



# FETHİYE FUAR ALANI YATIRIMI

## EK RAPORU





# **GÜNEY EGE KALKINMA AJANSI**

## **FETHİYE FUAR ALANI YATIRIMI EK RAPORU**

**OCAK  
2022**

Bu rapor, Fethiye Kongre Merkezi ve Fuar Alanı Raporunun eki olarak hazırlanmıştır.

## A. ANA RAPOR

### 1. İÇİNDEKİLER

A. ANA RAPOR.....	3
1. İÇİNDEKİLER.....	3
2. GİRİŞ .....	7
3. YATIRIMIN TANIMI VE KAPSAMI.....	7
4. YATIRIMIN ARKA PLANI .....	9
1. Proje Fikrinin Ortaya Çıkışı .....	9
5. PROJENİN GEREKÇESİ.....	9
6. MAL VE/VEYA HİZMETLERİN SATIŞ-ÜRETİM PROGRAMI.....	13
i. Satış Programı .....	13
ii. Üretim Programı.....	14
iii. Pazarlama Stratejisi .....	15
7. PROJE YERİ/UYGULAMA ALANI.....	16
8. TEKNİK ANALİZ VE TASARIM.....	19
i. Kapasite Analizi ve Seçimi .....	19
ii. Teknik Tasarım .....	20
iii. Yatırım Maliyetleri.....	20
9. ORGANİZASYON YAPISI, YÖNETİM VE İNSAN KAYNAKLARI.....	21
i. Kuruluşun Organizasyon Yapısı ve Yönetimi.....	21
ii. Organizasyon ve Yönetim Giderleri.....	22
iii. İnsan gücü İhtiyacı ve Tahmini Giderler.....	23
10. PROJE YÖNETİMİ VE UYGULAMA PROGRAMI.....	25
i. Proje Uygulama Programı .....	25
11. İŞLETME DÖNEMİ GELİR VE GİDERLERİ.....	26
i. Üretimin ve/veya Hizmetin Fiyatlandırılması.....	26
ii. İşletme Gelir ve Giderlerinin Tahmin Edilmesi.....	28
12. TOPLAM YATIRIM TUTARI VE YILLARA DAĞILIMI .....	31
i. Toplam Yatırım Tutarı .....	31
1. Arazi Bedeli.....	31
2. Sabit Sermaye Yatırımı .....	32
3. Yatırım Dönemi Faizleri .....	32
4. İşletme Sermayesi .....	33
ii. Yatırımın Yıllara Dağılımı .....	34
14. PROJENİN FİNANSMANI.....	35

i.	Finansman Yöntemi .....	35
ii.	Finansman Kaynakları ve Koşulları .....	35
iii.	Finansman Maliyeti.....	35
iv.	Finansman Planı .....	36
14.	PROJE ANALİZİ.....	37
i.	FİNANSAL ANALİZ .....	37
1.	Finansal Tablolar ve Likidite Analizi.....	37
2.	İndirgenmiş Nakit Akım Tablosu.....	42
1.	Finansal Fayda-Maliyet Analizi .....	43
2.	Devlet Bütçesi Üzerindeki Etkisi .....	43
ii.	EKONOMİK ANALİZ .....	44
1.	Maliyet Etkinlik Analizi.....	44
iii.	DUYARLILIK ANALİZİ .....	44
15.	SONUÇ VE ÖNERİLER .....	45

## Tablolar

Tablo 1:	Verilecek Hizmetler .....	8
Tablo 2:	Yatırım Kapsamı.....	8
Tablo 3:	Fethiye'de Son 5 Yılda Düzenlenen İhtisas Fuarları .....	9
Tablo 4:	Yakın İllerin ve İlçelerin Mevcut Fuar Alanına Uzaklıkları .....	10
Tablo 5:	Fethiye'de Gerçekleştirilen İhtisas Fuarlarına İlişkin Bilgiler.....	11
Tablo 6:	İlk Faaliyet Yılında Tam (Teorik) Kapasitedeki Hizmet Düzeyi .....	13
Tablo 7:	2. Yıl (İlk Faaliyet Yılı) İtibariyle Aylara Göre Satış Miktarları .....	14
Tablo 8:	Yatırım Dönemi Pazarlama Aktiviteleri .....	15
Tablo 9:	İşletme Dönemi Pazarlama Aktiviteleri.....	15
Tablo 10:	Yatırım Alanı Özellikleri .....	17
Tablo 11:	Mevcutta Fuar Alanları .....	19
Tablo 12:	Kapasite Kullanım Oranının Yıllara Göre Değişimi.....	19
Tablo 13:	Kapalı Alan Dağılımı.....	20
Tablo 14:	İnşaat Maliyeti .....	20
Tablo 15:	Demirbaş Maliyeti .....	21
Tablo 16:	Personel Bilgileri .....	22
Tablo 17:	Yatırım Dönemi Personelleri (Dolar) .....	23
Tablo 18:	Yatırım Sonrası İlk Yıl Personel Giderleri (Dolar).....	23
Tablo 19:	Personel Aylık Birim Maaşlarının Yıllar İtibariyle Değişimi (Dolar) .....	24
Tablo 20:	Termin Planı .....	25
Tablo 21:	Fiili Kapasitedeki Satış Miktarları .....	26
Tablo 22:	Yıllar İtibariyle Hizmet Satış Fiyatları .....	27
Tablo 23:	İşletme Gelir Giderleri .....	28
Tablo 24:	Gelir Projeksiyonu (Dolar) .....	29
Tablo 25:	Yıllara Göre İşletme Gideri (Dolar).....	30
Tablo 26:	Kâr Projeksiyonu (Dolar).....	31
Tablo 27:	Finansman Yöntemleri.....	31

Tablo 28: Sabit Yatırım Dönemi Maliyetleri .....	32
Tablo 29: İlk Faaliyet Yılı İtibariyle İşletme Giderleri (Dolar) .....	33
Tablo 30: Yatırım Yılı Gider Kalemleri (Dolar) .....	34
Tablo 31: Finansman İhtiyaçları .....	35
Tablo 32: Finansman Yöntemleri.....	35
Tablo 33: Finansman Kaynakları .....	35
Tablo 34: Nakit Akım Tablosu.....	36
Tablo 35: Gelir Tablosu .....	37
Tablo 36: Tahmini Bilanço .....	38
Tablo 37: Amortisman .....	39
Tablo 38: Likidite Analizi .....	40
Tablo 39: İndirgenmiş Nakit Akım .....	42
Tablo 40: Farklı İndirgeme Oranlarına Göre Fayda Maliyet Düzeyleri.....	43
Tablo 41: Devlet Bütçesine Sağlanacak Katkı.....	43
Tablo 42: Maliyet Etkinlik .....	44
Tablo 43: İndirgeme Sonuçlarına Göre NBD.....	44
Tablo 44: Öz Kaynağın Alternatif Getirileri .....	45
Tablo 45: Proje Sonuçları.....	45

#### **Şekiller**

Şekil 1: Yatırım Alanı .....	16
Şekil 2: Yatırım Alanının Mülkiyet Durumu .....	16
Şekil 3: Fuar Alanları .....	17
Şekil 4: Karaçulha Fuar Alanı.....	18
Şekil 5: Çamköy Fuar Alanı.....	18
Şekil 6: Organizasyon Yapısı.....	21

## **KISALTMALAR**

ADNKS: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi

BBN: Başa Baş Noktası

GEKA: Güney Ege Kalkınma Ajansı

İKO: İç Kârlılık Oranı

İVO: İç Verim Oranı

KDV: Katma Değer Vergisi

KKO: Kapasite Kullanım Oranı

KOSGEB: Küçük ve Orta Ölçekli İşletmeleri Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı

Km.: Kilometre

m<sup>2</sup>: Metrekare

NBD: Net Bugünkü Değer

T.C.: Türkiye Cumhuriyeti

TSO: Ticaret ve Sanayi Odası

TÜİK: Türkiye İstatistik Kurumu

TÜRSAB: Türkiye Seyahat Acenteleri Birliği

YGS: Yatırımın Geri Dönüş Süresi

## 2. GİRİŞ

Bu rapor Fethiye Ticaret ve Sanayi Odası öncülüğünde hazırlanmış olup Fethiye’de hayata geçmesi planlanan fuar alanı yatırımının mali ve teknik açıdan değerlendirmelerini içermektedir.

Hazırlanan rapor, Fethiye Fuar Alanı ve Kongre Merkezi Fizibilite Raporunun ekidir. Raporun ek olarak hazırlanmasının temel nedeni, T.C. Güney Ege Kalkınma Ajansı’nın desteği ile hazırlanan ana raporda tespit edilen bulguların kongre merkezi yatırımının öncelikli olduğunu işaret etmesidir. Saha çalışmalarında elde edilen veriler özellikle bölgede ve farklı sektörlerde faaliyet gösteren firmaların fuar katılımı konusunda istekli olduğu ancak hâlihazırda fuarların kapalı pazar alanında kurulan fuar ve sergi alanında gerçekleştiğini göstermektedir. Bu sebeple bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda öncelikli yatırımın kongre merkezi olması, ardından kaynak ve bütçe dengesi gözetilerek fuar alanı yatırımı yapılabileceği sonucu, bu raporun ek olarak hazırlanması gerekliliğini ortaya çıkarmıştır.

## 3. YATIRIMIN TANIMI VE KAPSAMI

### i. Yatırımın Tanımı

**Yatırımın Adı:** Fethiye Fuar Alanı Kurulumu

**Yatırım Yeri:** Fethiye/Muğla

**Proje Sahibi Kuruluşun Adı:** Fethiye Ticaret ve Sanayi Odası

**Proje Sahibi Kuruluşun Yasal Statüsü:** Kamu Kurumu Niteliğinde Meslek Örgütü

Fizibiliteye konu yatırım, Fethiye ilçesinde kurulacak fuar alanıdır. Kamu kurumu niteliğinde meslek örgütü statüsünde olan Fethiye Ticaret ve Sanayi Odası, proje sahibi kurum ve aynı zamanda yatırımın öncü kurumudur.

Planlanan Çıktılar: Yatırım neticesinde fuar alanında aşağıdaki hizmetlerin verilmesi planlanmaktadır.

- 12 m<sup>2</sup> stant alanı kiralama
- 16 m<sup>2</sup> stant alanı kiralama
- 20 m<sup>2</sup> stant alanı kiralama
- 24 m<sup>2</sup> stant alanı kiralama
- 30 m<sup>2</sup> stant alanı kiralama
- 36 m<sup>2</sup> stant alanı kiralama
- 40 m<sup>2</sup> stant alanı kiralama
- 44 m<sup>2</sup> stant alanı kiralama
- 50 m<sup>2</sup> stant alanı kiralama
- 80 m<sup>2</sup> stant alanı kiralama
- 100 m<sup>2</sup> stant alanı kiralama
- Ekstra Stant Malzemeleri Kiralama<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Oda, banko, vitrin, ilave 1 masa ve 2 sandalye verilmesi hizmetidir.

**Tablo 1: Verilecek Hizmetler**

Stant Alanı Büyüküğü (m <sup>2</sup> )	Adet	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )	İlk Faaliyet Yılında Stantların m <sup>2</sup> Fiyatı (Dolar)	İlk Faaliyet Yılında Stant Kiralama Fiyatı (Dolar)
12	4	48	32,01	384,07
16	8	128	32,01	512,09
20	6	120	32,01	640,11
24	6	144	32,01	768,14
30	6	180	32,01	960,17
36	2	72	32,01	1.152,20
40	3	120	32,01	1.280,23
44	12	528	32,01	1.408,25
50	10	500	28,45	1.422,48
80	2	160	28,45	2.275,96
100	5	500	28,45	2.844,95
	<b>64</b>	<b>2.500</b>		

**ii. Yatırımın Kapsamı**

Aşağıdaki tablolarda hazırlanan bu fizibilite çalışması boyunca kullanılan temel hesaplama değerleri verilmiştir. Belirtilen değerlerin bir kısmı güncel değerleri içermekte iken bir kısmı ise fizibilitedeki temel varsayım ve kabulleri ifade etmektedir.

**Tablo 2: Yatırım Kapsamı**

Temel Varsayımlar	Temel Varsayım Değerleri
Öz Kaynak Kullanımı	%25
Hibe Desteği	%75
Euro	15,60
Dolar	14,06
NBD İndirgeme Baz Oranı	%3
Duyarlılık NBD İndirgeme Baz Oranı 1	%6
Duyarlılık NBD İndirgeme Baz Oranı 2	%9
İskonto Oranı Değişkeni	%0,57
NBD İndirgeme Oranı	%3,57
Duyarlılık NBD İndirgeme Oranı 1	%6,57
Duyarlılık NBD İndirgeme Oranı 2	%9,57
İşletme Sermayesi Süresi (Ay)	1
Yatırım Projeksiyonu (Yıl)	10
Tahsilat (Alacak) Vadesi (Ay)	1
Borç Ödeme Süresi (Ay)	1
Gelirlerin Yıllık Artış Oranı	%3
Giderlerin Yıllık Artış Oranı	%2
Yatırımın Para Cinsi	Dolar



Yatırımın finansmanının %25 oranındaki kısmının öz kaynak ve %75'lik kısmının ise hibe desteği ile karşılanması planlanmaktadır. Yatırımın finansmanında kredi kullanılması planlanmamıştır. Fizibilitedeki hesaplamalarda Euro kuru 15,60 ve Dolar kuru 14,06 olarak alınmıştır. Yapılan duyarlılık analizlerinde ve net bugünkü değer hesaplamalarında indirgeme baz oranları %3, %6 ve %9 olarak hesaplanmıştır. Fizibilitedeki İskonto Oranı Değişkeni %0,57 olarak hesaplanmıştır. Fizibilitenin ticari ve ekonomik analizlerindeki net bugünkü değer, iç karlılık gibi hesaplamalarda kullanılan indirgeme oranının belirlenmesinde iskonto oranı değişkeni ve indirgeme baz oranının toplamı hesaplanmıştır. Bu fizibilitedeki indirgeme baz oranları sırasıyla %3,57, %6,57 ve %9,57 olarak kabul edilmiştir. İşletme dönemi için ayrılması gereken işletme sermayesi süresi 1 ay olarak hesaplamalara dahil edilmiştir. Fizibilitedeki hesaplamalar 10 yıllık projeksiyonla yapılmıştır. Fizibilitedeki hesaplamalarda gelirler her yıl %3 ve giderler ise yıllar itibarıyla %2 artırılmıştır. Fizibilitedeki hesaplamalarda yatırımın para cinsi olarak Dolar baz alınmıştır. Raporun Dolar kuru esas alınarak hazırlanmasının nedeni yıllar itibarıyla yaşanabilecek muhtemel kur dalgalanmalarının fizibilite sonuçlarına etkisinin önlenmesidir.

#### 4. YATIRIMIN ARKA PLANI

##### 1. Proje Fikrinin Ortaya Çıkışı

Fizibiliteye konu yatırım ile Fethiye'nin ihtiyacı olan kapasitede ve gerekli tüm altyapı ve üstyapı eksikleri tamamlanmış bir fuar alanı kurulması, doğrudan fuar katılımcısı firmaların rekabet gücünü artıracaktır. İşletmeler fuarlara katılarak sektörel gelişmeleri izlemeye yararlı yollardan biri olan pazar araştırması yapmakta, pazar paylarını büyütmenin yollarını aramakta, ürün ve hedef kitlelerini belirlemek için fuarları tanıtım araçlarından biri olarak görmekte, iş olanaklarını artırmakta ve buna bağlı olarak istihdam yaratmaktadır. Bununla birlikte bu yatırımın etkileyeceği önemli sektörler arasında yer alan turizm sektöründeki işletmeler de bölgedeki turizm etkinliklerinin çeşitlenmesi ile gelirlerini ve bunun sonucu olarak rekabet gücünü artıracaktır. Yatırım aynı zamanda bölgenin sosyoekonomik ve kültürel açıdan gelişmesine de katkı sağlayacaktır. İşletmelerin rekabet gücünü olumlu etkileyen faaliyetler arasında kongrelere ve fuarlara katılım gelmektedir. Proje fikri bu hedeflere ulaşmak için geliştirilmiştir.

#### 5. PROJENİN GEREKÇESİ

Fethiye'de ilk fuar 2010 yılında düzenlenmiş olup 2010 yılında bu yana düzenli olarak fuarlar gerçekleştirilmektedir. Son 5 yıl (2017-2021) içinde yıllar itibarıyla düzenlenen fuarlar şöyledir:

**Tablo 3: Fethiye'de Son 5 Yılda Düzenlenen İhtisas Fuarları**

Yıl	Fuar Adı
2017	7. Fethiye Turizm, Turizm Tedarikçileri, Yiyecek ve İçecek İhtisas Fuarı
2017	7. Fethiye Tarım, Hayvancılık, Seracılık, Gıda İhtisas Fuarı
2018	8. Fethiye Turizm, Turizm Tedarikçileri, Yiyecek ve İçecek İhtisas Fuarı
2018	8. Fethiye Tarım, Hayvancılık, Seracılık, Gıda İhtisas Fuarı
2019	9. Fethiye Turizm, Turizm Tedarikçileri, Yiyecek ve İçecek İhtisas Fuarı
2019	9. Fethiye Tarım, Hayvancılık, Seracılık, Gıda İhtisas Fuarı
2020	10. Fethiye Turizm, Turizm Tedarikçileri, Yiyecek ve İçecek İhtisas Fuarı
2020	10. Fethiye Tarım, Hayvancılık, Seracılık, Gıda İhtisas Fuarı
2021	11. Fethiye Turizm, Turizm Tedarikçileri, Yiyecek ve İçecek İhtisas Fuarı
2021	11. Fethiye Tarım, Hayvancılık, Seracılık, Gıda İhtisas Fuarı

Fuarların genellikle Mart-Nisan-Mayıs ayları arasında yapıldığı tespit edilmiştir. Tüm fuarlar Fethiye Belediyesi, Çamköy mevkiinde Çevreyolu kenarındaki fuar ve sergi alanında gerçekleştirilmiştir.

Fuar alanına uzaklıklar aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo 4: Yakın İllerin ve İlçelerin Mevcut Fuar Alanına Uzaklıkları**

İl/İlçe	Uzaklık (Km.)
Antalya	192
Antalya/Demre	149
Antalya/Elmalı	105
Antalya/Finike	177
Antalta/Hasyurt	38
Antalya/Kaş	104
Antalya/Kalkan	83
Antalya/Patara	80
Antalya/Kemer	233
Antalya/Korkuteli	134
Antalya/Kumluca	194
Antalya/Kınık	64
Antalya/Kumluova	62
Antalya/Karadere	68
Antalya/Söğüt	119
Aydın	224
Aydın/Çine	188
Aydın/Söke	272
Aydın/Nazilli	272
Aydın/Sultanhisar	255
Burdur	206
Burdur/Altinyayla	88
Burdur/Bucak	199
Burdur/Çavdır	113
Burdur/Çeltikçi	209
Burdur/Göhlhisar	130
Burdur/Karamanlı	142
Burdur/Kemer	194
Burdur/Tefenni	136
Burdur/Yeşilova	163
Denizli	214
Isparta	254
İzmir	348
Muğla/Merkez	126
Muğla/Dalaman	49
Muğla/Datça	194
Muğla/Kavaklıdere	178
Muğla/Köyceğiz	66

<b>Muğla/Milas</b>	190
<b>Muğla/Ortaca</b>	49
<b>Muğla/Seydikemer</b>	19
<b>Muğla/Ula</b>	118
<b>Muğla/Yatağan</b>	154

Aşağıda gerçekleştirilen bazı ihtisas fuarlarına ilişkin detaylı bilgiler yer almaktadır.

**Tablo 5: Fethiye’de Gerçekleştirilen İhtisas Fuarlarına İlişkin Bilgiler**

<b>Fuar Adı</b>	<b>Fuar Süresi (Gün)</b>	<b>Katılımcı Firma Sayısı</b>	<b>Temsil Edilen Firma Sayısı</b>	<b>Ziyaretçi Sayısı</b>
7. Fethiye Turizm, Turizm Tedarikçileri, Yiyecek ve İçecek İhtisas Fuarı	4	146	515	21.643
9. Fethiye Turizm, Turizm Tedarikçileri, Yiyecek ve İçecek İhtisas Fuarı	4	156	615	17.205
10. Fethiye Tarım, Hayvancılık, Seracılık, Gıda İhtisas Fuarı	4	158	725	46.963

Yukarıda detayları paylaşılan bazı fuarların katılımcı ve temsil edilen firma sayıları göz önünde bulundurulduğunda Fethiye’de düzenlenen fuarlara talebin yıllar itibarıyla artış eğiliminde olduğu belirtilebilir.

Saha çalışmaları arasında 08.09.2021 tarihinde düzenlenen çalıştay organizasyonu yer almaktadır. Bu organizasyona Fethiye Belediyesi ve Seydikemer Belediyesi temsilcileri, Marmaris Fuarçılık yetkililerinin ve yönetim kurulu üyeleri, Fethiye Otelciler Birliği, Dalaman Havaalanı Genel Müdürlüğü temsilcisi, Fethiye TSO Yönetim Kurulu Üyeleri, TÜRSAB temsilcileri ve Fethiye Kültür Turizm İlçe Müdürlüğü temsilcileri katılım göstermiştir. Çalıştay neticesinde ortaya çıkan sonuçlar şu şekildedir:

- Kongre ve fuar alanının ayrı olması gerekliliği,
- Hâlihazırda fuarların mevcut fuar ve sergi alanında gerçekleştirilebilmesinden dolayı öncelikli yatırımın kongre merkezi olduğu,
- Tarım ve turizm ekipmanları fuarlarının ilçede ön plana çıktığı,
- Fuar organizasyonlarında yaşanan sorunlar ve altyapı-üstyapı eksiklikleri nedeniyle fuarların uluslararası statüde yapılamadığı,
- Göcek’te yat sergisi yapıldığı, Fethiye’de fuar olması halinde yat fuarı düzenlenebileceği,
- Evlilik, outdoor spor gibi alternatif sektörlerde fuarların düzenlenebileceği,
- Mevcut fuarlarda firmalar için başlıca sorunların ulaşım, konaklama, yemek, stant kirası olduğu,
- Yeni fuar alanında açık otopark olması gerekliliği,
- Fethiye tesisler ağırlıklı olarak yaz turizmine uygun olduğu, bu sebeple bölgenin bir bütün olarak bu yatırıma hazırlanması gerekliliği,
- Turizm faaliyetlerinin 12 aya yayılmasında fuar organizasyonlarının etkili olacağı,
- Fuarların çeşitlendirilmesi ve farklı sektörlere yönelik düzenlenmemesi halinde yatırımın atıl kalabileceği,
- Kongre merkezi yatırımının öncelikli olduğu sonuçları ortaya çıkmıştır.

Elde edilen bu veriler doğrultusunda fuar alanı yatırımı, kongre merkezi yatırımından ayrı ele alınarak ek rapor halinde sunulmuştur. Bununla birlikte bölgede fuarların düzenlenmesi için altyapı ve üstyapı eksiklerinin olduğu tespit edilmiş ve yatırımın öncelikli yatırımlar arasına alınması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Saha çalışmalarının bir diğeri ise bölgedeki firmalarla yapılan anket çalışmalarıdır. Anket çalışması otel işletmeleri, tarım ve imalat sektöründe faaliyet gösteren firmalar ile seyahat acenteleriyle gerçekleştirilmiştir. Toplamda 200 firma ile yapılan anket çalışmasına 100 otel işletmesi katılım sağlamıştır. Diğer 100 anket ise tarım ve imalat sektöründe faaliyet gösteren firmalar ile seyahat acentelerinden oluşmaktadır.

Otel işletmeleri ile yapılan anket çalışmasında öne çıkan bazı hususlar şöyledir:

- İşletmelerin yalnızca %31,3'ü 12 ay boyunca faaliyet göstermektedir.
- İşletmelerin %34'ü 20-50 oda kapasiteyle faaliyet gösterirken 50 oda üzeri kapasiteyle faaliyet gösteren işletmelerin oranı %20'dir.
- İşletmelerin %43'ü yurt içi fuarlara katılım gösterirken diğer işletmeler yurt içi fuarlara katılım sağlamamaktadır. İşletmelerin yurt içi fuarlara katılım sağlamama sebepleri arasında maliyet sorunu ve fuar katılımının gerekli görülmemesi başta gelmektedir.
- İşletmelerin %19'u yurt dışı fuarlara katılım gösterirken diğer işletmeler yurt dışı fuarlara katılım sağlamamaktadır. İşletmelerin yurt dışı fuarlara katılım sağlamama sebepleri arasında maliyet sorunu ve fuar katılımının gerekli görülmemesi başta gelmektedir.
- İşletmelerin yalnızca %31,8'i fuarlarda katılımcı olarak yer almaktadır.
- İşletmelerin fuarlara katılım amaçları arasında %43,6 oranında tanıtım ve pazarlama yer alırken %43,6 oranında sektörü yakından takip etme ve karşılıklı bilgi paylaşımı yer almaktadır.
- İşletmelerin %70'i bölgede üst yapısı tamamlanmış bir fuar alanı olması durumunda düzenlenecek fuarlara katılım göstereceğini belirtmiştir.

Tarım ve imalat sektöründe faaliyet gösteren firmalar ile seyahat acenteleriyle yapılan anket çalışmasında öne çıkan bazı hususlar şöyledir:

- Firmaların %23,5'i ihracat yapmaktadır.
- Firmaların %61'i yurt içi fuarlara katılım gösterirken yalnızca %22'si yurt dışı fuarlara katılım sağlamaktadır.
- Firmaların %50,7'si fuarlarda katılımcı olarak yer almaktadır.
- Firmaların fuarlara katılım amaçları arasında %41,8 oranında tanıtım ve pazarlama yer alırken %56,7 oranında sektörü yakından takip etme ve karşılıklı bilgi paylaşımı yer almaktadır.
- Firmaların %5,7'si maliyet sorunu, %8,6'sı zaman sorunu ve %54,3'ü fuarları gereksiz gördüğü için fuarlara katılım sağlamamaktadır.
- Firmaların %76,5'i bölgede üst yapısı tamamlanmış bir fuar alanı olması durumunda düzenlenecek fuarlara katılım göstereceğini belirtmiştir.

## 6. MAL VE/VEYA HİZMETLERİN SATIŞ-ÜRETİM PROGRAMI

### i. Satış Programı

Tam kapasite; yatırım konusu hizmet üretiminin kurulu yani teorik kapasitede sunabileceği hizmet miktarını ifade etmektedir. Bunun anlamı; kapasite kullanım oranının %90 olması halinde sunulabilecek hizmet miktarının ifade edilmesidir. Buna göre mevcut fizibilitede yapılan planlamada tam kapasite için hizmet miktarı tabloda verilmiştir.

Tablo 6: İlk Faaliyet Yılında Tam (Teorik) Kapasitedeki Hizmet Düzeyi

Hizmetler / Aylar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Toplam
12 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	0	0	4	4	4	4	4	4	4	4	0	0	32
16 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	0	0	8	8	8	8	8	8	8	8	0	0	64
20 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	0	0	6	6	6	6	6	6	6	6	0	0	48
24 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	0	0	6	6	6	6	6	6	6	6	0	0	48
30 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	0	0	6	6	6	6	6	6	6	6	0	0	48
36 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	0	0	2	2	2	2	2	2	2	2	0	0	16
40 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	0	0	3	3	3	3	3	3	3	3	0	0	24
44 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	0	0	12	12	12	12	12	12	12	12	0	0	96
50 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	0	0	10	10	10	10	10	10	10	10	0	0	80
80 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	0	0	2	2	2	2	2	2	2	2	0	0	16
100 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	0	0	5	5	5	5	5	5	5	5	0	0	40
Ekstra Stant Malzemeleri Kiralama	0	0	32	32	32	32	32	32	32	32	0	0	256

Fizibilitenin hazırlık aşamasında fuar organizasyon şirketleri ile görüşmeler yapılmıştır. Görüşmelerde Fethiye’de bir fuar yatırımının yapılması halinde talebin durumuna ilişkin soru yöneltilmiştir. Alınan cevapların ortalaması hesaplandığında Fethiye’de altyapısı uygun bir fuar alanında yılda 8 adet fuar düzenleneceği varsayılmıştır. Kurulması planlanan fuar alanında tarım (Tarım makineleri, tohum, hayvancılık gibi), gıda, turizm, gastronomi, evlilik, spor, sağlık, mobilya ve dekorasyon, tekstil gibi birçok konuda fuar düzenlenebilecektir. Fethiye’de mevcut durumda yılda 2 adet fuar düzenlenebilmektedir. Ancak sektör temsilcileri ile yapılan görüşmelerde Fethiye’de daha fazla fuar düzenlenmesine ilişkin talep olduğu ancak mevcut alanların altyapı eksikliği nedeniyle bu talebin karşılanamadığı belirtilmiştir. Bununla birlikte fuar katılımcılarının %50’sinin ekstra stant malzemeleri kiralama hizmetinden faydalanacağı varsayımı ile hesaplama yapılmıştır.

## ii. Üretim Programı

Tabloda ilk faaliyet yılında fiili kapasitedeki satışların aylara göre tahmini dağılımı verilmiştir. Satış tahmini; diğer benzer yapıların satış periyotları, tesisin tam kapasitesi, yıllar itibarıyla kapasite kullanım oranı, hizmet üretim düzeyi gibi hususlar dikkate alınarak yapılmıştır.

**Tablo 7: 2. Yıl (İlk Faaliyet Yılı) İtibarıyla Aylara Göre Satış Miktarları**

1. Yıl itibarıyla Aylara Göre Satış Miktarları	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Toplam
12 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	0	0	4	4	4	4	4	4	4	4	0	0	29
16 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	0	0	7	7	7	7	7	7	7	7	0	0	58
20 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	0	0	5	5	5	5	5	5	5	5	0	0	43
24 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	0	0	5	5	5	5	5	5	5	5	0	0	43
30 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	0	0	5	5	5	5	5	5	5	5	0	0	43
36 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	0	0	2	2	2	2	2	2	2	2	0	0	14
40 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	0	0	3	3	3	3	3	3	3	3	0	0	22
44 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	0	0	11	11	11	11	11	11	11	11	0	0	86
50 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	0	0	9	9	9	9	9	9	9	9	0	0	72
80 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	0	0	2	2	2	2	2	2	2	2	0	0	14
100 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	0	0	5	5	5	5	5	5	5	5	0	0	36
Ekstra Stant Malzemeleri Kiralama	0	0	29	29	29	29	29	29	29	29	0	0	230

Bu tabloda yer alan veriler, ilk faaliyet yılındaki satış miktarlarının fiili kapasite itibarıyla aylara göre dağılımını yansıtmaktadır. Bu hesaplama göre açılan fuarlarda stantların tamamının kiralanacağı varsayılmıştır. Hesaplamalarda fuar alanında belirlenen m<sup>2</sup> üzerinden maksimum katılımcı sayısı 64 olarak belirlenmiştir. Hâlihazırda bölgede düzenli olarak fuar yapıldığından ve düzenlenen fuarlarda açık alan da değerlendirilerek yaklaşık her fuarda 70-80 katılımcı yer aldığı için KKO ilk yıl dahil olmak üzere tüm yıllarda %90 belirlenmiştir. Fizibiliteye konu yatırımda, açık alanın otopark alanı olarak değerlendirilmesi planlanmıştır. Mevcut fuarlarda kapalı alanda toplam 65 katılımcı stant kurabilmektedir. Bu sebeple hesaplamalardaki varsayımlar mevcut duruma paralel olarak belirlenmiştir.

### iii. Pazarlama Stratejisi

Fizibiliteye konu yatırımın sürdürülebilir olması, birçok faktöre bağlıdır. Bu faktörler arasında pazarlama stratejisi de yer almaktadır. Planlanan yatırımın, yatırım döneminde ve hayata geçmesinden sonraki dönemde gerçekleştirilecek pazarlama çalışmaları, fuarlara olan talebin yükselmesinde oldukça etkili olacaktır.

Aşağıda yer alan pazarlama aktiviteleri örnek olarak verilmiştir. Aktivitelerin türleri, yatırım dönemindeki pazarlama planına göre değişiklik gösterebilecektir.

**Tablo 8: Yatırım Dönemi Pazarlama Aktiviteleri**

Yatırım Dönemi Pazarlama Aktiviteleri	Tutar (Dolar)
İnternet Sitesi	711
Tabelalar	356
Totem	533
Broşür (3.000 adet)	533
Yön Tabelaları	356
Pazar Araştırması	2.134
<b>Toplam (Dolar)</b>	<b>4.623</b>

Aşağıda belirtilen giderler yatırımın işletme dönemine aittir. Tanıtım aktiviteleri örnek olarak verilmiş olup tanıtım stratejilerine göre değişiklik gösterebilecektir. İlave pazarlama giderleri beklenmeyen giderlerle karşılanabilecektir.

**Tablo 9: İşletme Dönemi Pazarlama Aktiviteleri**

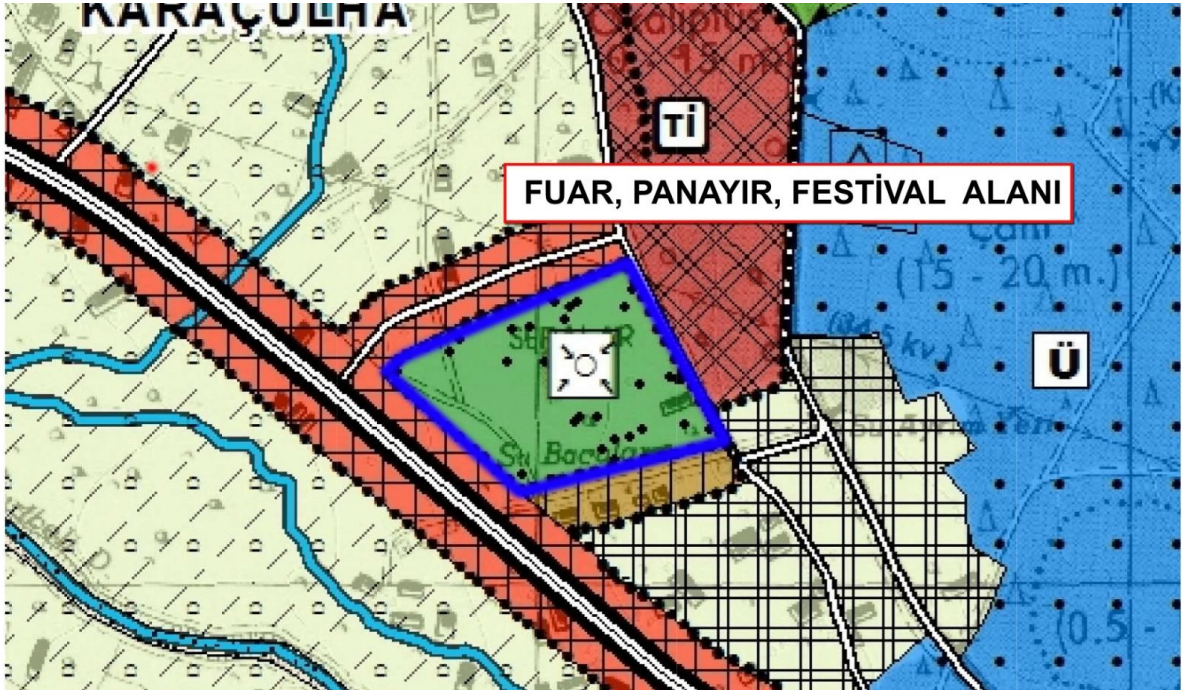
Aylar	İşletme Dönemi Pazarlama Aktiviteleri	Tutar (Dolar)
1	Tanıtım Kokteyli	711
2	Billboard Reklamı	7.112
3	Müşteri Ziyaretleri	71
4	Sosyal Medya Reklamları	2.134
5	Banner Reklam Uygulaması (3 kez)	213
6	Toplantılar	711
7	Ulusal TV Reklamları (3 Ay)	2.134
8	Müşteri Ziyaretleri	71
9	Ulusal Gazete Reklamları (4 kez)	1.778
10	Müşteri Ziyaretleri	71
11	Ulusal TV Reklamları (3 Ay)	2.134
12	İnternet Sitesi Yıllık Bakımı	142
	<b>Toplam (Dolar)</b>	<b>17.283</b>



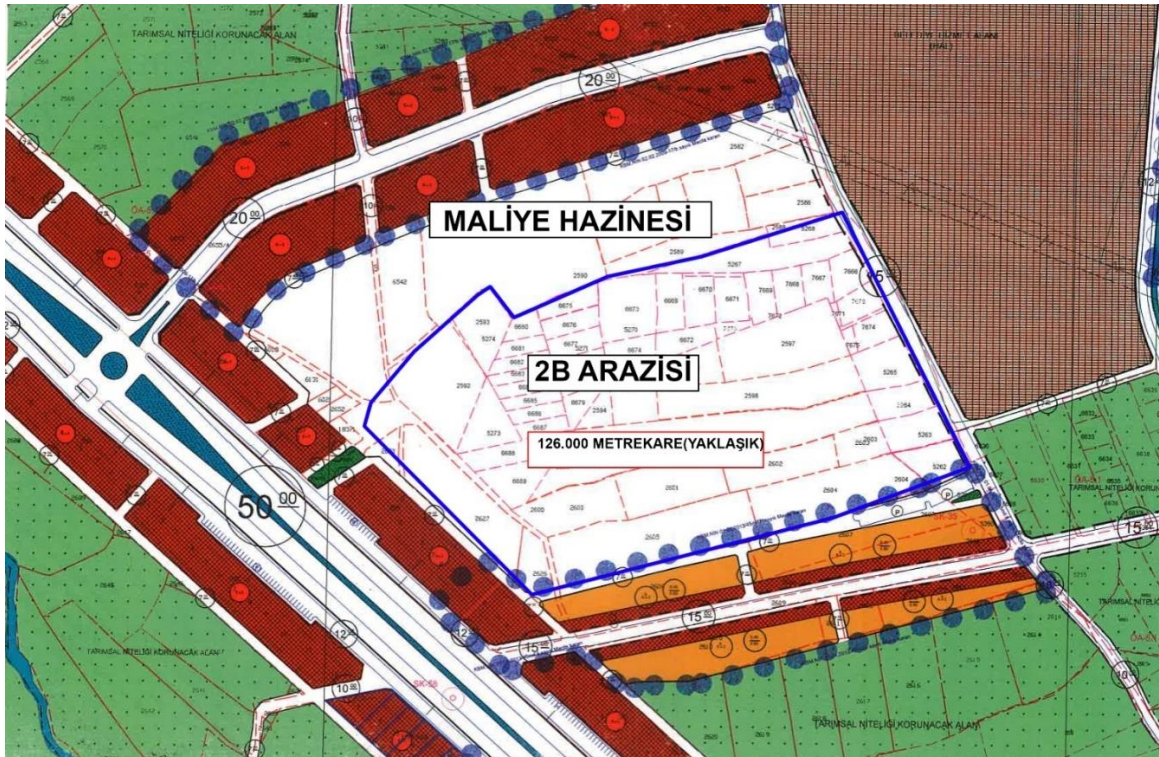
## 7. PROJE YERİ/UYGULAMA ALANI

Yatırıma ilişkin uygulama alanı belirlenirken sektör paydaşları ve yerel otoritelerle gerçekleştirilen odak grup çalışması ve Fethiye Belediyesi ile yapılan görüşmeler göz önünde bulundurulmuştur. Muğla ili 1/25.000 Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde hazırlık sürecinde vatandaş talepleri, ilçe belediyeleri, odalar ve STK'ların talepleri üzerine Karaçulha'da fuar, panayır ve festival alanı yatırımları için imar planında yer ayrılmıştır. Aşağıdaki şekilde belirtilen bu alan yaklaşık olarak 126.000 m<sup>2</sup>'dir. Alan 2B vasıflı ve vatandaş arazilerinden oluşmaktadır. Fizibilite çalışmasında bu alan yatırım alanı olarak belirlenmiştir.

Şekil 1: Yatırım Alanı



Şekil 2: Yatırım Alanının Mülkiyet Durumu





**Tablo 10: Yatırım Alanı Özellikleri**

Ada/Parsel	Büyükük (m <sup>2</sup> )	Emsal Oranı	İmar Planı Durumu	Mülkiyet Durumu	Güçlü Yanları	Zayıf Yanları
227/3	126.000	0.30	Fuar, Panayır ve Festival Alanı	-2B Arazisi -Özel Mülkiyet	-Arazi büyüklüğünün fuar alanı yatırımı için uygun olması, -İmar planındaki kullanımın yatırıma uygun olması	-Alanda özel mülkiyet arazilerinin olması -1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında alanın tanımsız olması

➤ **Mevcut Fuar Alanları**

Mevcutta fuar etkinliklerinin Çamköy ve Karaçulha mevkilerinde bulunan pazar alanlarında yapıldığı ancak bu alanların altyapı eksikliklerinin bulunduğu bilgisi alınmıştır.

**Şekil 3: Fuar Alanları**

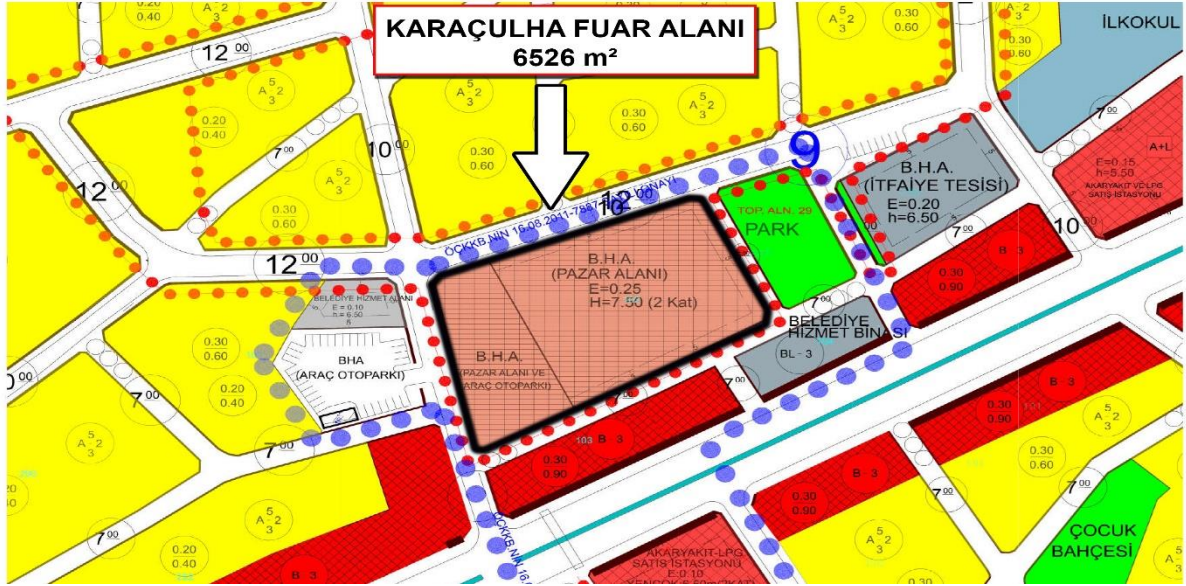


Kaynak: Google Earth, 2022



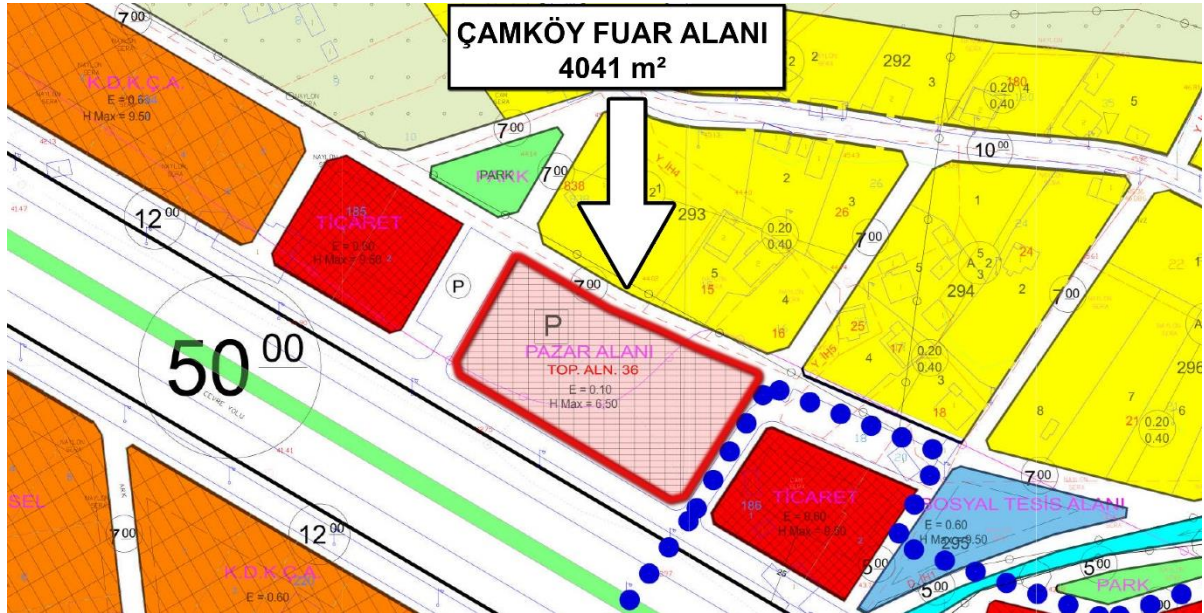
Aşağıdaki şekilde Karaçulha'da fuar alanı olarak kullanılan pazar alanının imar planı durumu verilmiştir. 6.526 m<sup>2</sup> olan alan imar planında belediye hizmet alanı (Pazar alanı) olarak belirlenmiştir. İmar planı incelendiğinde arazide yapılaşma yüksekliğinin 2 kat olabileceği ve maksimum yapılaşma yüksekliğinin 7,50 metre olabileceği belirtilmiştir.

Şekil 4: Karaçulha Fuar Alanı



Çamköy fuar alanı, imar planında pazar alanı olarak gösterilmektedir. Alan büyüklüğü 4.041 m<sup>2</sup>'dir.

Şekil 5: Çamköy Fuar Alanı



Aşağıdaki tabloda mevcutta fuar alanı olarak kullanılan Karaçulha ve Çamköy pazar alanlarının durumu ortaya konmuştur. Tablo incelendiğinde bu alanların fiziki yeterlilik, imar planı durumu, şehirdeki trafik sorununu artıracak olması gibi dezavantajları olduğu görülmektedir. Dolayısıyla bu alanların yatırım alanı olarak bir alternatif niteliğinde değerlendirilmesi mümkün gözükmemektedir.

**Tablo 11: Mevcutta Fuar Alanları**

Alanlar	Ada/Parsel	Büyüklik (m <sup>2</sup> )	Emsal Oranı	İmar Planı Durumu	Mülkiyet Durumu	Güçlü Yanları	Zayıf Yanları
<b>Karaçulha Pazar Alanı</b>	227/3	6.526	0.25	-Belediye Hizmet Alanı (Pazar Alanı) -Belediye Hizmet Alanı (Pazar Alanı ve Araç Otoparkı)	-Belediye Mülkiyeti	-Mülkiyetinin belediyede olması	-Mevcutta imar planına uygun şekilde pazar alanı olarak kullanılması -Alan büyüklüğünün fuar alanı yatırımı için yetersiz olması -Şehir merkezinde olması, yatırımla birlikte şehir merkezindeki trafik yoğunluğunu daha da artıracak olması -Altyapını fuar kullanımlarına yönelik yetersiz olması
<b>Çamköy Pazar Alanı</b>	227/1	4.041	0.10	-Belediye Hizmet Alanı (Pazar Alanı)			

## 8. TEKNİK ANALİZ VE TASARIM

### i. Kapasite Analizi ve Seçimi

İlk faaliyet yılındaki kapasite kullanım oranı %90 olarak belirlenmiştir. İlçede hâlihazırda 2010 yılından beri düzenli olarak 2 farklı sektörde ihtisas fuarının düzenlenmesi ve firmalarla yapılan anketlerin sonuçları kapasite kullanım oranının belirlenmesinde göz önünde bulundurulmuştur. Bununla birlikte Tablo 9’te görüleceği üzere ilçede düzenlenen fuarlara katılım gösteren ve temsil edilen firma sayısının yıllar itibarıyla artış göstermesi de kapasite oranlarının belirlenmesinde etkili olmuştur. Ayrıca fizibiliteye konu yatırımdaki alan kapasitesi ve mevcut durumdaki fuar alanı kapasitesinin paralellik göstermesi de göz önünde bulundurulan bir diğer faktördür.

**Tablo 12: Kapasite Kullanım Oranının Yıllara Göre Değişimi**

Kapasite Kullanım Oranının Yıllara Göre Değişimi		Ortalama KKO
1. Yıl		%90
2. Yıl		%90

3. Yıl	% 90
4. Yıl	% 90
5. Yıl	% 90
6. Yıl	% 90
7. Yıl	% 90
8. Yıl	% 90
9. Yıl	% 90
10. Yıl	% 90

## ii. Teknik Tasarım

Kurulması planlanan kongre merkezinin kapalı alan dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo 13: Kapalı Alan Dağılımı**

Bölgelere Göre Tahmini Kapalı Alan Dağılımı	Birim Alan (m <sup>2</sup> )
İdari Alan	255
Ortak Alan	765
Hizmet Alanı	2.500
Brüt Alanlar	1.580
<b>TOPLAM</b>	<b>5.100</b>

Çalıştay önerileri arasında ilçede yapılacak fuar alanı yatırımının kapalı alan büyüklüğünün yaklaşık 5.000 m<sup>2</sup>, açık alan büyüklüğünün de yaklaşık 10.000 m<sup>2</sup> olarak belirlenmesinin yatırımın sürdürülebilirliği açısından uygun ve kapasite olarak yeterli olacağı belirtilmiştir. Bu bilgi doğrultusunda fizibiliteye konu yatırımda toplam alan büyüklüğü 15.100 m<sup>2</sup> olarak planlanmış olup bu alanın 5.100 m<sup>2</sup>'si kapalı alan ve 10.000 m<sup>2</sup>'si açık alan (Otopark alanı) olarak kurgulanmıştır.

## iii. Yatırım Maliyetleri

Yatırım maliyeti kapsamında inşaat, demirbaş ve diğer maliyetler hesaplanmıştır.

İnşaat maliyeti hesaplamalarında bölgedeki imar emsal oranı ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı birim poz fiyatları esas alınmıştır.

**Tablo 14: İnşaat Maliyeti**

Bina İnşaatı Toplam Maliyeti (Dolar)	Değerler
İnşaat Yapımı m <sup>2</sup> Birim Maliyeti (Dolar)	256,05
Arazi Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	15.000,00
Kapalı Alan Oranı (%)	%34
Kapalı Alan Büyüklüğü (Brüt m <sup>2</sup> )	5.100,00
<b>Bina İnşaatı (Dolar)</b>	<b>1.305.832,15</b>

Aşağıda demirbaş maliyeti tablosu yer almaktadır. Demirbaş fiyatları, muhtemel satıcı firmalarla yapılan görüşmeler yoluyla edinilmiştir.

**Tablo 15: Demirbaş Maliyeti**

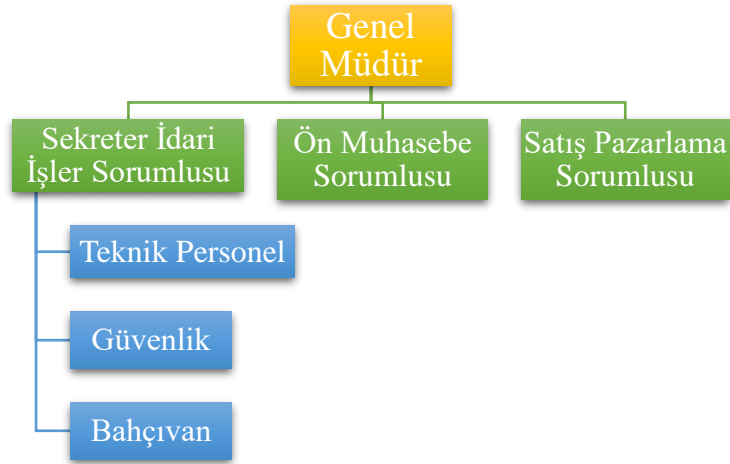
Demirbaşlar	Adet	Birim Fiyat (Dolar)	Toplam (Dolar)
Personel için Demirbaş	1	14.224,75	14.224,75
Ortak Alanlar için Demirbaş	1	32.005,69	32.005,69
Isıtma-Soğutma Sistemi	1	160.028,45	160.028,45
Havalandırma Sistemi	1	124.466,57	124.466,57
<b>TOPLAM (Dolar)</b>			<b>330.725,46</b>

## 9. ORGANİZASYON YAPISI, YÖNETİM VE İNSAN KAYNAKLARI

### i. Kuruluşun Organizasyon Yapısı ve Yönetimi

Kongre merkezi ve bünyesinde kurulması planlanan konukevindeki personel yapısı ve yönetimi aşağıda verilmiştir.

**Şekil 6: Organizasyon Yapısı**



## ii. Organizasyon ve Yönetim Giderleri

Tablo 16: Personel Bilgileri

Pozisyonlar	Aylık Kişi Başı Brüt Ücret (Dolar)	Personel Sayısı	Aylık Brüt Ücretler Toplamı (Dolar)	Yıllık Brüt Ücretler Toplamı (Dolar)	Yatırım Dönemi İstihdam Durumu
Genel Müdür	2.588	1	2.347	28.165	Evet
Sekreter İdari İşler Sorumlusu	453	1	411	4.929	Hayır
Ön Muhasebe Sorumlusu	453	1	411	4.929	Hayır
Satış Pazarlama Sorumlusu	582	1	528	6.337	Evet
Teknik Personel	518	2	939	11.266	Hayır
Güvenlik	369	3	1.003	12.041	Hayır
Bahçıvan	518	1	469	5.633	Hayır
<b>TOPLAM (Dolar)</b>	<b>5.481</b>	<b>10</b>	<b>6.108</b>	<b>73.299</b>	

### iii. İnsan gücü İhtiyacı ve Tahmini Giderler

Tabloda yatırım döneminde istihdam edilecek personellerin çalışacakları aylara göre dağılımı ve aylar itibariyle brüt maaşları belirtilmiştir. Buna göre her bir personelin 12 aylık toplam gideri ve yatırım dönemi boyunca ortaya çıkacak personel gideri hesaplanmıştır.

**Tablo 17: Yatırım Dönemi Personelleri (Dolar)**

Yatırım Dönemi Personelleri	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Toplam (Dolar)
Genel Müdür	2.347	2.347	2.347	2.347	2.347	2.347	2.347	2.347	2.347	2.347	2.347	2.347	28.165
Satış Pazarlama Sorumlusu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	528	528
<b>TOPLAM (Dolar)</b>	<b>2.347</b>	<b>2.347</b>	<b>2.347</b>	<b>2.347</b>	<b>2.347</b>	<b>2.347</b>	<b>2.347</b>	<b>2.347</b>	<b>2.347</b>	<b>2.347</b>	<b>2.347</b>	<b>2.875</b>	<b>28.693</b>

Tabloda yatırım sonrası dönemde istihdam edilecek personellerin aylar itibariyle brüt maaş tutarları ve toplam maliyetleri hesaplanmıştır.

**Tablo 18: Yatırım Sonrası İlk Yıl Personel Giderleri (Dolar)**

Yatırım Sonrası İlk Yıl Personel Giderleri (Dolar)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Toplam (Dolar)
Genel Müdür	2.347	2.347	2.347	2.347	2.347	2.347	2.347	2.347	2.347	2.347	2.347	2.347	28.165
Sekreter İdari İşler Sorumlusu	411	411	411	411	411	411	411	411	411	411	411	411	4.929
Ön Muhasebe Sorumlusu	411	411	411	411	411	411	411	411	411	411	411	411	4.929
Satış Pazarlama Sorumlusu	528	528	528	528	528	528	528	528	528	528	528	528	6.337
Teknik Personel	939	939	939	939	939	939	939	939	939	939	939	939	11.266
Güvenlik	1.003	1.003	1.003	1.003	1.003	1.003	1.003	1.003	1.003	1.003	1.003	1.003	12.041
Bahçıvan	469	469	469	469	469	469	469	469	469	469	469	469	5.633
<b>TOPLAM (Dolar)</b>	<b>6.108</b>	<b>6.108</b>	<b>6.108</b>	<b>6.108</b>	<b>6.108</b>	<b>6.108</b>	<b>6.108</b>	<b>6.108</b>	<b>6.108</b>	<b>6.108</b>	<b>6.108</b>	<b>6.108</b>	<b>73.299</b>

**Tablo 19: Personel Aylık Birim Maaşlarının Yıllar İtibariyle Değişimi (Dolar)**

Personel Aylık Birim Maaşının Yıllar İtibariyle Değişimi (Dolar)	Genel Müdür	Sekreter İdari İşler Sorumlusu	Ön Muhasebe Sorumlusu	Satış Pazarlama Sorumlusu	Teknik Personel	Güvenlik	Bahçıvan
<b>Yatırım Dönemi (12 Ay)</b>	2.347	411	411	528	469	334	469
<b>1. Yıl</b>	2.347	411	411	528	469	334	469
<b>2. Yıl</b>	2.394	419	419	539	479	341	479
<b>3. Yıl</b>	2.442	427	427	549	488	348	488
<b>4. Yıl</b>	2.491	436	436	560	498	355	498
<b>5. Yıl</b>	2.541	445	445	572	508	362	508
<b>6. Yıl</b>	2.591	453	453	583	518	369	518
<b>7. Yıl</b>	2.643	463	463	595	529	377	529
<b>8. Yıl</b>	2.696	472	472	607	539	384	539
<b>9. Yıl</b>	2.750	481	481	619	550	392	550
<b>10. Yıl</b>	2.805	491	491	631	561	400	561



## 10. PROJE YÖNETİMİ VE UYGULAMA PROGRAMI

### i. Proje Uygulama Programı

Tablo 20: Termin Planı

Yatırım Dönemi İş Programı (Aylar)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Toplam Süre (Ay)
Etüt, Proje, Mühendislik ve Kontrollük													2
Otopark Düzenleme ve Geliştirme (10.000 m <sup>2</sup> )													3
Çevre Düzenleme ve Peyzaj Giderleri													2
İnşaat Giderleri													8
Demirbaş													2
Personel (Yıllık)													12
Pazarlama ve Satış													12
Bakım, Onarım, Yedek Parça													12
Genel Giderler													12
Beklenmeyen Giderler													12

Yatırım döneminde uygulanması öngörülen nakit akışına göre taslak bir termin tablosu oluşturulmuştur. Tabloda renklendirilen aylar, ilgili yatırım kalemine dair ödemelerin yapılacağı dönemi ifade etmektedir.

## 11. İŞLETME DÖNEMİ GELİR VE GİDERLERİ

### i. Üretimin ve/veya Hizmetin Fiyatlandırılması

Tablo 21: Fiili Kapasitedeki Satış Miktarları

Fiili Kapasitedeki Satış Miktarları	Ortalama KKO	12 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	16 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	20 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	24 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	30 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	36 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	40 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	44 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	50 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	80 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	100 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	Ekstra Stant Malzemeleri Kiralama
1. Yıl	%90	29	58	43	43	43	14	22	86	72	14	36	230
2. Yıl	%90	29	58	43	43	43	14	22	86	72	14	36	230
3. Yıl	%90	29	58	43	43	43	14	22	86	72	14	36	230
4. Yıl	%90	29	58	43	43	43	14	22	86	72	14	36	230
5. Yıl	%90	29	58	43	43	43	14	22	86	72	14	36	230
6. Yıl	%90	29	58	43	43	43	14	22	86	72	14	36	230
7. Yıl	%90	29	58	43	43	43	14	22	86	72	14	36	230
8. Yıl	%90	29	58	43	43	43	14	22	86	72	14	36	230
9. Yıl	%90	29	58	43	43	43	14	22	86	72	14	36	230
10. Yıl	%90	29	58	43	43	43	14	22	86	72	14	36	230

Tabloda ilk yıl itibarıyla her bir hizmet için birim satış fiyatı verilmiştir. Ardından fiyatların yıllar itibarıyla değişimi incelenmiştir. Buna göre fiyatların yıllar itibarıyla %3 düzeyinde arttığı görülmektedir. Son olarak yatırım projeksiyonu dahilinde tüm yılların fiyat ortalaması belirtilmiştir.

**Tablo 22: Yıllar İtibarıyla Hizmet Satış Fiyatları**

Yıllara Göre Birim Satış Fiyatları (Dolar)	12 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	16 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	20 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	24 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	30 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	36 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	40 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	44 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	50 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	80 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	100 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	Ekstra Stant Malzemeleri Kiralama
<b>1. Yıl</b>	384,07	512,09	640,11	768,14	960,17	1.152,20	1.280,23	1.408,25	1.422,48	2.275,96	2.844,95	82,25
<b>2. Yıl</b>	395,59	527,45	659,32	791,18	988,98	1.186,77	1.318,63	1.450,50	1.465,15	2.344,24	2.930,30	84,71
<b>3. Yıl</b>	407,46	543,28	679,10	814,92	1.018,65	1.222,37	1.358,19	1.494,01	1.509,10	2.414,57	3.018,21	87,26
<b>4. Yıl</b>	419,68	559,58	699,47	839,36	1.049,20	1.259,05	1.398,94	1.538,83	1.554,38	2.487,00	3.108,75	89,87
<b>5. Yıl</b>	432,27	576,36	720,45	864,54	1.080,68	1.296,82	1.440,91	1.585,00	1.601,01	2.561,61	3.202,02	92,57
<b>6. Yıl</b>	445,24	593,65	742,07	890,48	1.113,10	1.335,72	1.484,13	1.632,55	1.649,04	2.638,46	3.298,08	95,35
<b>7. Yıl</b>	458,60	611,46	764,33	917,20	1.146,49	1.375,79	1.528,66	1.681,52	1.698,51	2.717,62	3.397,02	98,21
<b>8. Yıl</b>	472,36	629,81	787,26	944,71	1.180,89	1.417,07	1.574,52	1.731,97	1.749,46	2.799,14	3.498,93	101,15
<b>9. Yıl</b>	486,53	648,70	810,88	973,05	1.216,32	1.459,58	1.621,75	1.783,93	1.801,95	2.883,12	3.603,90	104,19
<b>10. Yıl</b>	501,12	668,16	835,20	1.002,24	1.252,80	1.503,37	1.670,41	1.837,45	1.856,01	2.969,61	3.712,01	107,31
<b>Ortalama (Dolar)</b>	<b>440,29</b>	<b>587,05</b>	<b>733,82</b>	<b>880,58</b>	<b>1.100,73</b>	<b>1.320,87</b>	<b>1.467,64</b>	<b>1.614,40</b>	<b>1.630,71</b>	<b>2.609,13</b>	<b>3.261,42</b>	<b>94,29</b>

12-44 m<sup>2</sup> arası büyüklükteki stant alanlarının kiralama bedeli metrekare başına 32,01 Dolar üzerinden 50 m<sup>2</sup> ve üstü büyüklükteki stant alanlarında kiralama bedeli 28,45 Dolar üzerinden hesaplanmıştır.

## ii. İşletme Gelir ve Giderlerinin Tahmin Edilmesi

Tablo 23: İşletme Gelir Giderleri

Yıllar	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl	7. Yıl	8. Yıl	9. Yıl	10. Yıl
<b>Kapasite Kullanım Oranı</b>	%90	%90	%90	%90	%90	%90	%90	%90	%90	%90
<b>İşletme Gelirleri</b>	565.351	582.311	599.781	617.774	636.307	655.397	675.059	695.310	716.170	737.655
<b>Üretim Giderleri</b>	123.954	126.433	128.961	131.541	134.172	136.855	139.592	142.384	145.232	148.136
<b>Amortisman</b>	131.437	131.437	131.437	131.437	131.437	65.292	65.292	65.292	65.292	65.292
<b>Satış Giderleri</b>	9.600	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Brüt Kâr</b>	300.360,05	324.441,97	339.382,65	354.796,85	370.699,26	453.250,15	470.174,95	487.634,87	505.646,50	524.226,96
<b>Vergi Matrahı</b>	300.360,05	324.441,97	339.382,65	354.796,85	370.699,26	453.250,15	470.174,95	487.634,87	505.646,50	524.226,96
<b>Net Kâr</b>	300.360,05	324.441,97	339.382,65	354.796,85	370.699,26	453.250,15	470.174,95	487.634,87	505.646,50	524.226,96
<b>Temettüler (Dağıtılacak Kârlar)</b>	60.072,01	64.888,39	67.876,53	70.959,37	74.139,85	90.650,03	94.034,99	97.526,97	101.129,30	104.845,39
<b>Kullanılabilir Kâr</b>	<b>240.288,04</b>	<b>259.553,57</b>	<b>271.506,12</b>	<b>283.837,48</b>	<b>296.559,41</b>	<b>362.600,12</b>	<b>376.139,96</b>	<b>390.107,90</b>	<b>404.517,20</b>	<b>419.381,57</b>

Vergi matrahı; brüt karı ifade etmektedir.

Vergi ve stopajlar bölümünde kurumlar vergisi dikkate alınmıştır.

Kullanılabilir kar; net karı ifade etmektedir.

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

**Tablo 24: Gelir Projeksiyonu (Dolar)**

Gelir Projeksiyonu (Dolar)	12 m <sup>2</sup> Stant Alanı	16 m <sup>2</sup> Stant Alanı	20 m <sup>2</sup> Stant Alanı	24 m <sup>2</sup> Stant Alanı	30 m <sup>2</sup> Stant Alanı	36 m <sup>2</sup> Stant Alanı	40 m <sup>2</sup> Stant Alanı	44 m <sup>2</sup> Stant Alanı	50 m <sup>2</sup> Stant Alanı	80 m <sup>2</sup> Stant Alanı	100 m <sup>2</sup> Stant Alanı	Ekstra Stant Malzemeleri Kiralama	Toplam (Dolar)
	Kiralama	Kiralama	Kiralama	Kiralama	Kiralama	Kiralama	Kiralama	Kiralama	Kiralama	Kiralama	Kiralama	Kiralama	
<b>1. Yıl</b>	11.061	29.496	27.653	33.183	41.479	16.592	27.653	121.673	102.418	32.774	102.418	18.950	<b>565.351</b>
<b>2. Yıl</b>	11.393	30.381	28.483	34.179	42.724	17.090	28.483	125.323	105.491	33.757	105.491	19.518	<b>582.311</b>
<b>3. Yıl</b>	11.735	31.293	29.337	35.204	44.005	17.602	29.337	129.083	108.655	34.770	108.655	20.104	<b>599.781</b>
<b>4. Yıl</b>	12.087	32.232	30.217	36.261	45.326	18.130	30.217	132.955	111.915	35.813	111.915	20.707	<b>617.774</b>
<b>5. Yıl</b>	12.449	33.199	31.124	37.348	46.685	18.674	31.124	136.944	115.273	36.887	115.273	21.328	<b>636.307</b>
<b>6. Yıl</b>	12.823	34.194	32.057	38.469	48.086	19.234	32.057	141.052	118.731	37.994	118.731	21.968	<b>655.397</b>
<b>7. Yıl</b>	13.208	35.220	33.019	39.623	49.529	19.811	33.019	145.284	122.293	39.134	122.293	22.627	<b>675.059</b>
<b>8. Yıl</b>	13.604	36.277	34.010	40.812	51.014	20.406	34.010	149.642	125.961	40.308	125.961	23.306	<b>695.310</b>
<b>9. Yıl</b>	14.012	37.365	35.030	42.036	52.545	21.018	35.030	154.132	129.740	41.517	129.740	24.005	<b>716.170</b>
<b>10. Yıl</b>	14.432	38.486	36.081	43.297	54.121	21.648	36.081	158.755	133.633	42.762	133.633	24.725	<b>737.655</b>
<b>TOPLAM (Dolar)</b>	<b>126.804</b>	<b>338.144</b>	<b>317.010</b>	<b>380.412</b>	<b>475.515</b>	<b>190.206</b>	<b>317.010</b>	<b>1.394.843</b>	<b>1.174.110</b>	<b>375.715</b>	<b>1.174.110</b>	<b>217.239</b>	<b>6.481.115</b>

Yıllık giderler; harcama kalemleri bazında her yıldaki kapasite kullanım oranına göre hesaplanmıştır. Tabloda yapılan gider projeksiyonunda her yıl giderler için %2 kadarlık bir artış öngörülmüştür. Tabloda ayrıca giderler toplamının yıllara göre dağılımı ve birikimli (Kümülatif) toplamı verilmiştir.

**Tablo 25: Yıllara Göre İşletme Gideri (Dolar)**

Yıllara Göre İşletme Gideri (Dolar)	Personel	Pazarlama ve Satış	Elektrik	Su	Bakım, Onarım, Yedek Parça	Genel Giderler	Beklenmeyen Giderler	TOPLAM TUTAR (Dolar)	Kümülatif Giderler (Dolar)
<b>1. Yıl</b>	73.299	17.283	11.522	2.560	1.964	9.788	7.537	123.954	123.954
<b>2. Yıl</b>	74.765	17.629	11.752	2.612	2.003	9.984	7.688	126.433	250.387
<b>3. Yıl</b>	76.261	17.981	11.988	2.664	2.043	10.184	7.841	128.961	379.348
<b>4. Yıl</b>	77.786	18.341	12.227	2.717	2.084	10.387	7.998	131.541	510.889
<b>5. Yıl</b>	79.342	18.708	12.472	2.772	2.126	10.595	8.158	134.172	645.060
<b>6. Yıl</b>	80.928	19.082	12.721	2.827	2.168	10.807	8.321	136.855	781.915
<b>7. Yıl</b>	82.547	19.464	12.976	2.883	2.212	11.023	8.488	139.592	921.507
<b>8. Yıl</b>	84.198	19.853	13.235	2.941	2.256	11.243	8.657	142.384	1.063.891
<b>9. Yıl</b>	85.882	20.250	13.500	3.000	2.301	11.468	8.831	145.232	1.209.123
<b>10. Yıl</b>	87.600	20.655	13.770	3.060	2.347	11.698	9.007	148.136	1.357.259

Tabloda yatırım sonucu ortaya çıkacak karlılık durumunun yıllar itibariyle projeksiyonu gösterilmiştir. Hesaplama karlılığa etki eden tüm hususlara tabloda yer verilmiştir. Yatırım giderlerinde sabit yatırım maliyetlerinin toplamı hesaplanmıştır. İşletme giderleri; yatırımın uygulamaya geçmesinin ardından oluşacak giderleri ifade etmektedir. Brüt kar hesaplamasında satış gelirlerinden işletme giderleri ve amortisman çıkartılmıştır. Kurumlar vergisi yükümlülüğü olmadığından herhangi bir tutar belirtilmemiştir. İşletme sermayesi; ilk faaliyet yılında nakit girişlerinin başlamasına kadarki süre için hazır bulundurulması gereken tutarı ifade etmektedir. Bu nedenle ilk faaliyet yılında gösterilmiştir. Amortisman toplamı yatırım döneminden sonraki ilk faaliyet yılından itibaren hesaplama dahil edilmiştir.

**Tablo 26: Kâr Projeksiyonu (Dolar)**

Kâr Projeksiyonu (Dolar)	Gelirler (Dolar)	Giderler (Dolar)	Amortisman (Dolar)	Brüt Kâr (Dolar)	Net Kâr (Dolar)
<b>Yatırım Dönemi (12 Ay)</b>	0	1.920.470	0	-1.920.470	-1.920.470
<b>1. Yıl</b>	565.351	133.554	131.437	300.360	300.360
<b>2. Yıl</b>	582.311	126.433	131.437	324.442	324.442
<b>3. Yıl</b>	599.781	128.961	131.437	339.383	339.383
<b>4. Yıl</b>	617.774	131.541	131.437	354.797	354.797
<b>5. Yıl</b>	636.307	134.172	131.437	370.699	370.699
<b>6. Yıl</b>	655.397	136.855	65.292	453.250	453.250
<b>7. Yıl</b>	675.059	139.592	65.292	470.175	470.175
<b>8. Yıl</b>	695.310	142.384	65.292	487.635	487.635
<b>9. Yıl</b>	716.170	145.232	65.292	505.647	505.647
<b>10. Yıl</b>	737.655	148.136	65.292	524.227	524.227

## 12. TOPLAM YATIRIM TUTARI VE YILLARA DAĞILIMI

### i. Toplam Yatırım Tutarı

Toplam yatırım ihtiyacı belirlenirken sabit maliyetler ve yatırım dönemi giderleri göz önünde bulundurulmuştur. Buna göre toplam yatırım ihtiyacı 1.920.470,27 Dolar olarak hesaplanmıştır. Yatırıma ilişkin finansal kaynak dağılımı temel kategoriler halinde incelendiğinde öz kaynak kullanımı ile hibe desteği yer aldığı görülmektedir.

**Tablo 27: Finansman Yöntemleri**

Finansman Yöntemleri	Tutar (Dolar)	Oran	Kaynak Türü
<b>Öz Kaynak Kullanımı</b>	480.117,57	%25	İç Para
<b>Hibe Desteği</b>	1.440.352,71	%75	Dış Para
<b>Toplam Finansman (Dolar)</b>	<b>1.920.470,27</b>	<b>%100</b>	

### 1. Arazi Bedeli

Yatırım yapılması planlanan arazi devlete ait hazine arazisidir. Yatırımın Fethiye Belediyesi tarafından desteklenmesi ve arazi teminini bedelsiz sağlamasından dolayı herhangi bir arazi bedeli öngörülmemiştir.

## 2. Sabit Sermaye Yatırımı

Tablo 28: Sabit Yatırım Dönemi Maliyetleri

Sabit Yatırım Dönemi Maliyetleri* (KDV Hariç)	Maliyetler (Dolar)	Giderle İlgili Açıklama
Etüt, Proje, Mühendislik ve Kontrollük	39.174,96	Bina inşaat giderinin %3 kadarlık kısmı öngörülmüştür.
Otopark Düzenleme ve Geliştirme (10.000 m <sup>2</sup> )**	56.330,01	Yatırım dönemindeki giderlerdir
Çevre Düzenleme ve Peyzaj Giderleri***	46.230,44	Yatırım dönemindeki giderlerdir
İnşaat Giderleri	1.305.832,15	T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı güncel birim poz fiyatlarına göre hesaplanmıştır.
Demirbaş	330.725,46	Alınacak demirbaşların toplam tutarı belirtilmiştir.
Personel (Yıllık)	28.693,10	Yatırım döneminde istihdam edilecek personellerin toplam brüt ücretleridir.
Pazarlama ve Satış	4.623,04	Yatırım döneminde yapılacak tanıtım ve reklam çalışmalarını içermektedir.
Bakım, Onarım, Yedek Parça	16.365,58	Yatırım kalemlerinden inşaat giderinin demirbaş giderinin %1 kadarlık kısmı baz alınmıştır.
Genel Giderler	54.839,24	Toplam maliyetlerin %3 kadarlık tutarı hesaplanmıştır. Kargo, bankacılık masrafları, elektrik, su, ısınma ve haberleşme gibi idari maliyetler, mali müşavir, hukuk müşaviri, genel temizlik, yemek, ağırlama, ikramlar, kırtasiye, her türlü sarf giderler vb. içermektedir.
Beklenmeyen Giderler	37.656,28	Tablodaki diğer maliyetlerin %2 kadarlık tutarı hesaplanmıştır.
<b>Toplam Tutar (Dolar)</b>	<b>1.920.470,27</b>	

\* Sabit yatırım dönemi maliyetlerine KDV dahil edilmemiştir.

\*\*Otopark alanı 10.000 m<sup>2</sup> olup toplam 500 araç kapasiteli olarak planlanmıştır. Araç kapasitesi Otopark Yönetmeliği gereğince her araç için en az 20 m<sup>2</sup> alan ayrılarak hesaplanmıştır.

\*\*\*Çevre düzenleme ve peyzaj giderleri 10.000 m<sup>2</sup> açık alan için hesaplanmıştır.

## 3. Yatırım Dönemi Faizleri

Yatırım döneminde ödenecek faiz bulunmamaktadır.



#### 4. İşletme Sermayesi

İşletme sermayesi; yatırımın faaliyete geçmesinden sonraki süreçte ilk fiili gelirin elde edilmesine kadarki süreçte hazır bulundurulması gereken nakdi tutarı ifade etmektedir. İşletme sermayesi; ihtiyaten tahmini olarak belirlenen bir süreye göre hesaplanmaktadır. Bu fizibilitede işletme sermayesi süresinin 1 ay olarak belirlenmesinin nedeni her türlü temin süreci, hizmet süreci ve tüm bu aşamaların ardından nakit girişinin belirtilen süre kadar olacağına öngörülmesidir.

**Tablo 29: İlk Faaliyet Yılı İtibariyle İşletme Giderleri (Dolar)**

1. Yıl itibarıyla İşletme Giderleri (Dolar)	1 Aylık İşletme Sermayesi (Dolar)	Yıllık Toplam İşletme Gideri (Dolar)	Gider Kalemlerine İlişkin Açıklamalar
<b>Personel</b>	6.108	73.299	Personel maaşları tablosundaki toplam tutar alınmıştır.
<b>Pazarlama ve Satış</b>	711	17.283	Pazarlama giderlerinin toplamı alınmıştır.
<b>Elektrik</b>	960	11.522	Altyapı tablosundaki yıllık tutar alınmıştır.
<b>Su</b>	213	2.560	Altyapı tablosundaki yıllık tutar alınmıştır.
<b>Bakım, Onarım, Yedek Parça</b>	164	1.964	Hesaplama yatırım kalemlerindeki inşaat demirbaş toplamının %0,01 kadarlık kısmı baz alınmıştır.
<b>Genel Giderler</b>	816	9.788	Genel giderlerin diğer tüm giderlerin toplamının %10 kadar olacağı varsayılmıştır. Kargo, bankacılık giderleri, telefon ve internet gibi haberleşme maliyetleri, mali müşavir, hukuk müşaviri, yemek, temsil, ağırlama giderleri gibi kalemlerin genel giderleri oluşturacağı öngörülmektedir.
<b>Beklenmeyen Giderler</b>	628	7.537	Diğer tüm maliyetlerin toplamının %7 oranındaki tutarı hesaplanmıştır.
<b>TOPLAM (Dolar)</b>	<b>9.600</b>	<b>123.954</b>	

## ii. Yatırımın Yıllara Dağılımı

Tablo 30: Yatırım Yılı Gider Kalemleri (Dolar)

Yatırım Dönemi (12 Ay) Gider Kalemleri (Dolar)	1. Ay	2. Ay	3. Ay	4. Ay	5. Ay	6. Ay	7. Ay	8. Ay	9. Ay	10. Ay	11. Ay	12. Ay	Toplam (Dolar)
Etüt, Proje, Mühendislik ve Kontrollük	19.587	19.587	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	39.175
Otopark Düzenleme ve Geliştirme (10.000 m <sup>2</sup> )	0	0	0	0	0	0	18.777	18.777	18.777	0	0	0	56.330
Çevre Düzenleme ve Peyzaj Giderleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23.115	23.115	46.230
İnşaat Giderleri	0	0	163.229	163.229	163.229	163.229	163.229	163.229	163.229	163.229	0	0	1.305.832
Demirbaş	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	165.363	165.363	330.725
Personel (Yıllık)	2.347	2.347	2.347	2.347	2.347	2.347	2.347	2.347	2.347	2.347	2.347	2.875	28.693
Pazarlama ve Satış	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	4.623
Bakım, Onarım, Yedek Parça	1.364	1.364	1.364	1.364	1.364	1.364	1.364	1.364	1.364	1.364	1.364	1.364	16.366
Genel Giderler	4.570	4.570	4.570	4.570	4.570	4.570	4.570	4.570	4.570	4.570	4.570	4.570	54.839
Beklenmeyen Giderler	3.138	3.138	3.138	3.138	3.138	3.138	3.138	3.138	3.138	3.138	3.138	3.138	37.656
<b>TOPLAM (Dolar)</b>	<b>31.392</b>	<b>31.392</b>	<b>175.033</b>	<b>175.033</b>	<b>175.033</b>	<b>175.033</b>	<b>193.810</b>	<b>193.810</b>	<b>193.810</b>	<b>175.033</b>	<b>200.282</b>	<b>200.810</b>	<b>1.920.470</b>

## 14. PROJENİN FİNANSMANI

### i. Finansman Yöntemi

Tablo 31: Finansman İhtiyaçları

Yatırım İhtiyaçları	Tutar (Dolar)	Oran
Sabit Yatırım Maliyetleri ve Yatırım Dönemi Giderleri	1.920.470,27	% 100
<b>Toplam Yatırım İhtiyacı (Dolar)</b>	<b>1.920.470,27</b>	<b>%100</b>

Tablo 32: Finansman Yöntemleri

Finansman Yöntemleri	Tutar (Dolar)	Oran	Kaynak Türü
Öz Kaynak Kullanımı	480.117,57	%25	İç Para
Hibe Desteği	1.440.352,71	%75	Dış Para
<b>Toplam Finansman (Dolar)</b>	<b>1.920.470,27</b>		

### ii. Finansman Kaynakları ve Koşulları

Tablo 33: Finansman Kaynakları

Finansman Kaynakları	Tutar (Dolar)	Kaynak Türü	Açıklama
Öz Kaynak Kullanımı	480.117,57	İç Para	Yatırım kapsamında ortaya konulması planlanan öz kaynak tutarıdır.
Hibe Desteği	1.440.352,71	Dış Para	Yatırımın %75 kadarlık kısmı hibe desteği (GEKA güdümlü proje desteği) ile karşılanacaktır.
<b>Toplam Finansman (Dolar)</b>	<b>1.920.470,27</b>		

### iii. Finansman Maliyeti

Yatırımın finansman kaynakları arasında kredi temini bulunmamaktadır. Dolayısıyla herhangi bir finansman maliyeti söz konusu değildir.

#### iv. Finansman Planı

Tabloda nakit akım hareketlerine yönelik yıllar itibariyle değişim değerleri yer almaktadır. Hesaplamalarda her yıl için nakit girişleri ve nakit çıkışları ifade edilmiş, bunun sonucunda her dönemin sonunda kalan nakit durumu gösterilmiştir. Yatırım yılındaki finansman temini nakit akım açısından yeterli olduğundan sonraki yıllarda ilave bir finansal kaynak temini öngörülmemiştir.

**Tablo 34: Nakit Akım Tablosu**

Nakit Akım Tablosu	Dönem Başı Nakit Mevcudu (Dolar)	Hibe Tutarı (Dolar)	Öz Kaynak (Dolar)	Satış Gelirleri (Dolar)	Nakit Girişleri Toplamı (Dolar)	Yatırım Giderleri (12 Aylık) (Dolar)	İşletme Sermayesi (1 Aylık) (Dolar)	İşletme Giderleri (Dolar)	Nakit Çıkışları Toplamı (Dolar)	Dönem Sonu Nakit Mevcudu (Dolar)
<b>Yatırım Dönemi (12 Ay)</b>	0	1.440.352,71	480.118	0	1.920.470	1.920.470	0	0	1.920.470	0
<b>1. Yıl</b>	0	0	0	565.351	565.351	0	9.600	123.954	133.554	431.797
<b>2. Yıl</b>	431.797	0	0	582.311	1.014.108	0	0	126.433	126.433	887.675
<b>3. Yıl</b>	887.675	0	0	599.781	1.487.456	0	0	128.961	128.961	1.358.495
<b>4. Yıl</b>	1.358.495	0	0	617.774	1.976.269	0	0	131.541	131.541	1.844.728
<b>5. Yıl</b>	1.844.728	0	0	636.307	2.481.036	0	0	134.172	134.172	2.346.864
<b>6. Yıl</b>	2.346.864	0	0	655.397	3.002.261	0	0	136.855	136.855	2.865.406
<b>7. Yıl</b>	2.865.406	0	0	675.059	3.540.465	0	0	139.592	139.592	3.400.873
<b>8. Yıl</b>	3.400.873	0	0	695.310	4.096.183	0	0	142.384	142.384	3.953.799
<b>9. Yıl</b>	3.953.799	0	0	716.170	4.669.969	0	0	145.232	145.232	4.524.737
<b>10. Yıl</b>	4.524.737	0	0	737.655	5.262.392	0	0	148.136	148.136	5.114.256

## 14. PROJE ANALİZİ

### i. FİNANSAL ANALİZ

#### 1. Finansal Tablolar ve Likidite Analizi

Gelir tablosu; belli bir dönemde elde edilen tüm gelirler ile aynı dönemde katlanılan tüm giderleri ve bunların sonucunda elde edilen dönem net kârını veya zararını gösteren bir tablodur. Fizibiliteyle yapılacak yatırım sayesinde elde edilecek gelirler ve bunlar için katlanılacak maliyetler sonucunda ortaya çıkacak kar veya zararı ifade edebilmek için bir proforma gelir tablosu oluşturulmuştur. Oluşan bu tablo sayesinde karlılık, faaliyet ve likidite gibi finansal analizler yapılabilmektedir.

**Tablo 35: Gelir Tablosu**

GELİR TABLOSU	Yatırım Dönemi (12 Ay)	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl
A- Brüt Satışlar	0	565.351	582.311	599.781	617.774	636.307
1- Yurt İçi Satışlar	0	565.351	582.311	599.781	617.774	636.307
C- Net Satışlar	0	565.351	582.311	599.781	617.774	636.307
D- Satışların Maliyeti (-)	0	264.991	257.870	260.398	262.977	265.608
1- Satılan Hizmet Maliyeti (-)	0	264.991	257.870	260.398	262.977	265.608
Brüt Satış Karı veya Zararı	0	300.360	324.442	339.383	354.797	370.699
E- Faaliyet Giderleri	2.260.796	0	0	0	0	0
3- Genel Yönetim Giderleri (-)	2.260.796	0	0	0	0	0
Faaliyet Karı veya Zararı	-2.260.796	300.360	324.442	339.383	354.797	370.699
Olağan Kar veya Zarar	-2.260.796	300.360	324.442	339.383	354.797	370.699
Dönem Karı veya Zararı (Brüt Kar)	-2.260.796	300.360	324.442	339.383	354.797	370.699
Dönem Net Karı veya Zararı (-)	-2.260.796	300.360	324.442	339.383	354.797	370.699

Bilanço; muhasebe açısından dönemsel bir durum tablosu olup varlıkları ve kaynakları dengeli bir şekilde ifade etmek üzere hazırlanmaktadır. Tabloda yatırımın finansal analizinin yapılabilmesi ve varlıklarla kaynakların tahmini dağılımını gösterebilmek için proforma bir bilanço hazırlanmıştır.

**Tablo 36: Tahmini Bilanço**

<b>AKTİFLER</b>						
<b>Dönen Varlıklar</b>	<b>Yatırım Dönemi</b>	<b>1. Yıl</b>	<b>2. Yıl</b>	<b>3. Yıl</b>	<b>4. Yıl</b>	<b>5. Yıl</b>
<b>A. Hazır Değerler</b>	<b>0,00</b>	<b>3.588.005,46</b>	<b>3.869.320,08</b>	<b>2.638.170,18</b>	<b>2.912.488,34</b>	<b>3.451.744,72</b>
<b>Bankalar</b>	0,00	3.588.005,46	3.869.320,08	2.638.170,18	2.912.488,34	3.451.744,72
<b>C. Ticari Alacaklar</b>	<b>0,00</b>	<b>47.112,58</b>	<b>48.525,96</b>	<b>49.981,74</b>	<b>51.481,19</b>	<b>53.025,62</b>
<b>Alıcılar</b>	0,00	47.112,58	48.525,96	49.981,74	51.481,19	53.025,62
<b>Dönen Varlıklar Toplamı</b>	<b>0,00</b>	<b>3.635.118,04</b>	<b>3.917.846,03</b>	<b>2.688.151,92</b>	<b>2.963.969,53</b>	<b>3.504.770,35</b>
<b>C. Mali Duran Varlıklar</b>	<b>0,00</b>	<b>60.072,01</b>	<b>64.888,39</b>	<b>67.876,53</b>	<b>70.959,37</b>	<b>74.139,85</b>
<b>İştiraklere Sermaye Taahhütleri (-)</b>	0,00	60.072,01	64.888,39	67.876,53	70.959,37	74.139,85
<b>D. Maddi Duran Varlıklar</b>	<b>283.912,66</b>	<b>283.912,66</b>	<b>152.475,96</b>	<b>1.526.160,17</b>	<b>1.394.723,47</b>	<b>998.706,40</b>
<b>Binalar</b>	1.305.832,15	1.305.832,15	1.305.832,15	1.305.832,15	1.305.832,15	1.305.832,15
<b>Demirbaşlar</b>	330.725,46	330.725,46	330.725,46	330.725,46	330.725,46	66.145,09
<b>Diğer Maddi Duran Varlıklar</b>	283.912,66	283.912,66	283.912,66	283.912,66	283.912,66	283.912,66
<b>Birikmiş Amortismanlar (-)</b>	-1.636.557,61	-1.767.994,31	-394.310,10	-525.746,80	-657.183,50	-65.291,61
<b>E. Maddi Olmayan Duran Varlıklar</b>	<b>39.174,96</b>	<b>-1.728.819,35</b>	<b>-1.860.256,05</b>	<b>-1.991.692,75</b>	<b>-2.123.129,45</b>	<b>-2.254.566,15</b>
<b>Kuruluş ve Örgütlenme Gideri</b>	39.174,96	39.174,96	39.174,96	39.174,96	39.174,96	39.174,96
<b>Birikmiş Amortismanlar (-)</b>	0,00	-1.767.994,31	-1.899.431,01	-2.030.867,71	-2.162.304,41	-2.293.741,11
<b>Duran Varlıklar Toplamı</b>	<b>323.087,63</b>	<b>-1.384.834,67</b>	<b>-1.642.891,69</b>	<b>-397.656,04</b>	<b>-657.446,60</b>	<b>-1.181.719,89</b>
<b>Aktif Toplamı</b>	<b>323.087,63</b>	<b>2.250.283,37</b>	<b>2.274.954,34</b>	<b>2.290.495,88</b>	<b>2.306.522,93</b>	<b>2.323.050,46</b>
<b>PASİFLER</b>						
<b>Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar</b>	<b>Yatırım Dönemi</b>	<b>1. Yıl</b>	<b>2. Yıl</b>	<b>3. Yıl</b>	<b>4. Yıl</b>	<b>5. Yıl</b>
<b>E. Ödenecek Vergi ve Diğer Yükümlülükler</b>	<b>28.875,53</b>	<b>29.453,04</b>	<b>30.042,10</b>	<b>30.642,95</b>	<b>31.255,81</b>	<b>31.880,92</b>
<b>Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar Toplamı</b>	<b>28.875,53</b>	<b>29.453,04</b>	<b>30.042,10</b>	<b>30.642,95</b>	<b>31.255,81</b>	<b>31.880,92</b>
<b>E. Borç ve Gider Karşılıkları</b>	<b>634.538,02</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Orta ve Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar</b>	<b>634.538,02</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

<b>A. Ödenmiş Sermaye</b>	<b>1.920.470,27</b>	<b>1.920.470,27</b>	<b>1.920.470,27</b>	<b>1.920.470,27</b>	<b>1.920.470,27</b>	<b>1.920.470,27</b>
<b>Sermaye</b>	1.920.470,27	1.920.470,27	1.920.470,27	1.920.470,27	1.920.470,27	1.920.470,27
<b>F. Dönem Net Karı/Zararı</b>	<b>-2.260.796,20</b>	<b>300.360,05</b>	<b>324.441,97</b>	<b>339.382,65</b>	<b>354.796,85</b>	<b>370.699,26</b>
<b>Öz Kaynaklar Toplamı</b>	<b>-340.325,92</b>	<b>2.220.830,33</b>	<b>2.244.912,24</b>	<b>2.259.852,93</b>	<b>2.275.267,12</b>	<b>2.291.169,54</b>
<b>Pasif Toplamı</b>	<b>323.087,63</b>	<b>2.250.283,37</b>	<b>2.274.954,34</b>	<b>2.290.495,88</b>	<b>2.306.522,93</b>	<b>2.323.050,46</b>

Tabloda ilk olarak amortismanına konu olan kalemler için türlerine göre amortisman süreleri ve amortisman yüzdeleri hesaplanmıştır. Ardından her bir varlığın amortisman tutarları belirlenmiştir. Tabloda önce bugünkü değer ile amortisman hesabı yapılmıştır. Ardından farklı oranlara göre indirgenmiş amortisman değerleri hesaplanmıştır. Böylelikle amortisman tutarının yıllar itibarıyla muhtemel değerleri ortaya konulmuştur.

**Tablo 37: Amortisman**

<b>Yıllar itibarıyla Amortisman Dağılımı (Dolar)</b>	<b>İnşaat Amortismanı (Dolar)</b>	<b>Demirbaş Amortismanı (Dolar)</b>	<b>Toplam Amortisman (Dolar)</b>	<b>Birikmiş Amortisman (Dolar)</b>	<b>%3,57 Oranında İndirgenmiş Amortisman (Dolar)</b>
<b>Amortisman Oranları</b>	%5,00	%20,00			
<b>Yatırım Dönemindeki Değer (Dolar)</b>	1.305.832	330.725	1.636.558	1.636.558	45.822.093
<b>1. Yıl</b>	65.292	66.145	131.437	1.767.994	3.680.105
<b>2. Yıl</b>	65.292	66.145	131.437	1.899.431	3.680.105
<b>3. Yıl</b>	65.292	66.145	131.437	2.030.868	3.680.105
<b>4. Yıl</b>	65.292	66.145	131.437	2.162.304	3.680.105
<b>5. Yıl</b>	65.292	66.145	131.437	2.293.741	3.680.105
<b>6. Yıl</b>	65.292	0	65.292	2.359.033	1.828.104
<b>7. Yıl</b>	65.292	0	65.292	2.424.324	1.828.104
<b>8. Yıl</b>	65.292	0	65.292	2.489.616	1.828.104
<b>9. Yıl</b>	65.292	0	65.292	2.554.908	1.828.104
<b>10. Yıl</b>	65.292	0	65.292	2.620.199	1.828.104
<b>TOPLAM (Dolar)</b>	<b>1.958.748</b>	<b>661.451</b>	<b>2.620.199</b>		

Fizibilitenin ortaya çıkan sonuçlarının değerlendirilmesinde kullanılan temel hesaplama yöntemleri arasında karlılık, faaliyet ve likidite analizleri yer almaktadır. Bu analizler, bilanço ve gelir tablosu sonuçları başta olmak üzere çeşitli verilerin kıyaslanması ile yapılmaktadır. Tabloda çeşitli karlılık, faaliyet ve likidite analizlerine dair sonuçlar yer almaktadır. Ayrıca her bir hesaplamanın yöntemi ve analiz değerlendirilmesine dair açıklamalar yer almaktadır.

**Tablo 38: Likidite Analizi**

1. Yıl Sonuçlarına Göre Finansal Sonuçların Analizi		Finansal Sonuçlar	Hesaplama Yöntemi	Analize Dair Açıklama
Karlılık Analizi	Kârlılık Oranı	%53,13	1. Yıldaki Net Kar / Net Satışlar	Satışlardan elde edilen kâr miktarının oransal olarak ifade edilmesini göstermektedir.
	Vergi Öncesi Kârın Sermayeye Oranı	% 13,52	1. Yıldaki Vergi Öncesi Kar / Öz Kaynaklar	Faaliyetlerle oluşan brüt kârın yatırım için ortaya konulan öz sermayeye oranını ifade etmektedir.
	Net Kârın Toplam Varlıklara Oranı	% 13,35	1. Yıldaki Net Kar / Aktif Varlıklar Toplamı	Dönen ve duran varlıklarla ne kadarlık net kâr ortaya çıktığını göstermektedir. Oranın yüksek olması beklenmektedir.
	Faaliyet Karının Gerçek Kullanılan Varlıklara Oranı	% 13,71	1. Yıldaki Faaliyet Karı / (Aktif Varlıklar Toplamı- Mali Duran Varlık)	Gerçek kullanılan varlıklar bilançonun aktif toplamından mali duran varlıkların çıkarılmasıyla hesaplanmaktadır. Faaliyet karı ise gelir tablosundaki net satış gelirlerinden faaliyet giderlerinin çıkarılmasıyla hesaplanmaktadır.
	Devlet Bütçesine Sağlanacak Katkı (Dolar)	28.875,53	Ödenecek KDV + Kurumlar Vergisi + Sigorta	Bu değerlendirmede yatırım sonucu elde edilecek katma değerlerin devlete ödenecek kısımları hesaplanmıştır. Değerin yüksek olması, yatırımın katma değerinin yüksek olduğunu ifade etmektedir.
Faaliyet Analizi	Çalışma Sermayesi Devir Hızı	0,16	1. Yıldaki Net Satışlar / Dönen Varlıklar	Çalışma (İşletme) sermayesi devir hızı oranı; çalışma sermayesinin bir dönemde kaç defa devrettiğini, net çalışma sermayesinin yeterli olup olmadığını göstermektedir.
	Net Çalışma Sermayesi Devir Hızı	0,16	1. Yıldaki Net Satışlar / (Dönen Varlıklar- Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar Toplamı)	Net satışların net işletme sermayesine bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Net işletme sermayesi ise dönen varlıklardan kısa vadeli yabancı kaynakların çıkarılmasıyla elde edilmektedir.
	Maddi Duran Varlıklar Devir Hızı	1,99	1. Yıldaki Net Satışlar / Duran Varlıklar	Net satışların maddi duran varlıklara oranını yansıtmaktadır. Maddi duran varlıklara aşırı yatırım yapıp yapılmadığını göstermektedir. Oranın düşük olması tesiste âtil kapasitenin olduğunu göstermektedir.



	Öz Kaynak Devir Hızı	0,25	1. Yıldaki Net Satışlar / Öz Kaynaklar	Bu oran öz kaynakların ne ölçüde verimli kullanıldığının tespit edilmesinde kullanılır. Oranın çok yüksek olması, faaliyetlerin büyük ölçüde borçlanmak suretiyle finanse edildiğini gösterir. Oranın düşük olması ise öz kaynakların etkin kullanılmadığını ve faaliyet seviyesinin gerektiğinden daha fazla öz kaynağa sahip olduğunu gösterir.
	Aktif Devir Hızı	0,25	1. Yıldaki Net Satışlar / Aktif Varlıklar Toplamı	Oranın büyük hacimli yatırımlarda 2, küçük hacimli yatırımlarda ise 2-4 arasında olması ideal olarak kabul edilmektedir.
	Ekonomik Rantabilite	% 13,35	1. Yıldaki Vergi Öncesi Kar + Finansman Giderleri) / Pasif Kaynaklar Toplamı	Ekonomik rantabile oranının mali karlılık oranından düşük olması beklenmektedir. Aksi durumda yabancı kaynaktan yararlanma maliyetinin kabul edilebilir sınırların üzerinde olduğu düşünülmektedir.
	Maliyetlerin Satışlara Oranı	% 46,87	1. Yıldaki Satışların Maliyeti / 1. Yıldaki Net Satışlar	Satış gelirlerini yaratabilmek için katlanılan maliyetlerin oranını göstermektedir. Yatırım konusu, bölgesel, dönemsel ve çevresel faktörler ile birlikte değerlendirilmesi gerekmektedir.
<b>Likidite Analizi</b>	Cari Oran	123,42	1. Yıldaki Dönen Varlıklar / 1. Yıldaki Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	Likidite varlıkları gösteren dönen varlıklar toplamının vadesi bir yıldan kısa olan borçlara oranı cari oran olarak tanımlanır. Önemli bir likidite göstergesi olarak kısa vadeli borçların karşılanma performansını analiz etmek için kullanılır. Sektörlere göre farklılık gösterse de ideal oran asgari 2'dir.
	Dönen Varlıkların Aktif Varlıklara Oranı	% 161,54	1. Yıldaki Dönen Varlıklar / 1. Yıldaki Aktif Varlıklar Toplamı	Sektör, yatırım konusu ve bölgeye göre değişiklik göstermekle birlikte %50 düzeyi ideal olarak kabul edilmektedir.

## 2. İndirgenmiş Nakit Akım Tablosu

Paranın başta enflasyon olmak üzere birçok nedenden kaynaklanan bir zaman değeri vardır. Bu nedenle yatırım analizlerinde belirlenen bir indirim oranı ile gelecek yıllardaki gelirler ve giderler bugünkü değerine indirgenmektedir. İndirgenen haliyle oluşan değerlerin toplamının pozitif olması yatırımın başarısını gösteren faktörlerden biri olmaktadır. İndirim oranının belirlenmesinde yatırımın sektörüne göre farklı kriterler söz konusu olabilmektedir. Ancak asıl ölçü; yatırım dış kaynakla yapılmakta ise borçlanma faizinin, öz kaynakla yapılmakta ise kaynağın alternatif getirisinin bir miktar üzerinde bir indirim oranı belirlenmesidir.

Tabloda net nakit akım için bir indirim yapılmıştır. Buna göre yıllar itibarıyla indirgenmiş nakit akım durumu izlenebilmektedir. Bu hesaplama sayesinde gelecek yıllarda yapılacak harcamaların ve elde edilecek gelirlerin bugünkü değerleri bulunarak gerçekçi analizler yapılabilmektedir. Böylece yatırım kararı ölçülebilir sonuçlara göre irdelenebilmektedir.

Tabloda ayrıca indirgenmiş nakit akımına göre ortaya çıkan sonuçlara göre iç verim oranı (İVO) diğer bir ifadeyle iç karlılık oranı (İKO) hesaplanmıştır. İKO ve NBD; yatırım projelerinin yatırım karlılığını ölçmeye yarayan dinamik yöntemlerdir. Bu yöntemlere dinamikliği sağlayan husus; nakit değerlerinin yıllar itibarıyla indirgenmesidir. Statik yöntemlere göre daha dikkate değer sonuçlar sunmaktadır. NBD sonuçlarının yatırım sonuçlarının incelendiği dönemdeki değerinin pozitif olması beklenmektedir.

**Tablo 39: İndirgenmiş Nakit Akım**

İndirim Oranına Göre Net Nakit Akımlar	Net Nakit Akımı (Dolar)	%3,57 İndirim Oranına Göre Net Nakit Akım (Dolar)
<b>Yatırım Dönemi (12 Ay)</b>	-1.920.470	-1.854.245
<b>1. Yıl</b>	300.360	280.002
<b>2. Yıl</b>	324.442	292.022
<b>3. Yıl</b>	339.383	294.936
<b>4. Yıl</b>	354.797	297.699
<b>5. Yıl</b>	370.699	300.316
<b>6. Yıl</b>	453.250	354.531
<b>7. Yıl</b>	470.175	355.088
<b>8. Yıl</b>	487.635	355.574
<b>9. Yıl</b>	505.647	355.994
<b>10. Yıl</b>	524.227	356.348

## 1. Finansal Fayda-Maliyet Analizi

Tabloda 10. yıla kadar %3,57, %6,57 ve %9,57 oranlarına göre indirgenmiş gelirler ve giderler hesaplanmıştır. Hesaplamalar sonunda elde edilen indirgeme oranına göre yatırımın ticari fayda maliyet düzeyi hesaplanmıştır. Buna göre %3,57 indirgeme oranı için fayda maliyet düzeyi 1,34, %6,57 indirgeme oranı için fayda maliyet düzeyi 1,60 ve %9,57 indirgeme oranı için fayda maliyet düzeyi 1,14 olarak bulunmuştur.

**Tablo 40: Farklı İndirgeme Oranlarına Göre Fayda Maliyet Düzeyleri**

Farklı İndirgeme Oranlarına Göre Fayda Maliyet Düzeyleri	%3,57 Oranında İndirgenmiş Giderler (Dolar)	%6,57 Oranında İndirgenmiş Gelirler (Dolar)	%9,57 Oranında İndirgenmiş Giderler (Dolar)
<b>Yatırım Dönemi (12 Ay)</b>	-1.802.048	-1.854.245	-1.752.709
<b>1. Yıl</b>	264.460	280.002	250.177
<b>2. Yıl</b>	268.048	292.022	246.629
<b>3. Yıl</b>	263.102	294.936	235.450
<b>4. Yıl</b>	258.091	297.699	224.642
<b>5. Yıl</b>	253.031	300.316	214.208
<b>6. Yıl</b>	290.301	354.531	239.031
<b>7. Yıl</b>	282.572	355.088	226.296
<b>8. Yıl</b>	274.994	355.574	214.198
<b>9. Yıl</b>	267.568	355.994	202.707
<b>10. Yıl</b>	260.295	356.348	191.798
<b>Fayda Maliyet Düzeyi</b>	<b>1,34</b>	<b>1,60</b>	<b>1,14</b>

## 2. Devlet Bütçesi Üzerindeki Etkisi

Yatırım sonucunda ortaya çıkacak Sigorta (Dolar) toplamı yatırımın devlet bütçesine sağlayacağı katkıyı ifade etmektedir. Tabloda yatırımın bu doğrultudaki etkisi incelenmiştir.

**Tablo 41: Devlet Bütçesine Sağlanacak Katkı**

Devlet Bütçesine Sağlanacak Katkı	Sigorta (Dolar)
<b>Yatırım Dönemi (12 Ay)</b>	11.303
<b>1. Yıl</b>	28.876
<b>2. Yıl</b>	29.453
<b>3. Yıl</b>	30.042
<b>4. Yıl</b>	30.643
<b>5. Yıl</b>	31.256
<b>6. Yıl</b>	31.881
<b>7. Yıl</b>	32.519
<b>8. Yıl</b>	33.169
<b>9. Yıl</b>	33.832
<b>10. Yıl</b>	34.509
<b>Toplam (Dolar)</b>	<b>327.482</b>

## ii. EKONOMİK ANALİZ

### 1. Maliyet Etkinlik Analizi

Başa baş noktasındaki hizmet miktarı; yıllık toplam maliyetin birim hizmet başına düşen kâr miktarına bölünmesiyle elde edilmiştir. Hesaplamanın amacı; bir yıllık toplam giderin karşılanacağı hizmet miktarının tespitidir. Yani sadece 12 m<sup>2</sup> stant alanı kiralama hizmet olarak sunulduğunda bir yıllık giderin karşılanması için üretilmesi gereken hizmet miktarı bulunmuştur.

Başa baş noktasındaki satış tutarı; yıllık toplam maliyetin birim hizmet başına düşen kâr oranına bölünmesiyle elde edilmiştir. Hesaplamanın amacı; bir yıllık maliyet toplamının tek bir hizmet sunulduğunda karşılanması gereken satış geliri tutarının belirlenmesidir. Örneğin 12 m<sup>2</sup> stant alanı kiralama satıldığında bir yıllık maliyetlerin karşılanması için gerekli satış geliri 5.267,21 Dolar olmaktadır.

Tablo 42: Maliyet Etkinlik

Başa Baş Noktası (BBN) Analizleri	BBN'deki Hizmet Miktarı	BBN'deki Satış Tutarı (Dolar)
12 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	13,71	5.267,21
16 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	20,78	10.639,98
20 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	12,32	7.885,18
24 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	10,23	7.861,82
30 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	8,16	7.838,61
36 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	2,25	2.590,77
40 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	3,04	3.890,59
44 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	11,18	15.744,84
50 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	9,20	13.083,67
80 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	1,14	2.586,62
100 m <sup>2</sup> Stant Alanı Kiralama	2,28	6.477,19
Ekstra Stant Malzemeleri Kiralama	1.838,77	151.234,12

## iii. DUYARLILIK ANALİZİ

### Net Bugünkü Değer Duyarlılığı

NBD analizinde hesaplama yapılan yıllardaki sonucun pozitif ya da negatif olma durumu değerlendirilmektedir. Eğer sonuç pozitif ise sonuç olumlu olarak değerlendirilirken negatif sonuç olumsuz bir sonuç olarak tanımlanmaktadır. Tabloda yatırım projeksiyonuna uygun şekilde kritik yıllar itibarıyla NBD analizi yapılmış ve çıkan sonuçların pozitif ya da negatif olma durumları belirtilmiştir.

Tablo 43: İndirgeme Sonuçlarına Göre NBD

İndirgeme Sonuçlarına Göre NBD	%6,57	Sonuç	%9,57	Sonuç
5 Yıllık NBD	-689.585,88	Negatif	-795.811,87	Negatif
10 Yıllık NBD	1.031.917,90	Pozitif	300.627,21	Pozitif

## Öz Kaynak Duyarlılığı

Tabloda bu yatırım için ayrılması planlanan 480.117,57 Dolar tutarındaki öz kaynağın yıllara göre yatırım ve faiz getirisi ile indirgenme değeri kıyaslanmış ve duyarlılığı irdelenmiştir.

**Tablo 44: Öz Kaynağın Alternatif Getirileri**

Öz Kaynağın Alternatif Getirileri	%3,57 Oranında İndirgenmiş Öz Kaynak (Dolar)	%6,57 Oranında İndirgenmiş Öz Kaynak (Dolar)	%9,57 Oranında İndirgenmiş Öz Kaynak (Dolar)	Öz Kaynağın Faiz Getirisi (Dolar)	Öz Kaynağın Yatırımla Oluşan Kâr Getirisi (Dolar)
<b>Yatırım Dönemi (12 Ay)</b>	463.561,26	450.511,96	438.177,23	12.002,94	0
<b>1. Yıl</b>	447.575,88	422.731,93	399.900,56	24.305,95	300.360
<b>2. Yıl</b>	432.141,73	396.664,91	364.967,52	36.916,54	324.442
<b>3. Yıl</b>	417.239,81	372.205,27	333.086,03	49.842,39	339.383
<b>4. Yıl</b>	402.851,77	349.253,88	303.989,53	63.091,39	354.797
<b>5. Yıl</b>	388.959,89	327.717,76	277.434,74	76.671,62	370.699
<b>6. Yıl</b>	375.547,05	307.509,62	253.199,62	90.591,35	453.250
<b>7. Yıl</b>	362.596,74	288.547,58	231.081,54	104.859,07	470.175
<b>8. Yıl</b>	350.093,00	270.754,80	210.895,57	119.483,48	487.635
<b>9. Yıl</b>	338.020,44	254.059,18	192.472,93	134.473,51	505.647
<b>10. Yıl</b>	326.364,19	238.393,07	175.659,59	149.838,29	524.227

## 15. SONUÇ VE ÖNERİLER

Fethiye Fuar Alanı yatırımının ekonomik ve finansal analizleri bu fizibilite kapsamında yapılmıştır. Analizlerden elde edilen verilere göre yatırımın ekonomik ve finansal analizlerinde öne çıkan bazı sonuçları özet bilgiler halinde aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo 45: Proje Sonuçları**

Proje Analiz Sonuçları	Birim	Değerler
<b>Yatırım Tutarı</b>	Dolar	1.920.470,27
<b>Net Bugünkü Değer (Ticari/Ekonomik)</b>	Dolar	1.388.265,85
<b>İç Karlılık Oranı (Ticari/Ekonomik)</b>	%	% 11,06
<b>Yatırımın Geri Ödeme Süresi (Ticari/Ekonomik)</b>	Yıl	6,51
<b>Fayda/Maliyet Oranı (Ekonomik)</b>	%	1,34

Fizibiliteye konu yatırımın toplam yatırım tutarı 1.920.470,27 Dolar olarak hesaplanmıştır. Yatırımın geri dönüş süresi ise 6,51 yıldır. Yatırımın iç kârlılığı ve fayda/maliyet oranları pozitifdir.

Yatırım için öne çıkan öneriler ve değerlendirmeler ise şöyledir:

Fuar alanı yatırımının ek dosya olarak hazırlanmasına sebep olan durumlardan ilki bölge için öncelikli ihtiyacın kongre merkezi yatırımı olmasıdır. Bir diğer sebep ise kongre merkezi ve fuar alanı yatırımlarının farklı bölgelerde, ihtiyaçlar ve gerekli kapasiteye göre ayrı planlanması gerekliliğidir. Yapılan görüşmeler ve analizler bu iki yatırımın farklı bölgelerde yapılması gerektiğini

göstermektedir. Bununla birlikte 2010 yılından bu yana Fethiye ilçesinde yılda iki kez ve farklı sektörlerle yönelik ihtisas fuarları düzenlenmektedir. Kongre merkezi yatırımın fuar yatırımına göre öncelikli olmasının bir diğer nedeni ise hâlihazırda bölgedeki imkânlarla fuarların düzenlenebilmesidir.

Bölgede ön plana çıkan fuarlar tarım ve turizm sektörüne yöneliktir. Ancak fuar alanı yatırımının gerçekleşmesi halinde evlilik, outdoor spor, yat gibi farklı sektörlerde fuarların düzenlenmesi gerekmektedir. Fuarların çeşitlendirilmesi ve farklı sektörlerle yönelik yeni fuarların geleneksel hale getirilmesi yatırımın sürdürülebilirliğini sağlayacak ve yıl boyunca âtil bir yatırım olmasını engelleyecektir. Planlanan yatırımın sürdürülebilirliğini sağlayacak bir diğer husus ise yatırımın butik yatırım kapsamında değerlendirilmesidir. Yatırım büyüklüğü bölge ihtiyaçları doğrultusunda belirlenmelidir.

İlçede hâlihazırda gerçekleştirilen fuarlarda firmalar için başlıca sorunlar ulaşım, konaklama ve yemek olanaklarıdır. Bu sebeple öncelikle yatırım yerine karar verirken ulaşım olanakları değerlendirilmeli ve bununla birlikte ziyaretçilerin ve katılımcıların konaklama ve yemek ihtiyaçları göz önünde bulundurulmalıdır. Fethiye'deki otel işletmelerinin ağırlıklı olarak yaz döneminde faaliyet göstermesi ya da yaz turizmine uygun şekilde hizmet vermesi fuar organizasyonlarında konaklama sorununu ortaya çıkaracaktır. Bundan dolayı yatırım planlanırken bölge bir bütün olarak bu yatırıma hazırlanmalıdır.

Mevcut fuarlarda karşılaşılan bir diğer sorun ise başta elektrik olmak üzere alt yapı sorunları ve üst yapı sorunlarıdır. Bu durum bölgede uluslararası statüde fuarların düzenlenmesine engel teşkil etmektedir. Bu nedenle, yatırım planlaması tüm alt yapı ve üst yapı ihtiyaçları göz önünde bulundurularak hayata geçirilmelidir.

Bölgedeki işletmelerin mevcut eğilimleri fuarlara katılım gösterme yönündedir. Bununla birlikte işletmelerin önemli bir çoğunluğu bölgede üst yapısı tamamlanmış bir fuar alanının olması halinde düzenlenecek fuarlara katılım göstereceğini beyan etmiştir. Bu durum özellikle yatırımın hayata geçmesinden sonraki ilk yıllarda avantaj sağlayıcı niteliktedir. Ancak fuarlara katılımların artması ve katılımcı profilinin Türkiye geneline yayılabilmesinde yürütülecek pazarlama ve tanıtım çalışmaları önem arz etmektedir. Bu sebeple yatırım döneminde ve yatırımın hayata geçmesinden sonra pazarlama ve tanıtım çalışmalarına ağırlık verilmelidir.

Fizibiliteye konu yatırım, bölgenin ekonomik olarak büyümesi açısından önemli bir yatırımdır. Ancak yatırımın hayata geçirilmesi aşamasında ve sonrasında bölge dinamiklerinin ve ihtiyaçlarının göz ardı edilmemesi yatırımın sürdürülebilirliği açısından oldukça önem arz etmektedir. Planlanan yatırım, turizm zincirindeki farklı sektörlerin gelişmesine katkı sağlayacak ve turizm sektöründe doğrudan ya da dolaylı olarak ilişki içinde olan irili ufaklı birçok işletmenin gelirlerinin de yıl boyunca devamlılık göstermesinde olumlu etki yaratacaktır.

Fethiye Ticaret ve Sanayi Odası öncülüğünde hazırlanan bu rapor, bölgedeki fuar turizmi için rehber niteliğindedir. Bölgedeki kamu ve özel sektör iş birliklerinin gelişmesi ile yatırımın hayata geçmesi bölgenin sosyoekonomik, kültürel ve ticari faaliyetlerinde katma değer yaratacaktır.