



T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Çanakkale İli Ekoturizm Sektörü

Ön Fizibilite Raporu





T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Çanakkale İli Ekoturizm Sektörü Ön Fizibilite Raporu



2020
E K İ M

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, ilin iş ve yatırım ortamının tanıtılması ve geliştirilmesi amacıyla Çanakkale ilinde ekoturizm tesisi kurulmasının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Güney Marmara Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanmıştır.

HAKLAR BEYANI

Bu rapor, yalnızca ilgililere genel rehberlik etmesi amacıyla hazırlanmıştır. Raporda yer alan bilgi ve analizler raporun hazırlandığı zaman diliminde doğru ve güvenilir olduğuna inanılan kaynaklar ve bilgiler kullanılarak, yatırımcıları yönlendirme ve bilgilendirme amaçlı olarak yazılmıştır. Rapordaki bilgilerin değerlendirilmesi ve kullanılması sorumluluğu, doğrudan veya dolaylı olarak, bu rapora dayanarak yatırım kararı veren ya da finansman sağlayan şahıs ve kurumlara aittir. Bu rapordaki bilgilere dayanarak bir eylemde bulunan, eylemde bulunmayan veya karar alan kimselere karşı Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı ile Güney Marmara Kalkınma Ajansı sorumlu tutulamaz.

Bu raporun tüm hakları Güney Marmara Kalkınma Ajansı'na aittir. Raporda yer alan görseller ile bilgiler telif hakkına tabi olabileceğinden, her ne koşulda olursa olsun, bu rapor hizmet gördüğü çerçevenin dışında kullanılamaz. Bu nedenle; Güney Marmara Kalkınma Ajansı'nın yazılı onayı olmadan raporun içeriği kısmen veya tamamen kopyalanamaz, elektronik, mekanik veya benzeri bir araçla herhangi bir şekilde basılamaz, çoğaltılamaz, fotokopi veya teksir edilemez, dağıtılamaz, kaynak gösterilmeden iktibas edilemez.

İÇİNDEKİLER

1. YATIRIMIN KÜNYESİ	3
2. EKONOMİK ANALİZ.....	5
2.1. Sektörün Tanımı	5
2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler	5
2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi	5
2.2.2. Diğer Destekler.....	6
2.3. Sektörün Profili	6
2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep	12
2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini	13
2.6. Girdi Piyasası.....	14
2.7. Pazar ve Satış Analizi	18
3. TEKNİK ANALİZ.....	21
3.1. Kuruluş Yeri Seçimi.....	21
3.2. Üretim Teknolojisi	23
3.3. İnsan Kaynakları	24
4. FİNANSAL ANALİZ	27
4.1. Sabit Yatırım Tutarı.....	27
4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi	27
5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ.....	31

TABLolar

Tablo 1. Çanakkale’de Bulunan TaTuTa Çiftlikleri	11
Tablo 2. Önümüzdeki 5 yılı kapsayacak şekilde üretim miktarı	13
Tablo 3. 2015-2019 yılları arasında Çanakkale’de üretilen sebze miktarı (ton).....	15
Tablo 4. 2015-2019 yılları arasında Çanakkale’de üretilen meyve miktarı (ton).....	17
Tablo 5: İl nüfusunun eğitim kademelerine göre durumu	24
Tablo 6. Çalışma çağındaki nüfus (15-65) istatistikleri.....	25
Tablo 7. Çalışma çağındaki nüfus istatistiklerinin il nüfusuna oranı.....	25
Tablo 8. Genç nüfus istatistikleri ve bu istatistiğin çalışma çağındaki nüfusa oranı.....	26
Tablo 9. İstihdam edilecek personele ilişkin bilgiler	27
Tablo 10. Sabit yatırım giderleri (kira hariç)	27
Tablo 11:Nakit Akım Tablosu	28

ŞEKİLLER

Şekil 1. WWOOF oluşumuna bağlı eko-çiftlik sayısı bakımından dünyada öne çıkan ilk 5 ülke	10
Şekil 2. Dünyada en çok ziyaret edilen ilk 10 ülke (milyon kişi)	10
Şekil 3. Dünyada en çok turizm geliri elde eden ilk 10 ülke (Milyar \$)	11
Şekil 4: Son 10 yılda ülkemizi en çok ziyaret eden 10 ülke.....	12
Şekil 5: Gelen ziyaretçi sayısı açısından ülkeler arası sıralama	12
Şekil 6. Çanakkale'nin 2011-2019 yıllarına ait toplam ziyaretçi giriş sayısı	19

1. YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	Bu proje ile Çanakkale'nin önemli ekoturizm merkezlerinden biri olan Bayramiç'te belirlenecek kırsal bir alanda sürdürülebilir tarıma ve ekolojik yaşam felsefesine göre tasarlanan bir tesis kurulması planlanmaktadır.	
Üretilcek Ürün/Hizmet	Konaklama, restoran, ekoturizmi ya da çiftlik turizmini deneyimleme, permakültürü öğrenme, atölyelere katılma ve organik ürün	
Yatırım Yeri (İl - İlçe)	Çanakkale/Bayramiç	
Tesisin Teknik Kapasitesi	25 Oda	
Sabit Yatırım Tutarı	612.740 \$	
Yatırım Süresi	2 yıl	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı		
İstihdam Kapasitesi	5 kişi	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	2026	
İlgili NACE Kodu (Rev. 3)	55.10.02	
İlgili GTİP Numarası	-	
Yatırımın Hedef Ülkesi	Ülkemiz ve Avrupa Ülkeleri	
Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi	Doğrudan Etki	Dolaylı Etki
	Amaç 3: Sağlık ve Kaliteli Yaşam Amaç 12: Sorumlu Üretim ve Tüketim	Amaç 7:Erişilebilir ve Temiz Enerji
Diğer İlgili Hususlar	-	

Subject of the Project	With this project, it is planned to establish a facility designed according to sustainable agriculture and ecological life philosophy in a rural area to be determined in Bayramiç, one of the important eco-tourism centers of Çanakkale.	
Information about the Product/Service	Accommodation, restaurant, experiencing eco-tourism or farm tourism, learning permaculture, attending workshops and organic product	
Investment Location (Province-District)	Çanakkale/Bayramiç	
Technical Capacity of the Facility	25 rooms	
Fixed Investment Cost (USD)	612.740 \$	
Investment Period	2 years	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector		
Employment Capacity	5	
Payback Period of Investment	2026	
NACE Code of the Product/Service (Rev.3)	55.10.02 (Rev 2)	
Harmonized Code (HS) of the Product/Service	-	
Target Country of Investment	Turkey and European Countries	
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals	Direct effect	Indirect effect
	Goal 3: Good Health and Well Being Goal 12: Responsible Consumption and Production	Goal 7: Affordable and Clean Energy
Other Related Issues	-	

2. EKONOMİK ANALİZ

2.1. Sektörün Tanımı

Dünyada olduğu gibi ülkemizde de son yıllarda deniz, kum ve güneş turizmine alternatif arayışları ve farklı turizm çeşitlerine yönelme gözlemlendiği TR22 Güney Marmara 2014-2023 Bölge Planında belirtilmektedir. Söz konusu alternatifler arasında yer alan doğa turizmi ve ekoturizm gibi farklı turizm çeşitlerinin bölgenin dokusuna oldukça uygun olduğu dokümanda ayrıca ifade edilmektedir¹.

Dünyadaki turizm faaliyetlerinin doğal ve kültürel kaynaklar üzerindeki olumsuz etkileri ve bu etkilerin turizmin geleceğini tehlikeye attığının farkına varılması ile birlikte doğa ile dost olan alternatif bir turizm anlayışı gelişmeye başlamıştır. Daha sonra sürdürülebilirlik düşüncesinin turizme de yansıtılmasıyla "sürdürülebilir turizm" konusu gündeme alınmıştır. Kullanım alanlarını geliştirmek ve turizmi mevsimlik bir faaliyetin dışına taşımak amacıyla kitle turizmine karşı "ekoturizm", "doğa turizmi", "bilinçli turizm", "ekolojik turizm" gibi doğayı değiştirmeden, bozmadan, kaynakları tüketmeden kullanan yeni turizm çeşitlerine doğru bir yönelme başlamıştır².

1992 yılında Rio Çevre Zirvesi'nde sürdürülebilir bir dünya ve çevre için kriterler ortaya konmuş olup bu kriterler turizme de yansıtılarak çevreye zarar vermeden, ondan yararlanma yöntemlerinin geliştirilmesi ve tüm yerel halkların kültürlerini yok etmeden, onların turizm faaliyetlerinden yararlanmalarının sağlanması şeklinde ifade edilmiştir. Ekoturizm kavramı geçmişten günümüze giderek benimsenerek 2002 yılında Kanada'nın Quebec kentinde 133 ülkeden gelen katılımcıyla yapılan "Dünya Ekoturizm Zirvesi"nde, tüm ülkelerin benimsediği ortak bir tanım belirlenmiştir. Bu kapsamda ekoturizm, "yeryüzünün doğal kaynaklarının sürdürülebilirliğini güvence altına alan, bunun yanı sıra yerel halkların ekonomik kalkınmasına destek olurken, sosyal ve kültürel bütünlüklerini koruyup gözetken bir yaklaşım ya da tavır" olarak ele alınmıştır³. Uluslararası Ekoturizm Derneği (TIES) ise ekoturizmi "çevreyi koruyan, yerel halkın refahını sürdüren, yorumlama ve eğitimi de içeren, doğal alanlara sorumlu yolculuk" olarak tanımlamaktadır⁴.

Ekoturizm kitle turizmine yönelik bir tepki olarak gelişme gösteren, sürdürülebilir gelişmenin sağlanmasında etkin rolü olan doğal ve kültürel alanlarda geliştirilebilecek en uygun turizm türüdür. Amacına uygun olarak gerçekleştirilmek koşuluyla, hassas ekosistemlerin korunması ve bu bölgelerin içerisinde ve yakın çevresinde yaşayan halkın ekonomik ve sosyo-kültürel gelişmesine katkı sunacak en önemli bir turizm türüdür⁵.

Bu ön fizibilite raporuna esas ürün konaklama hizmeti olup Nace Kodu (Rev 2 Altılı) 55.10.02 olarak ele alınmaktadır.

2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

Sektöre yönelik sağlanan devlet destekleri aşağıda açıklanmaktadır.

2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi

Bahse konu yatırım, Yatırım Teşvik Sisteminde 5510.1.01.00 Lokantalı oteller olarak geçen bir tesis kurulumuna yönelik bölgesel desteklerden yararlanabilmektedir.

Bu kapsamda yararlanılacak teşvik unsurları aşağıda belirtilmektedir;

¹ TR22 Güney Marmara 2014-2023 Bölge Planı, <https://www.gmka.gov.tr/bolge-planlari>

² Doç. Dr. Nazmiye Erdoğan, Ekoturizm, Turizm, Çevre ve Sürdürülebilirlik, https://www.researchgate.net/publication/283498573_Ekoturizm_Turizm_Cevre_ve_Surdurulebilirlik

³ 2002 Dünya Ekoturizm Zirvesi, <https://www.gdrc.org/uem/eco-tour/Final-Report-WES-Eng.pdf>

⁴ The International Ecotourism Society [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://ecotourism.org/>

⁵ Nazan KUTER VE H. Emre ÜNAL, Sürdürülebilirlik Kapsamında Ekoturizmin Çevresel, Ekonomik ve Sosyo-Kültürel Etkileri, <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/159667>

- KDV İstisnası
- Gümrük Vergisi İstisnası
- Yatırım Yeri Tahsis
- SGK İşveren Hissesi Desteği; 5 Yıl %20 Yatırıma Katkı Oranı
- Vergi İndirimi Desteği; Vergi İndirim Oranı %60, Yatırıma Katkı Oranı %25

2.2.2. Diğer Destekler

Çalışma kapsamında ele alınan yatırım 25 odalı konaklama alanı bulunan çiftlik turizmi yatırımdır. Bu kapsamda Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu (TKDK) desteklerinden yararlanılması öngörülmektedir. TKDK desteklerinden biri olan 'Kırsal Turizm ve Rekreasyon Faaliyetleri' desteği ile söz konusu 25 odalı tesisin yapılması planlanmaktadır. Çanakkale bir IPARD uygulama ili olup yatırımın uygun harcama tutarının %55'ini kamu katkısı (AB ve Türkiye Cumhuriyeti Katkısı), diğer %45'ini ise başvuru sahibinin katkısı oluşturacaktır⁶.

Yatırımın yararlanabileceği bir diğer destek Güney Marmara Kalkınma Ajansı destekleridir. Ancak bu durumda konuya ilişkin bir çağrıya çıkılması büyük önem taşımaktadır. Aksi halde yatırımın bu destekten yararlanması mümkün değildir. Ajansın konuya uygun çağrıya çıktığı ve projenin başarılı olduğu varsayıldığında yatırım tutarının %50'si oranında destek alınabilmektedir.

2.3. Sektörün Profili

On birinci Kalkınma Planı, Turizm Özel İhtisas Komisyonu Raporunda; seyahat ve turizm sektörü, dünya genelinde istihdam yaratan lider sektörlerden biri olarak değerlendirilmektedir. Söz konusu raporda turizmin ülkelere döviz girdisi sağladığı, istihdamı ve verimliliği arttırdığı, uluslararası alanda ülkelerin iletişim ve etkileme gücünü yükselttiği, bütünleştirici iklim ve barış ortamı yaratılmasına katkı sağladığı ve dış ticaret açıklarının ve işsizlik sorunlarının çözülmesinde önemli roller üstlendiği değerlendirilmektedir. Bu rollerinden dolayı turizm sektörünün dünya genelinde birçok ülkenin stratejik önceliği haline geldiği ifade edilmiştir⁷.

İnsanların gelir düzeyinin ve boş zamanlarının artmasına bağlı olarak turizm hareketine katılan kişi sayısı küresel ölçekte gün geçtikçe artış göstermektedir. Bu sebeple herhangi bir salgın veya afet durumu olmadığı sürece turizm sektörünün giderek daha çok gelişeceği ve dünya ekonomisi içinde aldığı payın artacağı öngörülmektedir.

Turizm yapısı gereği tek tip bir oluşum içinde olmayıp çok çeşitli türleri içinde barındırmaktadır. Seyahat severler ilgi alanlarına göre bir turizm türünü seçerek bu alandaki macera keyfini deneyimleyebileceklerdir. Turizm türleri arasında deniz turizmi, kültür turizmi, spor turizmi, kruvaziyer turizmi, yayla turizmi, kongre turizmi, sağlık turizmi, av turizmi, yat turizmi, inanç turizmi, kuş gözlemciliği ve ekoturizm gibi birçok turizm türü bulunmaktadır.

Bu çalışma kapsamında ele alınacak olan turizm çeşidi ekoturizm olup, değerlendirmeler ekoturizmin alt dalı olan çiftlik turizmi özelinde yapılacaktır. Kırsal alanlarda gerçekleştirilen çiftlik turizmi doğal kaynakların sürdürülebilirlik doğrultusunda kullanıldığı ve aynı zamanda kültürel özellikleri de yaşatan bir turizm türüdür⁸.

Ekolojik çiftlikler ve/veya eko-köyler vasıtasıyla gerçekleşen ekoturizm aktiviteleri Türkiye'de ve dünyada her geçen gün yaygınlaşmaktadır. 1971 yılında İngiltere'de kurulan ve tüm dünyaya yayılan

⁶ Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu, 302 - Çiftlik Faaliyetlerinin Çeşitlendirilmesi ve İş Geliştirme, <http://tkdk.gov.tr/Content/File/BasvuruFiles/BasvuruPaketiHazirlamaDokumanlari/BasvuruCagiriRehberi/IPARDII/9.0/302.pdf>

⁷ Onbirinci Kalkınma Planı, Turizm Özel İhtisas Komisyonu Raporu, <https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2020/04/TurizmOzellhtisasKomisyonuRaporu.pdf>

⁸ <http://sbe.balikesir.edu.tr/dergi/edergi/c19s35/c19s35m22.pdf>

Organik Çiftliklerde Uluslararası Fırsatlar (Worldwide Opportunities on Organic Farms, WWOOF) adlı organizasyon güven ve takasa dayalı kültürel ve eğitsel deneyimleri teşvik ederek, sürdürülebilir bir küresel toplum inşa etmek için, gönüllüler ile organik çiftlik sahiplerini bir araya getiren çalışmalar yürütmektedir⁹. Türkiye’de ise Buğday Derneği tarafından yürütülen “Ekolojik Çiftliklerde Tarım Turizmi ve Gönüllü Bilgi, Tecrübe Takası” projesi kapsamında TaTuTa (Tarım-Turizm-Takas) adıyla anılan oluşumla WWOOF sistemine girilmiş olup bu oluşum sayesinde Türkiye’nin ve dünyanın farklı bölgelerindeki organik çiftliklere ziyaretler düzenlenebilmektedir¹⁰. Gönüllüler yaptıkları ziyaretlerde günün belirli saatlerini çiftlik işlerinde çalışarak geri kalan zamanlarını ise tatil yaparak geçirme şansına sahiplerdir. Çiftlik sahipleri ise gönüllüleri konuk ederek çiftlik işlerinin yoğun olduğu zamanlarda bu gönüllülerden yardım alma şansına erişmektedirler. TaTuTa projesinin ana amacı Türkiye’de ekolojik tarımla geçinen çiftçi ailelerine mali, gönüllü işgücü ve/veya bilgi desteği sağlayarak ekolojik tarımı teşvik etmek ve sürdürülebilirliğini sağlamaktır.

Bu çalışma kapsamında ekolojik mimariye uygun olarak inşa edilmiş 25 odalı bir ekoturizm tesisi inşa edilmesi planlanmaktadır. Şehir hayatından sıkılan ve doğa ile baş başa kalmaya gelen misafirlere bu deneyimin yaşatılması amaçlanmaktadır. Tesis birçok turizm tesisinden ayıracak önemli bir özelliği ise TaTuTa ağına dahil olması olacaktır. Bu çalışma kapsamında ele alınan eko-çiftliklerde; gönüllüler yaptıkları ziyaretlerde günün belirli saatlerini çiftlik işlerinde çalışarak geri kalan zamanlarını ise tatil yaparak geçirme şansına sahip olmaktadır. Çiftlik sahipleri ise gönüllüleri konuk ederek çiftlik işlerinin yoğun olduğu zamanlarda bu gönüllülerden yardım alma şansına erişmektedirler. Böylelikle özellikle yaz aylarında artacak işler için ekstra personel istihdam edilmemiş olacaktır.

Çiftlik tesisi kapsamında doğal ekosistemlerin çeşitliliğine, istikrarına ve esnekliğine sahip olan tarımsal olarak üretken ekosistemlerin bilinçli tasarımı ve bakımlarının sağlanması olarak tanımlanan permakültür¹¹ çalışmaları yapılması planlanmaktadır. Bu çalışmalar, üzerinde yaşayan insanlar ile arazinin, gıda, enerji, barınak ve diğer maddi ve manevi ihtiyaçlarını sürdürülebilir bir şekilde karşılayan ahenkli bütünleşmeleridir.

Permakültür, sürdürülebilir insan yerleşimleri kurgulayabilmeyi sağlayan bütünsel bir tasarım bilimi olup Bill Mollison permakültürün etik ilkelerini şöyle sıralamaktadır;

- Yeryüzüne Özen Gösterme; bütün yaşam sistemlerinin, canlı cansız bütün varlıkların devamı ve çoğalması için gerekli koşulları sağlama.
- İnsanlara Özen Gösterme; insanların gıda, barınak, eğitim, tatmin edici iş ve keyifli insan ilişkilerine sahip olarak sağlıklı bir şekilde var olmaları için gerekli kaynaklara ulaşmalarını sağlama.
- Nüfus ve Tüketime Sınır Getirme; kendi ihtiyaçlarımızı kontrol altına alarak yukarıdaki ilkeleri desteklemek için kaynak ayırabiliriz. Zaman, para veya enerji cinsinden olabilecek bu kaynakları birinci ve ikinci ilkelerin gerçekleştirilmesinde kullanabiliriz.

Türkiye’de ve Dünyadaki Eko-çiftliklere Örnekler

Ormanya Gıda Ormanı Projesi: Proje kapsamında gıda ormanı, bostan, bağ ve zeytinlik çalışmaları yapılmaktadır. Projenin amacı gıda üretimi esnasında kullanılan enerji ve emek kaynaklarını en aza düşürmek olarak tanımlanmaktadır. Çiftlik iki kişilik gönüllü kapasitesine sahiptir. Gönüllülerin yaptığı işler bahçe ve tarla işleri, bakım-onarım, yerli tohum/geleneksel üretim, doğa dostu mimari, sebze/meyve/şifalı ot yetiştirme, doğa dostu enerji, doğa dostu temizlik, permakültür ve kompost/geridönüşüm gibidir¹².

⁹ <https://wwof.net/about-2/>

¹⁰ <https://woofturkey.org/>

¹¹ Bill Mollison, Permakültüre Giriş Kitabı

¹² Ormanya Gıda Ormanı Projesi, <https://woofturkey.org/tr/user/159232>

Fotoğraf 1. Ormanya Gıda Ormanı



Sevinç Abla Çiftliği: Çanakkale’de bulunan, Sevinç ve Hüsamettin Özkaya çiftine ait olan çiftlikte elma, zeytin, buğday, sebze, reçel ve peynire kadar uzanan bol çeşitli ürünler üretilmektedir. Çiftlik halkı üretimle meşgul olmanın yanı sıra pazarlara da çıkmaktadır. Burada gönüllülük yapanlar hem üretim hem de pazar deneyimini yaşama şansına sahiptirler. Gönüllü işleri; bahçe ve tarla işleri, hayvan bakımı, üretim/işleme/paketleme gibi etkinliklerden oluşmaktadır¹³.

Fotoğraf 2. Sevinç Abla Çiftliği



Ithaca Ekoköyü, ABD: Amerika Birleşik Devletleri’nin New York eyaletindeki Ithaca şehri yakınlarında yer almaktadır. Üç adet birbiriyle bağlantılı yerleşkeden oluşan köy 20 yıl içerisinde gelişmiş olup, 70 dönümlük araziden oluşmaktadır¹⁴.

Fotoğraf 3. Ithaca Ekoköyü



Crystal Waters Ekoköyü, Avustralya: Zengin bir flora ve faunaya sahip olan ekoköy Avustralya’nın en ünlü köylerinden birisi olup, 650 dönümlük arazi üzerine kurulmuştur. Ekoköy sakinleri yaşam şekillerini dışarıdan insanlara açma konusunda oldukça açıktır. Diğer ekoköyler gibi eğitim amaçlı

¹³ Sevinç Abla Çiftliği, <https://woofturkey.org/tr/hosts/search/all>

¹⁴ <https://www.yesilist.com/dunyanin-en-guzel-ekokoyleri/>

birçok tur yapılmaktadır. Bu turlar ve eğitimler kapsamında ekolojik dizayn ve permakültür gibi konularda eğitimler verilmektedir¹⁵.

Fotoğraf 4:Crystal Waters Ekoköyü



Sektöre ait ürün yelpazesi ve ürünlerin kullanım alanları

Ekoturizme ait turizm çeşitleri arasında çiftlik turizmi, yayla turizmi, dağ turizmi, mağara turizmi, doğa yürüyüşleri, kuş gözlemciliği, yaban hayat gözlemciliği, botanik turizmi, atlı doğa yürüyüşü, bisiklet turizmi ve sualtı dalış turizmi gibi birçok çeşit sayılabilmektedir¹⁶. Görüldüğü üzere doğa ile ilişkili bir turizm çeşidi olan ekoturizm yoluyla kent hayatından sıkılan ve doğa ile ilgili bir alanda deneyim sahibi olmak isteyen kişiler bu alanlara gelerek elde etmek istedikleri deneyimi yaşama imkânına sahip olacaklardır.

Daha önce de belirtildiği gibi bu çalışma özelinde çiftlik turizminin ele alınması öngörülmüştür. Çiftlik turizmi kapsamında düşünüldüğünde bu alana ait ürünlerin genel olarak konaklama, restoran, çeşitli atölye veya etkinlikler kapsamındaki hizmetler ile çiftlikten elde edilen ürünler olduğu değerlendirilmektedir.

Çiftlik ziyaretçileri konaklama hizmeti kapsamında taş evlerde otantik şekilde döşenmiş odalarda konaklama yapma imkânına sahip olacaktır. Doğa ile baş başa olan bu ortamın onlar için oldukça rahatlatıcı niteliklere sahip olacağı düşünülmektedir. Misafirler ister odalarında dinlenmeyi tercih edebilecek islerse de onlara harika bir ortam sunacak bahçede vakit geçirebileceklerdir.

Çiftlik turizminde restoran hizmeti kapsamında genellikle çiftliğin kendi bahçesinde yetiştirilen yerli ve organik ürünlerden yapılan yemekler sunulmaktadır. Restoran hizmeti kimi çiftliklerde sadece konaklama yapan misafirlere kimi çiftliklerde ise ayrıca günübirlik ziyaret eden misafirlere de açıktır. Bu kapsamda restoran hizmeti de konaklama hizmeti gibi bir ürün olarak ele alınmaktadır.

Son yıllarda kimi eko-çiftliklerde büyükşehirlerden gelen misafirlerin yoga, meditasyon, pilates gibi aktivitelerine veya farklı konularda yapılacak her tür toplantıya yer verdiği görülmektedir. Bu kapsamda çeşitli atölye çalışmaları yapılmaktadır. Dolayısıyla atölye hizmeti de bir ürün olarak düşünülmüştür.

Çiftlikten elde edilen ürünler de bu tesislerin ürünlerinin bir diğer ayağıdır. Organik koşullarda yetiştirilen ürünler tesise gelen misafirlere satışa sunulabilmektedir. Doğal bir ortamda yetiştirilen ürünlerin gelen konuklar tarafından talep gördüğü bilinmektedir.

Dünyada sektörün büyüklüğü, sektörde öne çıkan ülkeler, firmalar ile bu firmaların dünya pazarından aldıkları paylar

Dünya genelinde WWOOF oluşumuyla ilişkili yaklaşık 16.000 eko-çiftlik olduğu belirtilmektedir. Dünyadaki WWOOF oluşumuna bağlı çiftliklerin hangi ülkelerde daha çok bulunduğu ele alındığında

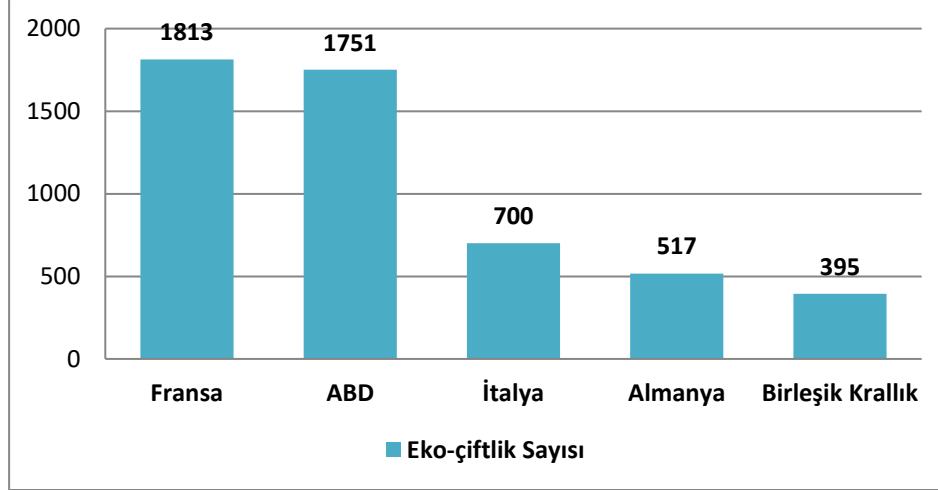
¹⁵ Osman Zeybek, Eğitim Turizminde Yeni Bir Alan: Ekoköyler,

https://www.researchgate.net/publication/321244175_Egitim_Turizminde_Yeni_Bir_Alan_-_Ekokoyler

¹⁶ Elif AKPINAR, Yahya BULUT, <https://docplayer.biz.tr/28430463-Ulkemizde-alternatif-turizm-bir-dali-olan-ekoturizmi-cesitlerinin-bolgelere-gore-dagilimi-ve-uygulama-olanlari-ozet.html>

bu alanda öne çıkan ilk 5 ülkeye dair istatistiki bilgiler Şekil 1’de verilmektedir. Buna göre WWOOF oluşumuna bağlı çiftlikler arasında öne çıkan ilk 5 ülkenin, Fransa, Amerika Birleşik Devletleri (ABD), İtalya, Almanya ve Birleşik Krallık olduğu görülmektedir¹⁷.

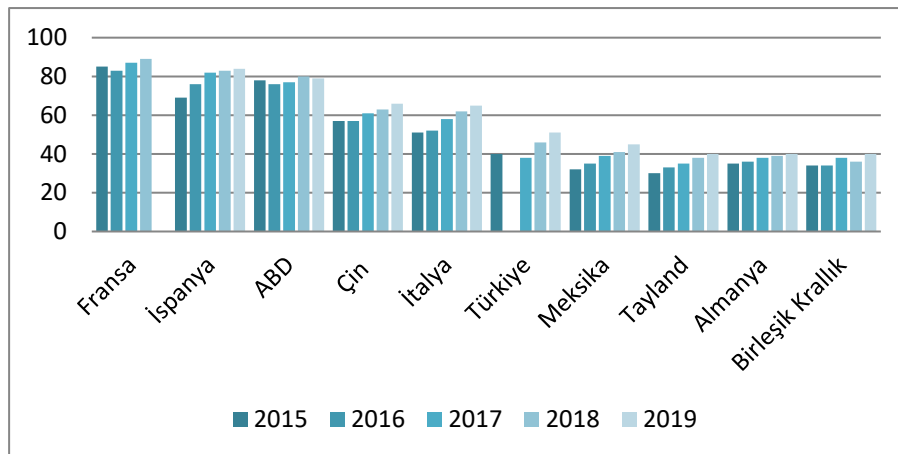
Şekil 1. WWOOF oluşumuna bağlı eko-çiftlik sayısı bakımından dünyada öne çıkan ilk 5 ülke



Yine bu alanda dünyada öne çıkan çiftliklere örnek vermek gerekirse yukarıda da adı geçen Ithaca Ekoköyü (ABD), Crystal Water Ekoköyü (Avustralya) ile Govardhan Ekoköyü (Hindistan), Findhorn Ekoköyü (İskoçya), Sieben Linden Ekoköyü (Almanya), Solheimar Ekoköyü (İzlanda) gibi çiftlikler sayılabilir¹⁸.

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü verilerine (World Tourism Organization) göre dünyada son beş yılda gerçekleşen turizm amaçlı seyahatler ele alındığında Şekil 2’de yer alan ülkelerin turist sayıları bakımından ilk 10 ülke arasına girdiği görülmektedir. Buna göre 2019 yılında en çok turist çeken ülkeler arasında Fransa, İspanya ve Amerika Birleşik Devletleri (ABD) ilk üç sırayı almaktadır. Türkiye ise Çin ve İtalya’nın ardından altıncı sırada yer almaktadır. Türkiye’yi Meksika, Tayland, Almanya ve Birleşik Krallık izlemektedir¹⁹.

Şekil 2. Dünyada en çok ziyaret edilen ilk 10 ülke (milyon kişi)



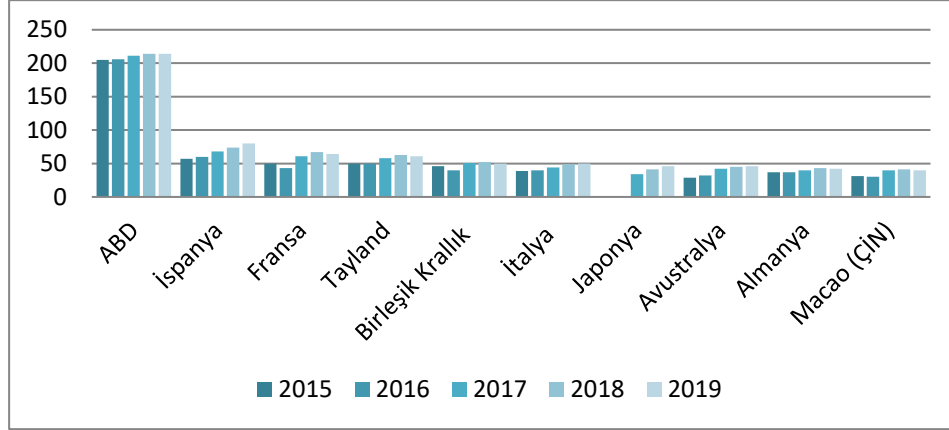
¹⁷ WWOOF Koordinatörü ile yapılan görüşmeden elde edilen bilgi

¹⁸ Deniz KILIÇ ve Fatih İŞCAN, Dünya’da ve Türkiye’de Ekolojik Köy Uygulamaları
https://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/1034342c14aca86_ek.pdf

¹⁹ Dünya Turizm Örgütü İstatistikleri, <https://www.e-unwto.org/>

Dünyada turist sayıları ile turizm gelirleri açısından bir değerlendirme yapıldığında bu iki değişken arasında doğrusal bir orantı olmadığı görülmektedir. En çok turist çeken ülkeler ile turizm geliri en fazla olan ülkeler değişebilmektedir. Turizm gelirleri bakımından ilk on ülkeye giren ülkeler Şekil 3'de gösterilmektedir. Buna göre dünyada en çok turizm geliri elde eden ilk üç ülke ABD, İspanya ve Fransa'dır. Ülkemiz en çok turist çeken 10 ülke arasında yer alabiliyorken en çok turizm geliri elde eden ilk on ülke arasında yer alamamaktadır.

Şekil 3. Dünyada en çok turizm geliri elde eden ilk 10 ülke (Milyar \$)



İleriye yönelik tahmin ve beklentiler ele alındığında; 2019 yılında Çin'in Wuhan kentinde başlayarak dünyayı tehdit eden ve Dünya Sağlık Örgütü tarafından "pandemi" olarak nitelendirilen koro navirüs (Covid-19) salgını sebebiyle 2020 yılında dünya turizm hareketinin büyük sekteye uğradığı görülmektedir. Dünyada 2020 ve 2021 yılları turizm istatistiklerinin yukarıda bulunan tablolardan çok farklı bir görünüm çizeceği değerlendirilmektedir. Şu anda diğer yıllar için de bir öngöründe bulunmak pek kolay değildir. İleride tekrar buna benzer durumların söz konusu olması durumunda turizm sektöründe büyük zararlar oluşacağı kaçınılmaz olup turizm istatistikleri hakkında yorum yapabilmek giderek güç hale gelecektir.

Ülke genelinde sektörde faaliyet gösteren firma sayısı;

Buğday Derneği'nden alınan bilgilere göre ülke genelinde WOOF'a yani Türkiye'deki ayağı olan TaTuTa oluşumuna bağlı eko-çiftlik sayısı 91 adettir. Bu çiftliklere ilişkin detaylı bilgiye WOOF Türkiye TaTuTa web sitesi linki aracılığı ile ulaşılabilmektedir²⁰.

Çanakkale genelinde ise TaTuTa oluşumuna bağlı 5 adet çiftlik bulunmaktadır. Bu çiftliklerin 2'si Bayramiç'te, 1'i Biga'da, 1'i Ayvacık'ta ve 1'i de merkezde bulunmaktadır (Tablo 1).

Tablo 1. Çanakkale'de Bulunan TaTuTa Çiftlikleri

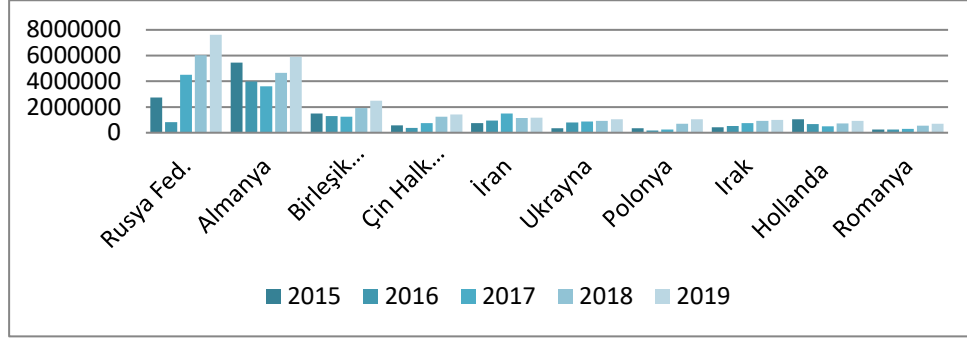
Çiftlik Adı	Bulunduğu İlçe
Serim Çiftliği	Merkez
Ormanya Gıda Ormanı	Ayvacic
Ormanevi	Biga
Bayramiç Yeniköy	Bayramiç
Sevinç Abla Çiftliği	Bayramiç

²⁰ <https://woofturkey.org/tr/hosts/search>

2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep

Son 10 yılda Türkiye'yi en çok ziyaret eden 10 ülke Şekil 4 kapsamında incelendiğinde bu ülkelerin başında Rusya Federasyonu, Almanya, Birleşik Krallık, Çin Halk Cumhuriyeti ve İran'ın geldiği görülmektedir. Bu ülkelerin ardından ülkemizi en çok ziyaret eden ülkeler Ukrayna, Polonya, Irak, Hollanda ve Romanya'dır²¹.

Şekil 4: Son 10 yılda ülkemizi en çok ziyaret eden 10 ülke



Eko-çiftlik tesisi için belirlediğimiz hedef ülkeler ülkemiz ve tüm Avrupa ülkeleridir. Bu nedenle başta Almanya, İngiltere, Polonya, Hollanda ve Romanya gibi Türkiye'ye en çok gelen Avrupa ülkeleri olmak üzere tüm Avrupa ülkelerine yönelik tanıtım yapılarak tesise ziyaretçi çekilebileceği ön görülmektedir.

Çanakkale özelinde ise 2011-2019 yılları arasında ile gelen ve işletme belgeli tesislerde konaklayan yabancı ziyaretçilerin ülkeler özelinde dağılımı Şekil 5'de detaylandırılmaktadır²².

Şekil 5: Gelen ziyaretçi sayısı açısından ülkeler arası sıralama

Ülkeler Arası Sıralama										
Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2019										
2018										
2017										
2016										
2015										
2014										
2013										
2012										
2011										

Çin Halk Cumhuriyeti	Romanya	Tayland	Avustralya	Malezya	Almanya	ABD
Güney Kore	İspanya	Yunanistan	Endonezya	Birleşik Krallık	Brezilya	Japonya
Singapur	İtalya	Tayvan	Bulgaristan	Hong Kong		

Yurtiçi talep konusu ele alındığında yerli turistin de giderek daha fazla doğa ile baş başa bir tatil arayışı içinde olduğu bilinen bir durumdur. Dolayısıyla başta büyükşehirlerde yaşayan insanlar olmak üzere birçok insanın zamanla eko-çiftlik ziyaretlerini artıracakları öngörülmektedir. Ayrıca Çanakkale merkezde yaşayan insanların da tesisi hafta sonu ziyaret edebileceği değerlendirilmektedir. Tesisin

²¹ Kültür ve Turizm Bakanlığı Turizm İstatistikleri, <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201120/konaklama-istatistikleri.html>

²² İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 2011-2019 yıllarına ait Yabancı Ziyaretçi Verilerinden üretilmiştir.

atölye bölümü her türlü sosyal çalışma için uygun olacaktır. İstanbul başta olmak üzere İzmir, Bursa ve Ankara gibi nüfusu yoğun olan şehirlerden talep geleceği değerlendirilmektedir. Yapım aşamasında olan 1915 Çanakkale Köprüsü ve bağlantı yollarının tamamlanmasıyla beraber Çanakkale İstanbul, İzmir ve Bursa gibi başlıca finans ve üretim merkezlerine çok daha yakın olacaktır. Bu durum şüphesiz Çanakkale ile bahsi geçen iller arasındaki turizm hareketliliğine olumlu yönde yansımalar yapacaktır. Yoğun nüfusu ile İstanbul ve Çanakkale arasında kısalacak mesafe kapsamında İstanbul'dan daha çok turist geleceği öngörülmektedir.

2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini

Ekoturizm tesisinin konaklama kapasitesi 25 odalı olup 50 kişiliktir. Restoran bölümünün ise 100 kişilik olması planlanmaktadır. Tesiste ayrıca kalabalık gruplar tarafından yoga, meditasyon, pilates gibi atölyelerin yapılması için 50 kişilik bir salon (atölye alanı) oluşturulması planlanmıştır. Ayrıca eko-çiftliğin bahçelerinden elde edilen ürünlerin doğrudan veya işlenmiş halde satışı ile de gelir elde edilmesi düşünülmüştür. Tesis bünyesinde sayılan bu alanlarda verilecek hizmetler kapsamında gelir elde edilmesi öngörülmektedir.

Ekoturizm tesisinden önümüzdeki 5 yılı kapsayacak şekilde elde edilecek gelirler Tablo 2 kapsamında aşağıda belirtilmektedir. Ocak ayı tesisin bakım ayı olarak ele alındığı için bu ayda yani yılın bir ayında konaklama, restoran ve atölyeden gelir elde edilemeyeceği kabul edilmiştir. Diğer yandan ürün satışına ise söz konusu bir ayda da devam edileceği öngörülmüştür.

Tablo 2. Önümüzdeki 5 yılı kapsayacak şekilde üretim miktarı

Yıllar	GELİRLER			
	Konaklama	Restoran	Atölye Alanı	Ürün Satışı
2020 Yılı	0.00	0.00	0.00	0.00
2021 Yılı	0.00	0.00	0.00	30.000,00
2022 Yılı	405.000,00	150.000,00	9.000,00	180.000,00
2023 Yılı	2.343.750,00	825.000,00	82.500,00	220.000,00
2024 Yılı	2.565.000,00	1.100.000,00	154.000,00	300.000,00
2025 Yılı	2.786.250,00	1.250.000,00	247.500,00	360.000,00

Buna göre ürün satışından elde edilecek ilk kazancın 2021 yılı ekim ayında elde edilmesi öngörülmektedir. Yapılan kabullere göre 2021 yılının son üç ayında ürün satışından ayda 5.000 TL'lik gelir elde edilmesi düşünülmüştür. Tablo 2 kapsamında da görüleceği üzere tesis bu şekilde 2021 yılında 15.000 TL'lik ilk gelirini elde etmiş olacaktır. Sonraki yıllarda ürün satışından elde edilecek gelirlerin ise her yıl 5.000 TL'lik artış sağlanacağı kabul edilerek 2022, 2023, 2024 ve 2015 yıllarında sırasıyla 180.000 TL, 220.000 TL, 300.000 TL ve 360.000 TL olacağı öngörülmüştür.

Konaklama geliri açısından 25 odalı tesisin mayıs, haziran, temmuz, ağustos ve eylül aylarında yüksek sezonda, yılın geri kalan kısmında ise düşük sezonda çalışacağı, ayrıca bakım ayı olan ocak ayında da çalışmayacağı öngörülmüştür. Tesisin 2022 yılının ekim ayında ilk gelirini elde etmesi kabul edilmiş olup buna göre düşük sezonda bir odanın günde 450 TL'den %40 kapasite ile 30 günde satışa çıkarıldığı düşünülürse aylık 135.000 TL'lik, yıllık ise 405.000 TL'lik (3 aylık) bir konaklama geliri elde edilmesi beklenmektedir. Diğer yandan 2023 yılının şubat, mart ve nisan aylarında 25 odanın günlük 500 TL'den %40 kapasite ile 30 gün çalışacağı düşünülerek aylık 150.000 TL'lik gelir elde edileceği kabul edilmiş olup, yüksek sezonda ise bir odanın 550 TL'ye gideceği düşünülerek %70 kapasite ile 30 günde 288.750 TL'lik gelir elde edileceği belirlenmiştir. 2023 ekim, kasım ve aralık aylarında ise yine

aylık 150.000 TL elde edileceği ortaya çıkmaktadır. Bu şekilde 2023 yılında toplam 2.343.750 TL gelir elde edilmiş olacaktır. Bunun gibi diğer yıllarda da odabaşına senelik 50 TL'lik artış öngörülmüş olup 2024 yılında 2.565.000 TL, 2025 yılında ise 2.786.250 TL'lik gelir hesaplanmıştır.

Restoran bölümünün konaklama bölümü ile eşgüdümlü olarak 2022 yılının ekim ayında açılması planlanmıştır. Restoranın kapasitesi daha önce de belirtildiği gibi 100 kişi olup bu bölümde sadece konaklama yapan kişilere değil aynı zamanda günü birlik olarak çiftliğe gelen kişilere de hizmet verilmesi planlanmaktadır. Ayrıca konaklama fiyatına sadece kahvaltı dâhil olduğu için konaklama yapan misafirlere arzu ettikleri takdirde öğlen ve akşam yemekleri de satışa sunulacaktır. Dolayısıyla restoranın ocak ayı dışında yıl boyunca aktif hizmet vermesi arzu edilmektedir. Bu kapsamda 2022 yılında bir öğünden ortalama 100 TL alınacağı düşünülmüş ayda en az 500 kişi üzerinden aylık 50.000 TL'lik gelir elde edileceği kabul edilmiş olup 2022 yılının tamamında 150.000 TL gelir elde edilmesi öngörülmüştür. Diğer yıllarda ise her yıl öğün başına 50 TL'lik artış ile 2023 yılında 825.000, 2024 ve 2025 yıllarında ise 1.110.000 TL ve 1.250.000 TL gelir elde edilmesi öngörülmüştür.

Atölye bölümü yukarıda da belirtildiği gibi 50 kişilik olup genel olarak gruplar tarafından yapılan yoga, meditasyon, pilates aktiviteleri ile toplantı ve eğitim gibi çalışmalar için kullanılacaktır. Son yıllarda giderek daha popüler hale gelen yoga, meditasyon ve pilates gibi etkinliklerin uzun vadede çeşitli sağlık sorunlarına iyi gelebileceğine dair haberlerin yoğunlaşması sonucunda bu alanlara yönelik talep artmakta ve bahse konu alanlar giderek bir sektör halini almaktadır. Bu alanlarda faaliyet gösteren kuruluşlar ise genel olarak büyükşehirlerden uzak ve sakin yerlerde 1 haftalık çalışma kampları düzenlemektedir. İşte bu noktada Çanakkale tarihi, kültürel ve doğal unsurları ön plana çıkmakta olup ayrıca İstanbul'a olan 5 saatlik uzaklığı ile dikkat çekmektedir. Ayrıca daha önce de belirtildiği gibi köprü yapımı ile bu sürenin giderek kısılacağı bilinmektedir. İlimiz zengin bir turizm potansiyeline sahip olup özellikle yaz aylarında başta İstanbul olmak üzere büyükşehirlerden gelen müdavimleri için bir çekim noktası haline gelmektedir. Bu sebeple bu durumun gerek konaklama gerek atölye ve gerekse de restoran satışlarımız için avantajlı bir durum halini alacağı düşünülmektedir. Bu kapsamda 2022 yılının ekim ayında 3 toplantı öngörülmüş olup atölye başına 1000 TL'den aylık 3.000 TL'lik bir gelir elde edilmesi öngörülmüştür. 2022 yılında toplam üç aylık olmak üzere 9.000 TL gelir elde edilecektir. Daha sonraki yıllarda ise yıllık 2 adet atölye ve atölye fiyatına 500 TL'lik artış ekleneceği öngörülmüş 2023 yılında 82.500 TL, 2024 yılında 154.000 ve 2025 yılında ise 247.500 TL gelir elde edileceği öngörülmüştür.

Yukarıda belirtilen hizmetlere ek olarak tesis bünyesinde aynı zamanda ürün satışı yapılması planlanmaktadır. Buna göre tesisin bahçesinde üretilen taze meyve sebze gibi ürünlerin gerek taze gerekse işlenmiş olarak satışa çıkarılması hedeflenmektedir. Bu kapsamda 2021 ekim ayında 10.000 TL'lik, aynı yıl toplamda ise 30.000 TL'lik ilk gelirin elde edileceği öngörülmüştür. Yapılan kabullere göre 2023, 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla 180.000, 220.000, 300.000 ve 360.000 TL'lik gelir elde edileceği görülmektedir.

Gelirler konusunda aylık bazda ayrıntılı bilgi almak için Tablo 11'deki Nakit Akış Tablosu da incelenebilir.

Yukarıda yapılan kabuller ülkemizde hayatı durduracak kadar büyük bir salgın veya afet olmadığı varsayımına göre yapılmıştır.

2.6. Girdi Piyasası

Yatırıma konu olan ürün konaklama, restoran, atölye hizmeti ile çiftlik kapsamında üretilip satışa çıkarılan ürünlerdir.

Konaklama hizmetinin girdisi insan kaynağı, başta gıda maddeleri olmak üzere çeşitli mal ve malzemelerdir. Genel olarak gerek kuruluş gerek işletme aşamasında gerekli olan girdilerin il kapsamında temin edilebileceği öngörülmektedir.

Tesisin taş malzemeden yapılacağı göz önünde bulundurulduğunda bu kapsamdaki inşaat malzemelerinin öncelikle Bayramiç, Ezine, Ayvacık ve Çanakkale Merkez'den temin edilebileceği öngörülmektedir. Piyasada yapılan araştırmalar sonucunda tesis bünyesinde kullanılacak taş malzemenin Çanakkale'den karşılanabilmesi mümkün görünmektedir. Ayrıca tesis bünyesinde kullanılacak diğer inşaat malzemelerinin de il bünyesinde karşılanabileceği değerlendirilmektedir. Buna ek olarak tesisin teşrifatı için de yine aynı yerlerin kullanılması düşünülmektedir.

Ekoturizm tesisi olarak konaklama bölümünde tüketilecek gıdaların çoğunlukla çiftlikten temin edilmesi öngörülmektedir. Ancak bunların dışındaki gıda maddelerinin ise Bayramiç'ten, yakın ilçelerden ve Çanakkale Merkez'inden temin edilmesi düşünülmektedir.

Çanakkale, 2019 yılı verilerine göre kişi başına bitkisel üretim değeri açısından ülke genelinde 4'üncü sırada yer almaktadır²³. Dolayısıyla bitkisel ürün ihtiyacının çok büyük oranda ilden karşılanacağı öngörülmektedir. Bayramiç sahip olduğu tarımsal ürün gamı ile hem ilde hem de Türkiye'de ön plana çıkan bir ilçedir, örneğin Çanakkale'nin sahip olduğu 4 tarımsal coğrafi işaretli üründen (Ezine Peyniri, Bozcaada Çavuş Üzümlü, Bayramiç Beyazı ve Bayramiç Elması) 2'si Bayramiç'te üretilmektedir. Bunun yanında Bayramiç'te birçok tarımsal ürünün kaliteli bir biçimde üretildiği bilinmektedir. Bu kapsamda tüm bu durumlar göz önünde bulundurularak tesisin ihtiyaç duyduğu tarımsal ürün ihtiyacının Bayramiç ve Çanakkale'den karşılanacağı düşünülmektedir.

Tesis bünyesinde kullanılacak diğer malzemelerin de yine aynı şekilde Bayramiç ve Çanakkale Merkez'de bulunan tedarikçilerden sağlanması planlanmaktadır. Temizlik maddelerinin kullanımında; bu maddelerin doğal veya organik özellikte olmasına dikkat edilecektir. Bu kapsamda Çanakkale Merkez'de bulunan bir takım organik ürün satan yerlerden faydalanılacaktır.

Tesis bünyesinde kullanılacak yoga matı, pilates topu, meditasyon minderi gibi malzemelerin ise daha ucuza mal edilmesi sebebiyle e-ticaret yoluyla temin edilmesi düşünülmektedir.

Yatırım konusu ilde üretimi yapılıyorsa üretim miktarları

Çiftlik bünyesinde kullanılacak tarımsal ürünlerin Çanakkale'den temin edileceği yukarıda belirtilmişti. Buna göre birçok tarımsal ürünün son beş yıldaki üretim miktarları Çanakkale Tarım ve Orman İl Müdürlüğü 2015-2018 brifinglerinden alınan bilgilere göre Tablo 3 ve Tablo 4 kapsamında ele alınmaktadır²⁴. Tablo 3'e göre Çanakkale'de çok çeşitli sebze türlerinin yetiştiği ortaya çıkmaktadır. Çanakkale üretimdeki Türkiye sıralaması bakımından salçalık biber üretiminde Türkiye'de 1'inci sırada yer almaktadır. Aynı zamanda sofralık ve salçalık üretiminde ise Türkiye genelinde 4'üncü ve 5'inci sırada yer almaktadır. Bununla beraber Çanakkale dereotu, taze bakla, börülce, brokoli ve kök kereviz alanında da ülke içinde ilk 10 sırada bulunmaktadır.

Tablo 3. 2015-2019 yılları arasında Çanakkale'de üretilen sebze miktarı (ton)

Ürün Adı	Çanakkale (2015)	Çanakkale (2016)	Çanakkale (2017)	Çanakkale (2018)	Çanakkale (2019)	Türkiye (2019)	Çan./ Türkiye Üretim (%)	Üretimdeki Türkiye Sıralaması
Yaprağı Yenen S.	13.111	14.628	16.039	17.277	18.18	1.975.660	0,98	
Lahana (Beyaz)	4.488	4.607	5.222	5.495	5.812	567.622	1,02	21
Lahana (Kırmızı)	771	842	873	927	994	192.219	0,52	14
Enginar	72	91	89	99	95	39.071	0,24	16

²³ <https://biruni.tuik.gov.tr/bolgeselistatistik/degiskenlerUzerindenSorgula>.

²⁴ <https://canakkale.tarimorman.gov.tr/Menu/13/Brifingler>

Marul (Göbekli)	475	547	578	632	620	215.728	0,39	30
Marul (Kıvrıkcık)	1.983	2.93	3.166	3.643	4.073	198.491	2,55	13
İspanak	1.838	1.804	1.898	2.023	2.186	229.793	0,95	22
Pırasa	2.919	2.857	3.101	3.232	3.087	234.052	1,32	18
Semizotu	25	26	28	31	40	4.931	1,01	15
Tere	5	6	27	33	36	6.629	0,54	26
Dereotu	17	28	63	49	80	8.74	0,92	8
Nane	3	4	48	10	16	16.011	0,10	32
Maydanoz	419	739	816	916	938	92.954	1,01	13
Roka	37	42	63	66	76	13.654	0,56	16
Marul (Ays.)	59	105	108	121	127	85.547	0,20	13
Baklagil Sebzeler	10.054	10.435	12.114	12.79	12.609	842.622	1,50	
Fasulye (Taze)	6.357	6.705	7.911	8.267	7.936	596.074	1,34	14
Bakla (Taze)	1.387	1.359	1.494	1.596	1.564	40.068	3,91	8
Bezelye (Taze)	689	738	820	899	907	98.2	0,92	16
Barbunya (Taze)	1.316	1.333	1.57	1.724	1.909	89.86	2,12	11
Börülce (Taze)	305	300	319	303	293	18.42	1,60	9
Meyvesi Yenen S.	826.833	835.374	911.108	882.06	926.088	24.519.692	3,81	
Bamya	198	199	202	204	214	31.428	0,68	21
Balkabağı	357	416	445	470	505	92.319	0,55	32
Kavun	27.556	27.854	28.592	28.423	29.849	1.777.059	1,68	16
Karpuz	31.24	32	34.06	34.014	33.782	3.870.515	0,87	26
Kabak (Sakız)	1.399	1.335	1.484	1.52	1.495	447.83	0,33	23
Hıyar (Sofralık)	5.096	5.012	4.135	4.383	4.27	1.748.157	0,41	39
Hıyar (Turşuluk)	126	109	93	106	116	168.488	0,07	28
Patlıcan	5.303	5.323	5.364	5.44	5.536	822.659	0,68	20
Domates (Sofralık)	353.645	348.038	387.911	372.605	393.002	8.836.055	4,49	4
Domates (Salçalık)	210.845	211.59	212.803	201.525	208.102	4.005.935	5,19	5
Biber (Dolmalık)	4.114	3.994	4.375	4.343	4.169	371.918	1,12	15
Biber (Siv.,Çar.)	8.925	9.617	8.974	10.432	10.309	1.019.328	1,02	16
Biber (Salçalık)	178.017	189.877	222.363	218.591	234.734	1.234.423	19,02	1
Kabak (Çerezlik)	12	10	7	5	4	50.265	0,01	24
Soğan-Yumru-Kök	3.062	2.908	3.039	3.102	3.206	1.083.934	0,30	
Sarımsak (T)	724	704	707	689	710	23.351	3,04	11
Soğan (Taze)	1.706	1.549	1.639	1.744	1.734	142.257	1,23	21

Havuç	144	138	135	130	137	663.882	0,02	24
Turp (Bayır)	163	157	160	166	178	14.534	1,22	16
Turp (Kırmızı)	132	127	139	161	171	198.112	0,09	28
Kereviz (Kök)	140	176	194	136	191	23.323	0,82	10
Kırmızı Pancar	53	57	64	75	85	9.917	0,86	11
Diğer Sebzeler	2.992	2.951	3.381	3.913	4.164	364.64	1,14	
Karnabahar	2.646	2.57	2.881	3.337	3.565	234.356	1,52	12
Brokoli	346	381	440	517	540	80.92	0,67	10
Mantar (Kültür)	-	-	60	60	60	49.364	0,12	26
Örtüaltı	2.546	2.824	3.973	4.668	8.517	7.814.543	0,11	
SEBZE TOPLAM	858.598	869.12	949.653	923.809	972.764	36.601.091	2,68	

Tablo 4 kapsamında meyve üretimi açısından Çanakkale üretim miktarları incelendiğinde ilin şeftali ve nektarin üretimi açısından Türkiye’de 1’inci sırada olduğu görülmektedir. Bunun yanında Çanakkale ülke genelinde muşmula üretiminde 2’inci, armut üretiminde 4’üncü ve ayva üretiminde ise 5’inci sırada yer almaktadır. Çanakkale ayrıca çilek, şaraplık üzüm, yağlık zeytin, elma, erik ve incir üretiminde ülkede ilk 10 sırada yer alan bir il özelliğindedir. Tablo 4 incelendiğinde anlaşılabacağı üzere Çanakkale sadece sebze üretiminde değil meyve üretimi açısından da çeşitlilik ve üretim miktarı değerleriyle öne çıkmaktadır.

Tablo 4. 2015-2019 yılları arasında Çanakkale’de üretilen meyve miktarı (ton)

Ürün Adı	Çanakkale (2015)	Çanakkale (2016)	Çanakkale (2017)	Çanakkale (2018)	Çanakkale (2019)	Türkiye (2019)	Çan. /Türkiye Üretim (%)	Üretimdeki Türkiye Sıralaması
Bağ	38.559	37.938	37.245	39.701	44.322	4.100.000	1,06	
Üzüm (Sofralık)	15.307	14.624	14.599	16.204	17.323	3.649.000	0,41	23
Üzüm (Şaraplık)	23.252	23.314	22.646	23.497	26.999	451	6,34	6
Zeytin	86.68	86.68	173.062	163.478	110.452	1.525.000	2,41	
Zeytin Sofralık	6.655	11.165	11.743	11.248	7.968	415	1,26	15
Zeytin Yağlık	80.025	156.786	161.319	152.23	102.484	1.110.000	2,84	9
Yumuşak Çekirdek.	121.857	118.27	118.562	123.044	119.055	4.350.977	2,74	
Armut	9.668	10.559	10.708	11.569	12.803	530.723	2,41	4
Ayva	4.471	4.38	5.36	5.621	6.163	180.542	3,41	5
Elma	107.369	102.936	101.943	105.292	99.491	3.618.752	2,75	9
Muşmula (Döngel)	345	391	547	558	594	4.79	12,42	2
Yenidünya	4	4	4	4	4	16.17	0,02	14
Taş Çekirdekli	149.438	146.586	159.954	183.522	203.544	2.873.178	7,08	
Erik	7.898	7.792	9.066	10.752	12.375	317.946	3,89	7
İğde	124	141	143	142	148	4.141	3,62	11

Kayısı	3.277	2.775	3.983	4.194	4.943	846.606	0,58	13
Zerdali	237	213	218	218	214	17.25	1,23	13
Kiraz	19.204	14.437	19.721	20.906	21.954	664.224	3,31	10
Kızılcık	228	246	286	286	290	10.269	2,81	14
Şeftali (Nektarin)	24.977	24.682	26.489	30.51	36.654	144.604	25,35	1
Şeftali (Diğer)	93.075	95.871	99.597	116.051	126.489	685.973	18,44	1
Vişne	418	429	451	464	476	182.165	0,26	32
Sert Kabuklular	10.866	10.734	12.259	12.828	13.963	1.308.701	1,11	
Antep Fıstığı	768	747	745	400	734	85	0,86	12
Ceviz	3.803	3.806	4.307	4.943	5.667	225	2,05	17
Badem	5.287	5.041	5.984	6.254	6.217	150	5,19	6
Fındık	79	112	112	110	129	776.046	0,02	21
Kestane	929	1.028	1.111	1.122	1.217	72.655	1,68	11
Turuncgiller	658	740	830	833	910	4.301.415	0,02	
Mandalina	658	740	830	833	910	1.400.000	0,06	13
Üzümsü Meyveler	14.351	15.927	20.274	23.009	26.547	2.119.182	1,42	
Dut	876	1.022	1.051	1.082	1.123	69.317	1,62	17
İncir	1.831	1.96	2.156	2.184	2.325	310	0,73	8
Nar	925	961	1.05	1.177	1.309	559.171	0,23	22
Trab.Hurması	743	911	1.514	1.611	1.812	51.317	3,53	8
Kivi	48	175	218	218	226	63.798	0,35	15
Hünnap	-	0	50	51	60	960	6,25	7
Çilek (kg/da)	9.928	10.898	14.235	16.686	19.692	486.705	4,79	6
İçecek Bitkileri	0	0	0	0	0	1.450.000	0,00	
MEYVE TOPLAM	422.409	498.146	522.186	546.416	518.793	22.028.453	2,04	

Çanakkale hayvancılık özelinde ele alındığında; süt sığırcılığında ve süt keçiciliğinde yüksek verimli damızlık hayvanların olması ile ülke genelinde ön plana çıkmaktadır. İldeki mevcut süt sığırlarının %85'i saf kültür ırkından oluşmaktadır. Süt keçiciliğinde ise ildeki keçi varlığının %65'i süt verimi yüksek Türk Saanen (saanen + kıl keçisi melezi) keçilerden oluşmaktadır. Çanakkale Türk Saanen keçi varlığı ile Türkiye'nin en önemli damızlık merkezlerinden birisidir²⁵. Bu anlamda çiftlikte kullanılacak et ve süt ürünlerinin tedarik edilmesinde de sıkıntı yaşanmayacağı öngörülmektedir. Ayrıca Çanakkale Tarım ve Orman İl Müdürlüğü 2019 Yılı Brifing Raporunda Çanakkale'nin organik hayvancılık kapsamında ilerlemekte olan bir il olduğu belirtilmiştir. Buna göre Bayramiç, Ayvacık ve Gökçeada ilçelerinin organik hayvancılık bakımından öne çıktığı ifade edilmektedir²⁶.

2.7. Pazar ve Satış Analizi

İl ve ilçenin ilgili yatırım açısından rekabet üstünlüğü

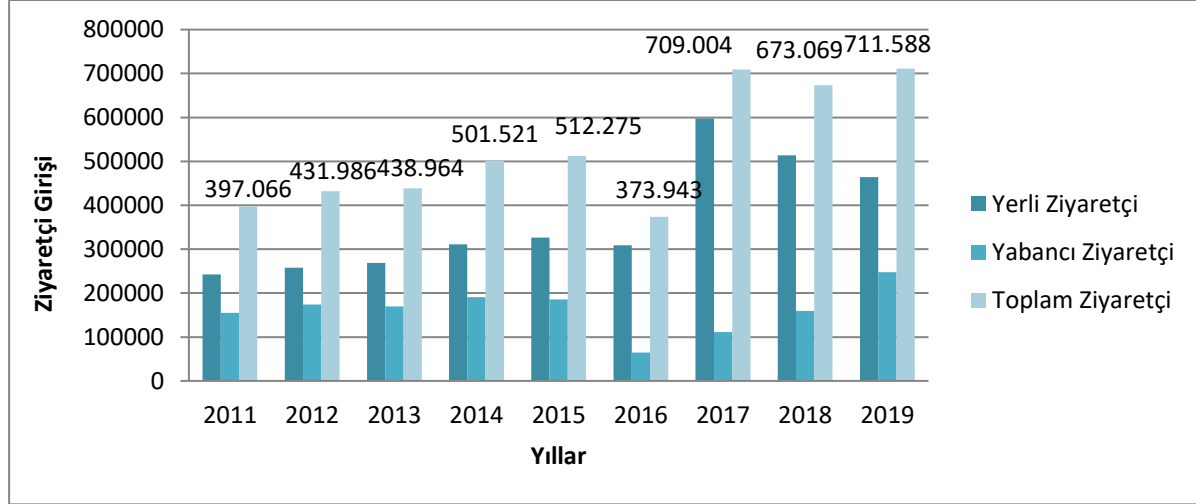
Çanakkale sadece deniz-kum-güneş üçlüsü ile değil; yeşilin rahatlatıcı etkisi ile bütünleşen tarihi ve kültürel değerleri ile birçok turizm faaliyetine ev sahipliği yapmaktadır. Yıl boyunca ağırladığı ziyaretçi sayısı Türkiye'nin turizm sektörü açısından öne çıkan illeri arasında bulunan Çanakkale, farklı turizm türlerinde yatırım yapmayı planlayan girişimcilere çeşitli fırsatlar sunmaktadır. Çanakkale, Kültür ve Turizm Bakanlığı 2019 yılı işletme belgeli tesis konaklama istatistiklerine göre yabancı turist sayısı

²⁵ Çanakkale İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, 2019 Yılı Brifing Raporu.

²⁶ Çanakkale İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, 2019 Yılı Brifing Raporu.

bakımından Türkiye’de 10’uncu sırada yer almaktadır ²⁷. Alternatif turizm aktiviteleri ile bu sıralamanın daha da yukarıya çıkacağı düşünülmektedir. Ayrıca turizm işletme belgeli tesislere gelen ziyaretçi sayısının 2011-2019 yılları arasında giderek artış gösterdiği Şekil 6 kapsamında incelenebilmektedir²⁸.

Şekil 6. Çanakkale’nin 2011-2019 yıllarına ait toplam ziyaretçi giriş sayısı



Gün geçtikçe değişen turizm anlayışı kıyı turizminin yanı sıra alternatif turizm çeşitlerinin de gelişmesinde etkili olmuştur. Çanakkale sahip olduğu doğal güzellikleri, zengin bitki örtüsü ve elverişli iklim koşulları ile ekoturizm potansiyeli yüksek olan iller arasında yer almaktadır. Çanakkale’nin sahip olduğu orman yoğunluğu, Kazdağları ve bakir toprakları gibi özellikleri ile Türkiye’de yeni gelişmeye başlayan, dünyada ise geleceğin turizm türlerinden biri olarak görülen ekoturizm için oldukça uygun olduğu Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından hazırlanan kültür portalında da belirtilmektedir ²⁹. Çanakkale’de kuş ve yaban hayatı gözlemciliği, doğa yürüyüşü, tarım ve çiftlik turizmi gibi pek çok ekoturizm imkânı bulunmaktadır. Bayramiç, Ayvacık ve Bozcaada ilçeleri başta olmak üzere Çanakkale; doğa koruma bilinci ve ekolojik yaşam hakkında farkındalık sağlayan, doğal ve kültürel zenginliklerin korunması esasına dayalı faaliyetlerin yürütüldüğü ekolojik çiftliklere ev sahipliği yapmaktadır. Bununla birlikte Çanakkale’de ekoloji, permakültür ve ekolojik mimari gibi konulara yönelik eğitim çalışmaları, çocuk ve yoga kampları gibi birçok alternatif turizm etkinliği gerçekleştirildiği bilinmektedir.

Önceki bölümler kapsamında da belirtildiği üzere TaTuTa oluşumu içinde olan Türkiye’deki 91 çiftlikten 5’i Çanakkale’de bulunmaktadır. Ayrıca TaTuTa oluşumuna bağlı olmadan faaliyet gösteren birçok çiftliğin de burada yer aldığı bilinmektedir. Çanakkale’de bulunan 5 çiftlikten 2’si Bayramiç’te bulunmakta ve ayrıca TaTuTa çiftliği dışında kırsala yerleşip burada yaşayan insanlar yer almaktadır. Bu faktörler Çanakkale ilinin ve Bayramiç ilçesinin seçilmesinde etkili olmuştur.

Çalışma konusu ürünün/hizmetin;

-Muadillerine göre pazar avantaj ve dezavantajları

Önceki bölümler kapsamında da belirtildiği gibi ekoturizm son yıllarda giderek ön plana çıkan turizm türlerinden biridir. İnsanlar sadece deniz kum güneş üçlüsü ile değil bunlardan sıyrılıp daha doğa ile baş başa bir tatil arayışı içindedirler. Çiftlik turizmi de bu kapsamda insanların söz konusu ihtiyaçlarını

²⁷ Kültür ve Turizm Bakanlığı, Turizm İstatistikleri, <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201121/isletme-bakanlik-belgeli-tesis-konaklama-istatistikleri.html>

²⁸ Çanakkale İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü 2011-2019 Yılı Verileri.

²⁹Kültür Portalı, Ekoturizm-Çanakkale <https://www.kulturportalı.gov.tr/turkiye/canakkale/TurizmAktiviteleri/eko-turizm>

karşılıyan bir turizm türüdür. İnsanlar sadece konaklayabilir veya çiftlikte yapılan işlerde çalışmayı tercih edebilirler. Çiftlik turizmi bu haliyle alternatif bir hayatı deneyimleme fırsatı sunmaktadır.

Çiftlik turizminin dezavantajlarını saymak gerekirse genelde bu çiftliklerde elektrik, güneş enerjisi gibi yenilenebilir kaynaklardan karşılandığı için gün içinde elektrik kullanımına dikkat edilmesi gerekmektedir. Bununla beraber bu çiftliklerde 5 yıldızlı otellerde bulunabilecek çok lüks imkânları bulabilmek pek mümkün değildir.

Ayrıca bu tür tesislerin kırsal alanlarda yapılması nedeniyle çiftlik faaliyetlerinin gerçekleştirilmesinde yerel halk ile yaşanabilecek ufak çaptaki uyumsuzlukların oluşabileceği göz önünde bulundurulmalıdır.

- Ülke pazarında hâkim konumdaki rakip firmalarla maliyet, teknolojik üstünlük, coğrafi avantaj, hammaddeye yakınlık vb. konularda değerlendirme;

Kurulması planlanan çiftliğe rakip olarak Fethiye'deki Pastöral Vadi adında bir çiftlik olduğunu söylemek mümkündür. Bu çiftlikte çiftlik turizmi yanında yoga, meditasyon ve buna benzer aktiviteler yapılmaktadır. Kurmayı planladığımız çiftlikte de çiftlik turizmi yanında yoga, meditasyon ve pilates gibi aktivitelerin kamplarının yapılması planlanmaktadır.

Kurulacak çiftliğe rakip olarak seçilen Pastöral Vadi Çiftliğinin bulunduğu coğrafi konum sebebiyle daha sıcak olması, sezonun daha uzun olması, 1999 yılından beri süregelen deneyimi ve insanların bu çiftliğe aşına oluşu gibi üstünlükleri bulunmaktadır. Diğer yandan yaz aylarındaki aşırı sıcak havalardan bölgemiz açısından avantaj oluşturacağını söylemek mümkündür. Hammaddeye yakınlık bakımından çok büyük bir farklılık olduğu düşünülmemektedir.

- Çalışma konusu ürünün üretiminde öne çıkan ilk 5 ülke ile girdi maliyetlerinin karşılaştırılması

Daha önce de belirtildiği gibi WWOOF oluşumuna bağlı ve çiftlik turizmi alanında öne çıkan ilk 5 ülke Fransa, (ABD), İtalya, Almanya ve Birleşik Krallıktır. Ancak bu ülkelerdeki girdi maliyetlerinin karşılaştırılması kapsamındaki bilgiye ne yazık ki ulaşamamıştır.

- Hedeflenen satış bölgeleri ve müşteri kitlesinin analizi

Hedeflenen satış bölgeleri; ülkemiz ve Türkiye'de çiftlik turizmi deneyimi yaşamak isteyen tüm Avrupa ülkeleridir. Eko turistlerin davranışı incelendiğinde deniz kum güneş müşterisinden oldukça farklı bir profil çizdiğini söylemek gerekir. Söz konusu kitle genellikle küçük gruplar halinde hareket eden, ailelerin işlettiği küçük tesisleri tercih eden, geleneksel mimarinin ve yerel kaynakların kullanımını hedefleyen bir özelliktedir.

- Dağıtım kanalları

Çiftlik turizmi alanı için dağıtım kanalları kavramı ele alındığında turizm acentelerinden yardım alınabileceği düşünülmektedir.

Tesiste işletmeye geçildikten sonra öngörülen konaklama sayıları raporun "2.5 Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini" bölümünde verilmiştir.

3. TEKNİK ANALİZ

3.1. Kuruluş Yeri Seçimi

- Yatırım konusunun il ve ilçe açısından önemi

Çanakkale tarihi, kültürel ve doğal unsurları ile zengin bir turizm potansiyeline sahip olup bu değerleri ile ulusal ve uluslararası düzeyde marka olabilecek bir il özelliği taşımaktadır. Ancak ilde ait geceleme, ortalama kalış süresi ve doluluk oranı gibi turizmin temel parametreleri incelendiğinde Çanakkale'nin sahip olduğu turizm potansiyelinden yeterince faydalanamadığı ortaya çıkmaktadır.

Kültür ve Turizm Bakanlığının 2015-2019 yıllarına ait verileri incelendiğinde gerek işletme belgeli gerekse de belediye belgeli konaklama tesislerine ait ortalama kalış süreleri açısından Çanakkale'nin Türkiye ortalamasının gerisinde kaldığı sonucu ortaya çıkmaktadır.

TR22 2014-2023 Güney Marmara Bölge Planında da belirtildiği gibi son yıllarda dünya genelindeki turizm hareketlerinde deniz, kum ve güneş turizmine alternatif arayışları ve farklı turizm çeşitlerine yönelme gözlenmektedir. Söz konusu alternatifler arasında yer alan doğa turizmi ve ekoturizm gibi türlerin bölgemizin sahip olduğu dokuya uygun oluşu önemli bir fırsat olarak vurgulanmaktadır.

2011 yılında Güney Marmara Kalkınma Ajansı tarafından Çanakkale'nin turizm potansiyelinin ortaya konması, sektörde yaşanan sorunların belirlenmesi ve bunlara ilişkin çözüm önerilerinin geliştirilmesi amacıyla yapılan turizm çalıştayında Çanakkale'nin geceleme, ortalama kalış süresi ve doluluk oranı gibi turizmin temel parametreleri özelinde istenilen seviyede olmaması, ilin bir destinasyondan ziyade bir geçiş bölgesi olarak görüldüğü şeklinde yorumlanmıştır. Çalıştay sonucunda hazırlanan Çanakkale Turizm Çalıştay Raporunda ilin turizm alanındaki sorunlarına çözüm olarak sunulan hususlardan birisi ilin turizm ürünleri çeşitliğinin artırılması olarak ifade edilmekte ve bu kapsamda turistlerin ilgi duyabileceği aktivitelerin artırılması önerilmektedir.

Çanakkale Turizm Çalıştay Raporunda ekoturizmin Çanakkale'nin önemli bir turizm çeşitliliği olduğu belirtilirken Çanakkale'nin son yıllarda popüler tatil beldelerinden sıkılan yerli ve yabancı turistlerin ilgisini çeken sessiz, doğal ve kendine has ekoturizm alanları bakımından oldukça zengin bir il olduğu vurgusu yapılmaktadır. Çanakkale'nin biyolojik çeşitliliği, florası ve faunası açısından zengin bir potansiyel barındıran Kazdağları başta olmak üzere birçok değere sahip bir il olarak bu değerlerini koruma- kullanma dengesi gözetmek kaydıyla ekoturizm alanında kullanabileceği ifade edilen bir diğer husustur.

Görüldüğü üzere ilin turizmin temel parametreleri özelinde istenilen rekabet seviyesine yaklaşması için ilde turizm ürünlerinin geliştirilmesi ve çeşitlendirilmesi gerekliliği büyük önem arz etmektedir. Çanakkale'nin turizm potansiyelinin harekete geçirilmesi amacıyla kültürel ve doğal değerlerin korunması esasına dayanan ekoturizm faaliyetlerinin geliştirilmesi oldukça önemlidir.

Ekoturizm "yeryüzünün doğal kaynaklarının sürdürülebilirliğini güvence altına alan, bunun yanı sıra yerel halkların ekonomik kalkınmasına destek olurken, sosyal ve kültürel bütünlüklerini koruyup gözetken bir yaklaşım ya da tavır" olarak tanımlanmakta olup bölgemizin sahip olduğu tarihi, kültürel ve doğal değerlerle örtüşen bir turizm türüdür.

Nitekim TR22 2014-2023 Güney Marmara Bölge Planının Güçlü Ekonomi ve Rekabetçi Sektörler gelişme eksenindeki Turizm Sektörünün Geliştirilmesi önceliğinde "Agro-turizm, kırsal turizm gibi alternatif gelir kaynakları çiftçilere ve ilgili paydaşlara tanıtılacaktır. Bu doğrultuda yerel yaşam ve ürün temalı köyler oluşturularak turizme kazandırılması sağlanacaktır" şeklinde tedbir konularak bölgedeki ekoturizm faaliyetlerinin geliştirilmesine yönelik tavır net olarak belirlenmiştir.

Tüm bu unsurlar dikkate alındığında koruma-kullanma dengesi gözetilerek Çanakkale'nin sahip olduğu ekoturizm potansiyelinin kullanılmasına yönelik çalışmalar yürütülmesi gerekliliği ortaya çıkmaktadır.

Daha önce de belirtildiği üzere ekoturizm alanında Bayramiç ilçesi Çanakkale özelinde ön plana çıkan bir ilçe konumundadır. Bu ön fizibilite raporu kapsamında da Bayramiç'te belirlenecek kırsal bir alanda sürdürülebilir tarım ve ekolojik yaşam felsefesine göre tasarlanan bir çiftlik kurulması planlanmaktadır. Söz konusu çiftlikte hem bölgeye örnek oluşturacak bir ekolojik yaşam ve ekolojik turizm modeli oluşturulması, hem de yerel halkın agro-turizm ve ekoturizm alanlarındaki farkındalığının geliştirilmesi öngörülmektedir. Bu kapsamda Bayramiç halkına örnek teşkil edileceği ve ilçede ekoturizm faaliyetlerinin gelişmesine katkı sağlanabileceği öngörülmektedir. Ayrıca gerek yerli gerek yabancı turist sayıları bakımından Ayvacık ve Merkez gibi ilçelere nazaran gerilerde olan Bayramiç'in söz konusu parametrelerine katkı sağlanacağı düşünülmektedir.

Bu çalışma sonucunda Çanakkale'nin sahip olduğu ekoturizm potansiyelinin kullanılması yoluyla turizm ürünleri çeşitliği artırılacak ve ilin turizm potansiyelinin harekete geçirilmesi vizyonuna katkı sağlanmış olacaktır.

- Çalışma konusu tesisin kurulacağı alternatif arazilere ilişkin bilgi ile bu alternatifler arasında tesisin kurulacağı arazinin tercihinin gerekçeleri

Kurulması planlanan eko-çiftlik için Bayramiç'te noktasal tarım arazisi önerileri getirilememektedir. Çünkü bahsi geçen yatırım kapsamında 20 dönümlük marjinal tarım arazisi kullanımı planlanmaktadır. Ancak Bayramiç İlçe Tarım ve Orman Müdürlüğü ile yapılan görüşmeler sonucunda 20 dönümlük marjinal arazide ekoturizm yapılması durumunda toprağın vasfının imarlı araziye çevrilmesi gerektiği belirtilmiştir. Bu kararın verilip verilemeyeceğini söylemenin şu aşamada zor olduğu aktarılacak bir öngöründe bulunulamayacağı ifade edilmiştir. Dolayısıyla satın almaya ve kullanmaya hazır bir noktasal araziden bahsetmek şu aşamada mümkün değildir.

- Fiziksel altyapının özellikleri

Bayramiç Çanakkale'ye yaklaşık 80 km mesafededir. Günün belirli saatlerinde Çanakkale Merkez'den Bayramiç'e ve Bayramiç'ten Çanakkale Merkez'e seferler bulunmaktadır.

Bayramiç'te doğalgaz altyapısı bulunmamaktadır. Kullanılacak suyun ise kuyu suyundan temin edilmesi düşünülmektedir. Öte yandan noktasal bir arazi gösterilemediği için özellikler tam olarak belirtilememektedir.

- Arazinin mülkiyet durumu

Arazinin 20 dönümlük bir kamu arazisi olması öngörülmektedir. Kamudan kiralama yoluyla edinilmesi planlanmıştır.

- AR-GE, yatırım ve üretim aşamaları için gereken insan kaynakları açısından yatırım yeri potansiyelinin değerlendirilmesi

Ön fizibilite raporuna ilişkin hazırlık çalışmaları kapsamında Çanakkale'de bulunan ziraat mühendislerinin toplam sayısını öğrenebilmek amacıyla Çanakkale Ziraat Mühendisleri Odası ile bir görüşme gerçekleştirilmiştir. Görüşme neticesinde 2020 yılı Ağustos ayı itibarıyla odaya kayıtlı ziraat mühendisi sayısının 759 olduğu bilgisine ulaşılmıştır ancak bu kişiler içinden 100 ila 150 kadar kişinin farklı şehirlerde iş bulmuş olabileceği bazıları ise vefat ettikleri halde kayıttan düşürülmemiş olabileceği aktarılan bilgiler arasında yer almıştır. Bu bilgiler ışığında odaya kayıtlı ziraat mühendisi sayısının 600'ün üzerinde olabileceği ve bu durum sayesinde yatırım açısından ihtiyaç duyulan nitelikli personele rahatlıkla ulaşılabileceği düşünülmektedir.

Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesine bağlı bir Ziraat Fakültesi bulunmaktadır. Ayrıca Bayramiç'te bulunan Bayramiç Meslek Yüksek Okulunda (MYO); Yönetim ve Organizasyon, Pazarlama ve Reklamcılık, Su Ürünleri, Çocuk Bakımı ve Gençlik Hizmetleri, Ormancılık, Kimya ve Kimyasal İşleme

Teknolojileri ve Park ve Bahçe Bitkileri bölümleri yer almaktadır. Söz konusu okullar kapsamında olan bölümlerden mezun olan kişilerin personel değerlendirme aşamalarında kullanılabileceği öngörülmektedir.

3.2. Üretim Teknolojisi

Bu çalışma kapsamında Bayramiç'te bulunan uygun bir arazide inşa edilecek çiftlikte ekoturizm faaliyetleri yapılması öngörülmektedir. Dolayısıyla üretilen ürün hizmet olarak ele alınmaktadır. Konaklama ve restoran hizmeti başta olmak üzere varsa salon tahsisleri ve ürün satışı da hizmet ürünü kapsamında değerlendirilmektedir. Bahsi geçen konaklama, restoran, salon tahsisi ve ürün satışı kapsamında yeterli mal-malzeme tedariği ve deneyimli personel ile söz konusu hizmetlerin verilmesi düşünülmektedir.

Tesis bünyesinde kullanılacak makine teçhizat; yatak+baza, buzdolabı, klima, traktör, çim biçme makinası, güneş enerjisi panelleridir.

3.3. İnsan Kaynakları

İl nüfusunun eğitim kademelerine göre durumu Tablo 5'deki verilere göre incelendiğinde 2015 yılında yüksekokul veya fakülte mezunu olanların sayısının 62212, 2019 yılında ise 77259 olduğu ve buna göre söz konusu sayının yıllara göre artış gösterdiği görülmektedir.

Tablo 5: İl nüfusunun eğitim kademelerine göre durumu

		6+ Yaş ve Bilinmeyen	6+ Yaş ve Doktora	6+ Yaş ve İlköğretim	6+ Yaş ve İlkokul	6+ Yaş ve Lise Ve Dengi Meslek Okulu	6+ Yaş ve Okuma Yazma Bilen Fakat Bir Okul Bitirmeyen	6+ Yaş ve Okuma Yazma Bilmeyen	6+ Yaş ve Ortaokul Veya Dengi Meslek Ortaokul	6+ Yaş ve Yüksek Lisans (5 veya 6 Yıllık Fakülteler Dahil)	6+ Yaş ve Yüksekokul Veya Fakülte
Bitirilen Eğitim Düzeyi	2015	1714	1232	50679	169973	93170	46251	8820	40246	4028	62212
	2016	1537	1295	45635	164732	97580	43862	7909	49103	4344	66077
	2017	2360	1732	47246	162467	101557	42399	7227	51317	5777	70087
	2018	2489	1834	48338	156327	107610	41769	6731	54653	6608	74074
	2019	2386	1895	32951	151864	109532	41369	6007	70602	7471	77259

Çalışma çağındaki nüfus istatistikleri Tablo 6 kapsamında, bu istatistiklerin il nüfusuna oranı ise Tablo 7 kapsamında aşağıda belirtilmektedir³⁰.

Tablo 6. Çalışma çağındaki nüfus (15-65) istatistikleri

Yaş Aralığı	2015	2016	2017	2018	2019
'15-19	35239	35499	34623	34198	33475
'20-24	44248	42593	46775	47046	44145
'25-29	34363	34359	35118	35113	34934
'30-34	36998	36640	36190	36120	35786
'35-39	37989	39670	40216	40825	40788
'40-44	36308	37073	37561	38204	39210
'45-49	34780	35500	36521	37305	37898
'50-54	36061	36581	36769	37137	36900
'55-59	34190	34607	35640	36710	37141
'60-64	30332	31758	32020	33576	34303

Tablo 7. Çalışma çağındaki nüfus istatistiklerinin il nüfusuna oranı

Yaş Aralığı	2015	2016	2017	2018	2019
'15-19	0.069	0.068	0.065	0.065	0.065
'20-24	0.086	0.082	0.088	0.090	0.086
'25-29	0.067	0.066	0.066	0.067	0.068
'30-34	0.072	0.070	0.068	0.069	0.070
'35-39	0.074	0.076	0.076	0.078	0.079
'40-44	0.071	0.071	0.071	0.073	0.076
'45-49	0.068	0.068	0.069	0.071	0.074
'50-54	0.070	0.070	0.069	0.071	0.072
'55-59	0.067	0.067	0.067	0.070	0.072
'60-64	0.059	0.061	0.060	0.064	0.067

³⁰ Türkiye İstatistik Kurumu Balıkesir Bölge Müdürlüğü

Genç nüfus istatistikleri ve bu istatistiğin çalışma çağındaki nüfusa oranı Tablo 8 kapsamında aşağıda belirtilmektedir³¹. Genel olarak yıllara göre Çanakkale’de genç nüfus sayısında bir azalma olduğu gözlenmektedir.

Tablo 8. Genç nüfus istatistikleri ve bu istatistiğin çalışma çağındaki nüfusa oranı

	2015	2016	2017	2018	2019
Genç nüfus istatistikleri	79.487	78.092	81.398	81.244	77.620
Genç nüfus istatistiklerinin çalışma çağındaki nüfusa oranı	0.219	0.213	0.218	0.215	0.206

Çanakkale Tarım ve Orman Müdürlüğü 2019 verilerine göre, Çanakkale’de tarımın toplam nüfus içindeki payının %33 olduğu belirtilmektedir³². Türkiye genelinde ise bu oran %18’dir. Dolayısıyla Çanakkale’de ülke geneline göre daha fazla tarımsal işgücü olduğu görülmektedir. Bu kapsamda tesis bünyesinde ihtiyaç duyulacak tarımsal işgücünün yerelde kolaylıkla karşılanabileceği ortaya çıkmaktadır.

Tesis için gerekli nitelikli personelin ise üniversite ve şehir dışından danışmanlık yoluyla sağlanabileceği düşünülmektedir. Ayrıca kalıcı nitelikteki nitelikli personelin üniversitenin Ziraat Fakültesi mezunlarından edinilebileceği düşünülmektedir. Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesinde hâlihazırda ziraat fakültesi bulunmaktadır ve bu fakültenin mezunlarının potansiyel personel olarak görülebileceği düşünülmektedir.

Daha önce de ifade edildiği gibi ön fizibilite raporuna ilişkin hazırlık çalışmaları kapsamında Çanakkale’de bulunan ziraat mühendislerinin toplam sayısını öğrenebilmek amacıyla Çanakkale Ziraat Mühendisleri Odası ile bir görüşme gerçekleştirilmiştir. Görüşme neticesinde 2020 yılı Ağustos ayı itibariyle odaya kayıtlı ziraat mühendisi sayısının 759 olduğu bilgisine ulaşılmıştır, ancak bu kişiler içerinden 100 ila 150 kadar kişinin farklı şehirlerde iş bulmuş olabileceği bazılarının ise vefat ettikleri halde kayıttan düşürülmemiş olabileceği aktarılan bilgiler arasında yer almıştır. Bu bilgiler ışığında odaya kayıtlı ziraat mühendisi sayısının 600’ün üzerinde olabileceği ve bu durum sayesinde yatırım açısından ihtiyaç duyulan nitelikli personele rahatlıkla ulaşılabileceği düşünülmektedir.

Kurulacak ekolojik merkez kapsamında permakültür bilgisi büyük önem arz etmektedir. Bu ihtiyacın danışmanlık yoluyla karşılanması düşünülmektedir. Söz konusu danışmanlığın il dışından karşılanması ihtimali bulunmaktadır. Bu kapsamda İzmir’de bir firma olduğu bilgisine ulaşılmış olup yatırım realize edildiği takdirde söz konusu firma ile çalışılabileceği değerlendirilmektedir.

İstihdam edilecek personele ait unvan, sayı ve maaş bilgileri Tablo 9 kapsamında belirtilmektedir. Buna göre yapılan yatırım bir ekoturizm yatırımı olduğundan; nitelikli personel istihdamı için bir adet ziraat mühendisi alınması uygun görülmüştür. 25 odalı tesisin rezervasyon, müşteri ilişkileri işleri için bir adet MYO mezunu ve yine tesisin temizlik işleri için bir adet personel görevlendirmesi yapılması öngörülmüştür. Bununla beraber yaklaşık 20 dönümlük alandaki ziraat işleri ile ilgilenmek üzere iki adet personel alınması düşünülmektedir.

³¹ TÜİK Bölgesel İstatistikleri.

³² Çanakkale İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, 2019 Yılı Brifing Raporu

Tablo 9. İstihdam edilecek personele ilişkin bilgiler

İstihdam Edilecek Personelin Niteliği	Sayı	Brüt Maliyet (TL)
Ziraat Mühendisi	1	10.333
Konaklama Bölümü Çalışanı	2	5.886
Çiftlik Bölümü Çalışanı	2	5.886
Toplam	5	22.105

Ayrıca daha önce de belirtildiği gibi TaTuTa ve WWOOF ağları aracılığı ile gönüllü çalışan istihdam edilmesi planlanmaktadır. Bu kapsamda işgücünden yararlanılacak gönüllü sayısının 5 ila 10 kişi arasında değişeceği düşünülmektedir.

4. FİNANSAL ANALİZ

4.1. Sabit Yatırım Tutarı

Yatırıma ilişkin sabit yatırım tutarları Tablo 10'da belirtilmektedir. Buna göre bina-inşaat tutarının 3.500.000 TL olduğu görülmektedir. Bu tutar yapılacak olan taş yapının m²'sinin 3.500 TL olmasından kaynaklanmaktadır. Yapılması planlanan taş yapının yaklaşık 1000 m² büyüklükte olması öngörülmektedir. Makine ve teçhizatın ise 979.500 TL tuttuğu görülmektedir; kurmayı planladığımız tesis kapsamında yatak+baza, buzdolabı, klima, traktör, çim biçme makinası ve güneş enerjisi panelleri alınması öngörülmüştür. Ayrıca permakültür danışmanlık hizmeti kapsamında yıllık 100.000 TL öngörülmüştür. Sonuç olarak toplam sabit yatırım tutarının 4.579.500 TL olduğu görülmektedir.

Tablo 10. Sabit yatırım giderleri (kira hariç)

Giderler	Tutarı (TL)
Bina İnşaat	3.500.000
Makine ve Teçhizat	979.500
Danışmanlık Giderleri	100.000
Toplam	4.579.500

4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Yatırımın tahmini geri dönüş süresi Tablo 11 de verilen nakit akım tablosu kapsamında belirtilmektedir. Yıllık nakit akış hesabı kapsamında Ekim 2021 itibariyle tesisin bahçesinden ürün satışı olabileceği değerlendirilmiştir. Ayrıca Ekim 2022 itibariyle de konaklama hizmeti verilebileceği düşünülmüştür. Aynı zamanda bu tarihten itibaren restoran ve atölyeden de gelir elde edileceği varsayılmıştır.

Yatırım kapsamında 30'uncu ayda TKDK desteği ile sabit yatırım maliyetinin yarısı kadar destek alınacağı öngörülmüştür.

Sabit yatırım giderlerinden bina maliyetinin 3,500,000 TL ve makine ekipmanın 979,500 TL olarak ele alındığı Tablo 11 kapsamında bahse konu ekoturizm tesisinin yatırımın başa baş noktasına 2023 yılı temmuz ayında ulaşılacağı öngörülmektedir.

Yapılan öngörüler neticesinde yatırımın Net Bugünkü Değeri ise 242.464.057,89 TL olarak öngörülmektedir.

Tablo 11:Nakit Akım Tablosu

Sıra	Aylar	GELİRLER				TKDK Desteği (inşaat bitimi ve kontrollerden sonra 30. ayda ödeneceği varsayılmıştır).	SABİT YATIRIM GİDERLERİ		Değişken Giderler	Net
		Konaklama	Restoran	Atölye	Ürün Satışı		Arazi	Bina+Makina-Ekipman+Danışmanlık (24 eşit taksitte ödeneceği varsayılmıştır)		
1	Eyl 20	0.00	0.00	0.00	0.00		15,000.00	190,812.50	0.00	-205,812.50
2	Eki 20	0.00	0.00	0.00	0.00		15,000.00	190,812.50	0.00	-337,520.00
3	Kas 20	0.00	0.00	0.00	0.00		15,000.00	190,812.50	0.00	-469,196.50
4	Ara 20	0.00	0.00	0.00	0.00		15,000.00	190,812.50	0.00	-600,843.00
5	Oca 21	0.00	0.00	0.00	0.00		15,000.00	190,812.50	0.00	-732,458.50
6	Şub 21	0.00	0.00	0.00	0.00		15,000.00	190,812.50	0.00	-864,043.00
7	Mar 21	0.00	0.00	0.00	0.00		15,000.00	190,812.50	0.00	-995,599.50
8	Nis 21	0.00	0.00	0.00	0.00		15,000.00	190,812.50	0.00	-1,127,125.00
9	May 21	0.00	0.00	0.00	0.00		15,000.00	190,812.50	0.00	-1,258,620.50
10	Haz 21	0.00	0.00	0.00	0.00		15,000.00	190,812.50	0.00	-1,390,085.00
11	Tem 21	0.00	0.00	0.00	0.00		15,000.00	190,812.50	0.00	-1,521,519.50
12	Ağu 21	0.00	0.00	0.00	0.00		15,000.00	190,812.50	0.00	-1,652,923.00
13	Eyl 21	0.00	0.00	0.00	0.00		17,000.00	190,812.50	0.00	-1,782,295.50
14	Eki 21	0.00	0.00	0.00	10,000.00		17,000.00	190,812.50	0.00	-1,901,638.00
15	Kas 21	0.00	0.00	0.00	10,000.00		17,000.00	190,812.50	7,500.00	-2,028,449.50
16	Ara 21	0.00	0.00	0.00	10,000.00		17,000.00	190,812.50	7,500.00	-2,155,231.00
17	Oca 22	0.00	0.00	0.00	15,000.00		17,000.00	190,812.50	7,500.00	-2,276,981.50
18	Şub 22	0.00	0.00	0.00	15,000.00		17,000.00	190,812.50	7,500.00	-2,398,701.00
19	Mar 22	0.00	0.00	0.00	15,000.00		17,000.00	190,812.50	7,500.00	-2,520,392.50
20	Nis 22	0.00	0.00	0.00	15,000.00		17,000.00	190,812.50	7,500.00	-2,642,053.00
21	May 22	0.00	0.00	0.00	15,000.00		17,000.00	190,812.50	7,500.00	-2,763,683.50
22	Haz 22	0.00	0.00	0.00	15,000.00		17,000.00	190,812.50	7,500.00	-2,885,283.00
23	Tem 22	0.00	0.00	0.00	15,000.00		17,000.00	190,812.50	30,105.00	-3,029,457.50
24	Ağu 22	0.00	0.00	0.00	15,000.00		17,000.00	190,812.50	30,105.00	-3,173,601.00
25	Eyl 22	0.00	0.00	0.00	15,000.00		20,000.00	190,812.50	30,105.00	-3,314,713.50
26	Eki 22	135,000.00	50,000.00	3,000.00	15,000.00		20,000.00		30,105.00	-3,211,983.50
27	Kas 22	135,000.00	50,000.00	3,000.00	15,000.00		20,000.00		36,126.00	-3,115,243.50
28	Ara 22	135,000.00	50,000.00	3,000.00	15,000.00		20,000.00		36,126.00	-3,018,473.50
29	Oca 23	0.00	0.00	0.00	20,000.00		20,000.00		36,126.00	-2,969,672.50
30	Şub 23	150,000.00	75,000.00	7,500.00	20,000.00	2,289,750.00	20,000.00		36,126.00	-548,590.50
31	Mar 23	150,000.00	75,000.00	7,500.00	20,000.00		20,000.00		36,126.00	-417,230.50
32	Nis 23	150,000.00	75,000.00	7,500.00	20,000.00		20,000.00		36,126.00	-285,839.50

ÇANAKKALE İLİ EKOTURİZM SEKTÖRÜ ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

33	May 23	288,750.00	75,000.00	7,500.00	20,000.00		20,000.00		36,126.00	-154,418.50
34	Haz 23	288,750.00	75,000.00	7,500.00	20,000.00		20,000.00		36,126.00	-22,966.50
35	Tem 23	288,750.00	75,000.00	7,500.00	20,000.00		20,000.00		36,126.00	108,515.50
36	Ağu 23	288,750.00	75,000.00	7,500.00	20,000.00		20,000.00		36,126.00	240,028.50
37	Eyl 23	288,750.00	75,000.00	7,500.00	20,000.00		25,000.00		36,126.00	376,572.50
38	Eki 23	150,000.00	75,000.00	7,500.00	20,000.00		26,000.00		36,126.00	514,146.50
39	Kas 23	150,000.00	75,000.00	7,500.00	20,000.00		26,000.00		36,126.00	651,751.50
40	Ara 23	150,000.00	75,000.00	7,500.00	20,000.00		26,000.00		36,126.00	789,386.50
41	Oca 24	0.00	0.00	0.00	25,000.00		26,000.00		39,016.08	846,662.42
42	Şub 24	165,000.00	100,000.00	14,000.00	25,000.00		26,000.00		39,016.08	1,017,969.34
43	Mar 24	165,000.00	100,000.00	14,000.00	25,000.00		26,000.00		39,016.08	1,189,305.26
44	Nis 24	165,000.00	100,000.00	14,000.00	25,000.00		26,000.00		39,016.08	1,360,672.18
45	May 24	315,000.00	100,000.00	14,000.00	25,000.00		26,000.00		39,016.08	1,532,069.10
46	Haz 24	315,000.00	100,000.00	14,000.00	25,000.00		26,000.00		39,016.08	1,703,497.02
47	Tem 24	315,000.00	100,000.00	14,000.00	25,000.00		26,000.00		39,016.08	1,874,954.94
48	Ağu 24	315,000.00	100,000.00	14,000.00	25,000.00		26,000.00		39,016.08	2,046,443.86
49	Eyl 24	315,000.00	100,000.00	14,000.00	25,000.00		28,000.00		39,016.08	2,219,963.78
50	Eki 24	165,000.00	100,000.00	14,000.00	25,000.00		28,000.00		39,016.08	2,393,513.70
51	Kas 24	165,000.00	100,000.00	14,000.00	25,000.00		28,000.00		39,016.08	2,567,094.62
52	Ara 24	165,000.00	100,000.00	14,000.00	25,000.00		28,000.00		39,016.08	2,740,705.54
53	Oca 25	0.00	0.00	0.00	30,000.00		28,000.00		42,137.37	2,802,226.17
54	Şub 25	180,000.00		22,500.00	30,000.00		28,000.00		42,137.37	2,886,277.81
55	Mar 25	180,000.00	125,000.00	22,500.00	30,000.00		28,000.00		42,137.37	3,095,357.44
56	Nis 25	180,000.00	125,000.00	22,500.00	30,000.00		28,000.00		36,126.00	3,310,479.44
57	May 25	341,250.00	125,000.00	22,500.00	30,000.00		28,000.00		36,126.00	3,525,631.44
58	Haz 25	341,250.00	125,000.00	22,500.00	30,000.00		28,000.00		36,126.00	3,740,814.44
59	Tem 25	341,250.00	125,000.00	22,500.00	30,000.00		30,000.00		36,126.00	3,958,027.44
60	Ağu 25	341,250.00	125,000.00	22,500.00	30,000.00		30,000.00		36,126.00	4,175,271.44
61	Eyl 25	341,250.00	125,000.00	22,500.00	30,000.00		30,000.00		36,126.00	4,392,546.44
62	Eki 25	180,000.00	125,000.00	22,500.00	30,000.00		30,000.00		36,126.00	4,609,851.44
63	Kas 25	180,000.00	125,000.00	22,500.00	30,000.00		30,000.00		36,126.00	4,827,187.44
64	Ara 25	180,000.00	125,000.00	22,500.00	30,000.00		30,000.00		36,126.00	5,044,553.44
65	Oca 26	0.00	0.00	0.00	35,000.00		30,000.00		39,016.08	5,116,560.36
66	Şub 26	195,000.00	150,000.00	33,000.00	35,000.00		30,000.00		39,016.08	5,371,598.28
67	Mar 26	195,000.00	150,000.00	33,000.00	35,000.00		30,000.00		39,016.08	5,626,664.20
68	Nis 26	195,000.00	150,000.00	33,000.00	35,000.00		30,000.00		39,016.08	5,881,761.12
69	May 26	367,500.00	150,000.00	33,000.00	35,000.00		30,000.00		39,016.08	6,136,888.04
70	Haz 26	367,500.00	150,000.00	33,000.00	35,000.00		30,000.00		39,016.08	6,392,045.96
71	Tem 26	367,500.00	150,000.00	33,000.00	35,000.00		32,000.00		39,016.08	6,649,233.88
72	Ağu 26	367,500.00	150,000.00	33,000.00	35,000.00		32,000.00		39,016.08	6,906,452.80
73	Eyl 26	367,500.00	150,000.00	33,000.00	35,000.00		32,000.00		39,016.08	7,163,702.72
74	Eki 26	195,000.00	150,000.00	33,000.00	35,000.00		32,000.00		39,016.08	7,420,982.64
75	Kas 26	195,000.00	150,000.00	33,000.00	35,000.00		32,000.00		39,016.08	7,678,293.56
76	Ara 26	195,000.00	150,000.00	33,000.00	35,000.00		32,000.00		39,016.08	7,935,634.48
77	Oca 27	0.00	0.00	0.00	40,000.00		32,000.00		42,137.37	8,011,885.11
78	Şub 27	210,000.00	175,000.00	45,500.00	40,000.00		32,000.00		42,137.37	8,308,666.75
79	Mar 27	210,000.00	175,000.00	45,500.00	40,000.00		32,000.00		42,137.37	8,605,476.38
80	Nis 27	210,000.00	175,000.00	45,500.00	40,000.00		32,000.00		42,137.37	8,902,317.02
81	May 27	393,750.00	175,000.00	45,500.00	40,000.00		34,000.00		42,137.37	9,201,187.65
82	Haz 27	393,750.00	175,000.00	45,500.00	40,000.00		34,000.00		42,137.37	9,500,089.28
83	Tem 27	393,750.00	175,000.00	45,500.00	40,000.00		34,000.00		42,137.37	9,799,020.92
84	Ağu 27	393,750.00	175,000.00	45,500.00	40,000.00		34,000.00		42,137.37	10,097,983.55
85	Eyl 27	393,750.00	175,000.00	45,500.00	40,000.00		34,000.00		42,137.37	10,396,977.18
86	Eki 27	210,000.00	175,000.00	45,500.00	40,000.00		34,000.00		42,137.37	10,696,000.82
87	Kas 27	210,000.00	175,000.00	45,500.00	40,000.00		34,000.00		42,137.37	10,995,055.45

ÇANAKKALE İLİ EKOTURİZM SEKTÖRÜ ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

88	Ara 27	210,000.00	175,000.00	45,500.00	40,000.00		34,000.00		42,137.37	11,294,140.08
89	Oca 28	0.00	0.00	0.00	45,000.00		34,000.00		45,508.36	11,374,384.73
90	Şub 28	225,000.00	200,000.00	60,000.00	45,000.00		34,000.00		45,508.36	11,714,660.37
91	Mar 28	225,000.00	200,000.00	60,000.00	45,000.00		34,000.00		45,508.36	12,054,965.02
92	Nis 28	225,000.00	200,000.00	60,000.00	45,000.00		34,000.00		45,508.36	12,395,300.66
93	May 28	420,000.00	200,000.00	60,000.00	45,000.00		34,000.00		45,508.36	12,735,666.31
94	Haz 28	420,000.00	200,000.00	60,000.00	45,000.00		36,000.00		45,508.36	13,078,062.95
95	Tem 28	420,000.00	200,000.00	60,000.00	45,000.00		36,000.00		45,508.36	13,420,489.59
96	Ağu 28	420,000.00	200,000.00	60,000.00	45,000.00		36,000.00		45,508.36	13,762,947.24
97	Eyl 28	420,000.00	200,000.00	60,000.00	45,000.00		36,000.00		45,508.36	14,105,435.88
98	Eki 28	225,000.00	200,000.00	60,000.00	45,000.00		36,000.00		45,508.36	14,447,954.53
99	Kas 28	225,000.00	200,000.00	60,000.00	45,000.00		36,000.00		45,508.36	14,790,504.17
100	Ara 28	225,000.00	200,000.00	60,000.00	45,000.00		36,000.00		45,508.36	15,133,083.82
101	Oca 29	0.00	0.00	0.00	50,000.00		36,000.00		49,149.02	15,217,053.79
102	Şub 29	240,000.00	225,000.00	76,500.00	50,000.00		36,000.00		49,149.02	15,602,554.77
103	Mar 29	240,000.00	225,000.00	76,500.00	50,000.00		36,000.00		49,149.02	15,988,083.74
104	Nis 29	240,000.00	225,000.00	76,500.00	50,000.00		36,000.00		49,149.02	16,373,643.72
105	May 29	446,250.00	225,000.00	76,500.00	50,000.00		36,000.00		49,149.02	16,759,233.69
106	Haz 29	446,250.00	225,000.00	76,500.00	50,000.00		38,000.00		49,149.02	17,146,854.67
107	Tem 29	446,250.00	225,000.00	76,500.00	50,000.00		38,000.00		49,149.02	17,534,505.65
108	Ağu 29	446,250.00	225,000.00	76,500.00	50,000.00		38,000.00		49,149.02	17,922,187.62
109	Eyl 29	446,250.00	225,000.00	76,500.00	50,000.00		38,000.00		49,149.02	18,309,900.60
110	Eki 29	240,000.00	225,000.00	76,500.00	50,000.00		38,000.00		49,149.02	18,697,643.57
111	Kas 29	240,000.00	225,000.00	76,500.00	50,000.00		38,000.00		49,149.02	19,085,417.55
112	Ara 29	240,000.00	225,000.00	76,500.00	50,000.00		38,000.00		49,149.02	19,473,221.53
113	Oca 30	0.00	0.00	0.00	55,000.00		38,000.00		53,080.95	19,560,624.58
114	Şub 30	270,000.00	250,000.00	95,000.00	55,000.00		38,000.00		53,080.95	19,993,058.63
115	Mar 30	270,000.00	250,000.00	95,000.00	55,000.00		38,000.00		53,080.95	20,425,520.69
116	Nis 30	270,000.00	250,000.00	95,000.00	55,000.00		38,000.00		53,080.95	20,858,013.74
117	May 30	498,750.00	250,000.00	95,000.00	55,000.00		38,000.00		53,080.95	21,290,536.79
118	Haz 30	498,750.00	250,000.00	95,000.00	55,000.00		38,000.00		53,080.95	21,723,090.85
119	Tem 30	498,750.00	250,000.00	95,000.00	55,000.00		40,000.00		53,080.95	22,157,674.90
120	Ağu 30	498,750.00	250,000.00	95,000.00	55,000.00		40,000.00		53,080.95	22,592,289.96

**NET
BUGÜNKÜ
DEĞER** 242,464,057.89 ₺

5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ

Çalışma konusu yatırımın çevresel etki değerlendirmesi (ÇED) söz konusu olduğunda; Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği incelenmiş ve bahsi geçen yatırımın bu durumdan muaf olduğu görülmüştür. Yapılması planlanan yapı 25 odalı bir yapı olup, 100 oda ve üzeri yapılar Ek 2: Seçme- Eleme Kriterleri Uygulanacak Projeler Listesi'nde bulunmaktadır.

Söz konusu yatırımın toplumsal gruplar (kadın, erkek, çocuk, genç, yaşlı vb.) üzerinde oluşturacağı parasallaştırılamayan olumlu veya olumsuz sosyal etkiler göz önünde bulundurulduğunda öncelikle tesis bünyesinde sembolik de olsa yapılacak olan istihdamdan bahsedilebilir. Tesis kapsamında yapılacak olan 1 Ziraat Mühendisi, 2 konaklama bölümü çalışanı ve 2 çiftlik bölümü çalışanı olmak üzere 5 kişinin öncelikle Bayramiç ve Çanakkale'de ikamet eden kişilerden seçilmesi planlanmaktadır. Bu şekilde ilçenin ve ilin işsizlik sorununa bir nebze de olsa katkı sağlanabilmesi arzu edilmektedir. Bununla birlikte tesiste mümkün olduğunca kadın çalışan istihdamı göz önünde bulundurulacaktır. Tesisin bu anlamda gerek işsizlik sorununa gerek kadın istihdamına küçük de olsa katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Tesis faaliyetleri kapsamında Bayramiç'te sürdürülebilir bir ekolojik yaşam merkezi kurulması ve ekoturizm faaliyetleri yürütülmesi, yerel halka da örnek teşkil edecek olup ilçede ekoturizm faaliyetlerinin artabileceği öngörülmektedir. Bu kapsamda ilin alternatif turizm potansiyelinin geliştirilmesine ve turizm parametrelerinin iyileştirilmesine katkı sağlanacağı değerlendirilmektedir.

Daha önce de değinildiği gibi çiftlik turizmi alanı kapsamında dünyanın her yerinden gençler ülkemizdeki çiftliklere gelerek hem ülkemizi görmeyi, hem eko-çiftliklerde çalışmayı deneyimlemeyi, hem de ülkemizin kültürünü yakından tanımayı tecrübe edebilmektedir. Aynı zamanda ülkemiz gençlerinin de değişik ülkelere giderek bu tecrübeyi edinmesi mümkündür. Gönüllülerin söz konusu deneyim üzerine bir harcama yapması gerekmemektedir. Dolayısıyla burada hem gelen gençler hem de ülkemizden giden gençler üzerinde olumlu bir sosyal etki oluşacağını söyleyebiliriz. Bu sistemde kişiler, kendi ülkesindeki veya ülkesi dışındaki bir çiftliğe giderek herhangi bir ücret vermeden gönüllü olarak çalışabilmektedir. Barınma ve yemek karşılığında çiftliğin işlerinde çalışarak hayatını sürdürebilmektedir. Çiftlik ile uyumuna bağlı olarak gerekirse kalma süresi de uzayabilmektedir.

Diğer yandan Bayramiç'e gelen, kırsal alanlarda yaşamaya başlayan ve "yeni köylüler" olarak adlandırılan insanlar ile yerel halk arasında dengeli bir uyumun yakalanamayabileceğini ve çeşitli ufak sorunların da oluşabileceğini bu rapor kapsamında belirtmek gerekmektedir.

KAYNAKLAR

TR22 Güney Marmara 2014-2023 Bölge Planı [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://www.gmka.gov.tr/bolge-planlari>

Doç. Dr. Nazmiye Erdoğan, Ekoturizm, Turizm, Çevre ve Sürdürülebilirlik [Çevrimiçi].Erişilebilir: https://www.researchgate.net/publication/283498573_Ekoturizm_Turizm_Cevre_ve_Surdurulebilirlik

Birleşmiş Milletler 1992 Rio Çevre Konferansı [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://www.un.org/en/conferences/environment/rio1992>

2002 Dünya Ekoturizm Zirvesi [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://www.gdrc.org/uem/eco-tour/Final-Report-WES-Eng.pdf> The International Ecotourism Society [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://ecotourism.org/>

Nazan KUTER ve H. Emre ÜNAL, Sürdürülebilirlik Kapsamında Ekoturizmin Çevresel, Ekonomik ve Sosyo-Kültürel Etkileri [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/159667>

Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu, 302 - Çiftlik Faaliyetlerinin Çeşitlendirilmesi ve İş Geliştirme [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <http://tkdk.gov.tr/Content/File/BasvuruFiles/BasvuruPaketiHazirlamaDokumanlari/BasvuruCagriRehberi/IPARDII/9.0/302.pdf>

On birinci Kalkınma Planı, Turizm Özel İhtisas Komisyonu Raporu [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2020/04/TurizmOzellhtisasKomisyonuRaporu.pdf>

Burhanettin Zengin, E. Ceren SAVGIN, Türkiye Çiftlik Turizminin Neresinde? [Çevrimiçi].Erişilebilir: [Çevrimiçi].Erişilebilir: <http://sbe.balikesir.edu.tr/dergi/ederqi/c19s35/c19s35m22.pdf>

WOOF, <https://www.woof.net/about-2/>

TaTuTa.[Çevrimiçi].Erişilebilir: <https://www.woofturkey.org/tr>

Bill Mollison, Permakültüre Giriş Kitabı.

Ormanya Gıda Ormanı Projesi [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://www.woofturkey.org/tr/user/159232>

Sevinç Abla Çiftliği [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://www.woofturkey.org/tr/user/159236>

Dünyanın En Güzel Ekoköyleri [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://www.yesilist.com/dunyanin-en-guzel-ekokoyleri/>

Osman Zeybek, Eğitim Turizminde Yeni Bir Alan: Ekoköyler [Çevrimiçi]. Erişilebilir: https://www.researchgate.net/publication/321244175_Egitim_Turizminde_Yeni_Bir_Alan_-Ekokoyler

Elif Akpınar ve Yahya Bulut, Ülkemizde Alternatif Turizm Bir Dalı Olan Ekoturizm Çeşitlerinin Bölgelere Göre Dağılımı ve Uygulama Alanları [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://docplayer.biz.tr/28430463-Ulkemizde-alternatif-turizm-bir-dali-olan-ekoturizmi-cesitlerinin-bolgelere-gore-dagilimi-ve-uygulama-alanlari-ozet.html>

Deniz Kılıç, Fatih İşcan. Dünya’da ve Türkiye’de Ekolojik Köy Uygulamaları [Çevrimiçi]. Erişilebilir: https://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/1034342c14aca86_ek.pdf

Dünya Turizm Örgütü İstatistikleri [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://www.e-unwto.org/>

WOOF Türkiye [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://woofturkey.org/tr/hosts/search>

TÜİK Bölgesel İstatistikleri [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://biruni.tuik.gov.tr/bolgeselistatistik/degiskenlerUzerindenSorgula>.

Çanakkale Tarım ve Orman İl Müdürlüğü Brifingleri [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://canakkale.tarimorman.gov.tr/Menu/13/Brifingler>

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

Kültür ve Turizm Bakanlığı Turizm İstatistikleri [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201121/isletme-bakanlik-belgeli-tesis-konaklama-istatistikleri.html>

Çanakkale İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü 2011-2019 Yılı Verileri.

Kültür Portalı, Ekoturizm-Çanakkale [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://www.kulturportali.gov.tr/turkiye/canakkale/TurizmAktiviteleri/eko-turizm>

Türkiye İstatistik Kurumu Balıkesir Bölge Müdürlüğü Verileri.

TÜİK Bölgesel İstatistikleri [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://www.tuik.gov.tr>

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.

$\text{Ekonomik KKO} = \frac{\text{Öngörülen Yıllık Üretim Miktarı}}{\text{Teknik Kapasite}}$

- 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.

$$\text{Yatırımın Kârlılığı} = \text{Net Kâr} / \text{Toplam Yatırım Tutarı}$$

- [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.

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

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

İthal Makine / Teçhizat Adı	Miktarı	Birimi (Adet, kg, m³ 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, m³ vb.)	Birim Maliyeti (KDV Hariç, TL)	Toplam Maliyeti (KDV Hariç, TL)	İlgili Olduğu Faaliyet Adı	



Paşaalanı Mah. A. Gaffar Okkan Cad. No: 28 10020 Karesi / BALIKESİR

Tel.: 0 (266) 246 10 00 - Faks: 0 (266) 246 17 00

E-Posta: info@gmka.gov.tr | www.gmka.gov.tr

ISBN

Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılamaz