



T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Karabük İli Baklabostan Tabiat Parkı Doğa Evleri Ön Fizibilite Raporu





T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



Karabük İli Baklabostan Tabiat Parkı Doğa Evleri Ön Fizibilite Raporu



2021
MAYIS

RAPORUN KAPSAMI

Bu ön fizibilite raporu, yatırım alanlarının ekonomiye kazandırılması ve ildeki turizmin çeşitlendirilmesi amacıyla Karabük ilinde Baklabostan Tabiat Parkı'na bungalow doğa evleri ve kır lokantası kurulmasının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Batı Karadeniz Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanmıştır.

HAKLAR BEYANI

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

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

İÇİNDEKİLER

1. YATIRIMIN KÜNYESİ	3
2. EKONOMİK ANALİZ	5
2.1. Sektörün Tanımı	5
2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler	5
2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi	5
2.2.2. Diğer Destekler	6
2.3. Sektörün Profili	7
2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep	10
2.5. Kapasite ve Talep Tahmini	12
2.6. Girdi Piyasası	13
2.7. Pazar ve Satış Analizi	14
3. TEKNİK ANALİZ	18
3.1. Kuruluş Yeri Seçimi	18
3.2. İnsan Kaynakları	19
4. FİNANSAL ANALİZ	22
4.1. Sabit Yatırım Tutarı	22
4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi	23
5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ	23

TABLolar

Tablo 1: Yatırım Teşvik Sistemi Kapsamında Sağlanan Destek Unsurları	6
Tablo 2: Türkiye Genelindeki Tabiat Parkları	8
Tablo 3: Türkiye Genelindeki Tabiat Parkları	9
Tablo 4: Batı Karadeniz Bölgesi Konaklama Alanına Sahip Öne Çıkan Tabiat Parkları.....	9
Tablo 5: Türkiye Genelindeki Sektöre Yakın Konaklama Tesisleri Verileri-2020	10
Tablo 6: TR81 Bölgesi Belgelerine Göre Tesis Verileri-2021.....	10
Tablo 7: 2016-2019 Yılları TR81 Bölgesi Turizm İşletme Belgeli Tesisler Konaklama Verileri.....	12
Tablo 8: TR81 Bölgesi Tesislerin Geceleme Verileri-2020	12
Tablo 9: Karabük İli 2019 Yılı Turizm İşletmeli Tesisler Konaklama Doluluk Oranı	13
Tablo 10: Bungalov Ev Tahmini Girdi Maliyetleri Tablosu.....	14
Tablo 11: Kır Lokantası Tahmini Girdi Maliyetleri Tablosu.....	14
Tablo 12: Yıllara Göre Bungalov Doğa Evleri Tahmini Konaklama Gelir Tablosu	16
Tablo 13: Yıllara Göre Kır Lokantası Gelir Tablosu.....	17
Tablo 14: Büfe Tahmini Gelir Tablosu	17
Tablo 15: 2015-2019 Yılları Karabük İli Belediye Belgeli Tesislere Gelen Ziyaretçi Sayıları	18
Tablo 16: 2015-2019 Yılları Karabük İli Turizm İşletme Belgeli Tesislere Gelen Ziyaretçi Sayıları	18
Tablo 17: 2015-2019 Karabük İl Nüfusunun Eğitim Kademelerine Göre Durumu	20
Tablo 18: 2015-2019 Yılları Arasında Karabük İlinde Çalışma Çağındaki Nüfus ve İl Nüfusuna Oranı	20
Tablo 19: 2015-2019 Karabük İl Nüfusunun Eğitim Kademelerine Göre Durumu	20
Tablo 20: İnsan Kaynakları Maliyet Tablosu	21
Tablo 21: Bungalov Doğa Evleri Yatırım Maliyet Tablosu	22
Tablo 22: Kır Lokantası Yatırım Maliyet Tablosu	22
Tablo 23: Büfe Yatırım Maliyet Tablosu	23

ŞEKİLLER

Şekil 1: Dünya Genelinde 2019 Yılında İlk On Ülkeye Göre Gelen Turist Sayısı (Milyon Kişi)	11
Şekil 2: Dünya Genelinde 2020 Yılında İlk On Ülkeye Göre Gelen Turist Sayısı (Milyon Kişi)	11

RESİMLER

Resim 1: Baklabostan Tabiat Parkının Çevre İllerle Ulaşım Ağındaki Konumu.....	19
--	----

KARABÜK İLİ BAKLABOSTANPARKI DOĞA EVLERİ ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

1. YATIRIMIN KÜNYESİ

Yatırım Konusu	Karabük ili Baklabostan Tabiat Parkı'na 15 adet Bungalov Doğa Evi ve Kır Lokantası yapılması ve işletilmesi	
Üretilecek Ürün/Hizmet	Tatil ve Kısa Süreli Konaklama Faaliyetleri	
Yatırım Yeri (İl - İlçe)	Karabük -Merkez	
Tesisin Teknik Kapasitesi	Her bir Bungalov için günlük 4 kişi Konaklama Kapasitesi ve yıllık 100 kişi kapasiteli kır lokantası	
Sabit Yatırım Tutarı	384.551,00 \$ (Kur Tarihi: 17.05.2021, Döviz Kuru = 8,2867)	
Yatırım Süresi	5 Yıl	
Sektörün Kapasite Kullanım Oranı	%78	
İstihdam Kapasitesi	9 Kişi	
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	5 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 3: Sağlık ve Kaliteli Yaşam,	Amaç 8: İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme,
Diğer İlgili Hususlar	-	

Subject of the Project	<i>Building and operating 15 Bungalow Nature Houses and Country Restaurant in Baklabostan Nature Park in Karabük Province</i>	
Information about the Product/Service	<i>Holiday and accommodation activities</i>	
Investment Location (Province-District)	<i>Karabük-Merkez</i>	
Technical Capacity of the Facility	<i>4 person per a Bungalow for a daily accommodation and 36.000 people per a year for restaurant reservation</i>	
Fixed Investment Cost	<i>384.551,00 \$ (Currency Exchange Date: 17.05.2021, Currency Exchange Rate = 8,2867)</i>	
Investment Period	<i>5 Years</i>	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	<i>78%</i>	
Employment Capacity	<i>9</i>	
Payback Period of Investment	<i>5 Years</i>	
NACE Code of the Product/Service (Rev.3)	<i>55.10.3.02- Mountain houses</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 3: Good Health and Well Being</i>	<i>Goal 8: Decent Work and Economic Growth</i>
Other Related Issues	<i>-</i>	

2. EKONOMİK ANALİZ

2.1. Sektörün Tanımı

Doğa Turizmi; şehir hayatının kalabalığı, gürültüsü, trafik problemleri, çevre kirliliği ve stresi insanların doğaya ve doğal yaşama olan ilgisini ve özlemini giderek artırmaktadır. Bu durum şehir insanların doğa konusunda daha fazla merak duymasını da beraberinde getirmektedir. Buna bağlı olarak kentlerde yaşayan ve belli standartlarda refah düzeyine sahip insanların doğaya ve doğal yaşamın rahatlatıcı ortamını yaşama talepleri her geçen gün büyük bir hızla artmaktadır. Dolayısı ile deniz ve kültür turizminin yanı sıra tabiat parklarının sahip olduğu biyolojik (flora ve fauna) ve ekolojik yapısı günümüzde turizm anlayışını da büyük bir hızla değiştirmekte ve doğada yapılan aktivitelere dayalı bir turizm kolu olarak doğa turizmi anlayışı bütün dünyada büyük bir hızla büyümektedir.

Tabiat Parkı donatılarının geliştirilmesi, kaynak değerlerin korunması ve Tabiat Parkı gelirlerinin artırılması amacıyla tabiat parkı gelişme plânı hazırlanmıştır. Gelişme plânı, ilgili kurum tarafından hazırlanarak 13.03.2019 tarihinde Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. 2873 Sayılı Milli Parklar Kanunu'nda tabiat parkları; "bitki örtüsü ve yaban hayatı özelliğine sahip, manzara bütünlüğü içinde halkın dinlenme ve eğlenmesine uygun tabiat parçaları" olarak tanımlanır¹.

Karabük ili, Başköy mevkiinde yer alan Baklabostan Tabiat Parkı, Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından 18.09.2017 tarih ve 802 sayılı oluru ile tabiat parkı olarak tescil edilen 37,39 hektarlık alana sahiptir. Gelişme plânına uygun olarak tabiat parkı içerisindeki kontrollü kullanım bölgesi kabul edilen 6,26 hektar alanda; 15 adet bungalov doğa evi, kır lokantası ve seyir terasları yapılacaktır.

Projenin faaliyet alanı incelendiğinde NACE kodunun 55.10.3.02-Dağ Evleri olması gerektiği belirlenmiştir.

2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi²

Yatırım teşvik sisteminin yatırımın yapılacağı sektörde ile sunduğu teşvik unsurları detaylı biçimde 15.06.2012 tarih ve 2012/3305 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı teşvik sistemi 4 farklı uygulamadan oluşmaktadır;

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

2- Bölgesel Teşvik Uygulamaları: İller arasındaki gelişmişlik farkını azaltmayı ve illerin üretim ve ihracat potansiyellerini artırmayı hedeflemektedir.

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

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

Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri'ndeki yatırımlar veya termal turizm konusunda bölgesel teşviklerden yararlanabilecek nitelikteki turizm konaklama yatırımları 5. bölge desteklerinden yararlanabilmektedir.

¹ <https://www.resmigazete.gov.tr/>

² <https://www.yatirimdestek.gov.tr/>

Tablo 1: Yatırım Teşvik Sistemi Kapsamında Sağlanan Destek Unsurları

İlin Bulunduğu Bölge	2. bölge
Genel Teşvik	Yararlanabilir
Bölgesel Teşvik	Evet
Öncelikli Yatırım	Evet
Yararlanılacak Teşvik Bölgesi	5. Bölge
KDV İstisnası	Var
Gümrük Vergisi Muafiyeti	Var
Yatırım Yeri Tahsis	Var
SGK İşveren Hissesi Desteği	7 yıl %35 Yatırıma Katkı Oranı
Vergi İndirimi Desteği	Vergi İndirimi Oranı %80, Yatırıma Katkı Oranı %40
Faiz Desteği	TL 5 puan, Döviz 2 puan indirimli, 1 milyon 400 bin TL'yi geçemez
SGK İşçi Hissesi Desteği	Uygulanmamaktadır
Gelir Vergisi Stopajı Desteği	Uygulanmamaktadır

Kaynak: SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI, 2021

2.2.2. Diğer Destekler

Kültür ve Turizm Bakanlığı Destekleri³

16 Mart 1982 tarihli ve 17635 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 13'üncü maddesi hükümlerine istinaden turizm sektöründe faaliyet gösteren işletmelere teşvik ve destek sağlanmaktadır.

Turizm İşletme Belgeli Tesislere Sağlanan Diğer Avantajlar:

Emlak Vergisi Muafiyeti: Turizm İşletmeleri 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun "geçici muafıklar" başlıklı 5 inci maddesinin (b) fıkrasında "Turizm Endüstrisini Teşvik Kanunu" hükümleri dairesinde turizm müessesesi belgesi almış olan gelir veya kurumlar vergisi mükelleflerinin adı geçen kanunda yazılı maksatlara tahsis ettikleri ve işletmelerine dahil binaları, inşaatlarının sona

³ <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-11608/turizm-tesvikleri.html>

erdiği veya mevcut binaların bu maksada tahsisi halinde turizm müessesesi belgesinin alındığı yılı takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.” hükümlerine göre işletmeler emlak vergisinden muaf tutulmaktadır.

Elektrik, Havagazı ve Su Ücretleri

Turizmi Teşvik Kanunu’nun 16’ncı maddesi ile “Turizm belgeli yatırım ve işletmelerin elektrik, gaz ve su ücretlerini o bölgedeki sanayi ve meskenlere uygulanan tarifelerden en düşüğü üzerinden ödeme yapmaları” sağlanarak işletmelere elektrik enerjisi desteği sağlanmaktadır.

Haberleşme Kolaylıkları

Turizmi Teşvik Kanunu’nun 17’inci maddesi ile “belgeli yatırım ve işletmelerin telefon ve teleks taleplerine ilişkin her türlü işlem ve tahsisinde öncelik tanınarak işletmelere haberleşme kolaylığı sağlanmaktadır.

2.3. Sektörün Profili

Tabiat parkları, tabiat koruma alanlarından bazı nitelikler açısından ayrılmaktadır. Tabiat koruma alanlarından, yalnızca bilim ve eğitim amaçlı olarak yararlanılmakta iken; tabiat parklarından, bu işlevlere ek olarak dinlenme ve eğlenme amacıyla da yararlanılmaktadır. Bu açıdan tabiat parklarında dinlenme, konaklama, geceleme yapma tesisleri bulunmaktadır ya da yapılmalarına, belli yasal kriterlere uyulması şartıyla müsaade edilmektedir. (Doğanay ve Zaman, 2013)

Milli Parklar Kanunu kapsamında yer alan tabiat parkları hem doğal yapının korunması hem de turizme kazandırılması yönünde üç bölgeye ayrılmaktadır;⁴

1- Kesin korunacak hassas alanlar; ulusal ve uluslararası anlamda değerli tür ve habitata sahip ekosistem hizmetlerine katkı sağlayan, insan faaliyetleri sonucu bozulma veya tahrip olma riski yüksek olan, bitki örtüsü, topografya ve silüetin korunması gereken alanlar,

2- Nitelikli doğal koruma alanları; entegre tesisler ve örtü altı tarım hariç tarım uygulamaları, tıbbi ve aromatik bitki uygulamaları, hayvancılık, balıkçı barınağı, iskele, doğal kaynak suyu kullanımına yönelik uygulamalar, içme suyu amaçlı baraj ve göletler, doğal göl ve denizler hariç kültür balıkçılığı faaliyetleri, zorunlu teknik altyapı uygulamaları ve alanın doğal yapısıyla uyumlu, beton, asfalt gibi malzemelerin kullanılmadığı çadırli kamp, karavan ve günübirlik faaliyetlerin yapılabildiği alanlar,

3- Sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanları; barındırdığı silüet, jeolojik ve ekolojik değerlerin korunması ve geliştirilmesi amacıyla alanın potansiyeli ve kullanım özellikleri göz önünde bulundurularak, kesin korunacak hassas alan ve nitelikli doğal koruma alanlarında izin verilen faaliyetlere ek olarak doğal ve kültürel bakımdan uyumlu düşük yoğunlukta faaliyetler, entegre tesis, turizm ve yerleşimlere izin veren alanlar olarak ifade edilmektedir.

T.C.Tarım ve Orman Bakanlığı verilerine göre Türkiye’de ikiyüzelli adet tabiat parkı bulunmaktadır. Bu alanlardan tamamı turizm amaçlı kullanılsa da belli bir bölümü kontrollü kullanım alanı olarak belirlenmiş ve turizme açılmıştır.

⁴ <https://www.resmigazete.gov.tr/>

Tablo 2: Türkiye Genelindeki Tabiat Parkları

Tabiat Parkının Bulunduğu İl	Tabiat Parkı Sayısı	Tabiat Parkının Bulunduğu İl	Tabiat Parkı Sayısı
Adana	4	Denizli	1
Adıyaman	1	Diyarbakır	1
Afyon	6	Düzce	4
Amasya	1	Edirne	3
Ankara	10	Elazığ	1
Antalya	5	Erzincan	1
Ardahan	1	Eskişehir	2
Artvin	5	Gaziantep	5
Aydın	4	Giresun	11
Balıkesir	4	Gümüşhane	6
Bartın	3	Hatay	2
Batman	1	Isparta	3
Bayburt	1	İstanbul	26
Bilecik	4	İzmir	8
Bolu	9	Kahramanmaraş	2
Burdur	3	Karabük	2
Bursa	2	Kars	1
Çanakkale	1	Kastamonu	4
Çankırı	3	Kayseri	1
Çorum	2	Kırıkkale	1
Kırıkkale	1	Sivas	3
Kırşehir	1	Şanlıurfa	1
Kırklareli	1	Tekirdağ	2
Kocaeli	7	Trabzon	3
Konya	4	Tokat	2
Kilis	1	Tunceli	1

Kaynak: DOĞA KORUMA VE MİLLİ PARKLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ,2021

Tablo 3: Türkiye Genelindeki Tabiat Parkları

Tabiat Parkının Bulunduğu İl	Tabiat Parkı Sayısı	Tabiat Parkının Bulunduğu İl	Tabiat Parkı Sayısı
Malatya	3	Rize	4
Kütahya	3	Sakarya	3
Manisa	2	Samsun	5
Mardin	1	Siirt	1
Mersin	9	Sinop	7
Muğla	9	Uşak	3
Muş	1	Yalova	2
Ordu	2	Yozgat	4
Osmaniye	1	Zonguldak	3

Kaynak: DOĞA KORUMA VE MİLLİ PARKLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ,2021

Karadeniz Bölgesi'nde doğa turizmine açık, aynı zamanda bungalov evler ve kamp alanları ile konaklama imkânı sağlayan tabiat parkları bulunmaktadır; Karabük iline yakın mesafede bulunan komşu illerimizde yer alan tabiat parklarımızdan bazıları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 4: Batı Karadeniz Bölgesi Konaklama Alanına Sahip Öne Çıkan Tabiat Parkları

Tabiat Parkının Bulunduğu İl	Tabiat Parkı Adı
Bolu	Abant Gölü Tabiat Parkı
Düzce	Güzeldere Şelalesi Tabiat Parkı
Kastamonu	Dipsizgöl Tabiat Parkı
Kastamonu	Yeşilyuva Tabiat Parkı
Zonguldak	Danaağzı Tabiat Parkı

Kaynak: DOĞA KORUMA VE MİLLİ PARKLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ,2021

Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeleri Genel Müdürlüğü'nün 2020 yılı verilerine göre ülkemizde turizm işletme belgesine sahip 4 adet kırsal turizm tesisi, 6 adet kamping tesisi, 4 adet dağ evi, 3 adet oberj tesisi, 2 adet yayla evi ve 12 adet köy evi bulunmaktadır. Ayrıca, turizm yatırım belgesine sahip 1 adet kırsal turizm tesisi, 7 adet kamping tesisi, 4 adet dağ evi ve 1 adet köy evi bulunmaktadır.

Tablo 5:Türkiye Genelindeki Sektöre Yakın Konaklama Tesisi Verileri-2020

Türü	<u>Turizm işletme belgeli</u>		<u>Turizm yatırım belgeli</u>	
	Tesis sayısı	Yatak sayısı	Tesis sayısı	Yatak Sayısı
Kırsal Turizm Tesisi	4	120	1	12
Kamping	6	1125	7	7287
Dağ Evi	4	359	4	177
Oberj	3	970	-	-
Yayla Evi	2	90	-	-
Çiftlik Evi/ Köy Evi	12	225	1	82

Kaynak: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI,2021

Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeleri Genel Müdürlüğü'nün 2020 yılı verilerine göre Batı Karadeniz Bölgesi'nde 58 adet turizm işletme belgeli, 372 adet turizm yatırım belgesine sahip turizm tesisi bulunmaktadır.

Tablo 6:TR81 Bölgesi Belgelerine Göre Tesis Verileri-2021

İller	<u>Turizm İşletme Belgeli</u>			<u>Belediye İşletme Belgeli</u>		
	Tesis	Oda	Yatak	Tesis	Oda	Yatak
Zonguldak	16	873	1766	27	727	1440
Karabük	29	652	1294	95	1086	2483
Bartın	13	442	886	250	2016	5284

Kaynak: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI,2021

2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep

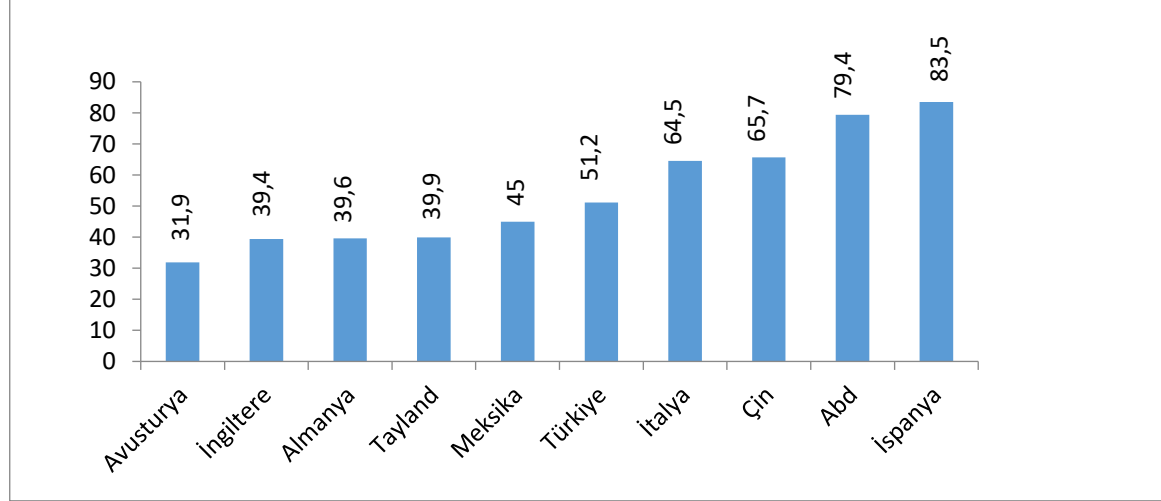
2018 yılında, Türkiye uluslararası turizm geliri ve yolcu taşımacılığından 36,8 milyar dolar gelir elde etmiştir. Bunun %69'u gelen yabancı turistlerden, %31'i ise uluslararası yolcu taşımacılığından elde edilmiştir. 2019 yılında ise uluslararası turizm geliri ve yolcu taşımacılığından 42,4 milyar dolar gelir elde etmiştir. Bunun %70'i gelen yabancı turistlerden, %30'u ise uluslararası yolcu taşımacılığından elde edilmiştir. 2019 yılında yurtdışından gelen yabancı turistlerden kişi başından elde edilen turizm geliri 580\$ olarak hesaplanmıştır. ⁵

Dünya Turizm Örgütü'nün sıralamasına göre, dünya genelinde 2019 yılında en fazla uluslararası turist çeken ilk on ülke sırasıyla; 83,5 milyon turist sayısı ile İspanya, 79,4 milyon turist sayısı ile Amerika, 65,70 milyon turist sayısı ile Çin, 64,50 milyon turist sayısı ile İtalya, 51,1 milyon turist

⁵ <https://www.unwto.org/country-profile-inbound-tourism>

sayısı ile Türkiye, 45 milyon turist sayısı ile Meksika. Meksika, 39,9 milyon turist sayısı ile Tayland, 39,6 milyon turist sayısı ile Almanya, 39,4 milyon turist sayısı ile İngiltere ve son olarak onuncu sırada 31,9 milyon turist sayısı ile Avusturya olmuştur.

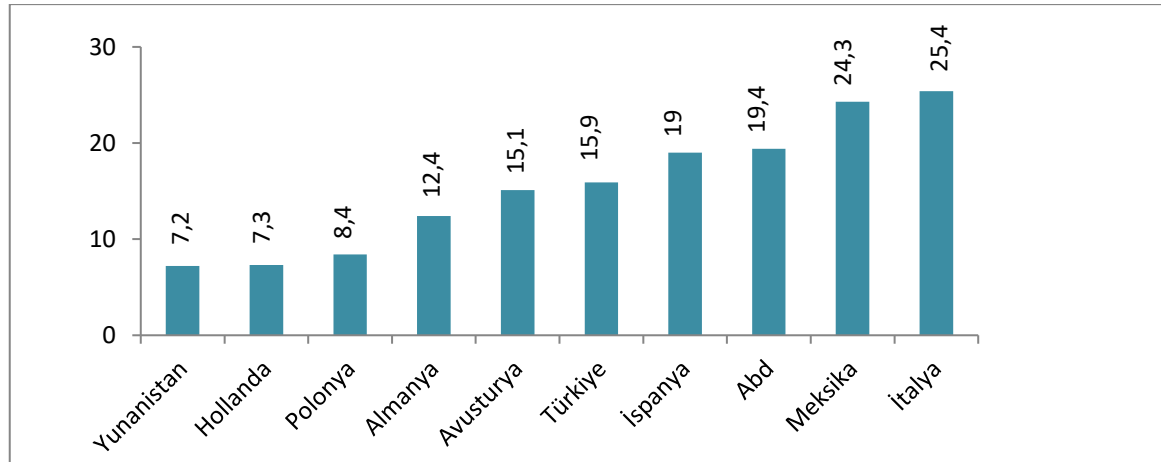
Şekil 1:Dünya Geneline 2019 Yılında İlk On Ülkeye Göre Gelen Turist Sayısı (Milyon Kişi)



Kaynak: UNWTO, 2021 Turizm Göstergeleri

2019 yılı, tüm dünyada Covid-19 salgınının yoğunlaştığı ve ülkelerin turizminin olumsuz yönde etkilenmeye başladığı bir yıl olmuştur. 2020 yılına geldiğimizde ise salgının etkileri daha fazla hissedilmiş, önceki yıllara göre tüm dünyada gelen turist sayısı oldukça düşmüştür. Dünya Turizm Örgütü'nün verilerine göre; 2020 yılında İtalya'ya gelen turist sayısı 25,40 milyon, Meksika'ya gelen turist sayısı 24,30 milyon, Amerika Birleşik Devletleri'ne gelen turist sayısı 19,40 milyon, İspanya'ya gelen turist sayısı 19 milyon ve Türkiye'ye gelen turist sayısı 15,90 milyon olmuştur. Türkiye, salgına rağmen 2020 yılında dünya genelinde en çok turist kabul eden ülkeler arasında yer almıştır.

Şekil 2:Dünya Geneline 2020 Yılında İlk On Ülkeye Göre Gelen Turist Sayısı (Milyon Kişi)



Kaynak: UNWTO, 2021 Turizm Göstergeleri

Ülkemiz, deniz turizmi, kültür ve doğa turizmi yönünden tam anlamıyla turistik bir ülkedir. Akdeniz ve Ege Bölgesi deniz ve kültür turizmi açısından öne plâna çıkarken, Karadeniz Bölgesi doğal güzellikleri ile doğa turizmi yönünden cazip konumdadır. Batı Karadeniz Bölgesi'nin %73'lük bir

oranda ormanlık alana sahip olması şehir hayatından kaçıp doğada vakit geçirmek isteyenler için oldukça uygun bölgedir. Dünya genelinde başlayan Covid-19 salgını ile otellerin yanı sıra sakin alanlarda vakit geçirme eğilimleri de artmaktadır.

2.5. Kapasite ve Talep Tahmini

Kültür ve Turizm Bakanlığı Türkiye Turizm Stratejisi 2023 ve Eylem Planı 2007-2013 çalışması "kamu ve özel sektörün yönetim ilkesi çerçevesinde işbirliğini gündeme taşıyan stratejik planlama çalışmalarının yönetim ve uygulamasına yönelik açılımlar sağlanmasını hedefleyen" bir çalışmadır. Turizm stratejisi kapsamında ülkenin alternatif turizm türleri açısından oldukça zengin olduğuna vurgu yapılmakta, ancak mevcut potansiyelin rasyonel olarak kullanılmadığına değinilmektedir. Bu iki çalışmada ülkenin doğal, kültürel, tarihi ve coğrafi değerlerini koruma-kullanma dengesi içinde kullanmayı ve turizmi çeşitlendirerek turizm payının artırılması hedeflenmektedir.

TÜİK verilerine göre TR81 bölgesindeki konaklama tesislerinde yerli ve yabancı turistlerin toplam konaklama sayısı 2017 yılında 1.051.901 kişi, 2018 yılında 1.151.907 kişi ve 2019 yılında 1.297.054 kişi olarak gerçekleşmiştir⁶.

Tablo 7: 2016-2019 Yılları TR81 Bölgesi Turizm İşletme Belgeli Tesisler Konaklama Verileri

Yıl	Zonguldak	Karabük	Bartın
2017	357.661	253.038	441.202
2018	341.508	367.858	442.541
2019	398.526	390.042	508.486

Kaynak: TÜİK,2021

Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeleri Genel Müdürlüğü'nün 2020 yılı verilerine göre Batı Karadeniz Bölgesinde turizm işletme belgeli tesislerde 257.796 yerli turist, 20.525 yabancı turist, Belediye işletme belgesine sahip konaklama tesislerinde ise 473.924 yerli turist, 10.381 yabancı turist olmak üzere toplam 762.626 kişi konaklamıştır.

Tablo 8:TR81 Bölgesi Tesislerin Geceleme Verileri-2020

İller	<u>Turizm İşletme Belgeli</u>			<u>Belediye İşletme Belgeli</u>		
	Yerli	Yabancı	Toplam	Yerli	Yabancı	Toplam
Zonguldak	113301	8378	121679	132082	2993	135075
Karabük	66433	9996	76429	90233	4542	94775
Bartın	78062	2151	80213	251609	2846	254455

Kaynak: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI,2021

⁶ <https://biruni.tuik.gov.tr/ilgosterge/?locale=tr>

2020 yılı öncesi verilerine göre bölgeye gelen ve konaklayan turist sayısının 2020 yılına kadar artış gösterdiği ancak 2020 yılında konaklayan toplam turist sayısının 762.626 kişi olarak gerçekleşerek 2019 yılına nazaran %58'lik bir düşüş yaşandığı görülmektedir. Bütün dünyada yaşanan Covid 19 salgınından bölgedeki turizmin etkilendiği görülmektedir. Bununla beraber virüs şartlarının dünyadaki turizm anlayışını değiştireceği öngörüldüğünde doğa turizmine olumlu yönde yansıtacağı düşünülmektedir.

2023 yılı Türkiye turizm stratejisinde de belirtildiği üzere, doğal değerleri koruma kullanma dengesi içerisinde koruyarak turizmin çeşitlendirilmesi öngörülmüştür. Önümüzdeki 5 yıl içerisinde gerek turistlerin tercihleri gerek de turizm yatırımcılarının tercihlerinde yeşile dönük oteller ve doğa turizmine uygun alanların ön plâna çıkacağı görülmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeleri Genel Müdürlüğü'nün Karabük ili ve ilçelerinde bulunan turizm işletme belgeli konaklama tesislerinin %45,01 doluluk oranının olduğu görülmektedir. 2020 yılında önceki yıl ziyaretçi sayısına göre ülke genelinde toplam ziyaretçi sayısında %69,14 oranında düşüş yaşanmıştır. Salgın sürecinin etkilerinin 2022 yılında azalacağı, yatırımın tamamlanma süresi değerlendirildiğinde 2022 yılında kapasite doluluk oranının %50, 2023 yılında %60, 2024 yılında %70, 2025 yılında %80, 2026 yılında % 90, 2027 yılında %90 olarak gerçekleşeceği öngörülmüştür⁷.

Tablo 9:Karabük İli 2019 Yılı Turizm İşletmeli Tesisler Konaklama Doluluk Oranı

İlin Adı	<u>Belediye İşletme Belgeli Tesisler</u>		
	Yerli Turist %	Yabancı Turist %	Toplam Doluluk Oranı %
Karabük	16,24	28,77	45,01

Kaynak: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI, 2021

2.6. Girdi Piyasası

15 adet bungalov ev konaklama alanı ve kır lokantasından oluşacak tesisinin işletmesi için çalışacak personel ihtiyacı Karabük Üniversitesi Safranbolu Turizm Fakültesi öğrencilerinden ve Safranbolu Turizm ve Otelcilik Lisesi'nden karşılanabilecektir.

Tesisin resepsiyon bölümünde 1 görevli, güvenlikten sorumlu 1 personel, 1 temizlik elemanı, kır lokantasında hizmet edecek 2 aşçı, 2 garson ve 1 bulaşıkçı ve yöresel ürün satış büfesi için 1 kişi istihdam edilebileceği öngörülmektedir.

Bungalov evlerin yıl boyunca kullanımı karşılaşılabilecek girdi maliyetleri arasında yer alan insan kaynağı giderlerinin yanı sıra; bungalov evlerde elektrik, ısıtma, su, internet kullanımı, bakım-onarım giderleri, tanıtım giderleri oluşacaktır.

⁷ <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-208783/yillik-il-ilce-konaklama-tablolar.html>

Tablo 10: Bungalov Ev Tahmini Girdi Maliyetleri Tablosu

Girdi Kalemi (Yıllık Bazda)	Girdi Piyasası Değerlendirmesi (₺)
Su Kullanım	5.000,00
Isıtma Gideri	4.200,00
İnternet Ücreti	8.000,00
Elektrik Kullanımı	13.000,00
Tanıtım	10.000,00
Bakım-onarım	10.000,00

Tabiat parkına yapılacak olan kır lokantası için ise işletmede kullanılması düşünülen malzeme maliyetleri dışında sabit girdi maliyetleri olarak; elektrik, ısıtma, su, internet kullanımı, bakım-onarım giderlerinden oluşmaktadır.

Tablo 11: Kır Lokantası Tahmini Girdi Maliyetleri Tablosu

Girdi Kalemi (Yıllık Bazda)	Girdi Piyasası Değerlendirmesi (₺)
Su Kullanım	13.000,00
Isıtma Gideri	5.000,00
İnternet Ücreti	8.000,00
Elektrik Kullanımı	17.000,00
Bakım-onarım	9.000,00

2.7. Pazar ve Satış Analizi

02.03.2007 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan “Türkiye Turizm Stratejisi” ile 2023 hedefleri doğrultusunda “Eko Turizm Bölgeleri” plânı altında “Doğa Temelli Turizmin Plânlı Gelişimi Stratejisi” başlığı ile eko turizm gelişim bölgeleri içerisinde Karadeniz Bölgesi yer almaktadır.

Belirlenen stratejiler ile TR81 bölgesi içerisinde bulunan Zonguldak ilinin yer alması ve Karabük iline yakınlığı göz önüne yatırım konusunu oluşturan Baklabostan Tabiat Parkı’nın bölgede tanıtımı doğa turizmi açısından geliştirilmesiyle bölge genelinde Türkiye turizm stratejisi doğrultusunda bütünleştirilmesi sağlanacaktır. Bu bölgelerin karayolu, havayolu ve demiryolu ulaşım bağlantıları hali hazırda alternatif ulaşım olanakları sunmaktadır.⁸

⁸ <https://www.resmigazete.gov.tr/>

Doğa Değerleri;

Yenice Ormanları: 115 bin hektarlık alanın % 85'i (82448 ha.) ormanlarla kaplıdır. Bu alanın 79.606,5 hektarı koru, 2.841,5 hektarı baltalık ormandır. Yenice ormanları sıradan orman alanları değildir. Biyolojik çeşitlilik bakımından oldukça zengin bir yapıya sahiptir. Dünya Ormancılık Örgütü FAO'nun dünya üzerinde belirlediği mutlak korunması gereken alanlar içindeki 100 adet sıcak noktadan 9 tanesi Türkiye'de bulunmaktadır. Yenice ormanları, bu 9 mutlak koruma sahasından biridir. Bunun nedeni, Yenice ormanlarında tropik bölgeler dışında, dünyada pek az ormanda görülebilecek kadar çok sayıda ağaç, ağaççık, bitki ve yaban hayvanının bir arada yaşamasıdır. İlçe ormanlarında 33 ağaç çeşidi, 8 ağaççık çeşidi ve birçok otsu bitkinin yanı sıra 16 çeşit şifalı bitki de bulunmaktadır.

Baklabostan Şelalesi: Karabük'e 17 km mesafede, Baklabostan araştırma alanı içerisinde yer almakta olup araştırma alanının rakımı 830 m, alanı ise 2352 hektardır.

Kavaklı Tabiatı Koruma Alanı: 334 hektarlık alan 23.12.1987 tarihinde tabiatı koruma alanı olarak ilan edilmiştir. Sahada çok çeşitli ağaç türlerinin bulunmasının yanı sıra ağaç, ağaççık ve çalının yer aldığı nadir bir ekosistem özelliği taşıması, olağanüstü boy ve çapta porsuk, fındık ve dişbudak gibi türler bulunması nedeniyle alanın kaynak değeri yüksektir.

Bostancılar Göleti: Eflani'nin kuzey batısında Ovaçalı-Soğucak yolu üzerinde bulunan gölet Eflani'ye 3 km uzaklıktadır. Sulama amacıyla toprak dolgu olarak inşa edilen gölet 1 km genişliğindedir. Bostancılar Göleti'nin yüksekliği 14.40 metredir.

Karagöl: Karabük'e 35 km uzaklıkta bulunan Küçüksu Köyü Karagöl mahallesinde yer alan Karagöl bir krater gölü olup çevreden sızan kaynak sularının killi zeminde oluşan göl tabanını tampon yaparak birikmesiyle oluşmuştur. Karagöl, Karagöl Fayı nedeniyle yatay bir konumda düşen killi birim bloklarının göl zeminini oluşturmasıyla meydana gelen tektonik kökenli bir göldür.⁹

Karabük ili turizm sahip olduğu turizm değerleri ile bölgede turizm pazarı yönünden oldukça zengindir. Karabük merkez ilçelerinden Safranbolu'nun sahip olduğu kültürel değerler ile Eskipazar ilçesinde yer alan antik kent ve termal kaynakları, Yenice ilçesinin sahip olduğu doğal güzellikleri yönünden yerli ve yabancı turistler için önemli avantajlara sahiptir.

Buna göre; Tabiat parkına yapılması öngörülen 15 adet bungalov evlerinin ilk işletme yılında günlük minimum 2 kişinin konaklama yapması durumunda aylık 900 kişi ve yıllık 10.800 kişinin konaklama yapacağı öngörülmüştür. Kişi başı konaklama bedeli olarak 1 kişi için günlük 110,00 ₺ ve 2023 yılı için %60 konaklama kapasite ile çalışılması öngörüsü ile tahmini gelir tablosu hazırlanmıştır. 2024 ve sonraki yıllarda ise işletmenin tanıtımının yapılması, il bazında üniversite öğrencileri, yerel halk tarafından bilinirliğinin artacağı öngörülerek periyodik olarak kapasite oranının artacağı öngörülmüştür.

İşletmenin beş yıllık tahmini konaklama gelirlerinin, 2023 yılında faaliyete geçeceği öngörüsü ile ve Covid-19 salgını dolayısı ile ilk yıl %60 doluluk oranı, 2024 yılında %70, 2025 yılında %80, 2026 yılında %90 ve 2027 yılında %90 doluluk oranına ulaşacağı, tahmini ile hesaplama yapılmıştır.

⁹ http://bakkakutuphane.org/upload/dokumandosya/turizm_sektor_analizi_389404.pdf

Tablo 12:Yıllara Göre Bungalov Doğa Evleri Tahmini Konaklama Gelir Tablosu

Yıllar	Günlük çift kişilik konaklama kapasitesi (Bungalov adet)	Aylık en düşük konaklama kapasitesi (Kişi)	Yıllık Konaklama Kapasitesi (Kişi)	Gecelik Konaklama Bedeli (kişi başı) ₺	Toplam Konaklama Geliri ₺	Yıllara Göre Tahmini Doluluk Oranı %
2023	15	900	10.800	110,00	712.800	60
2024	15	900	10.800	120,00	907.200	70
2025	15	900	10.800	130,00	1.123.200	80
2026	15	900	10.800	140,00	1.360.800	90
2027	15	900	10.800	150,00	1.458.000	90
Beş Yıllık Tahmini Gelir Toplamı ve Ortalama Doluluk Oranı					5.562.000	78

Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre Karabük ilinin merkez nüfusu 133.000, turizm işletme belgeli konaklama tesislerinde konaklayan sayısı 2019 yılı itibari ile 202.000 kişidir. Belediye belgeli konaklama tesislerinde ise konaklayan kişi sayısı 183.000 kişidir. Karabük Üniversitesi'nde okuyan öğrenci sayısı ise 2020 itibari ile yaklaşık olarak 56.000 kişidir.

Baklabostan Tabiat Parkı'na yapılması öngörülen kır lokantasına gelecek olan kişilerin, bungalov doğa evlerinde konaklama yapacak olan kişiler haricinde günübirlik olarak Karabük ilinde yaşayan kişilerden oluşacağı tahmin edilmektedir. Safranbolu ve Yenice ilçelerine gelecek olan turistlerden ve Karabük Üniversitesi'nde okuyan öğrenci grupları tarafından ziyaret edileceği, yatırım sonrasında işletme döneminin ilk yılında Covid-19 salgınının etkisi nedeniyle, gelen ziyaretçi düşük kapasite baz alınarak hesaplama yapılmıştır. 2023 yılı sonrasında salgın etkilerinin oldukça azalacağı öngörüsü ile ziyaretçi sayılarının periyodik olarak artacağı öngörülmüştür.

Kır lokantasının, lokanta faaliyetleri haricinde işletme gelirlerinin artırılması ve yeni aktivite alanlarının oluşturulması amacıyla gerek yerel halkın talep göstereceği kır düğünü, nişan vb. organizasyonlarda kullanımının uygun olabileceği, ayrıca üniversite öğrencileri için doğum günü organizasyonları vb. organizasyonlar için kiralanabileceği öngörüsüyle gelir tablosu oluşturulmuştur.

Tablo 13:Yıllara Göre Kır Lokantası Gelir Tablosu

Yıllar	Organizasyon Sayısı (Doğum günü vb.) Adet	Organizasyon Ücreti ₺	Tahmini Ziyaretçi Sayısı Kişi	Kişi başı Tahmini Ücret ₺	Toplam Gelir ₺
2023	-	-	2000	65,00	130.000,00
2023	50	1.000,00	-	-	50.000,00
2024	-	-	2100	70,00	147.000,00
2024	50	1.000,00	-	-	50.000,00
2025	-	-	2250	80,00	180.000,00
2025	50	1.500,00	-	-	75.000,00
2026	-	-	2350	90,00	211.500,00
2026	50	1.750,00	-	-	87.500,00
2027	-	-	2400	100,00	240.000,00
2027	50	2.000,00	-	-	100.000,00
Beş Yıllık Tahmini Gelir Toplamı					1.271.000,00

İşletmenin kurulacağı alanda kır lokantasının yanı sıra yöresel ürünlerin ve turistik ürünlerin de satılabileceği büfe faaliyetinin olması öngörüsü ile üçer aylık periyotlarda işletmenin tahmini yoğunluk dönemleri gözetilerek büfe gelir tablosu hesaplanmıştır.

Tablo 14:Büfe Tahmini Gelir Tablosu

Tahmini Gelir Dönemi	2023 Yılı (₺)	2024 Yılı (₺)	2025 Yılı (₺)	2026 Yılı (₺)	2027 Yılı (₺)	Toplam (₺)
Ocak-Mart	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	100.000,00
Nisan-Haziran	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	30.000,00	110.000,00
Temmuz-Eylül	10.000,00	20.000,00	20.000,00	30.000,00	30.000,00	110.000,00
Ekim-Aralık	10.000,00	10.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	80.000,00
Beş Yıllık Tahmini Gelir Toplamı						400.000,00

Karabük ilinde 2015-2019 yıllarında belediye belgeli tesislere gelen ve geceleleyen yerli ve yabancı turist verilerine göre Karabük ilinde 2019 yılında 149.543 yerli turist, 34.170 yabancı turist geceleme yapmıştır. Gelen turistlerin büyük çoğunluğunu başta Çin olmak üzere diğer uzakdoğu ülkelerinden anlaşmalı turlarla gelen turist grupları oluşturmuştur.

Tablo 15:2015-2019 Yılları Karabük İli Belediye Belgeli Tesislere Gelen Ziyaretçi Sayıları

Yıl	İl	Tesise Geliş Sayısı Toplam	Tesise Gelen Yabancı Sayısı	Tesise Gelen Yerli Sayısı	Geceleme Sayısı Toplam	Geceleme Sayısı Yabancı	Geceleme Sayısı Yerli	Doluluk Oranı (%)
2015	Karabük	214.713	39.390	175.323	286.530	53.460	233.070	33,29
2016	Karabük	255.795	17.189	238.606	305.415	22.743	282.672	35,39
2017	Karabük	90.270	12.606	77.664	114.087	16.025	98.062	24,72
2018	Karabük	129.295	31.982	97.313	155.578	35.384	120.194	26,07
2019	Karabük	153.782	31.699	121.483	183.713	34.170	149.543	30,78

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü,2021

Karabük ilinde 2015-2019 yıllarında turizm işletme belgeli tesislere gelip geceleleyen yerli ve yabancı turist verilerine göre Karabük ilinde 2019 yılında 130.058 yerli turist, 71.942 yabancı turist geceleme yapmıştır.

Tablo 16:2015-2019 Yılları Karabük İli Turizm İşletme Belgeli Tesislere Gelen Ziyaretçi Sayıları

Yıl	İl	Tesise Geliş Sayısı Toplam	Tesise Gelen Yabancı Sayısı	Tesise Gelen Yerli Sayısı	Geceleme Sayısı Toplam	Geceleme Sayısı Yabancı	Geceleme Sayısı Yerli	Doluluk Oranı %
2015	Karabük	92.968	21.705	70.563	127.185	31.284	95.901	52,96
2016	Karabük	134.594	35.812	98.782	164.511	48.576	115.935	55,40
2017	Karabük	111.918	33.431	78.487	138.951	42.029	96.922	43,19
2018	Karabük	149.207	57.115	92.092	201.180	73.104	128.076	62,89
2019	Karabük	153.440	57.507	95.933	202.000	71.942	130.058	63,78

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü,2021

3. TEKNİK ANALİZ

3.1. Kuruluş Yeri Seçimi

Yatırımın yapılacağı Baklabostan Tabiat Parkı, Karabük ili merkez ilçesi sınırlarında bulunmakta olup tamamen doğal bir habitat özelliği sergilemekte ve bütüncül yapısını sağlıklı biçimde muhafaza etmektedir. Bu yapı içerisinde baskın olan doğal Batı Karadeniz karışık yapraklı ormanı, bünyesinde baskın olarak Göknar ve Kayını, bunları takiben de karaçam, gürgen, meşe, kayacık, sarıçam,

karayemiş, alıç, üvez, kızılıçık gibi geniş yapraklı ağaç türlerinin birlikte karışık meşçereler oluşturduğu bir yapı arz etmektedir.

Baklabostan Tabiat Parkı, Karabük ili merkez ilçenin kuzeybatısında yer almaktadır. Tabiat Parkı'na Karabük il merkezinden kuzey yönünde sırasıyla Kapullu caddesi, 910. cadde ve 912. cadde takip edilerek Başköy'e ulaşıldıktan sonra Başköy'den kuzeybatı yönünde yaklaşık 9 km ilerlendiğinde ulaşılmaktadır. Söz konusu yol kullanılarak tabiat parkı doğu sınırlarına ulaşılmaktadır. Tabiat parkına en yakın havalimanı Zonguldak ilinde yer alan Zonguldak Çaycuma Havalimanı'dır. Havalimanının tabiat parkına kuş uçuşu uzaklığı yaklaşık 50 km'dir. Tabiat parkı Karabük ili merkez ilçeye kuş uçuşu olarak yaklaşık 10 km uzaklıktadır.

Tabiat parkının bulunduğu Karabük ili merkez ilçesi, Ankara'ya 215 km, İstanbul'a 396 km, Bolu'ya 134 km, Kastamonu'ya 114 km, Zonguldak'a 100 km, Bartın'a 89 km, Düzce'ye 179 km uzaklıktadır.

Resim 1: Baklabostan Tabiat Parkının Çevre İllerle Ulaşım Ağındaki Konumu



Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü Haritalar, 2021

Tabiat parkı, ormancılık yönetimi açısından Zonguldak Orman Bölge Müdürlüğü, Karabük Orman İşletme Müdürlüğü'ne bağlı Büyükdüz Orman İşletme Şefliği sınırları ve sorumluluk alanı içinde yer almaktadır. Baklabostan Tabiat Parkı'nın bulunduğu 37,39 ha büyüklüğündeki alan taşıdığı tabii kaynak değerleri ve rekreasyon potansiyeli sebebiyle Tarım ve Orman Bakanlığı'nın 18.09.2017 tarih ve 802 sayılı olurları ile tabiat parkı olarak tescil edilmiştir.

3.2. İnsan Kaynakları

Tük verilerine göre, 2015-2019 yılları itibariyle Karabük il nüfusunun eğitim kademelerinin durumuna yönelik değerlendirme tablosunu incelediğimizde mezun olan kişilerin eğitim seviyesi yükselirken, ilköğretim düzeyinde eğitime başlayan kişi sayısında azalma olmasının, nüfusun il genelinde durağan olduğunu ya da geriden gelen genç nüfusun azaldığının göstergesi olduğunu söylemek mümkündür.

Tablo 17:2015-2019 Karabük İl Nüfusunun Eğitim Kademelerine Göre Durumu

Yıllar	2015	2016	2017	2018	2019
İlköğretim mezunu	25.361	22.330	22.341	23.907	18.379
Ortaokul veya dengi mezunu	18.771	22.363	23.393	24.136	30.010
Lise veya dengi mezunu	51.258	56.389	55.309	57.047	55.465
Yüksekokul veya fakülte mezunu	26.479	28.790	29.944	30.990	33.110
Yüksek lisans mezunu	1.663	1.737	2.289	2.474	2.771
Doktora mezunu	521	542	734	737	742

Kaynak: TÜİK,2021

Tabloya göre Karabük ilinde çalışma çağındaki nüfusun toplam nüfusa oranı 2016 yılında %71,27, 2017 yılında %70,99, 2018 yılında %70,69, 2019 yılında %70,55 ve 2020 yılında %69,59 olduğu görülmektedir.

Tablo 18:2015-2019 Yılları Arasında Karabük İlinde Çalışma Çağındaki Nüfus ve İl Nüfusuna Oranı

Yıl	15-19 Yaş	20-24 Yaş	25-29 Yaş	30-34 Yaş	35-39 Yaş	40-44 Yaş	45-49 Yaş	50-54 Yaş	55-59 Yaş	60-64 Yaş	15-64 Yaş/Toplam Nüfus %
2016	22184	26460	16389	15889	16778	16585	15637	15603	13564	13637	71,27
2017	21153	26542	16985	15822	16893	16746	16178	15412	14421	13390	70,99
2018	20261	27351	16440	15830	16949	16890	16829	15816	15219	13730	70,69
2019	19533	27577	17117	15377	16742	16906	16775	15953	15521	13797	70,55
2020	15814	25581	17694	15106	16368	17135	16968	15520	15785	13553	69,59

Kaynak: TÜİK,2021

Tabloya göre Karabük ilinde genç nüfusun çalışma çağındaki nüfusa oranı 2016 yılında %28,16, 2017 yılında %27,48, 2018 yılında %27,16, 2019 yılında %26,87 ve 2020 yılında %24,42 olduğu görülmektedir. Karabük ilindeki genç nüfusun çalışma çağındaki nüfusa oranının her geçen yıl düştüğü görülmektedir.

Tablo 19:2015-2019 Karabük İl Nüfusunun Eğitim Kademelerine Göre Durumu

Yıllar	Toplam Nüfus	15-24 Yaş Genç Nüfus	15-64 Yaş Çalışma Çağındaki Nüfus	Genç Nüfus/ Çalışma Çağındaki Nüfus %
2016	242.347	48.644	172.726	28,16

Yıllar	Toplam Nüfus	15-24 Yaş Genç Nüfus	15-64 Yaş Çalışma Çağındaki Nüfus	Genç Nüfus/ Çalışma Çağındaki Nüfus %
2017	244.453	47.695	173.542	27,48
2018	248.014	47.612	175.315	27,16
2019	248.458	47.110	175.298	26,87
2020	243.614	41.395	169.524	24,42

Kaynak: TÜİK,2021

İşletme bünyesinde temel işleri yürütecek olan asgari düzeyde ihtiyaç duyulacak 9 personel çalıştırılması, personeller için görevlerine göre farklı ücret politikası uygulanması öngörüsü ile hesaplama yapılmıştır. İşletmenin yürütümünü sağlayacak kilit görevler ve personel sayıları minimum seviyede tespit edilerek ilk yılında altı personel için asgari ücret üzerinden yıllık bazda net ücret ve işveren maliyeti hesaplaması yapılmıştır. Toplam personelin alacağı ücret ve işveren maliyeti toplamı ilk yıl için 496.517,31 TL olarak hesaplanmıştır.

Tablo 20:İnsan Kaynakları Maliyet Tablosu

Görev	Kişi Sayısı	Aylık Net Maaş (₺)	Aylık Net Asgari Ücret (₺)	Yıllık İşveren Maliyeti (₺)
Güvenlik Görevlisi	1	-	2557,59	50.442,72
Resepsiyon Görevlisi	1	-	2.557,59	50.442,72
Temizlik Görevlisi	1	-	2.557,59	50.442,72
Baş aşçı	1	4.000,00	-	82.607,17
Aşçı Yardımcısı	1	3.000,00	-	60.811,10
Garson	2	-	2.557,59	100.885,44
Bulaşıkçı	1	-	2.557,59	50.442,72
Büfe Çalışanı	1	-	2.557,59	50.442,72
Toplam Maliyet	9	7.000,00	15.345,54	496.517,31

4. FİNANSAL ANALİZ

4.1. Sabit Yatırım Tutarı¹⁰

Ön fizibilite çalışması kapsamında yapılması öngörülen 15 adet bungalow doğa evleri için tahmini toplam yatırım maliyeti; inşaat maliyeti için 2.227.650,00 ₺, inşaatın diğer tamamlayıcı kalemleri arasında yer alan mekanik tesisat maliyeti 75.450,00 ₺, elektrik tesisatı maliyeti ise 162.600,00 ₺ olarak hesaplanmıştır.

Tablo 21:Bungalow Doğa Evleri Yatırım Maliyet Tablosu

Bungalow Doğa Evleri	Birim Maliyet (₺)	Birim Maliyet (\$)	Adet	Toplam Maliyet (₺)	Toplam Maliyet (\$)
Bungalow İnşaat Maliyeti	148.510,00	17.921	15	2.227.650,00	268.822
Mekanik Tesisat Maliyeti	5.030,00	607	15	75.450,00	9.105
Elektrik Tesisatı	10.840,00	1.308	15	162.600,00	19.622
Toplam Maliyet				2.465.700,00	297.549

Ön fizibilite çalışması kapsamında yapılması öngörülen 1 adet kır lokantası için tahmini toplam yatırım maliyeti; inşaat maliyeti için 557.330,00 ₺, inşaatın diğer tamamlayıcı kalemleri arasında yer alan mekanik tesisat maliyeti 11.330,00 ₺, elektrik tesisatı maliyeti ise 14.560,00 ₺ olarak hesaplanmıştır.

Tablo 22:Kır Lokantası Yatırım Maliyet Tablosu

Kır Lokantası	Birim Maliyet (₺)	Birim Maliyet (\$)	Adet	Toplam Maliyet (₺)	Toplam Maliyet (\$)
Bungalow İnşaat Maliyeti	557.330,00	67.256	1	557.330,00	67.256
Mekanik Tesisat Maliyeti	11.330,00	1.367	1	11.330,00	1.367
Elektrik Tesisatı	14.560,00	1.757	1	14.560,00	1.757
Toplam Maliyet				583.220,00	70.380

¹⁰ Sabit yatırım tutarı hesaplama tablosunun oluşturulmasında, Karabük Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün yaklaşık maliyet araştırmasında yararlanılmıştır.

Ön fizibilite çalışması kapsamında yapılması öngörülen 1 adet büfe için tahmini toplam yatırım maliyeti; inşaat maliyeti için 118.180,00 ₺, inşaatın diğer tamamlayıcı kalemleri arasında yer alan mekanik tesisat maliyeti 6.450,00 ₺, elektrik tesisatı maliyeti ise 13.120,00 ₺ olarak hesaplanmıştır.

Tablo 23:Büfe Yatırım Maliyet Tablosu

Büfe	Birim Maliyet (₺)	Birim Maliyet (\$)	Adet	Toplam Maliyet (₺)	Toplam Maliyet (\$)
Bungalov İnşaat Maliyeti	118.180,00	14.261	1	118.180,00	14.261
Mekanik Tesisat Maliyeti	6.450,00	778	1	6.450,00	778
Elektrik Tesisatı	13.120,00	1.583	1	13.120,00	1.583
Toplam Maliyet				137.750,00	16.622

4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi

İşletmenin 5 yıllık ortalama %78 doluluk oranı ve gelen sayısı itibariyle gelir ve gider hesaplaması yapıldığında yatırımın geri dönüş süresinin 5.yıl itibariyle gerçekleştiği görülmektedir.

5. ÇEVRESEL VE SOSYAL ETKİ ANALİZİ

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliği'ne göre yatırımının gerçekleşmesi için Çevresel Etki Değerlendirmesi Belgesi gerekmemektedir.

Günümüz koşullarında 2019 yılında dünya genelinde yaygınlaşan Covid-19 salgını, insanların turistik amaçlı gittikleri yerlerde konaklama anlayışını değiştirerek daha bireysel ve kalabalık alanlardan uzak, doğa ile iç içe bir tatil anlayışına sevk etmiştir. Ülkemiz genelinde her şey dahil konaklama hizmeti veren otellerin yanı sıra, kamp, karavan, çadır ve bungalov tarzı konaklama alanlarının da yaygınlaşacağı öngörülmektedir.

Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü tarafından tabiat parkı içerisine inşa edilen doğa eğitim merkezi, Baklabostan Tabiat Parkı, sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanına yapılacak tesisler ile bölge ve il genelinde yaşayanların yanı sıra tesise gelenlerin doğa bilincinin artırılması, eğitim gören öğrenciler için bilimsel gözlem yapabilecekleri sosyal gelişimi destekleyici alternatif turizm ve eğitim alanları oluşturulmuş olacaktır.

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 gözlemlemek amacıyla tablo hazırlanabilir.

- **Geri Ödeme Dönemi Yöntemi**

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

- **Net Bugünkü Değer Analizi**

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

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

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, 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

- Batı Karadeniz Kalkınma Ajansı. (2021, 04 16). *Bakka Kütüphane*. https://bakkakutuphane.org/http://bakkakutuphane.org/upload/dokumandosya/turizm_sektor_analizi_389404.pdf adresinden alındı
- Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü. (2021, 04 08). <https://www.unwto.org/https://www.unwto.org/country-profile-inbound-tourism> adresinden alındı
- Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü. (2021, 04 09). <https://www.unwto.org/https://www.unwto.org/country-profile-inbound-tourism> adresinden alındı
- Doğanay ve Zaman. (2013). Türkiye Turizm Coğrafyası. Z. S. DOĞANAY Hayati içinde, *Türkiye Turizm Coğrafyası* (s. 242). Ankara: Pegem Akademi yayıncılık.
- Karayolları Genel Müdürlüğü İller Arası Mesafe Cetveli. (2021, 04 26). <https://www.kgm.gov.tr/https://www.kgm.gov.tr/Sayfalar/KGM/SiteTr/Root/Uzakliklar.aspx> adresinden alındı
- Karayolları Genel Müdürlüğü Mesafeler. (2021, 04 26). <https://www.kgm.gov.tr/https://www.kgm.gov.tr/Sayfalar/KGM/SiteTr/Root/Uzakliklar.aspxhttps://www.kgm.gov.tr/SiteCollectionImages/KGMimages/Haritalar/b15.jpg> adresinden alındı
- Kosgeb. (2021, 04 05). <https://www.kosgeb.gov.tr/https://www.kosgeb.gov.tr/site/tr/genel/detay/6051/turizm-sektorune-yonelik-uygulamalar> adresinden alındı
- Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeleri Genel Müdürlüğü. (2021, 04 16). <https://yigm.ktb.gov.tr/https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201120/konaklama-istatistikleri.htmlhttps://yigm.ktb.gov.tr/TR-201120/konaklama-istatistikleri.html> adresinden alındı
- Milli Parklar Kanunu. (1983, 8 11). <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18132.pdf>. 04 05, 2021 tarihinde <https://www.resmigazete.gov.tr/https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2873.pdf> adresinden alındı
- Resmi Gazete. (2007, 03 02). <https://www.resmigazete.gov.tr/https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2007/03/20070302.htmhttps://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2007/03/20070302.htm> adresinden alındı
- Resmi Gazete. (2020, 03 16). <https://www.resmigazete.gov.tr/16.03.2020>. 04 06, 2021 tarihinde <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2020/03/20200316-1.htm> adresinden alındı
- T.C.Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı. (2021, 05 13). <https://www.sbb.gov.tr/kamu-yatirimlari/https://www.sbb.gov.tr/ekonomik-gelismeler/#1594297278596-a6e9ab62-9f30https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2021/04/Ekonomik-Gelismeler-2020-4-Ceyrek-12042021.pdf> adresinden alındı
- T.C.Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeleri Genel Müdürlüğü. (2021, 04 12). *Türkiye Turizm Stratejisi*. <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-11699/turkiye-turizm-stratejisi.htmlhttps://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/906,ttstratejisi2023pdf.pdf?0> adresinden alındı
- T.C.Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü. (2021, 04 10). <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201131/tesis-istatistikleri.htmlhttps://www.ktb.gov.tr/https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201136/turizm-yatirim-ve-isletme-bakanlik-belgeli-tesis-istati-.html> adresinden alındı

T.C.Kültür ve Turizm Bakanlığı,2021. (2021, 04 05). <https://yigm.ktb.gov.tr:https://yigm.ktb.gov.tr/TR-11608/turizm-tesvikleri.html> adresinden alındı

T.C.Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı,2021. (2021, 04 02). https://www.yatirimadestek.gov.tr/pdf/assets/upload/dosyalar/bakanlar_kurulu_karari-yatirim_tesvik_uygulamalari.pdf.
https://www.yatirimadestek.gov.tr/pdf/assets/upload/dosyalar/bakanlar_kurulu_karari-yatirim_tesvik_uygulamalari.pdf adresinden alındı

T.C.Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Mdürölüğü. (2021, 04 07). <https://www.tarimorman.gov.tr/>.
<https://www.tarimorman.gov.tr/DKMP/Belgeler/Korunan%20Alanlar%20Listesi/2-%20Tabiat%20Parklar%C4%B1.pdf> adresinden alındı

T.C.Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Mdürölüğü. (2019). *Baklabostan Tabiat Parkı Analitik Etüt ve Sentez Raporu*. Analitik Etüt ve Sentez, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Mdürölüğü, Karabük. 04 26, 2021 tarihinde alındı

Tük. (2021, 04 16). *Tük il bazında Turizm Göstergeleri*. 04 16, 2021 tarihinde <https://www.tuik.gov.tr/>: <https://biruni.tuik.gov.tr/ilgosterge/?locale=tr> adresinden alındı

Türkiye İstatisk Kurumu ADNKS. (2021, 05 03). <https://www.tuik.gov.tr/>.
https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1059 adresinden alındı



Güney Mah Zonguldak Yolu Cad No 36 67600 Kozlu/ZONGULDAK
Tel: 0 (372) 257 74 70 – Faks: 0 (372) 257 74 72
E-posta: bilgi@bakka.gov.tr | www.bakka.gov.tr

Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılmaz.