerçekleştirilmesi sürecinde yatırımın Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) belgesi gerektirmediğini, oda kapasitesi açısından Seçme Eleme Kriterlerine Tabi Projeler listesinde yer almadığını gösteren bir yazının Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden alınması gerekli olacaktır.

Projeye esas olan konaklama tesisi inşaat yapım aşamasından önce hafriyat çalışması yapılacaktır. Çalışma neticesinde ortaya çıkacak hafriyat malzemesinin depolanması sırasında 18.03.2004 tarih ve 25406 sayılı "Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine ve ayrıca 08.06.2010 tarih ve 27605 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Toprak Kirliliğinin Kontrolü ve Noktasal Kaynaklı Kirlenmiş Sahalara Dair Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

Toplam 5000 m² alanda yapılması öngörülen tesiste peyzaj düzenlemeleri de gerçekleştirilecek olup, hafriyat sırasında alınan bitkisel toprağın doğal dokuyla uyumlu olarak yapılacak peyzaj düzenlenmesinde kullanılması sağlanmalıdır.

Tesis İnşaat ve İşletme Aşamasında Oluşacak Diğer Atıklar

Çalışmaya konu konaklama tesisinin inşaat yapım ve işletme aşamasında oluşabilecek diğer atıkları sıvı atıklar ve katı atıklar olarak sınıflandırılabilir. Tesisi inşaat ve işletme aşamasında oluşan atık su; personel, konaklayanlar ve diğer günübirlik ziyaretçiler tarafından kullanılacak olup su evsel nitelikli atık su karakteristiğindedir. Tesise ait restoran mutfağında oluşacak yağlı bulaşık suyu ilgili mevzuat hükümlerince bertaraf edilmelidir.

Tesiste oluşabilecek katı atıklar, nihai bertaraf öncesinde atığın cinsine uygun olarak üstü kapalı konteynerlerde toplanarak geçici olarak depolanarak atıkların yağmur, kar, rüzgâr vb. dış ortam koşullarından korunmalıdır. Geçici depolanma işleminden sonra atıklar yürürlükte olan mevzuata uygun olarak yönetilerek görüntü kirliliği, hava kirliliği ve haşere üreme riski bertaraf edilerek çevre ve insan sağlığı üzerinde oluşabilecek olumsuz etkiler engellenmelidir.

Yatırımın Sonucu Oluşması Beklenen Sosyal Etkiler

Burdur ilinin güneybatısında Akdeniz Bölgesi'nin batıya doğru son uzantısını teşkil eden Gölhisar ilçesi, coğrafi olarak bir geçiş noktasıdır. Merkeze uzaklığı 107 km olan ilçe 57.582 hektarlık yüzölçüme sahip olup denizden yüksekliği (rakımı) 945 metredir. Gölhisar, ilçe merkezi ve 12 köy olmak üzere 13 yerleşim biriminden oluşmaktadır. İlçenin güney ve batı kesimleri ormanlarla kaplı olup başlıca dağları Koçaş, Kocayaran ve Çakmak dağlarıdır. Yaylalar diyarı olan Gölhisar ilçesinde Böğrüdelik, Kozpınarı, Kocayayla ve Armutlu yaylaları bulunmaktadır.

TÜİK verilerine göre Gölhisar ilçesinin 2020 yılı nüfusu 22.180 kişidir. İlçenin yıllık nüfus artış hızı %9,8 olarak gerçekleşmiştir. İlçenin 2010 yılı nüfusu toplam 21.143 kişi olup, son 10 yıllık (2010-2020) nüfus verileri incelendiğinde toplam nüfus artışının 1037 kişi olduğu görülmektedir. İlçe toplam nüfusunun yaklaşık %75'i 15-64 yaş aralığındadır. İlçede tarım ve hayvancılığa dayalı faaliyetlerin yapılması,

¹ 2.yıl Bungalov sayısı 12 x Kapasite kullanım oranı %58 = 6,96 > 7 adet Bungalov

3. yıl Bungalov sayısı 12 x Kapasite kullanım oranı %67 = 8,04 > 8 adet Bungalov

...

mevsimlik ve yevmiye usulü işlerde çalışılması istihdamın kayıt altına alınabilmesini güçleştirmektedir. Kayıt dışı istihdam, kişilerin toplumsal hayata katılımlarının sınırlı ve gelir seviyelerinin de düşük olmasına ve doğrudan yoksulluk riski ile karşı karşıya kalmalarına neden olmaktadır.

Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması 2017 yılı verilerine göre; Burdur ili 0.211 skoru ile 3'üncü kademe gelişmiş iller kategorisinde yer almakta olup genel sıralamada 32'inci sıradadır. Gölhisar ilçesi ise, ülke genelinde toplam 970 ilçede gerçekleştirilen İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması 2017 yılı verilerine göre genel sıralamada 0.229 skorla 302'inci sırada yer almakta olup Burdur ili içindeki 11 ilçe arasındaki sıralamada da 4'üncü sıradadır.

Tablo 23 : Burdur İlçeleri Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması

İlçe Adı	Genel Sıralama	İl İçindeki Sıralama	Skor	Kademe
Merkez	148	1	0,945	2
Bucak	212	2	0,598	2
Karamanlı	244	3	0,459	3
Gölhisar	302	4	0,229	3
Tefenni	390	5	-0,016	3
Kemer	565	6	-0,334	4
Ağlasun	615	7	-0,416	4
Çavdır	652	8	-0,472	4
Çeltikçi	666	9	-0,497	5
Yeşilova	671	10	-0,500	5
Altınyayla	741	11	-0,639	5

Kaynak: İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması (SEGE), 2017)

SEGE sıralamasında ilçelerin endeks değerleri dikkate alınarak ilçeler altı gelişmişlik kademesinde sınıflandırılmıştır. Gölhisar ilçesinin de yer aldığı dördüncü kademe 205 ilçe bulunmaktadır. Sosyo-ekonomik gelişmişlik seviyelerinin bir sonucu olarak bu kademe 205 ilçenin 163'ünün net göç değerlerinin negatif olduğu ve diğer yerleşimlere toplamda net göç verdiği görülmektedir.

Bu kademenin imalat sanayi ve hizmetler sektörlerindeki istihdamının Türkiye içerisindeki payı incelendiğinde bu sektörlerdeki istihdam payının sırasıyla %2 ve %2,4 olduğu görülmektedir. 2014 yılı verilerine göre Türkiye'de teşvik belgeli yatırım tutarının sadece %4,5'i bu kademe 205 ilçelere ait olup, OSB'lerde üretim yapılan parsellerin ülke içerisindeki oranı da (%1'in altında) oldukça düşüktür. Bu kademe 205 ilçe, ülkemizdeki toplam turizm yatırım-işletme ve belediye belgeli yatak sayısının yaklaşık %2'sine sahip durumdadır.

İlçe SEGE-2017 endeks değerleri -0,14 ile -0,49 arasında değişen 205 ilçenin sosyo-ekonomik gelişmişlik seviyeleri üçüncü kademe 205 ilçeler gibi birbirine yakın durumdadır. Bazı değişkenlerde uç değerlere sahip ilçeler bulunmakla birlikte, bu kademe 205 ilçelerin değişkenlerin genelindeki değerleri dar bir bant içerisinde seyretmektedir.

Şehirleşme ve sanayileşmenin ekonomik kalkınma üzerinde olumlu etkileri olmakla birlikte, zaman içerisinde kırsal alanlarda yaşayan insanların iş bulabilme, eğitim ve sosyal olanaklardan daha fazla yararlanabilme vb. sebeplerle yaşadıkları yerlerden kentlere göç etmelerine neden olmuştur. Nüfusu kontrolsüzce artan şehirler, zamanla çeşitli çevresel ve sosyal sorunların ortaya çıkmasına sebep oldukları gibi, kentleri de yaşanmaz hâle getirmiştir.

Bölgeler arası dengesizliklerin giderilmesinde tarım ve sanayi yeterli kaynak ve gelişme potansiyeline sahip olmasına karşın, zengin turizm potansiyeline sahip yörelerde planlı ve etkin bir turizm politikası uygulanması ekonomik kalkınma ile birlikte sosyal kalkınmayı da güçlendirecektir.

İstihdam olanaklarının artırılması ve bireylerin mesleki gelişmelerinin güçlendirilerek istihdam edilebilirliklerinin artırılması ekonomik ve sosyal kalkınmanın en önemli bileşenleri arasındadır. İşsizliğin azaltılmasında kamu ve özel sektör yatırımları büyük önem arz etmektedir.

On Birinci Kalkınma Planında; “Göçle gelen nüfusun kentle uyumunun sağlanamaması, yaygın işsizliğe ve yoksulluğa neden olabildiği gibi sosyal kesimler arasında gerilime, aidiyet ve güven duygusunun zedelenmesine, suç oranlarının yükselmesine, sosyal gruplar bazında mekânsal ayrılmaya neden olabilmektedir ve IPARD VE KKYDP Programları kapsamında kırsal tarım, kırsal ekonomik altyapı yatırımları ile çiftlik faaliyetlerinin geliştirilmesi, kırsal turizmin, el sanatları ve kırsalda bilişim uygulamalarına yönelik destekler sürdürülecektir” ifadelerine yer verilmiştir. Planda ekonomik ve sosyal kalkınma, esas olarak kapsayıcı büyümeyi sağlama, yaşam standartlarını yükseltme, istihdamı artırma, ekonomik ve sosyal ilerlemeyi geliştirme hedeflerine odaklanılmasına yönelik politika ve tedbirlere geniş yer tutmaktadır. (Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, On Birinci Kalkınma Planı , 2019-2023).

Göhlhisar ilçesi, konaklama ve yiyecek içecek sunumu hizmetleri yeterliliği noktasında bölgede yer alan diğer birçok ilçeden çok daha iyi konumdadır. Bakanlık işletme ve belediye belgeli otellerin varlığı, yüksek öğrenim gören öğrencilerin varlığı gibi etkenler sayesinde ilçe hizmet sektöründe görece ileri düzeydedir

Günümüz ekonomik koşulları çerçevesinde yatırım yaparken en önemli aşama fizibilite aşamasıdır. Bu aşamada yatırıma esas teşkil edecek tüm değişkenlerin doğru bir biçimde açıklanması ve değerlendirilmesi gerekmektedir. Dolayısıyla, günümüzün kalkınma yaklaşımı, sadece ekonomik göstergelerdeki iyileşmelere değil, aynı zamanda sosyal gelişmişlik düzeyini ileriye taşıyan gelişmeleri de dikkate almaktadır.

Rapora konu olan yatırımın Göhlhisar ilçesine olumlu katkılar sağlayacağı değerlendirilmektedir. Öncelikli olarak ilçede artacak istihdamın sağlayacağı ekonomik refah sosyal refahta da iyileşme sağlayacaktır. Sosyal güvenlik sistemine dâhil olan bireyler geleceğe güvenle bakabilecek ve yoksulluk, hastalık, yaşlılık gibi durumların ortaya çıkarabileceği sosyal riskler hafifletilebilecektir.

Sosyal güvenlik sistemine dâhil olan bireylerin geleceğe güvenle bakabilmesinin yanında yoksulluk, hastalık, yaşlılık gibi durumların ortaya çıkarabileceği sosyal riskler hafifletilebilecektir.

Orta ve büyük ölçekli turizm yatırımları yereldeki küçük girişimcilerin de yararlanabilecekleri fırsatları da ortaya çıkartmaktadır. Bütün bu girişimlerin amacı ise, sadece turistik faaliyetlerle sınırları olmayıp yöre halkı da bu faaliyetlerden fayda sağlamaktadır. Böylece yerel halkın gelir seviyesi artacak ve ilçede yaşam standardı yükselecektir.

İlçeye yapılacak yatırımlar, ilçe halkının geleceğe umutla bakmasını sağlamanın yanında, ilçedeki genç ve dinamik nüfus yapısının korunarak kent merkezlerine göçün azaltılması; dolaylı olarak yaşlıların yaşam kalitesinin yükseltilmesi, ilçe ekonomisinin gelişerek yoksulluğun önlenmesi, uzun süreli sosyal güvenlik, sağlık ve diğer hizmetlerden yararlanılarak tarımla uğraşan kırsal nüfusun korunmasını destekleyerek orta vadede ülkemiz ekonomisine ve sosyal hayatına olumlu katkılar sunacaktır.

Ek-1: Fizibilite Çalışması için Gerekli Olabilecek Analizler

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

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

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

Ekonomik KKO= Öngörülen Yıllık Üretim Miktarı /Teknik Kapasite

- **Üretim Akım Şeması**

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

- **İş Akış Şeması**

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

- **Toplam Yatırım Tutarı**

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

- **Tesis İşletme Gelir-Gider Hesabı**

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

- **İşletme Sermayesi**

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

- **Finansman Kaynakları**

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

- **Yatırımın Kârlılığı**

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

Yatırımın Kârlılığı= Net Kâr / Toplam Yatırım Tutarı

- Nakit Akım Tablosu

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

- Geri Ödeme Dönemi Yöntemi

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

- Net Bugünkü Değer Analizi

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

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

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.

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

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

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

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

- Başabaş Noktası

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

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

Ek-2: Yerli/İthal Makine-Teçhizat Listesi

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

Yerli Makine / Teçhizat Adı	Miktarı	Birimi (Adet, kg, m ³ vb.)	Birim Maliyeti (KDV Hariç, TL)	Toplam Maliyeti (KDV Hariç, TL)	İlgili Olduğu Faaliyet Adı

KAYNAKÇA

(2018). *11. Kalkınma Planı Turizm Özel İhtisas Komisyon Raporu*. Ankara.

AKOVA, İ. (2010). Genel Turizm Bilgisi.

Batı Akdeniz Kalkınma Ajansı. (2017). *Burdur İli Yatırım Destek Ve Tanıtım Stratejisi*.

Batı Akdeniz Kalkınma Ajansı. (2020). *Burdur İli 5 Yıldızlı Otel Yatırımı Ön Fizibilite Raporu*.

Batı Akdeniz Kalkınma Ajansı. (2021). *Burdur Gölhisar Mevcut Durum Analizi*.

BEBKA. (2020). *Bilecik İli Bungalov Tipi Konaklama Tesisi Ön Fizibilite Raporu*. Kalkınma Kütüphanesi.

inşaathesabi. (2021). *Bungalov Nedir?* 05 2021 tarihinde inşaathesabi: <https://insaathesabi.com/blog/bungalov-nedir/> adresinden alındı

T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı . (2019). *Yıllık Bülten*.

T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı . (2020). *Turizm İstatistikleri Genel Değerlendirmesi*. Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü. (2021). *Parsel Sorgulama Uygulaması*.

Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik. (2019).

(2019-2023). *Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı On Birinci Kalkınma Planı* .

Türkiye İstatistik Kurumu. (2021). <https://www.tuik.gov.tr/> adresinden alınmıştır

Türkiye Seyahat Acentaları Birliği. (2020). *Covid 19 Sürecinde Dünya ve Turizm Değerlendirmesi Raporu*.



Çünür Mah. 102. Cad. Ekonomi Kampüsü A2 Blok No: 185-B ISPARTA

Tel: 0 (246) 224 37 37 – Faks: 0 (246) 224 39 49

E-posta: info@baka.gov.tr | www.baka.gov.tr

Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılmaz.