

UZUN YAŞAM KÖYÜ YATIRIM FİZİBİLİTESİ

ŞUBAT
2020





NAZİLLİ TİCARET ODASI

UZUN YAŞAM KÖYÜ YATIRIM FİZİBİLİTESİ

HAZIRLAYANLAR

Adnan HACİBEBEKOĞLU
Özge MADEN
Aycan EROĞLU
Çağatay ERGİN

Uzun Yaşam Köyü Fizibilite Raporu, 2019 Yılı Fizibilite Desteği kapsamında Güney Ege Kalkınma Ajansı tarafından sağlanan mali destek ile yürütülmüştür.

Sözleşme No: TR 32/19/FD/0001



Bu çalışmanın içeriğinden sadece Nazilli Ticaret Odası sorumludur ve bu içeriğın herhangi bir şekilde T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının veya Güney Ege Kalkınma Ajansının görüş ya da tutumunu yansıttığı mütalaa edilemez.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Dünya nüfusunun artması, yaşam kalitesinin yükselmesi, çeşitli ülkelerde sağlık maliyetlerinin artması sebebiyle; hastaların, ekonomik ve kaliteli iş yapan ülkelerde tedavilerini yaptırmak istemesi sağlık turizmi sektörünün oluşmasına neden olmuştur. Sağlık turizmi, ekonomiyi geliştiren, milli gelire yüksek oranda katkı sağlayan, sağlık sektörünün gelişmesine ve rekabet gücünün artmasına katkı sağlayan, bölgeler arası bilgi paylaşımı ve teknoloji ve bilgi transferi sağlayan istihdama katkısı yüksek olan, bölgenin coğrafi ve kültürel tanıtımı için en etkin araçlardan biridir. Bu bilgiler ışığında sağlık turizminin ülke/bölge ekonomilerine katkısı göz ardı edilemez bir gerçektir.

Dünya ülkelerine paralel olarak ülkemizde de turizmin gelişmesi ve ekonomiyi etkileyen önemli sektörlerden biri haline gelmesi, alternatif turizm seçeneklerinin artmasını beraberinde getirmiştir. Türkiye alternatif turizm olanakları açısından oldukça zengin kaynaklara sahip bir ülkedir. Ülkemiz açısından mutlaka değerlendirilmesi gereken alternatif kaynaklardan birisi sağlık turizmidir. Sağlık Turizmi sağlığın korunması, geliştirilmesi ve hastalıkların tedavi edilmesi amacıyla ikamet edilen yerden başka bir yere seyahat edilmesi ve gidilen yerde belli bir süre kalınarak sağlık ve turizm olanaklarından yararlanılması olarak tanımlanmaktadır.

İstatistik verilerine göre Türkiye'ye gelen uluslararası hasta sayısı her geçen yıl artmaktadır. Ancak gerek coğrafi konumu ve kültürel yapısı, gerekse de ekonomik ve sağlık sektörü kapasitesine göre Türkiye'nin sağlık turizmi alanında dünya pazarında istediği yeri elde edememektedir. Aydın'ın sağlık turizmi açısından bulunan doğal potansiyel kaynakları ön planda durmaktadır. Bu kaynakları değerlendirerek Nazilli'de uzun yaşam köyü yatırımının gerçekleştirilmesi hem bölgenin ve Türkiye'nin ekonomisine katkı sağlaması hem de sağlık turizminde ülke politikaları ve hedeflerine ulaşılmasını mümkün kılacaktır.

Nazilli Ticaret Odası tarafından planlanan Uzun Yaşam Köyü yatırımının öncelikli hedef kitlesi Aydın, Ege Bölgesi, Türkiye yani yerli turist ve ardından yurt dışından gelen yabancı turisttir. Yatırım sayesinde bölgeye çekilen turist ile bölgenin ekonomik ve sosyoekonomik kalkınmasında fayda sağlayacaktır.

Merkez yatırımının bölgenin ekonomik kalkınmasına katkı sağlaması planlanmaktadır. Yatırımın toplam yatırım ihtiyacı 8.254.602,18 Dolar'dır. Ayrıca yatırımda %25 oranında öz kaynak kullanımı, %25 oranında hibe teşvik ve %50 oranında ise kredi kullanımı öngörülmektedir. Bununla birlikte yatırımın geri dönüş süresi ise finansal/ticari analizler sonucunda 18,02 yıl olarak hesaplanmıştır.

Çalışmada bilgi ve tecrübeleriyle yol gösteren, çalışma boyunca desteklerini esirgemeyen Dış Ticaret Sorumlusu Mustafa SUNGU' ya teşekkür ederiz.

Adnan HACİBEBEKOĞLU

Progem Eğitim Danışmanlık Ltd. Şti.

Genel Müdür

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	3
ANA RAPOR.....	4
İÇİNDEKİLER	4
TANIM VE KISALTMALAR	11
PROJE ÖZETİ.....	12
a. Proje Kimlik Kartı.....	12
i. Temel Proje Verileri.....	12
ii. Amaç ve Gerekçe	12
iii. Yapılan İşin Tanımı.....	14
iv. Uzun ve Kısa Dönemli Amaçlarla İlişki	15
v. Finansman Kaynağı ve Planı.....	16
vi. Proje Analiz Sonuçları (Alternatiflerin karşılaştırılması).....	16
vii. Etüt Bilgileri.....	16
b. Projenin Gerekçesi	17
i. Projenin Hedef Kitleleri.....	17
c. Projenin Tanımı ve Kapsamı.....	17
d. Fizibilite Etüdü Analiz Sonuçları.....	18
e. Projenin Etkileri	19
1 PROJENİN TANIMI VE KAPSAMI.....	20
1.1 Projenin Politika Dokümanlarına Uygunluğu	22
1.2 Kurumsal Yapılar ve Yasal Mevzuat	24
1.3 Projenin Kurumun Geçmiş, Yürüyen ve Planlanan Diğer Projeleri ile İlişkisi.....	26
1.4 Projenin Diğer Kurumların Projeleri ile İlişkisi	27
1.4.1 Proje ile Eşzamanlı Götürülmesi Gereken Diğer Kurumların Projeleri.....	27
1.4.2 Projede Başka Kurumların Projeleri ile Fiziki Çakışma Oluşmamasına Yönelik Tedbirler	27
1.5 Proje ile İlgili Geçmişte Yapılmış Etüt Araştırma ve Diğer Çalışmalar	27
1.6 Proje İhtiyacı/Talebi.....	28
1.7 Proje Alternatifleri.....	28
1.7.1 Projesiz Durum.....	28
1.7.2 Bakım Onarım veya Tevsii Yatırımı	28
1.7.3 En İyi İkinci Alternatif.....	28

1.7.4	En İyi Alternatif (Tercih edilen alternatif)	29
1.8	Teknoloji ve Tasarım	29
2	YER SEÇİMİ VE ARAZİ MALİYETİ.....	33
2.1	Fiziksel ve Coğrafi Özellikler	33
2.1.1	Coğrafi Yerleşim	33
2.1.2	İklim	34
2.1.3	Toprak ve Arazi Yapısı ile İlgili Bilgiler	36
2.1.4	Bitki Örtüsü	36
2.1.5	Su Kaynakları	37
2.1.6	Diğer Doğal Kaynaklar	38
2.2	Ekonomik ve Fiziksel Altyapı	38
2.3	Sosyal Altyapı ve Sosyal Etkiler	40
2.4	Çevresel Etkiler	42
2.5	Alternatifler, Yer Seçimi ve Arazi Maliyeti	42
3	TALEP TAHMİNİ VE KAPASİTE SEÇİMİ.....	43
3.1	Varsayımlar	43
3.2	Talep Tahmin Yöntemi	53
3.3	Talep Analizi	54
3.4	Talep Tahmin Sonuçları	56
3.5	Kapasite Seçimi	57
4	YATIRIM TUTARI.....	58
4.1	Sabit Sermaye Yatırım Tutarı	58
4.1.1	İnşaat Maliyeti	58
4.1.2	Makine ve Ekipman Maliyeti	61
4.1.3	Demirbaş Maliyeti	63
4.1.4	Taşıt Maliyeti	67
4.1.5	Toplam Yatırım Tutarı	67
4.2	Arazi Bedeli/Kamulaştırma Bedeli	68
4.3	İşletme Sermayesi	69
4.3.1	Teorik Kapasitede Hizmet Düzeyi	69
4.3.2	Fiili Kapasitedeki Hizmetlerin Satış Miktarı	70
4.3.3	Girdi İhtiyacı ve Girdi Maliyetleri	73
4.3.4	Enerji İhtiyacı	75
4.3.5	İş Gücü İhtiyacı	76
4.3.6	Taşıt Yakıt Maliyetleri	77
4.3.7	Pazarlama Faaliyetleri	77

4.3.8	İşletme Sermayesi	78
4.3.9	Tam ve Fiili Kapasitedeki İşletme Sermayesi	79
4.4	Toplam Yatırım Tutarı ve Yıllara Dağılımı	80
5	PROJENİN FİNANSMANI VE FİNANSAL ANALİZ	83
5.1	Finansman Öngörüsü.....	83
5.2	Finansman İhtiyacı ve Kaynakları.....	83
5.3	Finansman Koşulları ve Sermaye Maliyeti	84
5.4	Finansman Tablosu ve Finansal Oranlar Analizi	86
6	TİCARİ ANALİZ.....	88
6.1	Ticari Analiz ile İlgili Temel Varsayımlar	88
6.1.1	İskonto Oranı.....	88
6.1.2	Ekonomik Ömür.....	89
6.1.3	Hurda Değer	90
6.1.4	Yenileme Yatırımları.....	90
6.1.5	Enflasyon Oranı.....	90
6.2	Ticari Faydalar ve Maliyetler	92
6.2.1	İşletme Dönemi Gelirleri.....	92
6.2.2	İşletme Dönemi Giderleri.....	98
6.3	Ticari Nakit Akış Tablosu	103
6.3.1	Başa Baş Noktası.....	105
6.4	Ticari Fayda Maliyet Analizi	106
6.4.1	Net Bugünkü Değer ve İç Kârlılık Oranı	106
6.4.2	Geri Ödeme Süresi	107
6.4.3	Fayda/Maliyet Oranı	108
7	EKONOMİK ANALİZ.....	110
7.1	Ekonomik Analiz ile İlgili Temel Varsayımlar	110
7.2	Ekonomik Faydalar ve Maliyetler	111
7.3	Ekonomik Fayda Maliyet Analizi (Ekonomik NBD, Ekonomik İKO).....	112
7.4	Maliyet Etkinlik Analizi.....	113
7.5	Diğer Ekonomik Analiz Ölçütleri	113
7.5.1	Yatırımın Piyasaya Etkisi.....	113
7.5.2	Yatırımın Devlet Ekonomisine Etkisi	114
8	RİSK ANALİZİ.....	116
8.1	Duyarlılık Analizi.....	116
8.2	Proje ile İlgili Riskler ve Etkiler	118
8.3	Temel Risklerle İlgili Risk Azaltma Tedbirleri.....	118

9	ÇEVRESEL ANALİZ.....	119
9.1	Çevresel Etkilerin Ön Değerlendirmesi	119
9.2	Çevresel Riskler ve Azaltma Tedbirleri	120
10	SOSYAL ANALİZ	121
10.1	Projenin Sosyal Etkileri.....	121
10.2	Projenin Toplumsal Gruplara Etkisi.....	121
10.3	Bölgesel Düzeydeki Etkisi	121
11	PROJE YÖNETİMİ ve UYGULAMA PROGRAMI	123
11.1	Proje Yürütücüsü Kuruluş ve Teknik Kapasitesi	123
11.2	Proje Organizasyonu ve Yönetim	125
11.2.1	Proje Organizasyon Yapısı.....	125
11.2.2	İş Gücü Yapısı.....	126
11.3	Proje Uygulama Planı ve Projede Kritik Aşamalar	131
12	SONUÇ.....	133
12.1	Projenin Ticari ve Ekonomik Yapılabilirliği ile İlgili Sonuçlar	133
12.2	Projenin Sürdürülebilirliği.....	134
12.3	Projeye İlişkin Temel Riskler.....	135
13	EKLER.....	136
14	KAYNAKÇA	137

TABLolar

Tablo 1 - Proje Kimlik Kartı	12
Tablo 2 - Finansman Kaynağı ve Planı	16
Tablo 3 - Proje Analiz Sonuçları.....	16
Tablo 4 - Etüt Bilgileri	16
Tablo 5 - Fizibilite Sonuçları (Dolar).....	18
Tablo 6 - Yatırıma İlişkin Tanımlar	20
Tablo 7 - Yatırımın Kapsamı	21
Tablo 8 - Bölgesel Teşvik Uygulamalarında Sağlanan Destek Unsurları	24
Tablo 9 - Öncelikli Yatırım Destek Unsurları.....	25
Tablo 10 - Aylara Göre Mevsimsel Endeksler Ortalaması	28
Tablo 11 - Uzun Yaşam Köyü Tesisler ve Özellikleri	29
Tablo 12 - Bölgelerin Yağış Dağılımı, 2017 Yılı ve Normalleri ile Karşılaştırılmaları	35
Tablo 13 - Aydın Ortalama Sıcaklık Verileri	35
Tablo 14 - Aydın İli Akarsu Dağılımı ve Kullanım Amacı.....	37
Tablo 15 - Aydın ili GSYH Verileri (Bin Lira).....	39
Tablo 16 - Aydın İlinde Rekabet Gücü Yüksek Sektörler	40
Tablo 17 - 2018 Yılı Aydın İlçe Nüfusları	41
Tablo 18 - 2015-2017 Dünya Geneli Sağlık Sektörünün Ekonomik Yapısı	43
Tablo 19 - Türkiye Geneli Yıllara Göre Turizm Gelirleri (Bin\$)	44
Tablo 20 - Türkiye Geneli Yıllara Göre Ziyaretçi Sayısı.....	44
Tablo 21 - Kişi Başı Ortalama Harcama (\$).....	45

Tablo 22 - Geliş Nedenine Göre Çıkış Yapan Ziyaretçi Sayıları.....	46
Tablo 23 - Harcama Türüne Göre Turizm Geliri	47
Tablo 24 - Geceleme Sayısı	47
Tablo 25 - Konaklama Türüne Göre Ortalama Geceleme Sayısı.....	48
Tablo 26 - 2019 Yılında En Çok Geceleme Yapılan İller (Milyon).....	49
Tablo 27 - 30.09.2019 İtibariyle Türlerine Göre Belediye Belgeli Tesisler.....	49
Tablo 28 - Aydın Geneli Bakanlık Belgeli İşletmelere Ait İstatistikler	49
Tablo 29 - Aydın İli Bakanlık ve Belediye Belgeli Konaklama Tesisleri.....	50
Tablo 30 - Belediye ve Turizm İşletme Belgeli Tesislerin Bölgesel ve Aydın Geneli İstatistik Verileri	50
Tablo 31 - Aydın Geneli Turizm İstatistikleri.....	51
Tablo 32 - Nazilli Konaklama İstatistikleri.....	52
Tablo 33 - 2020 Yılı Türkiye Geneli Turizm İstatistik Tahmini.....	54
Tablo 34 - Türkiye Geneli 2020 Yılı Mevsimsel Tahmin Verileri	55
Tablo 35 - Aydın İli Toplam Geceleme ve Yabancı Geceleme Sayısı.....	55
Tablo 36 - 2020 Yılı Nazilli Tesise Gelen Toplam Kişi Sayısının Tahmini	56
Tablo 37 - Aylara Göre Mevsimsel Endeksler Ortalaması	56
Tablo 38 - Türkiye Geneli Ziyaretçi Sayıları ve Turizm Gelirlerinin Mevsimlere Göre Ortalama Endeksi.....	56
Tablo 39 -Kapasite Kullanım Oranı	57
Tablo 40 - Kapalı Alan Dağılımı.....	58
Tablo 41 - Bina İnşaatı Toplam Maliyeti	59
Tablo 42 - Makineler.....	61
Tablo 43 - Demirbaşlar	63
Tablo 44 - Bitki ve Hayvan Maliyetleri	66
Tablo 45 - Yazılım ve Maliyeti	67
Tablo 46 - Taşıtlar	67
Tablo 47 - Sabit Yatırım Kalemleri.....	67
Tablo 48 - Arazi Alımına İlişkin Veriler.....	68
Tablo 49 - İlk Faaliyet Yılında Tam (Teorik) Kapasitedeki Hizmet Düzeyi	69
Tablo 50 - 3. Yıl (İlk Faaliyet Yılı) İtibariyle Aylara Göre Satış Miktarları.....	70
Tablo 51 - Fiili Kapasitede Satış Projeksiyonu.....	71
Tablo 52 - Satış Miktarlarının İç ve Dış Piyasalara Göre Dağılımı	72
Tablo 53 - Girdi İhtiyacı.....	73
Tablo 54 - Girdi Fiyatları	74
Tablo 55 - Altyapıya İlişkin Bilgiler	75
Tablo 56 - Personel Ücretleri	76
Tablo 57 - Taşıtların Yakıt Bilgileri.....	77
Tablo 58 - Yatırım Dönemi Pazarlama Aktiviteleri.....	77
Tablo 59 - İşletme Dönemi Pazarlama Aktiviteleri.....	77
Tablo 60 - 3. Yıl (İlk Faaliyet Yılı) İtibariyle İşletme Giderleri	78
Tablo 61 - Tam ve Fiili Kapasitelerdeki İşletme Sermayesi İhtiyacı.....	79
Tablo 62 – Yatırımın Aylara Göre Dağılımı (1. Yıl)	80
Tablo 63 – Yatırımın Aylara Göre Dağılımı (2. Yıl)	81
Tablo 64 - Yatırım Yıllara Göre Dağılımı.....	82
Tablo 65 - Finansman Kaynakları	83
Tablo 66 - Yatırım İhtiyaçları	83
Tablo 67 - Finansman İhtiyacının Yıllara Göre Dağılımı	84

Tablo 68 - Finansman Yöntemleri	84
Tablo 69 - Finansman Maliyeti	84
Tablo 70 - Kredinin Muhtemel Temin Koşulları	85
Tablo 71 - Finansal Oranlar Analizi.....	86
Tablo 72 - Amortisman	89
Tablo 73 - Ekonomik Değerlere Göre Hurda Değeri	90
Tablo 74 - Enflasyon Hesaplama Tablosu	91
Tablo 75 - Yıllara Göre Birim Satış Fiyatları	92
Tablo 76 - 3. Yıl (İlk Faaliyet Yılı) İçin Aylar İtibariyle Satış Geliri	93
Tablo 77 - Gelir Projeksiyonu	94
Tablo 78 - Gelir Tablosu	95
Tablo 79 - Tahmini Bilanço	96
Tablo 80 - 3. Yıl (İlk Faaliyet Yılı) İtibariyle İşletme Giderlerinin Sabit ve Değişken Gider Olarak Dağılımı.....	98
Tablo 81 - Sabit ve Değişken Maliyetlerin Yıllara Göre Değişimi.....	99
Tablo 82 – Gider Projeksiyonu	100
Tablo 83. İşletme Gelir ve Giderleri Tablosu.....	101
Tablo 84 - Hizmet Kârlılık Analizi	102
Tablo 85 - Nakit Akım Tablosu	103
Tablo 86 - Kâr Projeksiyonu	104
Tablo 87 - Farklı İndirgeme Oranlarına Göre Net Nakit Akımlar	106
Tablo 88 – Net Kâr ve Amortisman Değerlerine Göre Yatırımın Geri Dönüş Süresi	107
Tablo 89 - Farklı İndirgeme Oranlarına Göre Fayda Maliyet Düzeyleri	108
Tablo 90. Net Bugünkü Değer ve İç Karlılık Tablosu	109
Tablo 91 - Türkiye Geneli Turizm Gelirleri (Bin Dolar, 2019)	110
Tablo 92 - Türkiye Geneli Turizm İstatistikleri (Bin Dolar).....	111
Tablo 93 - Nazilli Geneli Gelen Turistlerin Harcama Kalemi	111
Tablo 94 - Ekonomik Fayda.....	112
Tablo 95 - Ekonomik Fayda Maliyet Analizi.....	113
Tablo 96 - Yatırımın Piyasa Etkisi.....	113
Tablo 97 - KDV Hesaplaması	114
Tablo 98 - Devlet Bütçesine Sağlanacak Katkı.....	115
Tablo 99 - Öz Kaynağın Alternatif Getirileri.....	116
Tablo 100 - Farklı Aylık Faiz Oranlarına ve Farklı Ödeme Vadelerine Göre Aylık Kredi Taksit Tutarı	117
Tablo 101 - Farklı Aylık Faiz Oranlarına ve Farklı Ödeme Vadelerine Göre Toplam Kredi Tutarı	117
Tablo 102 - Risk Analizi	118
Tablo 103 - Risklere Yönelik Önlem ve Tedbirler.....	118
Tablo 104 - Yatırımın İstihdam Etkisi	122
Tablo 105 - Nazilli Ticaret Odası 2017 Yılı Bilanço Tablosu	123
Tablo 106 – Nazilli Ticaret Odası 2018 Yılı Bilanço Tablosu.....	124
Tablo 107 – Personel Pozisyonları ve Görev Tanımları	125
Tablo 108 - Yatırım Döneminde Aylara Göre Personel Gideri Bilgileri	126
Tablo 109 - Yatırım Sonrası İlk Yıl Personel Giderleri	127
Tablo 110 - Personel Sayısının Yıllar İtibariyle Değişimi	128
Tablo 111 - Personel Maaşlarının Yıllar İtibariyle Değişimi.....	129
Tablo 112 - Personel Maliyetinin Yıllar İtibariyle Değişimi	130
Tablo 113 – Termin Planı.....	131

Tablo 114 - Fizibilite Sonuç Özeti	133
--	-----

ŞEKİLLER

Şekil 1 - Finansman Kaynağı	16
Şekil 2 - Yatırım Konusu İle Örnek Proje	26
Şekil 3 - Uzun Yaşam Köyü Yerleşim Planı	31
Şekil 4 - İlgili Tesisin 3 Boyutlu Görünümü	31
Şekil 5 - Tesis Otoparkı	32
Şekil 6 - Konaklama Alanları ve Cami	32
Şekil 7- Aydın İl Haritası	33
Şekil 8 - Nazilli Coğrafi Konum	34
Şekil 9 - Türkiye alansal yağış normalleri 2018.....	34
Şekil 10 - 2019 Yılı Yaz Mevsimi Sıcaklık Ortalaması	35
Şekil 11 -Türkiye Toprak Yapısı Dağılımı.....	36
Şekil 12 - Türkiye Bitki Örtüsü.....	37
Şekil 13 - Türkiye Jeotermal Kaynaklar Dağılımı	38
Şekil 14 - Aydın İlçe Nüfus Dağılımı	41
Şekil 15 - Yatırım Arazisi	42
Şekil 16 - 2018 Yılı Aylara Göre Turizm Gelirleri	44
Şekil 17 - 2018 Yılı Aylara Göre Ziyaretçi Sayısı	45
Şekil 18 - Aylara Göre Ziyaretçilerin Kişi Başı Ortalama Harcama Miktarı.....	46
Şekil 19 - 2018 Yılı Nazilli Toplam Konaklama Sayılarının Aylara Göre Dağılımı	52
Şekil 20 - 2019 Yılı Nazilli Toplam Konaklama Sayılarının Aylara Göre Dağılımı	53
Şekil 21 – Türkiye Geneli 2020 Yılı Aylara Göre Turist (Ziyaretçi) Sayısı	54
Şekil 22 – Türkiye Geneli 2020 Yılı Aylara Göre Turizm Geliri Tahmini	54
Şekil 23 - EK-2 Listesinde Yer Alan Projelerin ÇED Değerlendirme Süreci.....	119

TANIM VE KISALTMALAR

ARGE: Araştırma ve Geliştirme
BBN: Başa Baş Noktası
ÇED: Çevresel Etki Değerlendirme
EDAM: Ekonomi ve Dış Politika Araştırma Derneęi
GSYH: Gayri Safi Yurt İçi Hâsıla
GSMH: Gayri Safi Milli Hâsıla
İKO: İ Karlılık Oranı
KDV: Katma Değer Vergisi
NBD: Net Bugünkü Değer
PTD: Proje Teslim Dosyası
TÜİK: Türkiye İstatistik Kurumu
TC: Türkiye Cumhuriyeti
YGS: Yatırımın Geri Dönüş Süresi

PROJE ÖZETİ

a. Proje Kimlik Kartı

i. Temel Proje Verileri

Tablo 1 - Proje Kimlik Kartı

Proje Adı/ Yatırımın Programı Proje No	Nazilli Uzun Yaşam Köyü
Sektör/ Alt Sektör	Otel-Motel-Tatil Köyleri
Proje Sahibi Kuruluş	Nazilli Ticaret Odası
Uygulama Yeri	Nazilli/Aydın
Uygulayıcı Birim	Nazilli Ticaret Odası
Maliyet ve Temel Kalemler	Yatırımın temel maliyet kalemleri; Etüt, Proje, Mühendislik ve Kontrollük, Arazi Alımı, Hayvan ve Bitki Alımı, İnşaat Giderleri, Makineler, Taşıtlar, Yazılım, Demirbaş, Montaj, Sigorta, Personel (Yıllık), Pazarlama ve Satış, Elektrik, Su, Mali Müşavir, Hukuk Müşaviri, Telefon, Araç Yakıt, Bakım, Onarım, Yedek Parça, Genel Giderler, Beklenmeyen Giderlerdir.
Planlanan Çıktılar	Planlanan çıktılar hizmetler şu şekildedir: Konaklama Aile Odası, Konaklama Süit Oda, Termal Tesis Kira Getirisi, Restoran Kira Getirisi, Doğal Yaşam Hanı Kira Getirisi, Amfitiyatro Organizasyon Kira Ücreti, İmalathane Bölümü Satışları, Binicilik, Atölye Bölümü Satışları
Genel Takvim ve Başlama- Bitiş Tarihi	Yatırımın başlaması öngörülen yıl: 2021 ve yatırımın faaliyete geçmesi beklenen yıl: 2022 olarak belirlenmiştir. Sözleşme başlangıç tarihi: 10.01.2020 ve sözleşme bitiş tarihi 08.07.2020.

ii. Amaç ve Gerekçe

Uzun Yaşam Köyü yatırımı fizibilitesinin temel gerekçesi, yatırıma yönelik ekonomik, teknik ve mali değerlendirmelerin yapılmasıdır. Bununla birlikte rapor, yapılan değerlendirmeler ile birlikte yatırımın uygunluğunu tespit etmek amacıyla hazırlanmıştır.

Uzun Yaşam Köyü yatırımının amacı ise Aydın'da yatırım planları doğrultusunda turizm sektörünün gelişmesine yönelik ihtiyaç duyulan fizibilite çalışmalarının tamamlanması ve yatırımın gerçekleşmesi durumunda ildeki turizm faaliyetlerini 12 aya yaymak ve aynı zamanda sürdürülebilir kalkınmaya katkı sağlamaktır. Bununla birlikte yapılacak yatırım neticesinden bölge halkının yaşam kalitesinin yükseltilmesi de yatırımın temel amaçları arasında yer almaktadır. Nazilli Uzun Yaşam Köyünün hizmet vermeye başlamasıyla, bölgeyi ziyaret eden yerli ve yabancı turist sayısında artış sağlanması, bilinirliğinin ulusal ve uluslararası düzeyde artması ve bölgedeki alternatif turizm türlerinde çeşitlilik sağlanması diğer amaçlarındandır.

Fizibilite içeriğinde ilk olarak raporun amacı, kapsamı ve organizasyonu, raporun çalışma yöntemi, sektöre yönelik bulguların özeti yer almaktadır. Projenin ilgili bölümünde; projenin yapılacağı bölgenin sosyoekonomik durumu, sağlık ve turizm sektörü hakkında bilgiler, sağlık ve turizm sektörüne yönelik uygulanan politikalar ve programlar incelenmiştir. Projede çeşitli planlarla ilgisi ve

ilişkisi, yasal mevzuat ve sektörle ilgili uygulanan desteklere yer verilmiştir. Raporda yer alan yatırıma yönelik genel anlamda talep analizi ele alınmıştır. Ardından projenin konusunun satış, üretim ve pazarlama koşulları incelenmiştir. Projenin yapılacağı il olan Aydın hakkında genel bilgilere de raporda yer verilmiştir. Ayrıca projenin teknik analizi, girdileri, organizasyon yapısı ve yönetimi, işletme dönemi gelir ve giderleri belirtilmiştir. Projenin finansmanı ve proje analizi başlığı altında finansal analiz, ekonomik analiz, sosyal analiz, bölgesel analiz, duyarlılık analizi ve risk analizi de raporda yer almaktadır.

Çalışmalar Nazilli Ticaret Odası yetkilileriyle yapılan toplantı ile başlamıştır. Toplantıda çalışma süreci, yürütülecek faaliyetler, çalışmanın ana çerçevesi ve iş akış planı belirlenmiştir. Toplantının ardından masa başı çalışmalar başlamış olup sektöre ilişkin akademik dokümanlar, ulusal ve uluslararası örnekler incelenmiştir. Fizibilite raporunun hazırlanması esnasında sektörel analiz çalışması yapılmıştır. Rapor için ulusal ve uluslararası ölçekte sektörle ilgili araştırmalar yapılmıştır. Sektörün dünyada ve Türkiye'deki durumu incelenmiş ve ilgili literatür araştırması yapılmıştır. Çalışmanın yapılış aşamasında yararlanılan kaynaklar arasında; sektöre dair raporlar, analizler, akademik yayınlar, On Birinci Kalkınma Planı, Bölge Planları, Bölgesel Gelişme Ulusal Stratejisi, Turizm Stratejisi 2023 ve Eylem Planı bulunmaktadır. Aşağıda planlanan yatırımın ilişkili olduğu sağlık turizmi hakkında kısaca bilgi verilmiştir.

- **Sağlık Turizmi**

Sağlık turizmi, bireylerin sağlık hizmetleri almak amacı ile farklı ülkelere veya ülkelerindeki farklı lokasyonlara seyahat gerçekleştirmesidir. Bu sayede seyahat edilen ülke ve bölge için döviz kaynağı ve turizm geliri oluşmaktadır. Sağlık turizmi, 4 ana başlık altında incelenmektedir (Tüm Yönleriyle Sağlık Turizmi, 2014).

- Termal Sağlık Turizmi
- Medikal Turizm
- Yaşlı Turizmi
- Engelli Turizmi

Kurulması planlanan uzun yaşam köyü, sağlık turizmi kapsamında değerlendirilmektedir. Yatırımın içinde bulunan birçok tesis (Termal tesis, doğa sporları, tarım ve bahçe alanları, doğal üretim besin kaynağı, sosyal tesisler vb.) sağlık ve turizm sektörüne hizmet eden faaliyetleri içermektedir.

- **Termal Sağlık Turizmi**

Termal sağlık turizmi, termal sular yöresindeki insan sağlığına olumlu katkı sağlamak üzere hekim denetimi ve programında; fizik tedavi, rehabilitasyon, egzersiz, psikoterapi, diyet gibi uygulamalar ile birlikte sunulan sağlık hizmetleridir. Termal sulara dayalı tedavi biçimi ülkemizde olduğu kadar tüm dünyada da son yıllarda bilinirliği artan bir sektör konumundadır (Tüm Yönleriyle Sağlık Turizmi, 2014).

- **Medikal Turizm**

Medikal turizm (Tıp turizmi), tamamen tıbbi bir tanımlama olup tedavi amacı ile farklı lokasyonlara seyahat etmedir. Seyahatin amacı, bireylerin kendi ülkesinde bulunan tedavi imkânlarının yetersizliğidir. Örneğin; farklı bir ülkede kansere yakalanan kişi, kendi ülkesi sınırlarında tedavi

göremiyor ve başka bir ülkeye tedavi amaçlı seyahat ediliyor ise medikal turizm olarak değerlendirilmektedir (Tüm Yönleriyle Sağlık Turizmi, 2014).

- Yaşlı Turizmi

Yaşlı turizmi, yaşlıların bakımını gerektiren tedavileri kapsayan ve bu tedaviler için ülke dışına seyahat ettikleri turizm olarak tanımlanan bir sağlık turizmi türüdür (Tüm Yönleriyle Sağlık Turizmi, 2014).

- Engelli Turizmi

Engellilik, bir kimsenin yapabildiği işleri yapma becerisindeki herhangi bir kısıtlama ya da eksiklik olarak tanımlanmaktadır. Dünya Sağlık Örgütü (WHO) verilerine göre dünya nüfusunun %15'i (1 Milyar) bir çeşit engelle yaşamaktadır. Bu nedenle engelli turizmi, sağlık turizminde ayrı şekilde tanımlanmıştır. Engelli turizmi; engellilerin seyahat etme, gezme, eğlenme ve tedavi görme ihtiyaçlarına yönelik olarak gelişen bir turizm türüdür (Tüm Yönleriyle Sağlık Turizmi, 2014).

• Planlanan Yatırım

Yatırım ile Aydın'ın Nazilli ilçesinde Nazilli'ye 9,8 km uzaklıkta bulunan 204,33 dönüm arazi üzerine uzun yaşam köyü kurulması planlanmaktadır. Uzun yaşam köyünün yaklaşık 154,3 dönüm arazisi tarım, sera ve bahçe işleri için, 50 dönüm arazisi konaklama alanları, termal tesis, sosyal alanlar, müze, atölyeler vb. gibi alanlara ayrılması planlanmaktadır. Tesisin konsepti eski usul veya doğal yaşam temalı olacaktır. Tesis içinde bulunan yapılar köy evlerini andıran taş ve odun içerikli görünüme ve yapıya sahip binalar olarak tasarlanması planlanmaktadır. Tesis kendi elektriğini güneş enerjisi yardımıyla üreten, çevreci ve engelli insanların ihtiyaç ve gereksinimlerini düşünen bir yapıya sahip olacaktır. Tesise konaklamaya gelen yerli ve yabancı turistler konaklama faaliyetinin yanı sıra içinde barındırdığı birçok tesis ve doğal alanları sayesinde farklı bir deneyim yaşamalarını hedeflemektedirler. Tesise gelen müşteriler termal tesisten ve havuzlardan, tarım ve bahçelerde yetişen ürünlerden, atölyelerde geleneksel ve kültürel faaliyetlerden, restorandan, kafelerden, müzelerden, doğa sporlarından ve tiyatro gibi faaliyetlerden faydalanabilecektir.

iii. Yapılan İşin Tanımı

Fizibilitenin giriş bölümünde raporun amacı, kapsamı ve organizasyonu, raporun çalışma yöntemi, sektöre yönelik bulguların özeti yer almaktadır. Ayrıca giriş bölümündeki sonuç ve öneriler kısmında projeye dair genel bilgilere yer verilmiştir. Rapordaki projenin tanımı ve kapsamı bölümünde projenin adı, amacı, teknik içeriği, hedef kitlesi ve bölgesi gibi proje hakkında genel bilgiler yer almaktadır. Projenin arka planı bölümünde; projenin yapılacağı bölgenin sosyoekonomik durumu, sağlık ve turizm sektörü hakkında bilgiler, sağlık ve turizm sektörüne yönelik uygulanan politikalar ve programlar incelenmiştir. Ayrıca bu bölümün alt başlıkları arasında yasal mevzuat ve sektörle ilgili uygulanan destekler yer almaktadır. Projenin çeşitli planlarla ilgisi ve ilişkisi de bu bölümde ele alınmıştır. Raporda yer alan projenin gerekçesi bölümünde, projenin genel anlamda talep analizi ele alınmıştır. Ayrıca hemen ardından projenin konusunun satış, üretim ve pazarlama koşulları incelenmiştir. Projenin yapılacağı bölge hakkında genel bilgilere de raporda yer verilmiştir. Ayrıca projenin teknik analizi, girdileri, organizasyon yapısı ve yönetimi, işletme dönemi gelir ve giderleri belirtilmiştir. Projenin finansmanı ve proje analizi başlığı altında finansal analiz, ekonomik analiz, sosyal analiz, bölgesel analiz, duyarlılık analizi ve risk analizi de raporda yer almaktadır.

Çalışmalar Nazilli Ticaret Odası yetkilileriyle yapılan toplantı ile başlamıştır. Toplantıda çalışma süreci, yürütülecek faaliyetler, çalışmanın ana çerçevesi ve iş akış planı belirlenmiştir. Toplantının ardından masa başı çalışmalar başlamış olup sektöre ilişkin akademik dokümanlar, ulusal ve uluslararası örnekler incelenmiştir. Fizibilite raporunun hazırlanması esnasında sektörel analiz çalışması yapılmıştır. Rapor için ulusal ve uluslararası ölçekte sektörle ilgili araştırmalar yapılmıştır. Sektörün dünyada ve Türkiye'deki durumu incelenmiş ve ilgili literatür araştırması yapılmıştır.

iv. Uzun ve Kısa Dönemli Amaçlarla İlişki

Planlanan yatırımın bölgesel ve sektörel politikalara uygunluğu önem arz etmektedir. Bu bölümde Aydın ilinde kurulması planlanan Uzun Yaşam Köyü için sektörel ve bölge politikaları ile ilişkili bilgiler verilmiştir. Kalkınma planları ve ulusal stratejiler ve stratejik planlar doğrultusunda yatırım sektörünü ilgilendiren mevcut programlar aşağıda verilmiştir.

- On Birinci Kalkınma Planı.
- Türkiye Turizm Stratejisi 2023 Eylem Planı.
- Bölgesel Gelişme Ulusal Stratejisi.
- TR32 Düzey 2 Bölgesi Bölge Planı 2014 2023.

T.C. On Birinci Kalkınma Planına göre 2023 yılına kadar Türkiye'nin turizm sektöründe cazip noktaya ulaşılması hedeflenmektedir. Turizm sektörünün alt sektörlerinden sağlık turizmi ülke genelinde yaygınlaştırılarak sürekli olarak (12 ay boyunca) turizm geliri elde edilmesi hedeflenmektedir. Ayrıca değişen tüketici eğilimleri ile birlikte turizmin çeşitlendirilmesi ve geliştirilmesi, sezon süresinin uzatılması, hizmet kalitesinin yükseltilmesi ve daha fazla harcama eğilimi olan ziyaretçinin ülkemize çekilmesi ile konaklama süresi ve konaklama dışı harcamaların artırılması amaçlanmaktadır.

Türkiye Turizm Stratejisinde ise Türkiye'nin jeotermal altyapı kaynaklarının zengin olması ve mevcut kaynakların turizm sektöründe etkin ve verimli şekilde kullanılarak ülke ekonomisine katkı sağlaması hedeflenmektedir. Bu bağlamda turizm alanında birçok hedef ve ileri yönelik strateji ve planlar bulunmaktadır. Plan kapsamında Aydın ilinin jeotermal altyapı kaynaklarının değerlendirilerek turizm sektörüne kazandırılması planlanmaktadır. Yatırım, içinde bulunan termal tesis sayesinde Turizm Stratejisinin planları ile uyumaktadır. Ayrıca yerli ve yabancı turistlerin bölgeye çekilmesi noktasında Turizm Stratejisi planları ile uyum içindedir.

Bölgesel Gelişme Ulusal Stratejisi kapsamında ileri yaş turizmi ve termal turizmde 2023 yılına kadar yabancı turist sayısında ve yatak kapasitesinde hedefler mevcuttur. Yatırımı planlanan tesis ile On Birinci Kalkınma Planı, Türkiye Turizm Stratejisi ve Bölgesel Gelişme Ulusal Stratejisinde bulunan hedef ve planlara ulaşmak konusunda yardımcı olacaktır.

Güney Ege Kalkınma Ajansı 2015 yılında yayınlamış olduğu TR32 Düzey 2 Bölgesi Bölge Planı 2014 2023 raporunda yatırım konusu ile ilgili olarak dört mevsim turizm sektörünün sürdürülebilirliği açısından geliştirmiş olduğu tedbir ve politikalar bulunmaktadır. Bu tedbir ve politikalar ile belli düzeydeki bölgelerin yaz mevsimi haricinde de bölgeye turist çekmek amaçlanmaktadır. Nazilli Ticaret Odasının planladığı Nazilli Uzun Yaşam Köyü yatırımı bölge planında konu olan dört mevsim turizm hedefine ulaşılmasına katkı sağlayacaktır.

v. Finansman Kaynağı ve Planı

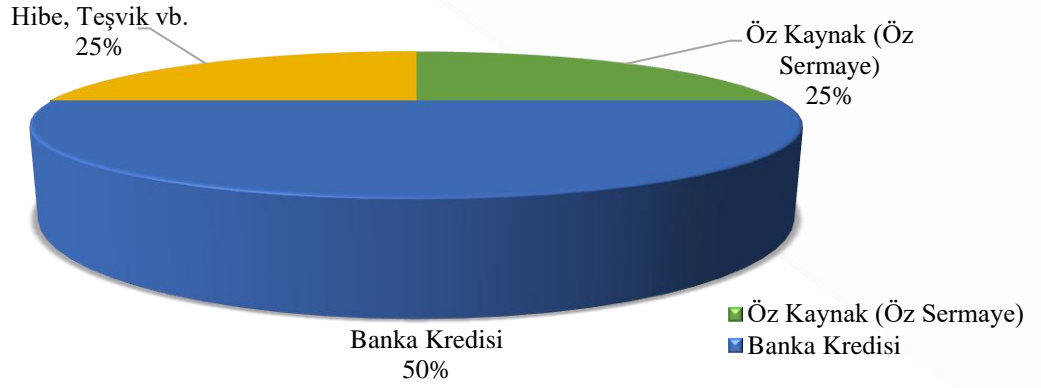
Finansman kaynağına ilişkin planlama tabloda verilmiştir. Bu planlamaya göre yatırımın 25% oranındaki kısmı öz kaynak (öz sermaye), 50% oranındaki kısmı banka kredisi olarak sağlanacaktır. Kalan kısmı ise hibe, teşvik vb. yoluyla karşılanacaktır.

Buna göre yatırımın 2.063.651 Dolar kısmı öz kaynak (öz sermaye), 4.127.301 Dolar kısmı banka kredisi olarak sağlanacaktır. Kalan 2.063.651 Dolar kısmı ise hibe, teşvik vb. yoluyla karşılanacaktır.

Tablo 2 - Finansman Kaynağı ve Planı

Finansman Kaynakları (Dolar)	Yatırım Tutarı (Dolar)	Oransal Dağılım	Kaynak Türü
Öz Kaynak (Öz Sermaye)	2.063.651	25%	İç Para
Banka Kredisi	4.127.301	50%	Dış Para
Hibe, Teşvik vb.	2.063.650,54	25%	Dış Para
Toplam Finansman Tutarı (Dolar)	8.254.602	100%	

Şekil 1 - Finansman Kaynağı



vi. Proje Analiz Sonuçları (Alternatiflerin karşılaştırılması)

Tablo 3 - Proje Analiz Sonuçları

Proje Analiz Sonuçları	Seçilen Alternatif
Yatırım Tutarı	8.254.602,18
Net Bugünkü Değer (Ticari/Ekonomik)	80.725.115,18
İç Karlılık Oranı (Ticari/Ekonomik)	1,83%
Geri Ödeme Süresi (Ticari/Ekonomik)	18,02
Fayda/Maliyet Oranı (Ekonomik)	0,59

vii. Etüt Bilgileri

Tablo 4 - Etüt Bilgileri

Etüdü Hazırlayan Birim ve Etüdün Hazırlanış Tarihi	Progem Eğitim Danışmanlık Ltd. Şti. Mart- Ağustos 2020
Etüt Hakkında Yetkili Kişi / İletişim Bilgileri	Adnan Hacıbebekoğlu/ Genel Müdür E-posta: adnan@progem.com.tr Telefon: +90 312 472 32 57

b. Projenin Gerekçesi

Akdeniz Üniversitesi (AÜ) Fen Edebiyat Fakültesi Gerontoloji (Yaşlılık Bilimi) Bölümünde 5 yıldır sürdürülen Türkiye'nin yaşlılık haritası çalışmaları tamamlanmıştır. 2010 yılında 10 cilt halinde bilim dünyasına açıklanan Gerontoloji Atlasında, 2050'de 101 milyon olarak hesaplanan Türkiye'deki nüfusun 30 milyonunun 60 yaşın üzerinde olacağı, şimdiden önlem alınmazsa bunların yarısına yakınının kronik ve bakıma muhtaç halde olacağı belirtilmiştir (Yaşlı Dostu Kentler Sempozyumu, 2015).

Yaşlılık haritasına yönelik çalışmalar sürerken, Türkiye'nin en uzun ömürlü ama en sağlıklı insanların büyük çoğunlukta yaşadığı ilin Aydın, ilçenin ise Nazilli olduğu tespit edilmiştir. Türkiye genelinde 48 bin olan 100 yaş üzeri vatandaşın, nüfusa düşen oran olarak en fazla Aydın'ın Nazilli ilçesi ve çevresinde yaşadığı belirlenmiştir (Memurlar.net, 2020).

Türkiye'de 2050 yılına kadar artması beklenen yaşlı nüfus ve Türkiye'de en uzun ömürlü insanların Aydın'ın Nazilli ilçesinde bulunması planlanan projenin gerekçesini oluşturmaktadır. Yatırım ile Nazilli'de bulunan ileri yaş turizm potansiyelinin değerlendirilip ülke ekonomisine katkı sağlaması hedeflenmektedir.

i. Projenin Hedef Kitlesi

Yerli/Yabancı Turistler

Yatırımın iki hedef kitleleri mevcuttur. Bunlar yerli/yabancı turistler ve Aydın/Nazilli halkıdır. Aydın ili Akdeniz ikliminin etkisindedir. En yağışlı mevsim kıştır. Yaz mevsiminde yok denecek kadar az yağış almaktadır. Aydın ilinde turizm faaliyetleri genellikle kıyı turizmidir. Bu nedenle turistlerin yoğun olarak Aydın'a geliş zamanları Mayıs-Eylül ayları arasındadır. 2018 yılı resmi istatistiklere göre Aydın'a gelen toplam turist sayısı 156.600, yabancı geliş sayısı 129.219, yabancı geceleme sayısı 3.265.662, toplam geceleme sayısı ise 6.491.491 kişidir. Ayrıca ilgili bölümlerde yapılan talep tahmin analizlerinde sayısının 2023 yılına kadar artış göstermesi beklenmektedir.

Aydın/Nazilli Halkı

Yatırımın hedef kitleleri arasında Aydın ve Nazilli halkı bulunmaktadır. Tesisin yaş sınırlaması bulunmamaktadır. Bütün yaş gruplarına hitap eden ve hizmet verme kapasitesine sahip bir tesis planlanmaktadır. Yatırımın hedef kitesinden olan Aydın'ın 2019 güncel TÜİK verilerine göre nüfusu 1.110.972'dir. Nazilli'nin, toplam nüfusu 2019 resmi verilerine göre ise 159.544'dir. Bu nüfus, 78.276 erkek ve 81.268 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49 erkek, %51'i kadındır. Aydın ilçeleri arasında nüfus bakımından en büyük ikinci ilçedir. Ortalama hane halkı büyüklüğü 3,02 kişidir. Halkın en önemli geçim kaynağı tarım ve hayvancılıktır. Halkın istihdam edildiği sektörlerin başında hizmet ve tarım sektörleri gelmektedir. İlçenin nüfus artış hızı binde 13 olarak hesaplanmıştır. Buna göre ilçenin göç alan bir bölge olduğu belirtilebilir.

c. Projenin Tanımı ve Kapsamı

Son yıllarda birçok gelişmiş ülke vatandaşı düşük maliyetli ve kaliteli tıbbi tedavi, bakım, yenilenme, rehabilitasyon ve benzeri sağlık hizmetlerini alabilmek amacıyla kıtalararası seyahat etmektedir. Sağlık hizmetlerini turizm bölgelerinde doğa içinde almak, eş zamanlı olarak esenlik (Wellness-

wellbeing) ve rehabilitasyona ulaşmak anlayışı “Sağlık Turizmi” sektörünün doğmasına neden olmuştur (Ç.Karasu, 2009).

Yatırım Aydın’ın Nazilli ilçesinde gerçekleştirilmesi planlanmaktadır. Yatırım, dünyada örnekleri bulunan fakat Türkiye’de henüz yaygınlaşmamış ve fazla örneği bulunmayan bir projedir. Uzun yaşam köyleri konsept gereği sağlık turizmi veya ileri yaş turizminde değerlendirilmektedir. Fakat planlanan yatırımın herhangi bir yaş sınırlaması bulunmamaktadır. Tesis her türlü yaş grubundan insana hitap etmektedir. Tesise gelen müşteriler içinde barındırdığı termal tesisler, hobi bahçeleri, seralar, hayvan barınakları, doğa sporları, doğal üretim yöntemleri ile zeytinyağı, salça vb. üretim faaliyetleri, müze, tiyatro, sosyal tesisler gibi tesislerden faydalanabilecek ve sağlıklı bir yaşam konsepti ile vakit geçirebileceklerdir.

Uzun yaşam köyleri, doğa içinde belli bir alana konuşlandırılan merkez niteliğindedir. Bu merkezlerin içinde eski usul gıda ve eşya üretimi yapmak, termal ve alternatif sağlık faaliyetleri gerçekleştirmek, doğa yürüyüşleri ve sporları yapmak, sosyal tesislerden faydalanmak, tarım ve bahçe işleri ile uğraşmak vb. gibi doğa ile bütünleşik faaliyet ve yaşam tarzını içermektedir. Uzun yaşam köylerinin genel amacı belirli yaş aralığında bulunan insanların, doğa içinde bulunan tesisler ile günümüzde alternatif tedavi yöntem niteliğindeki faaliyetler sayesinde sağlıklı bir yaşlılık sürdürmeleridir.

d. Fizibilite Etüdü Analiz Sonuçları

Fizibilitede yapılan hesaplamalarda öne çıkan bazı sonuçlar özet bilgiler halinde aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 5 - Fizibilite Sonuçları (Dolar)

Fizibilite Sonuçları	5. Yıl Sonuçları İtibarıyla	Hesaplama Yöntemi	Değerlendirme
Yatırımın Kârlılığı	-4,06%	5. Yıldaki Net Kar / Toplam Yatırım Tutarı	İdeal oran, sektöre ve bölgeye göre değişiklik göstermektedir. Dolayısıyla bu yatırım için ortaya çıkan sonucun diğer yatırım planlarıyla, alternatif yatırım araçlarıyla ve yatırımcı beklentisiyle kıyaslanması gerekmektedir.
Sermayenin Kârlılığı	-16,26%	5. Yıldaki Net Kar / Öz Kaynak Tutarı	Yatırımın karar aşamasında kritik öneme sahip bir gösterge olan sermayenin karlılığı; ortaya konulan öz sermaye ile ne kadar katma değer yaratılacağını göstermektedir. Bu verinin alternatif yatırım araçlarıyla kıyaslanması beklenmektedir.
Yatırımın Net Katma Değeri (Dolar)	9.111.343,28	Toplam Yatırım Tutarı + Faiz Ödemeleri + 5. Yıldaki Net Kar	Bu analizde yatırım sermayesinin yaratacağı katma değer incelenmektedir. Özellikle az gelişmiş veya gelişmekte olan ülkelerde sermaye kıt bir kaynak olduğundan katma değeri yüksek olan yatırımlar daha cazip olarak değerlendirilmektedir.

Yatırımın Geri Dönüş Süresi	18,02	Yıllar itibariyle net kar ve amortisman toplamının yatırım maliyetini karşıladığı dönemdir.	Yatırımın geri dönüş süresi hesabı; yatırım maliyetinin ne kadarlık sürede kazanılacağını göstermektedir. Fizibilite sonuçları açısından önemli bir göstergedir. Yatırımın geri dönüş süresi hesaplanırken yatırım dönemi dahil edilmiştir.
------------------------------------	-------	---	---

e. Projenin Etkileri

Yatırımın gerçekleşmesi durumunda uzun ve orta vadeli ekonomik etkileri olacaktır. T.C. Kültür ve Turizm bakanlığının yayınladığı istatistik verileri göz önüne alındığında Aydın'a gelen yerli ve yabancı turist sayısı bakımından ilk beş içinde yer almaktadır. Aydın'a gelen turist yoğunluğu göz önüne alındığında yatırım sayesinde bölgeye gelen turistler döviz kazandıracak ve bölge ekonomisine katkı sağlayacaktır. Ayrıca turizm sektörü açısından gelişmiş olan Aydın, uzun yaşam köyü ile yerli turistlerin yanı sıra yabancı turistler tarafından da ilgi odağı haline gelecektir. Nazilli'de artan turistik gelir, bölgenin sosyoekonomik gelişmişlik düzeyine katkı sağlayacaktır. Yatırımın bir diğer etkisi ise sosyal ve çevresel anlamda oluşmaktadır. Uzun yaşam köyünün içinde bulunan faaliyet ve tesis çeşitliliği sayesinde bölgede istihdamın gerçekleşmesi ile işsizlik oranına etkisi fazla olacaktır. Yatırımın konsepti gereği doğal yaşam ve eski usul köy hayatının olması, çevresel zararlara yönelik makine ekipman bulundurulmaması ve çevre dostu bir tesis olarak tasarlanması planlanmaktadır.

1 PROJENİN TANIMI VE KAPSAMI

Hazırlanan rapor bir fizibilite çalışması olup adı “Uzun Yaşam Köyü” fizibilitesidir. Yatırımın temel amacı Aydın’da yatırım planları doğrultusunda turizm sektörünün gelişmesine yönelik ihtiyaç duyulan çalışmaların tamamlanması ve yatırımın gerçekleşmesi durumunda ildeki turizm faaliyetlerini 12 aya yaymak ve aynı zamanda sürdürülebilir kalkınmaya katkı sağlamaktır. Bunun yanı sıra Aydın ve ilçesi olan Nazilli’nin turizm anlamında gelişimine katkı sağlamak ve bölgenin hem ekonomik anlamda hem de sosyoekonomik anlamda katkı sağlaması yatırımın hedeflerindedir.

Yatırım Aydın’ın Nazilli ilçesinde yapılması planlanmaktadır. Yatırımın bölgesel düzeyde etkileri incelenecek olursa, yatırımın hedef kitlesi olan yerli ve yabancı turistlerin bölgeye gelmesi ile bölge ekonomisine katkı sağlayacağı öngörülmektedir. Ayrıca büyük çaplı bir yatırım olmasından dolayı tesiste istihdam edilen personeller ile bölgesel anlamda işsizlik oranları bir miktar aşağı çekilmiş olacaktır. Nazilli ilçesinin sağlık turizmi açısından bilinirliği artacaktır.

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 6 - Yatırıma İlişkin Tanımlar

Yatırıma İlişkin Tanımlar	Tanımlar
Yatırımın Adı	Nazilli Uzun Yaşam Köyü
Yatırımın Yeri	Nazilli/Aydın
Proje Sahibi Kuruluşun Adı	Nazilli Ticaret Odası
Proje Sahibi Kuruluşun Yasal Statüsü	Kamu Kurumu Niteliğinde Meslek Kuruluşu
Projenin Yürütücü Kuruluşu	Nazilli Ticaret Odası
Yatırımın Amacı	Uzun Yaşam Köyü yatırımının amacı ise Aydın’da yatırım planları doğrultusunda turizm sektörünün gelişmesine yönelik ihtiyaç duyulan fizibilite çalışmalarının tamamlanması ve yatırımın gerçekleşmesi durumunda ildeki turizm faaliyetlerini 12 aya yaymak ve aynı zamanda sürdürülebilir kalkınmaya katkı sağlamaktır.
Fizibilitenin Hazırlanma Yılı	2020
Yatırımın Başlaması Öngörülen Yıl	2021
Yatırım Uygulama Süresi (Ay)	24
Yatırımın Faaliyete Geçmesi Öngörülen Yıl	2022

Fizibilitenin konusu Nazilli uzun yaşam köyü olarak belirlenmiştir. Yatırımın Nazilli/Aydın ilinde yapılması öngörülmüştür. Nazilli Ticaret Odası yatırım için proje sahibi olan kuruluştur. Kurum, yasal statüsü itibariyle kamu kurumu niteliğinde meslek kuruluşu olarak tanımlanmaktadır. Projenin yürütücü kuruluşunun ise Nazilli Ticaret Odası olması planlanmaktadır. Uzun Yaşam Köyü yatırımının amacı ise Aydın’da yatırım planları doğrultusunda turizm sektörünün gelişmesine yönelik ihtiyaç duyulan fizibilite çalışmalarının tamamlanması ve yatırımın gerçekleşmesi durumunda ildeki turizm faaliyetlerini 12 aya yaymak ve aynı zamanda sürdürülebilir kalkınmaya katkı sağlamaktır. Fizibilite 2020 yılında hazırlanmıştır. Fizibilitedeki hesaplamalarda yatırıma 2021 yılında başlanacağı varsayılmıştır. Yatırım döneminde uygulama süresi 24 ay olarak belirlenmiştir. Buna göre yatırımın ilk faaliyeti 2022 yılında olacaktır. Fakat yatırımın büyüklüğü nedeniyle yatırım süresinin sapması muhtemeldir. Bu nedenle yatırım süresinin 2-5 yıl arasında sürme olasılığı bulunmaktadır.

Tablo 7 - Yatırımın Kapsamı

Yatırımın Kapsamı	Kapsam
Üretilcek Hizmetler (Çıktılar)	Konaklama Aile Odası (Adet), Konaklama Süt Oda (Adet), Termal Tesis Kira Getirisi (Ay), Restoran Kira Getirisi (Ay), Doğal Yaşam Hanı Kira Getirisi (Ay) Amfitiyatro Organizasyon Kira Ücreti (Ay) İmalathane Bölümü Satışları (Gün) Binicilik (Adet) Atölye Bölümü Satışları (Gün)
Yatırımın Hedef Kitle	Önem sırasına göre yatırımın hedef kitle; Aydın, Ege Bölgesi, Türkiye ve yurtdışından gelen ziyaretçi/ turist.
Toplam Yatırım İhtiyacı (Dolar)	8.254.602,18
Öz Kaynak Kullanım Oranı	25,00%
Kredi Kullanım Oranı	50,00%
Hibe, Destek, Teşvik vb. kullanımı	25,00%
Kredi Faiz Oranı	5,00%
Euro	8,7300
Dolar	7,3700
İndirgeme Baz Oranı 1	3,00%
İndirgeme Baz Oranı 2	6,00%
İndirgeme Baz Oranı 3	9,00%
İskonto Oranı Değişkeni	2,58%
NBD İndirgeme Oranı 1	5,58%
NBD İndirgeme Oranı 2	8,58%
NBD İndirgeme Oranı 3	11,58%
İşletme Sermayesi Süresi (Ay)	1
Yatırım Projeksiyonu (Yıl)	20
Tahsilat (Alacak) Vadesi (Ay)	1
Borç Ödeme Süresi (Ay)	1
Satış Fiyatları Yıllık Artış Oranı	3%
Giderlerin Yıllık Artış Oranı	2%
Yatırımın Para Cinsi	8.254.602,18

Yatırımın finansmanının 25% kadarlık kısmının öz kaynak ile karşılanması planlanmaktadır. Toplam yatırım maliyeti içinde 50% oranında alınacak kredi; 10 yıl vadeli olup 1 yıl geri ödemesiz yıllık faiz oranı 5,00% olarak varsayılmıştır. Yatırımın finansman kaynaklarının 25% kadarlık kısmının hibe, destek, teşvik vb. kullanımı ile karşılanması öngörülmüştür. Fizibilitedeki hesaplamalarda Euro kuru 8,73 olarak alınmıştır. Dolar kuru 7,37 olarak kabul edilmiştir. Yapılan duyarlılık analizlerinde ve net bugünkü değer hesaplamalarında indirgeme baz oranları 3,00%, 6,00% ve 9,00% olarak hesaplanmıştır. İskonto Oranı Değişkeni, 2,58% olarak hesaplanmıştır. Buna göre analizlerde ve hesaplamalarda indirgeme oranları, iskonto oranı değişkeni ve ilgili baz oran toplanarak hesaplanmıştır. Dolayısıyla NBD indirgeme oranları 5,58%, 8,58% ve 11,58% olarak hesaplanmıştır. İşletme dönemi için sermaye ayrılması planlanan süre 1 ay olarak belirlenmiştir. Fizibilitedeki hesaplamalar 20 yıllık projeksiyonla yapılmıştır. Yapılacak satışlardan doğacak gelirlerin 1 aylık vadelerle tahsil edileceği, tedarikçilere yapılacak ödemelerin ise 1 aylık vadelerle yapılacağı kabul edilmiştir. Fizibilitedeki gelir hesaplamalarında fiyatlar her yıl 3% artırılmıştır. Fizibilitedeki gider hesaplamalarında ise fiyatlar 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.

1.1 Projenin Politika Dokümanlarına Uygunluğu

T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı tarafından 2019 yılının temmuz ayında On Birinci Kalkınma Planı yayımlanmıştır. Planda farklı sektörlerle yönelik hedefler, amaçlar ve stratejiler belirlenmiştir. Planda Nitelikli İnsan ve Güçlü Toplum başlığı altında sağlık sektörüne yönelik amaç, politika ve tedbirler belirlenmiştir. Bireylerin yaşam kalitesinin yükseltilmesi, ekonomik ve sosyal hayata aktif ve sağlıklı bir şekilde katılımlarının temin edilebilmesi için kanıta dayalı politikalarla desteklenen, kaliteli, güvenilir, etkin, mali açıdan sürdürülebilir bir sağlık hizmet sunumu ile bölgeler arası dağılımın iyileştirilmesi, fiziki altyapının ve insan kaynağının niteliğinin artırılması Planda belirtilen temel amaçtır (T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, 2019).

Planlanan yatırımın, bölgesel ve sektörel politikalara uygunluğu önem arz etmektedir. Bu bölümde Aydın ilinde kurulması planlanan “Uzun Yaşam Köyü” için sektörel ve bölge politikalar ile ilişkili bilgiler verilmiştir. Mevcutta bulunan sektörel politikalar ve planlar aşağıda verilmiştir.

- On Birinci Kalkınma Planı
- Türkiye Turizm Stratejisi 2023 Eylem Planı
- Bölgesel Gelişme Ulusal Stratejisi 2023
- T.C. Sağlık Bakanlığı 2018 Yılı Faaliyet Raporu
- TR32 Düzey 2 Bölgesi Bölge Planı 2014-2023.

On Birinci Kalkınma Planı’nda, değişen tüketici eğilimleri ile teknolojik gelişmeler doğrultusunda turizmin çeşitlendirilmesi ve geliştirilmesi, sezon süresinin uzatılması, hizmet kalitesinin yükseltilmesi ve daha fazla harcama eğilimi olan ziyaretçinin ülkemize çekilmesi ile konaklama süresi ve konaklama dışı harcamaların artırılması amaçlanmaktadır. Artan turist sayısını karşılamak üzere yatırım sürecindeki 212.038 yatağa ilaveten plan döneminde yatak kapasitesi 300.000’e artırılması planlanmaktadır. Her bir hedef doğrultusunda sektörde dönüşümün gerçekleştirilmesi ve koruma-kullanma dengesi gözetilerek ekonomik ve sosyal kalkınmaya katkı sağlanması hedeflenmektedir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı’nın 2007 yılında yayınladığı Türkiye Turizm Stratejisi 2023 Eylem Planına göre ileriye yönelik sağlık turizminde ve termal turizmde bakanlığın hedefleri bulunmaktadır. Bunlar;

- Kısa dönemde, 50.000 adet,
- Orta dönemde, 100.000 adet,
- Uzun dönemde 500.000 adet, termal yatak kapasitesine ulaşılması hedeflenmektedir (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2007) .

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 2007 yılında yayımlanan Türkiye Turizm Stratejisi 2023 Eylem Planı’nda ülkenin alternatif turizm türleri açısından zengin olduğu vurgusu yapılmaktadır. Planlama, yatırım, örgütlenme, iç turizm, AR-GE, hizmet, ulaşım ve altyapının güçlendirilmesi, tanıtım ve pazarlama, eğitim, kentsel ölçekte markalaşma, turizmin çeşitlendirilmesi, mevcut turizm alanlarının rehabilitasyonu geliştirilmesi konusunda uzun vadeli stratejiler bulunmaktadır (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2007).

Termal bölgelerde termal turizm merkezlerinin belirlenmesi, termal turizmin altyapı ve üstyapısının geliştirilmesine yönelik stratejilerin hayata geçirilmesi planlanmaktadır. Orta vadede, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafınca bugüne kadar ilan edilen termal turizm merkezlerine ilişkin imar planları

ve revizyon imar planlama çalışmalarının tamamlanması, uzun vadede ise ülkemizin Avrupa'da termal turizm konusunda birinci varış noktası olması hedeflenmektedir (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2007).

T.C. Kalkınma Bakanlığının 2014 yılında yayınladığı, Bölgesel Gelişme Ulusal Stratejisi 2014-2023 raporuna göre Türkiye termal kaynak ve bağlantılı sağlık turizmi bakımından potansiyel sahibi bir ülke olduğundan sağlık turizmi alanında gelişme imkânı bulunmaktadır. Gerekli teknik ve mali altyapının hazırlanmasıyla sağlık turizminde ülke olarak odak haline gelinebilecek ve kaynakların dağılımıyla bölgelere yeni bir kalkınma ivmesi kazandırabileceği ön görülmektedir. Strateji kapsamında, turizm konusunda düşük gelirli bölgelerde özel teşvik uygulamaları yapılacak ve kamu destekleri sağlanacaktır. Başta termal turizm olmak üzere turizmi çeşitlendirici yatırımlara özel teşvik tedbirleri uygulanacaktır (T.C. Kalkınma Bakanlığı, 2014).

T.C. Sağlık Bakanlığının yayınladığı 2018 yılı Faaliyet Raporunun amaç ve hedefler bölümünde sağlık turizminin geliştirilmesine yönelik stratejik plan ve performans göstergelerine ilişkin açıklamalar bulunmaktadır. Hedef ve amaçlar doğrultusunda; termal kaynakların kullanılması, rehabilitasyon hizmetlerinin ve kişilerin kendilerini iyi ve sağlıklı hissetmesini sağlayan hizmetlerin giderek artmasına paralel olarak sağlık turizmi, ülkemizin potansiyeli dikkate alındığında önemli bir fırsat sunmaktadır. Bu programla, Türkiye'nin dünyada yükselen pazar konumunda olduğu medikal turizm, termal turizm ve ileri yaş-engelli turizmi alanlarındaki hizmet kalitesinin yükseltilerek rekabet gücünün artırılması amaçlanmaktadır (T.C. Sağlık Bakanlığı, 2018).

Program Hedefleri

- Termal turizmde 100.000 yatak kapasitesinin oluşturulması,
- Termal turizmde 1.500.000 (600.000 tedavi amaçlı) yabancı termal turiste hizmet sunulması,
- Termal turizmde 3 milyar dolar gelir elde edilmesi,
- İleri yaş turizmde 10 bin yatak kapasitesi oluşturulması,
- İleri yaş turizmde 150.000 yabancı turistini ülkemizi ziyaret etmesi,
- İleri yaş turizmde 750 milyon dolar gelir elde edilmesi hedeflenmektedir.

Performans Göstergeler

- Termal, medikal ve ileri yaş turizmde yatak kapasitesi,
- Termal, medikal ve ileri yaş turizmde turist sayısı,
- Termal, medikal ve ileri yaş turizmde turizm geliri,

Hedef ve göstergelere ulaşmak amacı ile sağlık turizmine yönelik kurumsal ve hukuki altyapı geliştirilmesi ve sağlık turizm hizmet kalitesinin artırılmasına yönelik çalışmalar planlanmaktadır.

Güney Ege Kalkınma Ajansı 2015 yılında yayınlamış olduğu TR32 Düzey 2 Bölgesi Bölge Planı 2014-2023 raporunda yatırım konusu ile ilgili olarak dört mevsim turizm sektörünün sürdürülebilirliği açısından geliştirmiş olduğu tedbir ve politikalar bulunmaktadır. Bu tedbir ve politikalar ile belli düzeydeki bölgelerin yaz mevsimi haricinde de bölgeye turist çekmek amaçlanmaktadır. Nazilli Ticaret Odasının planladığı Nazilli Uzun Yaşam Köyü yatırımı bölge planında konu olan dört mevsim turizm hedefine ulaşılmasına katkı sağlayacaktır.

1.2 Kurumsal Yapılar ve Yasal Mevzuat

- **23.07.2013 tarihli ve 25541 sayılı Bakan Onayı ile yürürlüğe konulan Sağlık Turizmi ve Turist Sağlığı Kapsamında Sunulacak Sağlık Hizmetleri Hakkında Yönerge;** Ülkemize yurtdışından gelen uluslararası hastalar ile turistlere, kamu ve özel sağlık kuruluşlarında sunulacak sağlık hizmetlerinin usul ve esasları belirtmektedir.

- **12.3.1982 tarihinde Resmî Gazete Yayımlanan ve 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'na** göre amacı; turizm sektörünü düzenleyecek, geliştirecek, dinamik bir yapı ve işleyişe kavuşturacak tertip ve tedbirlerin alınmasını sağlamaktır. Turizm hizmeti ile bu hizmetin gereği kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezlerinin tespiti ile geliştirilmelerine, turizm yatırım ve işletmelerinin teşvik edilmesine, düzenlenmesine ve denetlenmesine ilişkin hükümleri kapsar.

- **T.C. Ticaret Bakanlığının, sağlık turizmine yönelik olarak “2015/8 sayılı Döviz Kazandırıcı Hizmet Ticaretinin Desteklenmesi Hakkında Karar”** gereğince sağlık turizm destekleri yeniden düzenlenmiştir. Sağlık sektöründe faaliyet gösteren ve T.C. Sağlık Bakanlığı tarafından ruhsatlandırılmış özel hastaneler veya üniversite hastaneleri ile sağlık turizmi şirketlerini kapsamaktadır. Türkiye’de döviz kazandırıcı hizmet gelirlerinin artırılması ve sağlık turizmi sektörünün uluslararası rekabet gücünün geliştirilmesi amacıyla Türkiye’de yerleşik, sağlık turizminde faaliyet gösteren yararlanıcıların gerçekleştirdikleri faaliyetlere ilişkin giderler kısmı olarak destek kapsamındadır (T.C. Ticaret Bakanlığı, 2020).

-**Yatırım Teşvik Sistemi**, 19/06/2012 tarihli Resmî Gazete’ de yayınlanmış ve 2012/1 Sayılı Uygulama Tebliği, 20 Haziran 2012 tarih ve 28329 tarihli Resmî Gazete’ de yayınlanmış, tasarrufların katma değeri yüksek yatırımlara yönlendirilmesi hedefinde bölgesel yatırımların teşvik edilmesi amaçlanmaktadır. Bu teşvikler doğrultusunda bölgesel gelişmişlik farklılıklarının azaltılması, hedeflerine ulaşılması amaçlanmaktadır (Türkiye İhracatçılar Meclisi, 2020).

Yatırım teşvik sistemi yatırımları artırarak bölgeler arası eşitsizliğin giderilmesini hedeflemektedir. Ayrıca cari açığın azaltılması, az gelişmiş bölgelere sağlanan yatırım desteklerinin genişletilmesi, destek unsuru miktarlarının artırılması, kümelenme faaliyetlerinin teşvik edilmesi, teknoloji dönüşümü sağlayacak yatırımların desteklenmesi yatırım teşvik sisteminin temel amaçlarından. Aydın ili bölgesel teşvik sistemine göre 2. bölgede yer almaktadır.

Yatırım teşvik sisteminde genel anlamda KDV istisnası, gümrük vergisi muafiyeti, vergi indirimi, sosyal sigortalar prim desteği (İşveren payı), faiz oranı desteği, arazi tahsisi, KDV iadesi, gelir vergisi stopajı indirimi, sosyal sigortalar prim desteği (Çalışan payı) destek unsurları arasında yer almaktadır.

Tablo 8 - Bölgesel Teşvik Uygulamalarında Sağlanan Destek Unsurları

Destek Unsurları			Bölgeler					
			I	II	III	IV	V	VI
KDV İstisnası			Var	Var	Var	Var	Var	Var
Gümrük Vergisi Muafiyeti			Var	Var	Var	Var	Var	Var
Vergi İndirimi	Yatırıma Katkı Oranı	OSB ve EB Dışı	15	20	25	30	40	50
		OSB ve EB İçi	20	25	30	40	50	55
Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği		OSB ve EB Dışı	2 Yıl	3 Yıl	5 Yıl	6 Yıl	7 Yıl	10 Yıl
		OSB ve EB İçi	3 Yıl	5 Yıl	6 Yıl	7 Yıl	10 Yıl	12 Yıl
Yatırım Yeri Tahsisi			Var	Var	Var	Var	Var	Var

Faiz veya Kar Payı Desteği	İç Kredi	-	-	3 Puan	4 Puan	5 Puan	7 Puan
	Döviz/ Dövizde Endeksli Kredi			1 Puan	1 Puan	2 Puan	2 Puan
Sigorta Primi İşçi Hissesi Desteği		-	-	-	-	-	10 Yıl
Gelir Vergisi Stopajı Desteği		-	-	-	-	-	10 Yıl

Kaynak: T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Yatırım Teşvik Sistemi Yatırımlarda Devlet Yardımı, 2019.

Ayrıca belirli yatırım konularında 5. bölge teşvik unsurları uygulanmaktadır. Bu yatırım konuları aşağıda verilmiştir (T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, 2019).

1. AR-GE projeleri neticesinde elde edilen ürünlerin üretilmesine yönelik yatırımlar.
2. Savunma alanındaki yatırımlar.
3. Test merkezleri, rüzgâr tüneli vb. yatırımlar.
4. Belirli otomotiv ve motor yatırımları.
5. Madencilik ve Maden Arama Yatırımları.
6. Eğitim yatırımları (Hava araçlarının kullanım, tamir ve bakımına yönelik eğitim yatırımları dâhil).
7. Enerji verimliliğine yönelik yatırımlar.
8. Atık ısıdan geri kazanım yolu ile elektrik üretimi yatırımları.
9. Sıvılaştırılmış doğalgaz (LNG) ve yer altı doğalgaz depolama yatırımları.
10. Yerli kömüre dayalı termik santraller.
11. Karbon elyaf veya entegre kompozit malzeme üretimine yönelik yatırımlar.
12. Demiryolu taşımacılığı.
13. Denizyolu taşımacılığı.
14. Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde veya termal turizm konusunda yapılacak turizm konaklama yatırımları.
15. Uluslararası fuar alanı yatırımları.
16. Yenilenebilir Enerji üretimine yönelik türbin ve jeneratör ile rüzgâr enerjisi üretiminde kullanılan kanat imalatı yatırımları.
17. Direkt soğutmalı slab döküm ve sıcak haddeleme yöntemi ile alüminyum yassı mamul üretimine yönelik entegre yatırımlar.
18. Lisanslı depoculuk yatırımları.
19. Nükleer enerji santrali yatırımları.
20. Belirli nitelikteki laboratuvar yatırımları.
21. Havayolu taşımacılığı.
22. Asgari 5 milyon TL tutarında 25 Dekar ve üzeri yerli aksam ihtiva eden otomasyona dayalı sera yatırımları.
23. Asgari 5 milyon TL tutarında atık geri kazanım ve bertaraf tesisi yatırımları.
24. Asgari 5000 büyükbaş kapasiteli süt yönlü, asgari 10.000 büyükbaş kapasiteli et yönlü hayvancılık yatırımları.
25. Yaşlı-Engelli bakım merkezleri ve wellness yatırımları Asgari 500 milyon TL tutarında Orta-Yüksek teknoloji yatırımlar.

Yukarıda öncelikli destek unsurlarına ilişkin 14. madde yatırım konusu ile alakalıdır ve öncelikli destek unsurları arasında değerlendirilmektedir.

Aşağıdaki tabloda öncelikli destek unsurlarına ilişkin bilgiler verilmiştir.

Tablo 9 - Öncelikli Yatırım Destek Unsurları

Destek Unsurları		Destek Oran ve Süreleri*
KDV İstisnası		Var
Gümrük Vergisi Muafiyeti		Var
Vergi İndirimi	Yatırıma Katkı Oranı (%)	40**
	Vergi indirim (%)	80**
Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği		7 Yıl
Yatırım Yeri Tahsisi		Var
Faiz veya Kar Payı Desteği	İç Kredi	5 Puan
	Döviz/Dövizle Endeksli Kredi	2 Puan

Kaynak: T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Yatırım Teşvik Sistemi Yatırımlarda Devlet Yardımı, 2019.

*1-5. Bölgelerde yapılacak yatırımlar için 5. Bölge desteği, 6. Bölgelerde yapılacak yatırımlar için 6. Bölge desteği uygulanmaktadır.

**İmalat sanayiine yönelik (US-97 Kodu:15-37) düzenlenen yatırım teşvik belgeleri kapsamında, 1/1/2017 ile 31/12/2019 tarihleri arasında gerçekleştirilecek yatırım harcamaları için yatırıma katkı oranı geçerli olan yatırıma katkı oranına 15 puan ilave edilmek suretiyle, vergi indirimi oranı %100 oranında ve yatırıma katkı tutarının yatırım döneminde kullanılabilir oranı %100 olarak uygulanır.

1.3 Projenin Kurumun Geçmiş, Yürüyen ve Planlanan Diğer Projeleri ile İlişkisi

Yapılan araştırmalar sonucunda yatırım ile alakalı olarak mevcutta farklı bir kurum projesi veya yatırımı bulunmamaktadır. Fakat Aydın'ın Nazilli ilçesinde kurulması planlanan uzun yaşam köyü ile benzer bir proje bulunmaktadır. İstanbul'da HerDem Sağlıklı Yaşam Köyü, 2019 yılının sonuna doğru faaliyete geçmesi planlanmaktadır. HerDem Sağlıklı Yaşam Köyünde konsept evler, hobi bahçeleri, atölyeler, sağlık olanakları gibi hizmetler sunulmaktadır. Aşağıdaki şekilde projeye ilişkin yerleşim planı ve konsepti verilmiştir.

Şekil 2 - Yatırım Konusu İle Örnek Proje



Kaynak: HerDem Sağlıklı Yaşam Köyü Resmi İnternet Sayfası, 2019

Konsept evler ile tasarlanan sağlıklı yaşam köyü, her bir konakta 10-14 arasında değişen daire bulunmaktadır. Yatırımın konsepti gereği 55 yaş sınırlaması bulunmaktadır. Sağlıklı yaşam köyünde müşterilerin konaklama faaliyeti yapabilmesi için daire satın alması gerekmektedir. Devre mülk veya otel konseptindeki günlük kira şeklinde olmamaktadır.

Yatırımı planlanan uzun yaşam köyünün, mevcutta bulunan sağlıklı yaşam köyü ile faaliyet anlamında ve diğer konularda bir ilişkisi bulunmamaktadır.

1.4 Projenin Diğer Kurumların Projeleri ile İlişkisi

1.4.1 Proje ile Eşzamanlı Götürülmesi Gereken Diğer Kurumların Projeleri

Aydın'ın Nazilli ilçesinde yatırıma ilişkin başka mevcut veya planlanan bir yatırım olmadığından proje ile eş zamanlı yürütülmesi gereken farklı bir kurum projesi bulunmamaktadır.

1.4.2 Projede Başka Kurumların Projeleri ile Fiziki Çakışma Oluşmamasına Yönelik Tedbirler

Yatırıma ilişkin başka kurum ile fiziki çakışma olmayacağından alınacak bir önlem yoktur.

1.5 Proje ile İlgili Geçmişte Yapılmış Etüt Araştırma ve Diğer Çalışmalar

Yaşlılık haritasına yönelik çalışmalar sürerken, Türkiye'nin en uzun ömürlü ama en sağlıklı insanların büyük çoğunlukta yaşadığı ilin Aydın, ilçenin ise Nazilli olduğunu tespit edilmiştir. Türkiye genelinde 48 bin olan 100 yaş üzeri vatandaşın, nüfusa düşen oran olarak en fazla Aydın Nazilli ilçesi ve çevresinde yaşadığı belirlenmiştir (Memurlar.net, 2020).

Aydın ili; tarihi, kültürel ve doğal değerlere sahip olmanın yanı sıra turizm faaliyetlerinin en yoğun olduğu Batı Anadolu'nun orta yerinde bulunmaktadır. Ayrıca turizm açısından en önemli deniz sınır kapısına sahip olması Aydın sektörün en gelişmiş illerinden biri haline getirmiştir. Aydın batısı Ege denizine açıldığından Kuşadası ve Didim ilçeleri turizmin her alanında, diğer ilçeler ise daha çok folklorik ve arkeolojik değerler açısından günübirlik ziyaretlere uygun olmaktadır. Nazilli Ticaret Odası, ilçede yaşanan, günübirlik gerçekleştirilen ziyaretlerin konaklamalı hale gelmesi ve ziyaretçilere yönelik alternatif turizm olanaklarının sunulması amacıyla projeyi geliştirmiştir. Kültür ve Turizm Aydın İl Müdürlüğü'nün verilerine göre Mayıs ayından itibaren turistlerin Aydın gelmeye başladığı ve sezonun Eylül sonunda kıyı turizmin sona ermesiyle sezonun kapandığı belirtilmiştir. Proje, belirtilen aylar arasında Aydın ilini ziyaret eden turist sayısının %25 oranında artmasına katkı sağlayacaktır. Hazırlanan projeye yapılacak çalışmalar, ilçede alternatif turizm yatırımlarının gerçekleşmesini sağlayacaktır. Bu durum, Aydın ilinin turizm konusunda markalaşma değerinin yükselmesini sağlayacaktır. Bununla birlikte TR32 Bölgesinde bulunan Aydın ili ören yerleri ve yaratılacak çeşitlilikler, turizmin ilde yoğunlaşmasına katkı sağlayacaktır (T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi, 2019).

Yapılan araştırmalar ve Türkiye'nin turizm sektöründe gelişmesine yönelik çalışmalar birlikte göz önüne alındığında Nazilli'de kurulması planlanan Uzun Yaşam Köyünün her iki amaca da hizmet edeceği görülmektedir. Nazilli ilçesinin yeterince tanıtımının yapılamaması sebebiyle bölgeye gelen yerli ve yabancı turist sayısı oldukça düşüktür. İnsanlar seyahat faaliyetlerinden önce gidecekleri yeri araştırma ve o yer hakkında bilgi edinme eğilimi içerisinde. İlçenin turizm potansiyeline yönelik internet sitelerinde haberlerin bulunmaması ve portalların oluşturulmaması bölgenin bilinirliğinin düşük seviyelerde kalmasına sebep olmaktadır (I. Ulusal Alternatif Turizm Kongresi Bildiri Kitabı, 2016). Bununla birlikte bölge halkının yaşam ömrünün uzun olması, bu doğrultuda hizmet verecek bir tesisin kurulması ile her iki soruna aynı anda çözüm getirecektir.

GEKA'nın 2014-2023 Bölge Planında bölge vizyonu yaşam kalitesi yüksek, yeniliğe dayalı üreten, doğasını koruyan, küresel turizm odağı Güney Ege olarak belirlenmiştir. Bu vizyonun gerçekleşmesi için belirlenen ana eksenler arasında ise dört mevsim turizm yer almaktadır. Bölge vizyonuna ulaşmak için bölgede faaliyet gösteren kurumların yatırımları önem arz etmektedir (Güney Ege Kalkınma Ajansı, 2014)

1.6 Proje İhtiyacı/Talebi

Raporun 3. bölümünde turizm sektörüne ilişkin geçmiş, mevcut ve gelecek taleplere yönelik analizler ve talep tahminleri yapılmıştır. Bu çalışma sonucunda görülmüştür ki turizm sektöründe kritik noktalardan birisi mevsimselliklerdir. Yani turizm sektörü mevsim ve aylara göre talep açısından değişkenlik göstermektedir. Yapılan çalışmalar sonucunda yıllık 4 dönem bazında mevsim endeksleri belirlenmiş ve bu endekslere göre tesise ilişkin taleplerin aylık dağılımı gerçekleştirilmiştir.

Türkiye ve Aydın geneli için belirlenen 4 dönem içinde en yüksek talep düzeyi, 3. Dönem (Temmuz, Ağustos ve Eylül) olduğu ardından en yüksek talep düzeyine sahip dönemin 4. Dönem (Ekim, Kasım ve Aralık) olduğu gözlenmiştir.

Nazilli ilçesi için yapılan tahminleme çalışmasının bulgulara göre aylara göre endeksler elde edilen veriler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 10 - Aylara Göre Mevsimsel Endeksler Ortalaması

O	Ş	M	N	M	H	T	A	E	E	K	A
0,96	0,85	1,00	1,30	1,05	0,88	1,08	1,13	1,07	1,08	0,97	1,00

1.7 Proje Alternatifleri

1.7.1 Projesiz Durum

Bu bölümde hâlihazırda proje konusu mal/hizmet ihtiyacının nasıl sağlandığı belirtilip, fizibiliteye konu hedeflere mevcut durumda nasıl ulaşıldığı ve bu durumun kilit (Diğer alternatiflerle karşılaştırma yapmayı mümkün kılacak) bilgilerine yer verildiği bölümdür. Fakat Uzun Yaşam Köyü yatırımı için mevcut durumda tesis veya bina bulunmamaktadır. Bu nedenle projersiz duruma ilişkin değerlendirme yapılamamaktadır.

1.7.2 Bakım Onarım veya Tavsii Yatırımı

Hâlihazırda proje konusu mal/hizmet ihtiyacını karşılayan bir birim varsa, yapılacak bakım-onarım veya tavsii yatırımları ile faaliyetlerine devam etmesi bir alternatif olarak değerlendirildiği bölümdür. Fakat projersiz durumda olduğu gibi bu bölümde de Nazilli' de mevcutta benzer bir yatırım olmadığı için bakım onarım veya tavsii yatırımı olması durumundaki alternatif değerlendirilememektedir.

1.7.3 En İyi İkinci Alternatif

Temel hedeflere ulaşmayı sağlayacak ancak yapılacak analiz sonucunda tercih edilen alternatiften sonra gelen proje alternatifine dair bilgilere yer verilen bölümdür. Fakat proje kapsamında alternatif bir durum bulunmamaktadır.

1.7.4 En İyi Alternatif (Tercih edilen alternatif)

Projenin ikinci bir alternatifi olmadığından dolayı projenin tüm teknik, finansal ve ekonomik analizleri ilgili bölümlerde değerlendirilmiştir.

1.8 Teknoloji ve Tasarım

Planlanan yatırım turizm işletme belgeli bir sağlıklı yaşam tesisi olacaktır. Yatırım yapısı gereği çeşitli tesislere ve çok yönlü tasarıma sahip bir yapıdır. Bu bölümde planlanan uzun yaşam köyünün içinde bulunan tesis ve birimlere ilişkin teknik bilgiler verilmiştir. Yatırım arazisinin yaklaşık 154,33 dönümü tarım arazisi olarak 50 dönümü içinde bulunacak olan tesislere ayrılması planlanmaktadır. Buna göre aşağıdaki tabloda planlanan yatırımın içinde bulunan tesislere ilişkin özellikler verilmiştir.

Tablo 11 - Uzun Yaşam Köyü Tesisler ve Özellikleri

Bölümler	Özellikleri
İdari Bina ve Personel Bölümü	Ortalama 1000 Metre Kare, Taş Bina
	Yönetim Ofisleri 3 Adet (1 Tanesi Revir), Resepsiyon, Lobi, Wc, Bebek Odası, Depo,
	Toplantı Odası 10-15 Kişi Kapasiteli, Elektronik Sistem Odası, Bagaj Odası
	Ayrı Girişli- Yemekhane ve Dinlenme Bölümü, Soyunma Odaları, Duş ve Tuvaletler
Konaklama Alanları 11 Blok -82 Oda -328 Yatak	2 Katlı Balkonlu Taş Evler, Taş ve Ahşap Kullanılacak, Oda Tavan Yüksekliği Min. 4 Metre
	Binalar Ortalama 200 Metre Kare Alana Oturacak, Odalarda Çift Banyo Olacak
	Her Binada 1 Adet Kat Ofisi Olacak
	8 Blok x Alt Katta 4 Aile Odası, Üst Katta 4 Aile Odası = 64 Aile Odası
	3 Blok x Alt Katta 4 Aile Odası Üst Katta 2 Süit Oda = 12 Aile Odası + 6 Süit Oda
	Aile Odası 76 Adet, (Odalardan 2 Tanesi Engelli Odası Olarak Düzenlenecek)
	Süit Oda 6 Adet
Toplam Oda Sayısı 82 Adet Yatak Kapasitesi 328 Kişi	
Restoran- 500 Kişilik	Kapalı ve Açık Hizmet Verebilen, Kapasitesi 500 Kişi, Bina Ortalama 1000 Metre Kare
	Taş Bina 2 Katlı Min. 9 Metre Yüksekliğe Sahip, Bina Orta Bölüm Boş, Üst Kat Çift Taraflı Balkon
	Dikdörtgen Olup Misafir Girişi Ortadan Olacak,
	Misafir WC ve Bebek Odası
	Kapasiteye Göre Mutfak, Kuru Gıda Deposu, Her Birimin Kendine Ait Soğuk Hava Deposu
	Açık Büfe Sunum Grupları, Tefrişat (Masa, Sandalye, Servis ve Mutfak Ekipmanları vb.)
Atölyeler	150 Metre Kare Ortalama Alana Sahip, 4 Bölümlü Taş Bina
	Yerel Ürünlerin Misafirlerle Beraber Yapılabileceği
	Seramik, Çömlek, Yöresel El Sanatları, İş Tezgâhları vb.
İmalat Alanları	200 Metre Kare Ortalama Alana Sahip, 4 Bölümlü Taş Bina
	Taş Değirmen Un ve Taş Ekmek Fırını
	Taş Değirmen Zeytinyağı ve Zeytin Bölümü
	Salça, Reçeller, Nar Ekşisi ve Pekmez

	Tarhana, Erişte, Sebze Kurutma İmalata Uygun Mutfak Tefrişatı
Doğal Yaşam Hanı	400 Metre Kare Taş Bina, Yüksek Tavan Min. 6 Metre
Müze	Uzun Yaşam Müzesi 300 Metre Kare Taş Bina, Tavan Min. 6 Metre
Spor Alanları	Binicilik Tesisi (Kapalı ve Açık Padok), Ofis Binası 30 Metre Kare Taş
	Yürüyüş Yolları Tesisi Dolaşan Yürüyüşe Uygun Patika
	Çok Amaçlı Saha (Futbol, Tenis vb.)
Termal	700 Metre Kare Ortalama Taş Bina Havuzlar Hariç, Min. 6 Metre Yükseklik
	700 Metre Kare Ortalama Taş Bina Kapalı Havuzlar için, Min. 8 Metre Yükseklik
	3 Açık Havuz, 3 Kapalı Havuz
	2 Hamam, 2 Sauna, 2 Masaj Bölümü, 2 Jakuzi (Bay ve Bayan)
	1 Ortak Kullanım Fitness Salonu
	Bölmelere Uygun Soyunma Bölmeleri, Kilitli Dolaplar, Duş ve Tuvaletler
Hayvan Barınakları	Birimler Kapasiteye Uygun Taş Bina Olarak Dizayn Edilecek
	200 Metre Kare Yem ve Malzeme Deposu, 8 Metre Tavan Yüksekliği
	2- Tavuk Kümesi- 250 Tavuk Kapasiteli
	3- İnek Ahır- 10 İnek Kapasiteli
	4- At Ahır- 10 At Kapasiteli
Makine Dairesi ve Teknik	5- Küçükbaş Ahır- 30 Küçükbaş Kapasiteli
	Ortalama 400 Metre Kare Taş Bina, 8 Metre Tavan Yüksekliği
	1- Elektrik Trafosu
	2- Jeneratör
	3- Sıcak Su Sistemi ve Kapasiteye Uygun Deposu
	4- Soğuk Su Sistemi ve Kapasiteye Uygun Deposu
	5- Pis Su Arıtma
	6- Yangın Hidrofor Sistemi, Bağımsız Su Depolu
	7- Artezyen Kuyusu
8- Ekili Alanlar İçin Sulama Sistemi ve Sulama Göleti	
9-Yağmur Sularının Çatı vb. Yerlerden Sulama Göletine Toplanması	
Isıtma ve Soğutma	Bina Sartlarına Göre Split veya Multi Split Klima Şeklinde Olacak
Elektrik Üretimi	Tesis Güneş Enerjisi ile Elektrikliğini Sağlayacak,
Otopark, İç Yollar	300 Araçlık Açık Otopark, Tesis İçİ Yollar Arnavut Taşı Olacak
Sera	Toplam 1000 Metre Kare Ortalama Topraklı Tarım Serası, 3 Adet Ayrı Ayrı Olacak
Tarla ve Bahçe Alanı	Tarla ve Bahçe Alanları Toplamı 154,33 Dönüm Olacak
Çevre Çit ve Duvarlar	50 Dönüm Olan Tesisler Alanı Taş Duvar
	154,33 Dönüm Olan Tarla ve Bahçe Alanı Tel Çit
Çamaşırhane	300 Metre Kare Taş Bina, Min. 8 Metre Yükseklik
	Tesis Konaklama ve Restoran Kapasitesine Uygun Makine Parkı, Mefruşat ve İlaç Depoları
Bahçe WC	Bahçe De Uygun Lokasyonlarda 3 Adet
Mescit	İdari Binaya Yakın Bir Konumda, Cami Görünümünde 100 Metre Kare Ortalama Taş Bina
Çocuk Parkı	Çocuk Oyun Parkı Alanı, Ahşap Malzeme Ağırlıklı, Aynı Bölümde Çocuk Kulübü
Bilgi İşlem	Entegre Otel Programı, Kamera Sistemi, Yangın Alarm Sistemi, İnternet Log Takibi
	Telefon Santrali, Merkezi TV Yayın Sistemi, Merkezi Müzik Yayın Sistemi

Çöp ve Geri Dönüşüm	Çöp Odaları, Soğuk Havalı Dâhil, Türlerine Göre Ayrı Ayrı Geri Dönüşüm Ayırma Bölümleri Kompost Makinesi
İnşaat Proje	Tüm Mimari İnşaat, Zayıf Akım, Yüksek Akım, Sıhhi Tesisat, vb. Projelerin Bütçeleri
Engelli Dostu	Tesis Tüm Genel Mekânları Engelli Ulaşımına Uygun Olacak. Genel Mekân WC Engelli Bölümü Yapılacak.
Yönlendirme	Tesis İçi Tüm Yönlendirmeler ve Uyarı Sistemleri
Amfi Tiyatro	3000 Kişi Kapasiteli

Aşağıdaki şekilde uzun yaşam köyünün içinde bulunan birimlere göre yerleşim planı verilmiştir.

Şekil 3 - Uzun Yaşam Köyü Yerleşim Planı



Şekil 4 - İlgili Tesisin 3 Boyutlu Görünümü



Aşağıdaki şekilde tesisin otoparkı yer almaktadır. Çizimlerden de görüleceği üzere araçların güneşten korunması için yapılacak sundurmaların üzerine güneş enerji paneli montajlanarak tesis için gerekli elektrik enerjisinin büyük bölümünün güneş enerjisinden karşılanması planlanmaktadır.

Şekil 5 - Tesis Otoparkı



Aşağıdaki şekilde ise planlanan tesisin içinde bulunacağı konaklama alanlarının ve caminin mimari yapısı yer almaktadır. Tesis içinde bulunacak tüm birimlerin taş ve ahşap yapıda olması planlanmaktadır.

Şekil 6 - Konaklama Alanları ve Cami



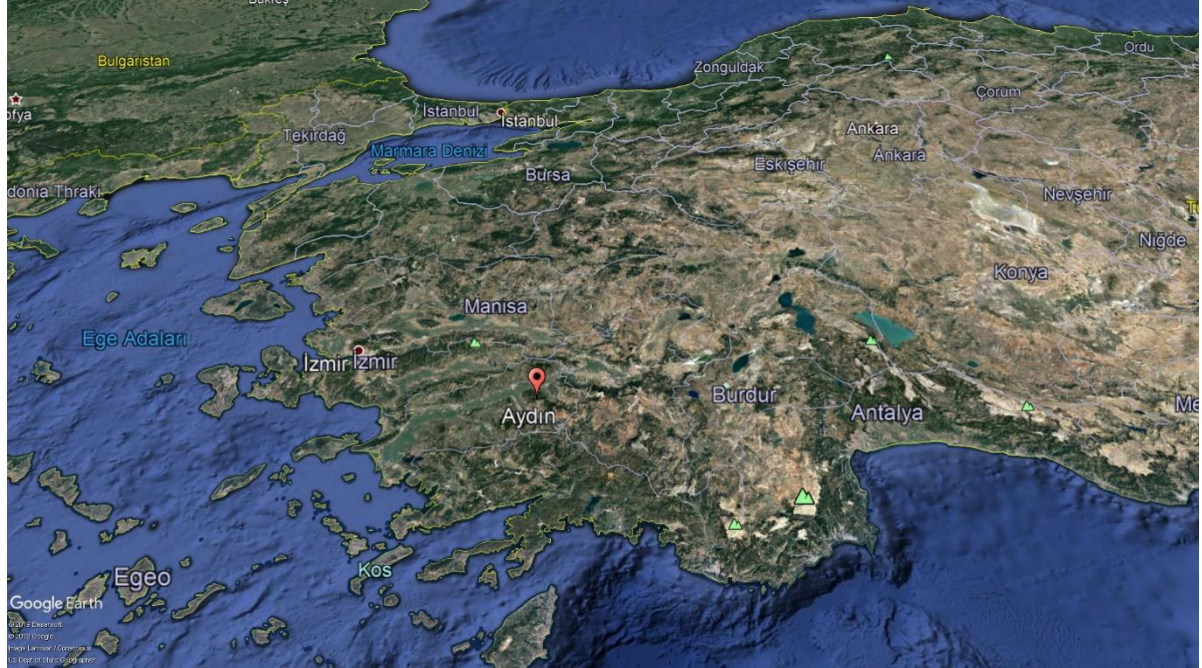
2 YER SEÇİMİ VE ARAZİ MALİYETİ

2.1 Fiziksel ve Coğrafi Özellikler

2.1.1 Coğrafi Yerleşim

Aydın turizmi, tarımı, doğal güzellikleri ve tarihi kültürel mirası ile Ege Bölgesi'nin ve Türkiye'nin önemli şehirlerindedir. Büyük Menderes havzasının tarıma elverişli topraklarında yıllardan beri süre gelen tarımsal faaliyetlerin yanı sıra Anadolu'nun Avrupa ile olan bağının kurulmasında konumu itibarıyla önemli bir yere sahiptir. Aydın, birçok uygarlığa ev sahipliği yapmıştır. Şehirde Antik Yunan dönemine ait tarihi eserlere sıklıkla rastlanmakla birlikte Roma, Bizans, Selçuklu, Osmanlı ve Cumhuriyet dönemine ait kalıntılar da bulunmaktadır. Bölgeye Akdeniz iklimi hâkimdir ve aynı zamanda jeolojik yapısı gereği termal su kaynakları yüz yıllardır birçok hastalığa şifa dağıtmaktadır. Bu özelliklerinden dolayı turistik açıdan gelişmiş bir şehirdir (Aydın İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2020).

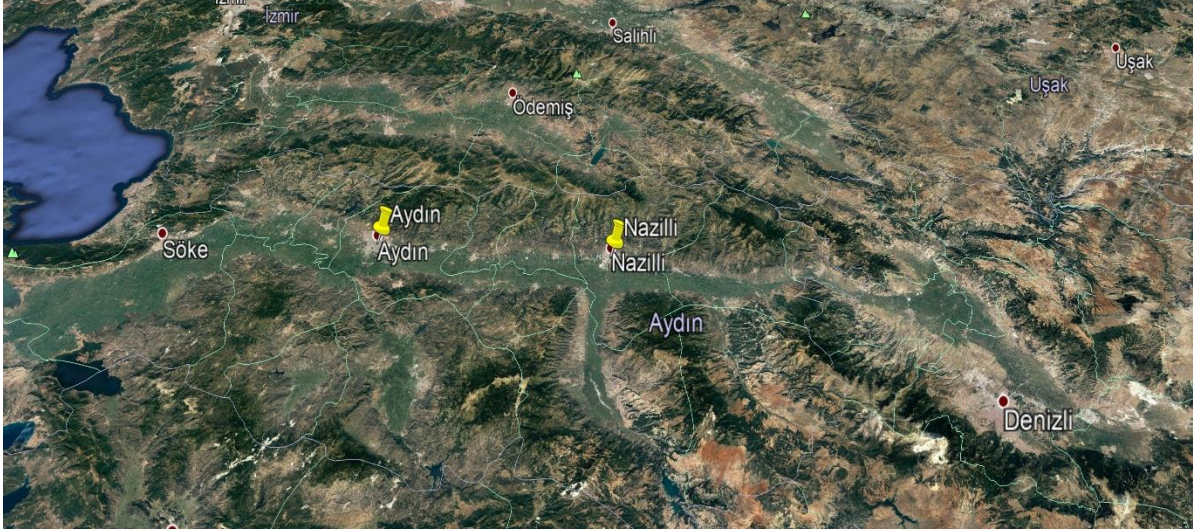
Şekil 7- Aydın İl Haritası



Kaynak: Google Earth, 2020

Aydın ili su kaynaklarının yetersizliği ve olası deprem riski nedeniyle tepelik alandaki düzlükte, düzlüğün güneyindeki birikinti konisinin kök kısmında ve bu alandan geçen Tabakhane Deresinin iki yamacına yerleşmiştir. Aydın, Tabakhane Deresinin iki yamacı boyunca genelde güneye doğru bir gelişme göstermiştir. Ayrıca zaman içinde doğu-batı yönlü transit ticaret yoluna bağlı olarak il gelişimini bu yönler boyunca da sürdürmüştür. Aydın'ın, 1950'li yıllarda Denizli-Aydın-İzmir ve Aydın-Muğla devlet kara yollarının açılmasıyla bu yollara bağlı olarak güneye gelişimi hızlanmıştır. Kent, nüfus artışının da etkisiyle Denizli-Aydın-İzmir devlet kara yolunu geçerek güneye ve aynı yol boyunca doğu ve batı yönlerinde gelişimini sürdürmüştür. Aydın gün geçtikçe artan nüfusuyla başta üzerinde yer aldığı jeomorfolojik yapı ve buna bağlı olarak uzanan Denizli-İzmir devlet kara yolu boyunca doğu-batı yönünde gelişmektedir. Ayrıca Aydın-Muğla devlet kara yoluna bağlı olarak da güneye doğru hızlı bir gelişme göstermektedir (Uğur, 2003).

Şekil 8 - Nazilli Coğrafi Konum



Kaynak: Google Earth, 2020.

Yukarıdaki şekilde Nazilli ilçesinin coğrafi olarak konumu verilmiştir. Aydın ile Nazilli arası karayolu ulaşımı ile 46 km mesafede yer almaktadır. Nazilli, Ege Bölgesi'nde Aydın ilinin en büyük nüfusa sahip olan 2. ilçesidir. Aydın-Denizli Karayolu (E-87 Karayolu), İzmir-Denizli demiryolu üzerinde, Efeler ilçesine 45 km, Denizli'ye 81 km uzaklıkta bulunmaktadır (Wikipedia, 2019).

2.1.2 İklim

Türkiye yıllık ortalama alansal yağış miktarı 574 mm.'dir. Değerlendirmelere göre ülkemizde yoğunluklu olarak yağışlar Doğu Karadeniz bölgesi Rize ve Artvin kıyılarında 1.600 mm. üzerinde gerçekleşirken, en düşük yağışlar İç Anadolu'nun orta kesimleri ile Şanlıurfa ve Iğdır çevrelerinde gözlenmektedir (Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2020).

Şekil 9 - Türkiye alansal yağış normalleri 2018



Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2020

Yukarıdaki alansal yağış normalleri incelendiğinde Aydın'ın yıllık ortalama 600 mm. – 800 mm. aralığında yağış aldığı görülmektedir. Nazilli ilçesi de Aydın ile aynı yağış özelliklerine sahiptir. Aşağıdaki tabloda bölgeler bazında yağış dağılımı ve normallere göre karşılaştırılması verilmiştir.

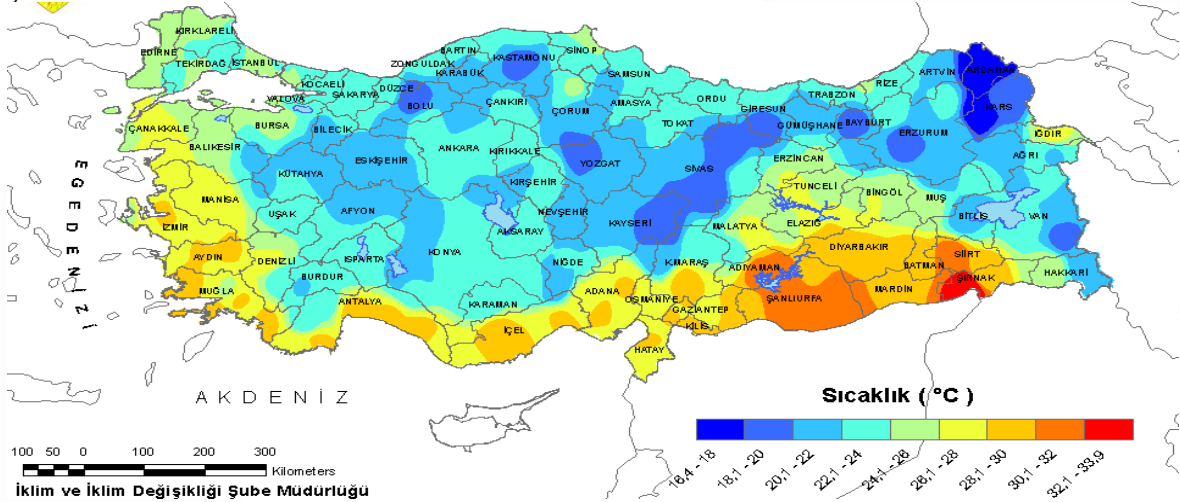
Tablo 12 - Bölgelerin Yağış Dağılımı, 2017 Yılı ve Normalleri ile Karşılaştırılmaları

Bölgeler	Yağış	Normal	2017	Normallere Göre Değişim (%)	2017 Yılına Göre Değişim (%)
Marmara	780,5	662,3	686,5	17,8	13,7
Ege	651,8	592,2	592,9	10,1	9,9
Akdeniz	785,1	666,5	590,9	17,8	32,9
İç Anadolu	449,1	406,5	359,8	10,6	24,9
Karadeniz	733,5	695,5	637,7	5,3	15
Doğu Anadolu	638,9	558,3	428,8	14,4	49
Güneydoğu Anadolu	736,6	532,2	363,8	38,4	100

Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2019

Ortalama sıcaklıklar, bölgenin tamamında mevsim normallerinin üzerinde gerçekleşmiştir. Ege Bölgesi'nde en düşük ortalama sıcaklık 14.1°C ile Kütahya'da, en yüksek ortalama sıcaklık ise 23.3°C ile Datça'da gerçekleşmiştir.

Şekil 10 - 2019 Yılı Yaz Mevsimi Sıcaklık Ortalaması



Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2019

Yukarıdaki şekil incelendiğinde Aydın'ın 2019 yılı yaz mevsimi ortalama sıcaklığının 28,1-30 °C olduğu görülmektedir. Aşağıdaki tabloda Aydın'ın 1941-2018 yılları arası ortalama sıcaklık değerleri verilmiştir.

Tablo 13 - Aydın Ortalama Sıcaklık Verileri

Aydın	Ortalama Sıcaklık (°C)	Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	Ortalama Güneşlenme Süresi (Saat)	Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (Mm)
Ocak	8,1	13	4,3	4,1	12,8	116,5
Şubat	9,4	14,7	5	4,6	10,5	93,8
Mart	11,8	17,8	6,7	5,9	9,7	71,1
Nisan	15,9	22,7	10,1	7,2	8,3	48,2
Mayıs	20,9	28,2	14,2	8,5	6,2	35,7
Haziran	25,8	33,3	18,1	10,1	2,4	13,9

Temmuz	28,4	36	20,5	10,8	0,7	3,7
Ağustos	27,6	35,7	20,3	10,3	0,6	2,5
Eylül	23,5	32	16,7	9	2	12,8
Ekim	18,4	26,2	12,7	6,9	5,6	43,8
Kasım	13,4	19,8	8,8	5	8,2	83,3
Aralık	9,5	14,4	5,7	4,1	12,8	121,7
Yıllık	17,7	24,5	11,9	86,5	79,8	647

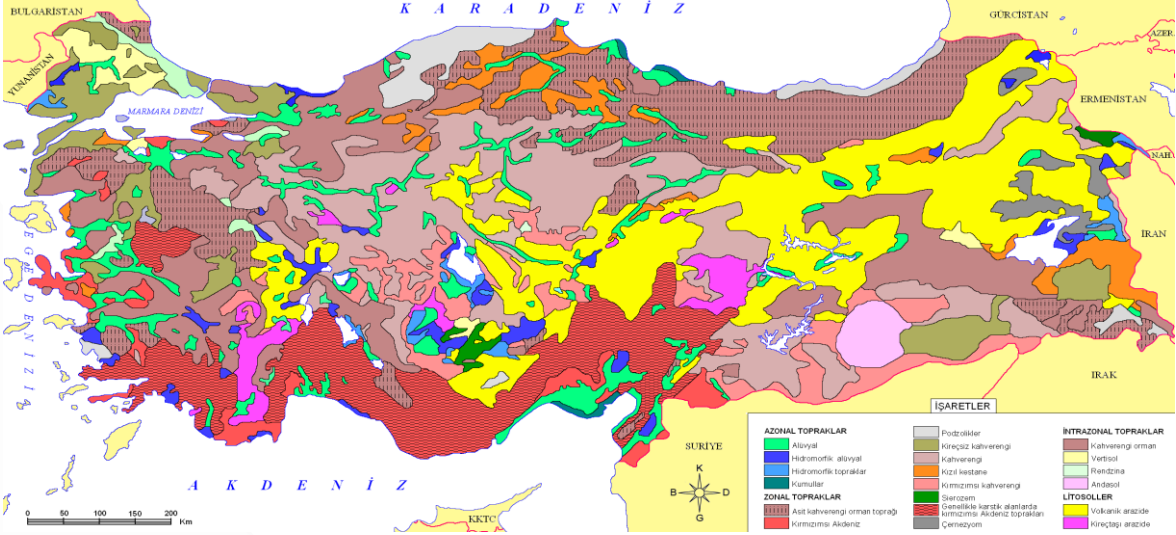
Kaynak: Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2019

Buna göre Aydın'da 1941-2018 yılları arasında ölçülen ortalama en yüksek sıcaklık değeri 24,5 °C, ortalama en düşük sıcaklık değeri ise 11,9 °C olarak görülmektedir.

2.1.3 Toprak ve Arazi Yapısı ile İlgili Bilgiler

Aydın genelinde kahverengi orman toprağı, alüvyal ve kırmızı renkli Akdeniz toprağı tipleri görülmektedir. Kırmızı renkli Akdeniz toprakları, güney Marmara, kıyı Ege ve Akdeniz Bölgesi'nde görülmektedir. Bu topraklar genellikle yıllık ortalama sıcaklığın 15°C ve üzerinde, ortalama yağışların ise 500mm.den fazla olduğu yerlerde oluşmaktadır (Ankara Üniversitesi Açık Ders Malzemeleri, 2020).

Şekil 11 -Türkiye Toprak Yapısı Dağılımı

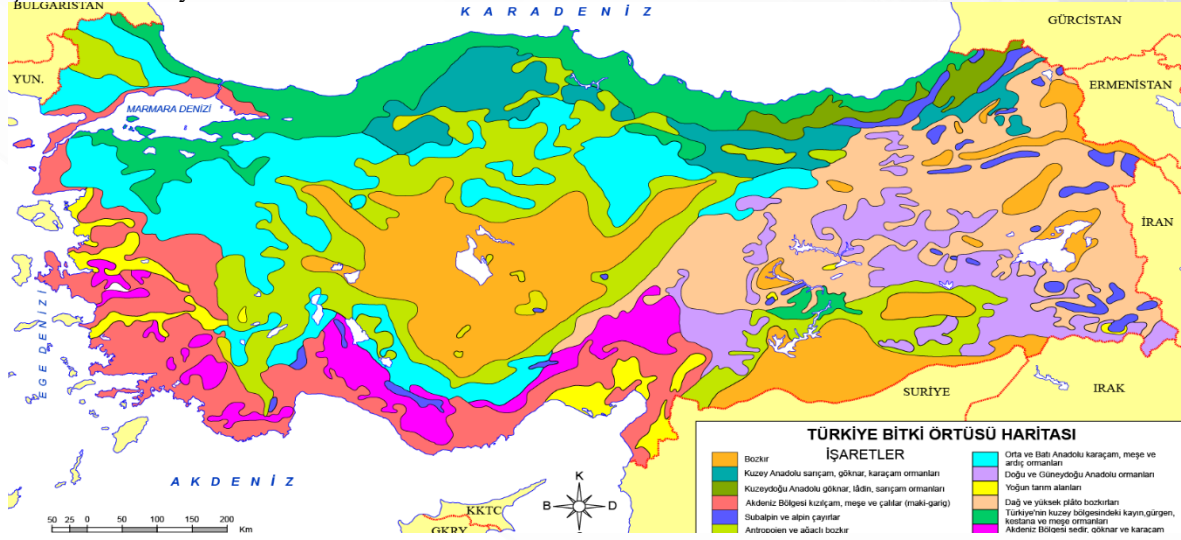


Kaynak: Coğrafya Harita, 2019

2.1.4 Bitki Örtüsü

Akdeniz bitki coğrafyasına giren Ege Bölgesinde ve Aydın ili bitki örtüsünde yaygın orman ağacı Kızılçam (Pinus brutia) ve Karaçam (Pinus nigra)'dır. Kızılçamlar Aydın ve Menteşe Dağlarının güney yamaçlarında 800 m. ye kadar yükselirler. Bu dağların kuzey yamaçlarında Karaçam ve kestane toplulukları bulunmaktadır. Fıstık Çamı özellikle Koçarlı ilçesinde ve özel ağaçlandırma sahalarında bulunur. Aydın Dağlarında Gedik mevkiinde 400-1000 m. arasında kestane toplulukları bulunur. Bu ormanların içinde sarıçiçekli kızılçık, kırmızı meyvalı kızılçık, keçi söğüdü, aksöğüt, meşe türleri ile böğürtlen, akçakesme, sandal gibi maki türleri bulunmaktadır. Ayrıca kestanelerin arasında Akçağaç yapraklı üvez, fındık ve ıhlamur görülmektedir (Aydın İli 2016 Yılı Çevre Durum Raporu, 2016).

Şekil 12 - Türkiye Bitki Örtüsü



Kaynak: Coğrafya Harita, 2019

Yukarıdaki şekil Türkiye genelinin bitki örtüsü yapısını göstermektedir. Buna göre Akdeniz Bölgesi kızılçam, meşe ve çalılar (Maki) yer almaktadır.

2.1.5 Su Kaynakları

Aşağıdaki tabloda Aydın'ın akarsu kaynaklarının dağılımı ve kullanım alanları verilmiştir.

Tablo 14 - Aydın İli Akarsu Dağılımı ve Kullanım Amacı

Akarsu ismi	Toplam Uzunluğu (Km)	İl Sınırları İçindeki Uzunluğu (Km)	Kullanım Amacı
B. Menderes Nehri	584	293	
Çine Çayı	359	143,9	Sulama + Enerji+ Taşkın Koruma (Çine Barajı)
Akçay	158	69,8	Sulama + İçme Suyu + Taşkın Koruma (Kemer Barajı)
Köşk Deresi		23,1	Sulama
İkizdere		21,5	İçme Suyu (İkizdere Barajı)
Dandalaz Çayı		44,5	Sulama+ İçme Suyu (Karacasu Barajı)
Kapızdere	17,9	17,9	Sulama
Sarıçay		47,7	İçme Suyu (Sarıçay Barajı)
Kargın Çayı			İçme Suyu (Beşparmak Barajı)
Cılımbız Deresi	11,2	11,2	İkizdere Barajı veri temini
Yalkı deresi	21,1	21,1	İkizdere Barajı veri temini
Tabakhane Deresi	20,2	20,2	Aydın İçme Suyu Veri Temini
Madran Çayı	41,2	41,2	Sulama+ Taşkın Koruma (Topçam Barajı)

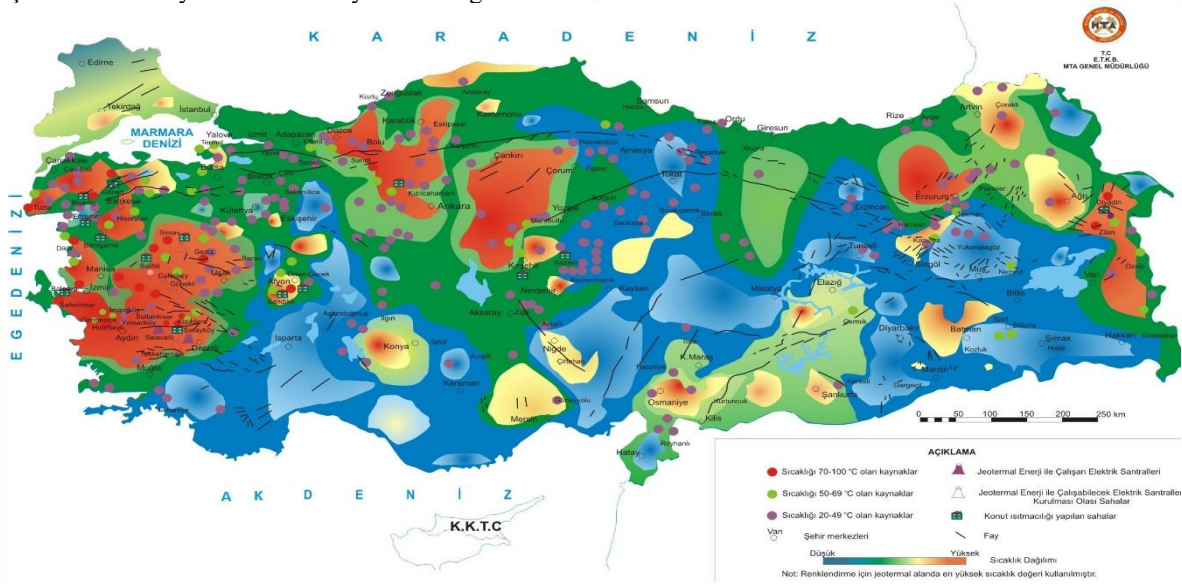
Kaynak: T.C. Aydın Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Aydın İli 2016 Yılı Çevre Durum Raporu, 2016.

2.1.6 Diğer Doğal Kaynaklar

Aydın ili sınırları içinde 2016 yılı sonu itibariyle İl Özel İdaresi tarafından 38 adet Jeotermal Kaynak Arama Ruhsatı ve 48 Adet Jeotermal Kaynak ve Mineralli Su İşletme Ruhsatı düzenlenmiştir. Aydın İlinde toplam 584 MWe gücünde 27 adet Jeotermal Elektrik Üretim Santrali bulunmakta olup, 281 hm³ /yıl jeotermal akışkan kullanılmaktadır. Yeraltı suyu akiferleri, yer altı suyu kullanım amaçları, yeraltı suyu yıllık çekim miktarı konularına ilişkin bilgi edinilememiştir. Aydın ili sınırları içinde 2016 yılı sonu itibariyle İl Özel İdaresi tarafından 38 adet Jeotermal Kaynak Arama Ruhsatı ve 48 Adet Jeotermal Kaynak ve Mineralli Su İşletme Ruhsatı düzenlenmiştir. Aydın İlinde toplam 584 MWe gücünde 27 adet Jeotermal Elektrik Üretim Santrali bulunmakta olup, 281 hm³ /yıl jeotermal akışkan kullanılmaktadır. Yeraltı suyu akiferleri, yer altı suyu kullanım amaçları, yeraltı suyu yıllık çekim miktarı konularına ilişkin bilgi edinilememiştir (Aydın İli 2016 Yılı Çevre Durum Raporu, 2016).

MTA verilerine göre Türkiye’de sıcaklıkları 20°C ile 110°C arasında değişen yaklaşık 1.500 doğal termal su kaynağı bulunmaktadır (MTA Genel Müdürlüğü, 2010).

Şekil 13 - Türkiye Jeotermal Kaynaklar Dağılımı



Kaynak: MTA, 2019

2.2 Ekonomik ve Fiziksel Altyapı

İl kodu TR321 olan Aydın, T.C. Kalkınma Bakanlığı tarafından 2011 yılında yayınlanan Sosyoekonomik Gelişmişlik Endeksi raporuna göre Aydın 0,5597 puan ile 19. sırada yer almaktadır. Sosyoekonomik gelişmişlik endeksine göre iller 6 ayrı kademeye ayrılmıştır. Bu ayırmada Aydın 2. kademede yer almaktadır. Raporda sosyoekonomik gelişmişlik endeksi hesaplamalarında demografik, istihdam, eğitim, sağlık, rekabetçi ve yenilikçi kapasite göstergeleri, mali, erişebilirlik ve yaşam kalitesi göstergeleri kullanılmıştır.

Son yıllarda ekonomik boyutun yanı sıra yaşamın diğer boyutları ile alakalı bir kavram olan toplumsal standartların ölçümüne yönelik çalışmalar yürütülmektedir. Türkiye İstatistik Kurumunun 2015 yılında yayınlamış olduğu yaşam endeksi, bireylerin ve hane halklarının yaşamını objektif ve subjektif göstergeler kullanarak yaşam boyutları ayırımında il düzeyinde ölçmeye, karşılaştırmaya ve zaman içinde izlemeye yönelik çalışma yapmıştır. TÜİK tarafından yapılan çalışmaya göre Aydın ilinde

genel yaşam endeksi 0,54 puan ile 46. sırada yer almaktadır. Ayrıca yaşam memnuniyeti endeksinde 68. sırada yer almaktadır.

EDAM tarafından Türkiye İçin Bir Rekabet Endeksi raporu yayımlanmıştır. Bu raporda Türkiye'nin tüm illeri için bir rekabet endeksi oluşturulması hedeflenmiştir. Bu endeks oluşturulurken belirli tüm illeri kapsayacak alt kriterler seçilmiş ve bunlara göre değerlendirilmiştir. Türkiye'deki illerin rekabet gücü sekiz alt bileşenden oluşturulmuştur. Ekonomik göstergeler ekonomik büyüklük, finansal derinlik ve makroekonomik istikrar olarak üç grupta toplanırken, diğer endeksler de illerin sosyal, eğitim, sağlık, çevresel, işgücü, teknolojik ve fiziksel altyapı durumunu yansıtacak verilerden oluşturulmuştur. Yapılan araştırma sonucu Aydın ili için 2014 yılı iller arası rekabet endeksinde aldığı puan 37 ve 18. sırada yer almaktadır. 2008 yılında yapılan araştırmaya göre ise 39 puan ile 19. sırada yer almaktadır.

Aşağıdaki tabloda Aydın'a ait GSYH verileri yer almaktadır.

Tablo 15 - Aydın ili GSYH Verileri (Bin Lira)

Yıllar	Tarım	Sanayi	Hizmetler	Sektör Toplamları	Vergi-Sübvansiyon	GSYH
2004	1.517.954,45	1.177.792,61	2.802.857,08	5.498.604,14	793.454,52	6.292.058,66
2005	1.374.185,21	1.275.451,53	3.451.246,49	6.100.883,24	885.536,16	6.986.419,40
2006	1.813.073,39	1.519.710,67	4.077.699,11	7.410.483,18	1.062.564,18	8.473.047,37
2007	1.315.164,37	1.700.368,67	4.698.230,87	7.713.763,91	990.637,31	8.704.401,22
2008	1.634.743,43	1.832.894,78	5.236.697,78	8.704.335,99	1.072.700,07	9.777.036,05
2009	1.619.038,10	1.726.147,45	5.404.140,44	8.749.325,99	1.061.500,60	9.810.826,59
2010	2.107.131,71	2.037.773,69	5.989.987,31	10.134.892,71	1.392.213,44	11.527.106,15
2011	2.326.733,63	2.616.682,48	6.975.764,97	11.919.181,08	1.630.245,74	13.549.426,82
2012	2.738.527,62	2.984.573,90	7.803.013,78	13.526.115,30	1.798.967,95	15.325.083,25
2013	2.879.016,99	3.522.202,35	8.761.283,30	15.162.502,64	2.146.111,07	17.308.613,72
2014	3.274.911,19	4.111.601,23	10.057.159,23	17.443.671,65	2.279.362,06	19.723.033,71
2015	3.730.016,27	4.712.652,02	11.214.404,70	19.657.072,99	2.651.058,64	22.308.131,63
2016	3.757.164,05	5.619.792,14	12.683.775,41	22.060.731,60	2.971.272,81	25.032.004,41
2017	4.918.466,48	6.968.477,59	14.852.884,15	26.739.828,21	3.432.691,02	30.172.519,23
2018	4.999.688,82	8.403.243,46	18.164.836,11	31.567.768,40	3.683.535,71	35.251.304,11

Kaynak: TÜİK, 2019.

2018 yılı GSYH değerlerinin sektörel bazlı değerlerine bakıldığında tarım sektörü %15,8, sanayi sektörü %26,6, hizmet sektörü %57,5 olduğu görülmektedir. Sektörel anlamda planlanan yatırım hizmet sektörünü ilgilendiren bir alandır. Bu nedenle Aydın ilinin sektörel bazlı değerlendirilmesi yapılmıştır. Tabloda Aydın ilinin sektörel bazlı GSYH değerleri yer almaktadır. TÜİK resmi kaynaklarına göre GSYH'nin sektör kollarına göre verilerinin en güncel tarih olan 2018 verisi son yıl verisi olarak değerlendirilmiştir. 2004-2018 verileri incelendiğinde, 2004 yılından 2018 yılına doğru GSYH verilerinde sektörlerin genelinde bazı dönemler azalış söz konusu olsa da genel itibari ile üstel bir artış hızı söz konusudur. Tarım sektöründe ortalama%10,2, sanayi sektöründe ortalama %15,4, hizmetler genelinde ortalama %14,4 artış hızı mevcuttur.

TÜİK'ten alınan 2010-2019 yılları arasındaki il bazında ihracat verilerine göre Türkiye genelinde yıllar itibariyle en yüksek ihracat rakamı 171.530.675 bin dolar, en düşük ise 113.883.219 bin Dolar olduğu bilinmektedir. 10 yıllık veriler incelendiğinde yıllar itibariyle yukarı yönlü bir artış göstererek ortalama %4,9 artış oranına sahiptir. Aynı veriler ışığında 2010-2019 yılları arasındaki il bazında ihracat verilerine göre Aydın ilinde yıllar itibariyle en yüksek ihracat rakamı 744.570 bin Dolar, en düşük ise

552.459 bin Dolar olduğu bilinmektedir. 10 yıllık veriler incelendiğinde ortalama yıllar itibariyle yukarı yönlü bir artış göstererek ortalama %3,8 artış oranına sahiptir.

Aydın ilinde tarıma dayalı sanayi kolları gelişme göstermiştir. İlde üretilen ürünler arasında; tarıma dayalı işlenmiş ürünler, kimyevi maddeler ve mamuller, bitkisel ürünler ve otomotiv sanayi ürünleri ile makine ve makine ekipmanları ilk sıralarda yer almaktadır. Türkiye genelinde zeytin ağaçlarının önemli bir yüzdesine sahip olan Aydın, bu alanla ilişkili olarak zeytinyağı sıkma konusunda da dünya markası firmalara ev sahipliği yapmaktadır. Sultanhisar ve Germencik (230°C ile Türkiye'nin en sıcak jeotermal enerji sahası) 3 jeotermal elektrik santrali bulunmaktadır. Ayrıca bölgede çimento yapımında kullanılan hammaddelerin bulunması sebebi ile inşaat malzemeleri sanayisine hammadde üretmektedir. Aydın'da üretilen madenin yılda yaklaşık olarak 2.500.000 tonu yurt dışına ihraç edilmektedir.

2018 yılında Aydın ilinin yenilen sebzeler ve bazı kök ve yumrular, yenilen meyveler ve sert kabuklu meyveler, yağlı tohum ve meyveler, muhtelif tane, tohum ve meyveler, sanayide ve tıpta kullanılan bitkiler, saman ve kaba yem fasıllarında yaptığı ihracat verileri tabloda verilmiştir. Buna göre Aydın'da söz konusu ürünlerin toplam ihracat tutarı 165.859.267 Dolar olmuştur. Ayrıca diğer fasılların toplam ihracatı 563.877.879 Dolar'dır.

Tablo 16 - Aydın İlinde Rekabet Gücü Yüksek Sektörler

Tarım	Kuru Meyve ve İncir Mamulleri	Zeytin ve Zeytinyağı Yağı	Et ve Süt Ürünleri	Yaş Meyve ve Sebze
Hizmetler	Turizm	İnşaat	Sağlık Hizmetleri	
Madencilik	Felspat, Kuvars	Mermer	Linyit	Kum ve Çakıl
Enerji	Jeotermal Enerji	Güneş Enerjisi	Rüzgâr Enerjisi	Hidroelektrik Santrali
İmalat	Gıda Makineleri	Tarım Makineleri	Başka Yerde Sınıflandırılmamış Makine ve Teçhizat	Tekstil Ürünleri

Kaynak: Aydın İl Bilim, Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü, 2018

Aydın İl Bilim, Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğünden alınan verilere göre Aydın ilinde tarımda rekabet gücü en yüksek sektör kuru meyve ve incir mamulleridir. Ayrıca yaş meyve ve sebze sektörünün de Aydın'da rekabet gücü yüksektir.

2.3 Sosyal Altyapı ve Sosyal Etkiler

TÜİK'ten elde edilen güncel (2019) Türkiye geneli nüfus verilerine göre toplam nüfus 83.154.997 seviyesine ulaşmıştır. Aynı şekilde elde edilen bilgilere göre Türkiye geneli nüfus artış hızı %13,9, ortalama hane halkı büyüklüğü 3,4, nüfus yoğunluğu 108,1, çocuk bağımlılık oranı %34,1 olarak görülmektedir. Yatırımın yapılacağı il bazında nüfus verileri değerlendirildiğinde ise Aydın ilinde, 2019 yılı toplam nüfus sayısı 1.110.972, nüfus artış hızı oranı %12, ortalama hane halkı büyüklüğü 2,9, nüfus yoğunluğu 141,5, çocuk bağımlılık oranı %27,9 olduğu bilgisi elde edilmiştir. İl genelinde 2018 yılı nüfusun cinsiyete göre dağılımına bakıldığında erkek oranı%50, kadınların oranı ise %50 olarak bilinmektedir.

Aydın ilinde 17 ilçe bulunmaktadır. Aydın'ın nüfus yoğunluğu en fazla olan ilçesi Efeler ilçesidir. Nüfusun yoğunlukta olduğu diğer ilçeler sırasıyla Kuşadası, Nazilli ve Söke'dir. Nüfus yoğunluğunun yaşandığı bu şehirler turizm, sanayi ve hizmet sektöründe yarattığı istihdam fırsatları sebebiyle talep

görmektedir. Bu ilçelerde nüfus artış hızı diğerlerine göre farklılık göstermektedir. Bu farklılık sayesinde sağlık, yiyecek ve içecek, perakendecilik, konaklama, barınma alanlarında yatırım olanakları sağlamaktadır. Bu doğrultuda fizibilitesi hazırlanan tesisin Aydın ilinin nüfus yoğunluğuna sahip Nazilli 'de yapılması planlanmaktadır (Türkiye İstatistik Kurumu, 2019).

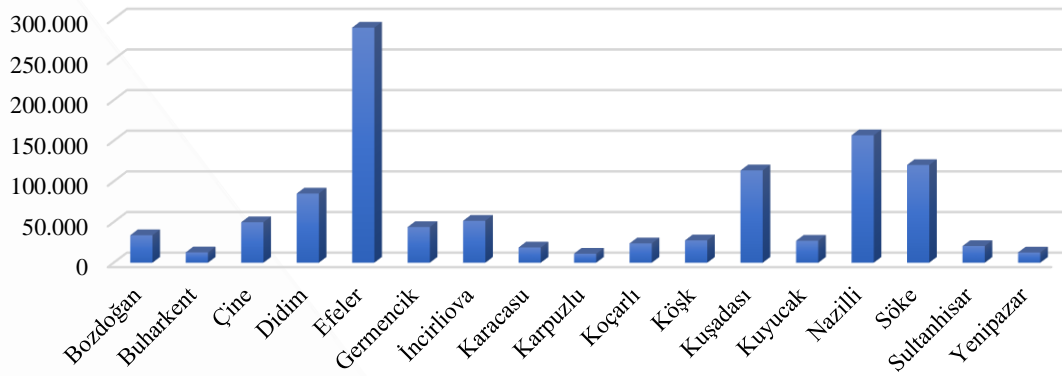
Tablo 17 - 2018 Yılı Aydın İlçe Nüfusları

İlçeler	Nüfusu
Bozdoğan	33.843
Buharkent	12.688
Çine	49.760
Didim	85.055
Efeler	289.248
Germencik	43.913
İncirliova	51.526
Karacasu	18.706
Karpuzlu	11.113
Koçarlı	23.716
Köşk	27.517
Kuşadası	113.580
Kuyucak	26.975
Nazilli	156.748
Söke	120.217
Sultanhisar	20.533
Yenipazar	12.608

Kaynak: TÜİK, 2019

Aşağıda Aydın'ın ilçelerine ait nüfus dağılımları yer almaktadır. Buna göre en fazla nüfusa sahip ilçeler arasında ilk sırada Efeler ilçesi ardından Nazilli gelmektedir.

Şekil 14 - Aydın İlçe Nüfus Dağılımı



Türkiye genelinde iç göçler genellikle kırsal alanlardan şehirlere gerçekleşmektedir. Göç eylemi, siyasal, toplumsal ya da ekonomik nedenlerle bireylerin ya da toplulukların buldukları yerleşim yerini bırakarak başka bir yerleşim yerine gitme faaliyeti olarak tanımlanmaktadır. Yatırımın yapılacağı Aydın ilinin göç verilerine bakıldığında 2018 yılında aldığı göç sayısı 47.005 verdiği göç ise 36.462 kişi olduğu bilinmektedir. Buna göre Aydın ilinin net göç sayısı 10.543, net göç hızı oranı ise 9,7 olarak bilinmektedir.

İŞKUR'a kayıtlı olan işsizlerin sayısı, işsizlik oranının artışına paralel olarak artış göstermektedir. Kayıtlı işsizlerin mesleklere göre dağılımı sıralamasında yer alan ilk iki meslek nitelik gerektirmeyen

meslekler olan beden işçisi ve temizlik görevlisi iken devamında büro memuru, satış danışmanı, sekreter, ön muhasebeci, şoför-yük taşıma işçisi ve reyon görevlisi mesleklerinin sıralandığı görülmektedir. Aydın ili, bölgeler arası düzeyde, TR32 kodu ile Aydın, Denizli, Muğla alt bölgesi arasında yer almaktadır. 2014-2018 yılları arası TÜİK'ten alınan güncel işsizlik oranlarına göre il genelinde 2014-2018 yılı arasında en yüksek işsizlik oranı %07 iken en düşük işsizlik oranı yüzde %7'dir. Yıllar arasındaki ortalama artış/azalış hızına bakıldığında %1 oranı ile negatif yönde yani yıllar itibarıyla genel olarak azalan bir işsizlik artış oranına sahiptir.

Son yıllarda ekonomik boyutun yanı sıra yaşamın diğer boyutları ile alakalı bir kavram olan toplumsal standartların ölçümüne yönelik çalışmalar yürütülmektedir. Türkiye İstatistik Kurumunun 2015 yılında yayınlamış olduğu yaşam endeksi, bireylerin ve hane halklarının yaşamını objektif ve sübjektif göstergeler kullanarak yaşam boyutları ayırımında il düzeyinde ölçmeye, karşılaştırmaya ve zaman içinde izlemeye yönelik çalışma yapmıştır. TÜİK tarafından yapılan çalışmaya göre Aydın ilinde genel yaşam endeksi 0,54 puan ile 46. sırada yer almaktadır. Ayrıca yaşam memnuniyeti endeksinde 68. sırada yer almaktadır.

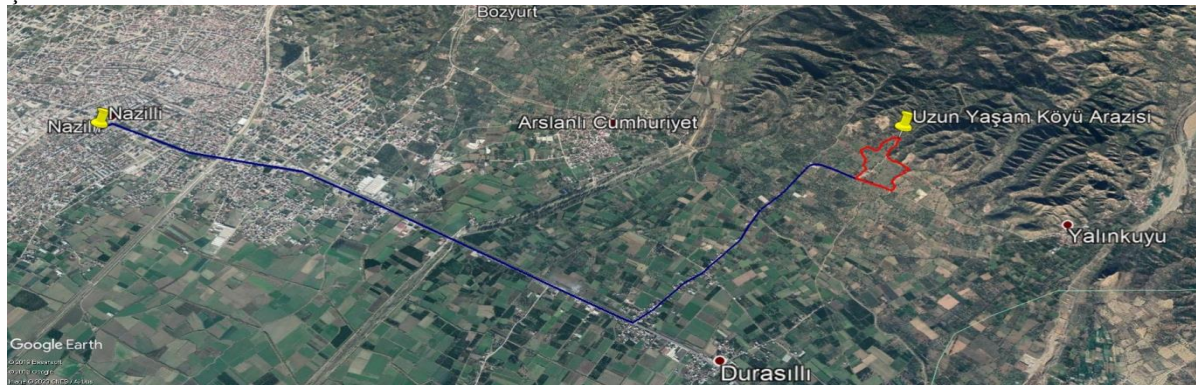
2.4 Çevresel Etkiler

Yer seçimi aşamasında Nazilli Ticaret Odası'nın çevresel faktörler, merkezi noktalara yakınlık ve yatırımın yapılacağı tesisin alt yapı ihtiyaçlarını karşılayacak bir arazi seçimi yapmıştır. Arazi, devlet hazinesine ait bir arazidir. Yatırıma ilişkin çevresel etkilerin değerlendirilmesi göreceli olarak yapılmış ve buna göre yatırımın yapılacağı arazi açısından olumsuz bir nokta tespit edilmemiştir. Yatırımın gerçekleşebilmesi için öncelikle ÇED sürecine ilişkin değerlendirmelerin yapılması ve ÇED onayının alınması gerekmektedir. Bu sürece ilişkin detaylı bilgi aşağıdaki ilgili bölümde verilmiştir.

2.5 Alternatifler, Yer Seçimi ve Arazi Maliyeti

Nazilli Ticaret Odası'nın yatırım için arazi alternatifi 204.330,76 m² büyüklüğünde devlet hazinesine ait bir arazidir. Edinilen bilgiye göre arazinin yaklaşık maliyeti 3.000.000 TL'dir.

Şekil 15 - Yatırım Arazisi



Kaynak: Google Earth, 2020.

Yatırım Arazisi Nazilli merkeze 9 km uzaklıkta, Aydın merkeze ise 54,1 km uzaklıkta yer almaktadır. Yatırım arazisine ilişkin detaylı görsel ve bilgiler ekte verilmiştir.

3 TALEP TAHMİNİ VE KAPASİTE SEÇİMİ

3.1 Varsayımlar

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

Öncelikle turizm sektörüne ilişkin mevcut durum analizleri dünya geneli bazında incelenerek Türkiye, Ege Bölgesi, Aydın ve Nazilli şeklinde devam etmiştir. Analizlerde talep düzeyinin belirlenmesi noktasında en önemli nokta yatırımın gerçekleşmesi durumunda kurulan tesise aylık ve yıllık olarak gelecek olan turist sayısının belirlenmesi ve aylara göre dağılımının nasıl gerçekleşeceği. Çünkü turizm sektörü aylara göre sabit bir düzeyde talep düzeyine sahip değildir. Hangi ayda ne kadar turistin tesisi ziyaret edeceği noktasında geçmiş turizm verileri incelenerek mevsimsellik endekslere ulaşılmış ve talep düzeyi belirlenirken bu ortalama endekse göre talep düzeyleri belirlenmiştir.

- Dünyada

2014 yılında Sağlık Turizmi Kurulu (SATURK) tarafından yayınlanan rapora göre Dünya’da 2008 yılında toplam 4,1 trilyon, 2009 yılında 5,4 trilyon dolar tutarında sağlık harcaması yapılmıştır. ABD’deki sağlık turizmi harcamalarının 5,5 milyar dolar Avrupa’da 3,5 milyar Euro civarında olduğu, yaklaşık 120 yıldır sağlık turizmine hizmet veren Macaristan, Çek Cumhuriyeti ve Romanya gibi ülkelerden Çek Cumhuriyeti’nin bu sektörden kazancının 1 milyar doları aştığı bilinmektedir.

Global Wellness Institute’nin 2018 yılında yayınlamış olduğu Global Wellnes Economy raporuna göre, 127 ülkede faaliyet gösteren 34.057 termal/mineral kaplıca tesisi olduğunu tahmin edilmektedir. Bu işletmeler 2017 yılında 56,2 milyar dolar gelir elde etmiş ve tahmini 1,8 milyon işçi çalıştırmıştır.

Aşağıdaki tabloda Global Wellness Institute’nin yayınladığı raporda yer alan sağlık sektörünün ekonomik büyüklüğüne yönelik özet bilgiler yer almaktadır. Buna göre pazarın 2 yıl içinde büyüme oranlarına bakılacak olursa oranların oldukça yüksek olduğu görülmektedir. Bu da yaşlı nüfusun arttığı dünyada sağlık ve türevleri olan sektörlerle olan talebin arttığının göstergesidir.

Tablo 18 - 2015-2017 Dünya Geneli Sağlık Sektörünün Ekonomik Yapısı

	Pazar Büyüklüğü (Milyar \$)		Ortalama Yıllık Büyüme
	2015	2017	2015-2017
Kişisel Bakım, Güzellik ve Yaşlanma Karşıtı	999	1082,9	4,1
Sağlıklı Yeme, Besin ve Kilo Kaybı	647,8	702,1	4,1
Sağlık Turizmi	563,2	639,4	6,5
Fitness	542	595,4	4,8
Medikal ve Halk Sağlığı	534,3	574,8	3,7
Geleneksel Medikal	199	359,7	
Spa&Wellness Ekonomi	98,6	118,8	9,8
Termal/Doğal Kaynak	51	56,2	4,9
Sağlık Ekonomisi	43,3	47,5	4,8

Kaynak: Global Wellness Institute, Global Wellness Economy Monitor, 2018.

- Türkiye

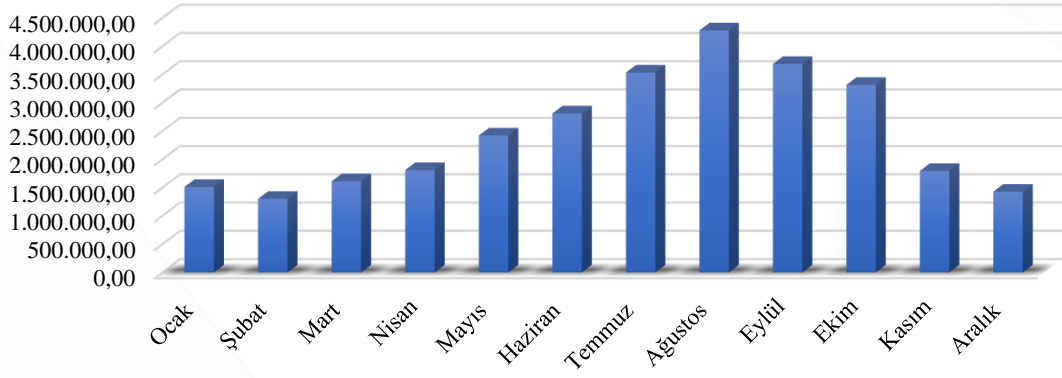
Aşağıdaki tabloda Türkiye geneli yıllara göre turizm gelirleri verilmiştir. Buna göre 2015 yılında en yüksek turizm gelirine sahip olan ülkemiz 2016 yılında sektörel anlamda bir düşüş yaşayarak 2019 yılına kadar artan bir trend izlemiştir.

Tablo 19 - Türkiye Geneli Yıllara Göre Turizm Gelirleri (Bin\$)

Aylar	2015	2016	2017	2018	2019
Toplam	31.464.777,44	22.107.439,69	26.283.655,95	29.512.926,23	-
Ocak	1.625.568,71	1.411.952,10	1.143.592,20	1.511.187,29	1.585.517,45
Şubat	1.427.245,65	1.188.825,33	992.269,63	1.301.446,00	1.359.194,03
Mart	1.816.075,53	1.465.606,13	1.233.891,09	1.612.603,41	1.684.967,64
Nisan	1.863.811,91	1.352.857,73	1.372.137,67	1.810.125,36	1.996.446,21
Mayıs	2.719.378,32	1.838.477,83	1.905.142,24	2.421.944,32	2.639.674,50
Haziran	3.150.486,43	1.789.982,43	2.135.768,41	2.812.521,02	3.337.842,56
Temmuz	3.682.936,20	2.390.550,43	3.468.884,00	3.535.009,13	4.384.887,35
Ağustos	4.742.362,25	3.098.464,08	4.270.001,89	4.281.330,91	5.244.123,98
Eylül	3.868.890,08	2.787.994,90	3.652.782,25	3.686.324,49	4.402.110,70
Ekim	3.381.452,74	2.309.662,72	3.012.570,77	3.318.225,55	-
Kasım	1.797.334,60	1.330.946,42	1.667.007,57	1.794.594,74	-
Aralık	1.389.235,02	1.142.119,59	1.429.608,22	1.427.614,01	-

Kaynak: TÜİK, 2020.

Şekil 16 - 2018 Yılı Aylara Göre Turizm Gelirleri



Aşağıdaki tabloda Türkiye geneli yıllara göre ziyaretçi sayıları verilmiştir. Buna göre 2018 yılında en yüksek turizm sektörüne ilişkin ziyaretçi sayısına sahip olan ülkemiz 2016 yılında turizm gelirlerine paralel olarak en düşük sayıya sahiptir. 2016 yılından 2019 yılına kadar ise artan bir trend izlemiştir.

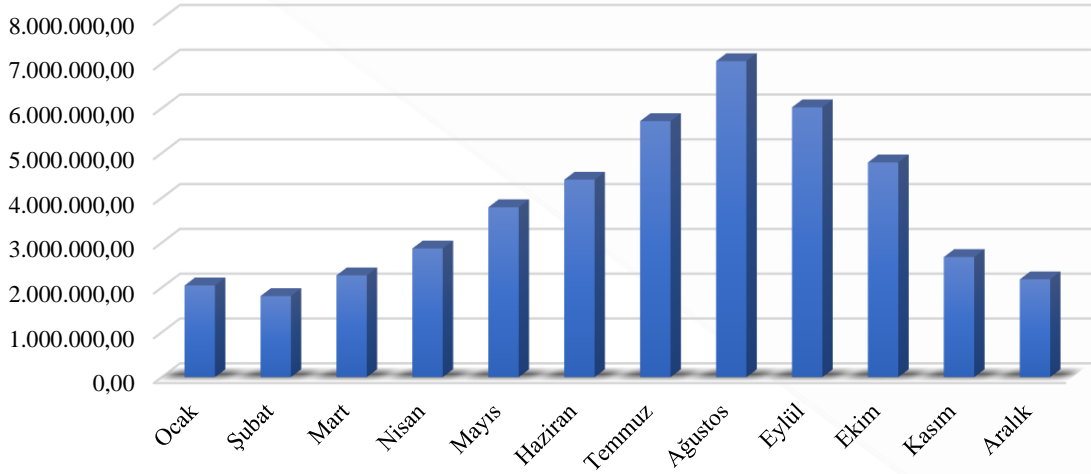
Tablo 20 - Türkiye Geneli Yıllara Göre Ziyaretçi Sayısı

Aylar	2015	2016	2017	2018	2019
Toplam	41.617.530,33	22.107.439,69	38.620.345,92	45.628.672,63	-
Ocak	1.762.004,08	1.411.952,10	1.568.343,69	2.045.340,50	2.226.287,87
Şubat	1.564.925,48	1.188.825,33	1.432.341,59	1.806.821,94	1.944.956,77
Mart	2.017.645,20	1.465.606,13	1.844.076,02	2.270.019,09	2.473.146,53
Nisan	2.626.663,37	1.352.857,73	2.278.537,53	2.870.568,62	3.266.255,59

Mayıs	3.775.012,63	1.838.477,83	3.095.281,52	3.790.524,05	4.219.837,40
Haziran	4.349.674,60	1.789.982,43	3.489.572,01	4.406.894,26	5.276.253,30
Temmuz	5.244.964,86	2.390.550,43	5.032.488,42	5.712.974,53	6.703.044,85
Ağustos	6.748.707,55	3.098.464,08	6.323.887,81	7.052.432,83	8.167.150,08
Eylül	5.415.321,63	2.787.994,90	5.306.888,34	6.021.357,25	6.741.769,36
Ekim	4.161.806,47	2.309.662,72	3.913.758,53	4.791.438,96	-
Kasım	2.236.997,66	1.330.946,42	2.293.847,15	2.679.419,69	-
Aralık	1.713.806,80	1.142.119,59	2.041.323,31	2.180.880,92	-

Kaynak: TÜİK, 2020.

Şekil 17 - 2018 Yılı Aylara Göre Ziyaretçi Sayısı



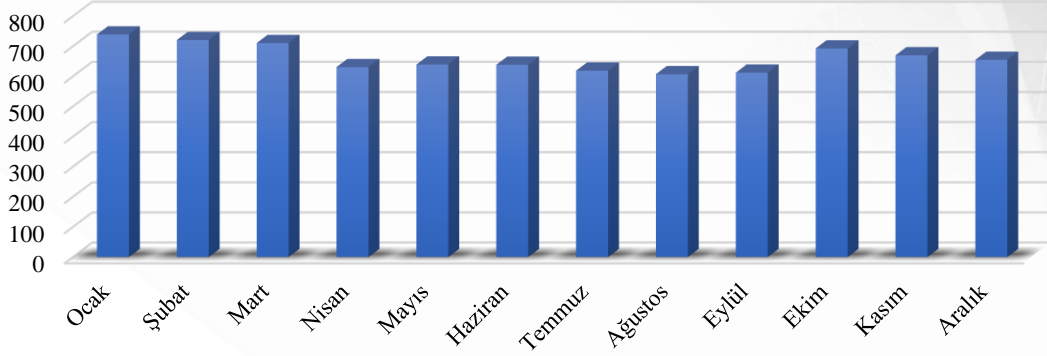
Aşağıdaki tabloda turizm istatistikleri içinde yer alan kişi başı ortalama harcama verileri yer almaktadır. Tablo incelendiğinde görülecektir ki yıllara göre ortalama kişi başı harcama miktarı düşmektedir.

Tablo 21 - Kişi Başı Ortalama Harcama (\$)

Aylar	2015	2016	2017	2018	2019
Toplam	756,05	704,84	680,56	646,81	-
Ocak	922,57	834,84	729,17	738,84	712,18
Şubat	912,02	783,41	692,76	720,30	698,83
Mart	900,10	771,87	669,11	710,39	681,31
Nisan	709,57	660,18	602,20	630,58	611,23
Mayıs	720,36	668,62	615,50	638,95	625,54
Haziran	724,30	663,90	612,04	638,21	632,62
Temmuz	702,19	686,44	689,30	618,77	654,16
Ağustos	702,71	678,62	675,22	607,07	642,10
Eylül	714,43	694,41	688,31	612,21	652,96
Ekim	812,50	723,96	769,74	692,53	-
Kasım	803,46	708,09	726,73	669,77	-
Aralık	810,61	700,91	700,33	654,60	-

Kaynak: TÜİK,2020.

Şekil 18 - Aylara Göre Ziyaretçilerin Kişi Başı Ortalama Harcama Miktarı



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

Tablo 22 - Geliş Nedenine Göre Çıkış Yapan Ziyaretçi Sayıları

Geliş Nedenine Göre Çıkış Yapan Ziyaretçiler		Gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler			Sağlık ve tıbbi nedenler (1 yıldan az)		
		Toplam	Yabancı	Vatandaş (Yurt dışında ikamet eden)	Toplam	Yabancı	Vatandaş (Yurt dışında ikamet eden)
2015	Yıllık	24.215.399,24	22.768.327,13	1.447.072,10	360.180,23	260.338,86	99.841,36
	I	2.722.014,74	2.459.416,58	262.598,16	105.925,20	81.875,36	24.049,83
	II	7.023.302,03	6.760.096,42	263.205,60	93.221,61	69.997,58	23.224,02
	III	9.755.173,92	9.139.290,89	615.883,03	50.473,40	37.956,49	12.516,91
	IV	4.714.908,85	4.409.523,24	305.385,61	110.560,02	70.509,43	40.050,60
2016	Yıllık	15.287.344,34	13.980.138,06	1.307.206,28	377.383,55	251.809,28	125.574,27
	I	2.262.816,15	2.058.264,08	204.552,06	107.932,48	69.559,63	38.372,85
	II	4.275.891,82	3.990.885,25	285.006,57	90.262,46	53.911,14	36.351,32
	III	5.471.748,48	4.936.024,14	535.724,34	69.950,20	53.066,77	16.883,43
	IV	3.276.887,90	2.994.964,60	281.923,30	109.238,41	75.271,74	33.966,66
2017	Yıllık	19.389.968,06	17.977.537,01	1.412.431,04	433.292,42	326.708,94	106.583,49
	I	1.772.260,81	1.616.367,87	155.892,94	115.081,88	79.708,58	35.373,30
	II	4.766.690,84	4.499.036,61	267.654,23	103.275,23	78.826,04	24.449,18
	III	8.418.706,20	7.696.678,31	722.027,89	96.900,93	76.710,00	20.190,93
	IV	4.432.310,21	4.165.454,23	266.855,98	118.034,40	91.464,32	26.570,08
2018	Yıllık	25.355.411,68	23.567.645,60	1.787.766,08	551.747,59	437.925,49	113.822,09
	I	2.872.827,06	2.626.489,14	246.337,91	116.639,73	89.874,65	26.765,09
	II	6.706.933,93	6.383.955,14	322.978,78	157.421,94	127.377,40	30.044,54
	III	9.975.068,94	9.138.899,15	836.169,79	115.070,17	91.401,50	23.668,67
	IV	5.800.581,75	5.418.302,16	382.279,59	162.615,74	129.271,95	33.343,80
2019	Yıllık						
	I	3.324.675,77	3.030.806,50	293.869,27	170.642,18	137.618,99	33.023,19
	II	8.263.602,92	7.884.295,14	379.307,78	193.495,87	160.815,92	32.679,95
	III	11.708.859,93	10.880.740,55	828.119,38	129.325,58	114.839,52	14.486,05

Kaynak: TÜİK, 2020.

TÜİK verilerinde, turizm gelirlerinin harcama türlerine göre (Yeme içme, Konaklama, Sağlık, Ulaştırma, Spor, Eğitim. vb.) dağılımı yer almaktadır. Aşağıdaki tabloda ise konaklama için harcanan paranın toplam turizm gelirine oranı verilmiştir. Buna göre turizm gelirlerinde en fazla paya sahip olan harcama türünün konaklama için yapılan harcama olduğu söylenebilir.

Tablo 23 - Harcama Türüne Göre Turizm Geliri

		Konaklama	Toplam	Yüzde
2015	Yıllık	4.084.873,18	31.464.777,44	13%
	I	725.467,06	4.868.889,89	15%
	II	1.045.555,90	7.733.676,66	14%
	III	1.481.460,41	12.294.188,53	12%
	IV	832.389,81	6.568.022,36	13%
2016	Yıllık	2.507.120,29	22.107.439,69	11%
	I	532.430,06	4.066.383,56	13%
	II	589.525,70	4.981.317,99	12%
	III	885.959,41	8.277.009,42	11%
	IV	499.205,11	4.782.728,72	10%
2017	Yıllık	3.084.004,19	26.283.655,95	12%
	I	398.849,65	3.369.752,92	12%
	II	637.669,43	5.413.048,32	12%
	III	1.374.955,27	11.391.668,14	12%
	IV	672.529,83	6.109.186,56	11%
2018	Yıllık	3.299.496,35	29.512.926,23	11%
	I	565.037,78	4.425.236,70	13%
	II	847.788,79	7.044.590,71	12%
	III	1.179.652,28	11.502.664,53	10%
	IV	707.017,51	6.540.434,30	11%
2019	Yıllık			
	I	577.324,64	4.629.679,12	12%
	II	861.589,37	7.973.963,27	11%
	III	1.399.853,81	14.031.122,03	10%

Kaynak: TÜİK, 2020.

Aşağıdaki tabloda TÜİK'ten elde edilen güncel verilere göre çıkış yapan ziyaretçilerin konaklama türü ve geceleme sayıları verilmiştir. Buna göre tablo incelendiğinde otel, motel, pansiyon vb. konaklama tipinin ağırlıklı olduğu görülmektedir.

Tablo 24 - Geceleme Sayısı

Yıl		Otel, Motel, Pansiyon vb.	Kendi Evi	Kıralık Ev	Arkadaş, Akraba Evi	Diğer
2015	Toplam	164.607.167	90.974.811	15.901.785	96.800.617	34.166.226
	Çıkış Yapan Yabancı	157.742.854	28.742.136	14.210.760	62.167.809	33.903.805
	Çıkış Yapan Vatandaş (Yurt Dışı İkametli)	6.864.311	62.232.674	1.691.025	34.632.810	262.421
2016	Toplam	105.352.246	91.726.695	14.761.554	107.258.907	30.015.981

	Çıkış Yapan Yabancı	99.081.901	30.884.552	13.347.381	69.540.942	29.908.824
	Çıkış Yapan Vatandaş (Yurt Dışı İkametli)	6.270.345	60.842.143	1.414.173	37.717.965	107.157
2017	Toplam	140.987.225	90.167.268	16.093.657	121.019.337	47.339.047
	Çıkış Yapan Yabancı	133.546.511	31.680.201	14.883.810	77.818.030	47.169.070
	Çıkış Yapan Vatandaş (Yurt Dışı İkametli)	7.440.714	58.487.066	1.209.848	43.201.307	169.977
2018	Toplam	180.353.641	97.069.555	19.860.118	116.530.850	36.747.591
	Çıkış Yapan Yabancı	170.401.883	41.526.900	18.616.078	81.235.254	36.485.659
	Çıkış Yapan Vatandaş (Yurt Dışı İkametli)	9.951.758	55.542.655	1.244.039	35.295.596	261.930

Kaynak: TÜİK, 2020.

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

Tablo 25 - Konaklama Türüne Göre Ortalama Geceleme Sayısı

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

Kaynak: TÜİK, 2020.

- Aydın

Aşağıdaki tabloda T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığında elde edilen istatistiki verilere göre 2019 yılı yerli ve yabancı ziyaretçilerin en çok hangi illerde konaklama gerçekleştirdiğine ilişkin bilgiler yer almaktadır.

Tablo 26 - 2019 Yılında En Çok Geceleme Yapılan İller (Milyon)

Yabancıların En Çok Geceleme Yaptığı İller		Yerli Ziyaretçilerin En Çok Geceleme Yaptığı İller	
Antalya	68,2	Antalya	77,4
İstanbul	18	İstanbul	24,4
Muğla	8,9	Muğla	12,7
Aydın	3,1	İzmir	6
İzmir	2,5	Ankara	5,1
Toplam Ziyaretçilerin En Çok Geceleme Yaptığı İller (Yerli ve Yabancı)			
Antalya		77,4	
İstanbul		24,4	
Muğla		12,7	
İzmir		6	
Aydın		5,1	

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2020.

Aşağıdaki tabloda belediye belgeli tesis sayısı, kapasiteleri, geceleme, ortalama kalış ve doluluk oranı verileri verilmiştir.

Tablo 27 - 30.09.2019 İtibariyle Türlerine Göre Belediye Belgeli Tesisler

	Türü	Genel Toplam	Otel	Motel	Pansiyon	Kamping	Kaplıca	Kamu Misafirhanesi	Genel Toplam
Tesis Geliş Sayısı	Yabancı	5.170	3.710	-	81	-	1.370	9	5.170
	Yerli	24.880	13.639	767	4.725	31	1.085	4.633	24.880
	Toplam	30.050	17.349	767	4.806	31	2.455	4.642	30.050
Geceleme	Yabancı	8.920	6.095	-	142	-	2.668	15	8.920
	Yerli	54.949	30.760	1.499	10.996	52	1.919	9.723	54.949
	Toplam	63.869	36.855	1.499	11.138	52	4.587	9.738	63.869
Ortalama Kalış Süresi	Yabancı	1,73	1,64	-	1,75	-	1,95	1,67	1,73
	Yerli	2,21	2,26	1,95	2,33	1,68	1,77	2,10	2,21
	Toplam	2,13	2,12	1,95	2,32	1,68	1,87	2,10	2,13
Doluluk Oranı (%)	Yabancı	3,31	3,14	-	0,51	-	23,22	0,05	3,31
	Yerli	20,42	15,86	35,69	39,54	34,67	16,70	30,78	20,42
	Toplam	23,73	19,01	35,69	40,05	34,67	39,92	30,83	23,73

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2020.

Aşağıdaki tabloda bakanlık turizm işletme belgeli tesis sayısı, kapasiteleri, geceleme, ortalama kalış ve doluluk oranı verileri verilmiştir.

Tablo 28 - Aydın Geneli Bakanlık Belgeli İşletmelere Ait İstatistikler

Türü	Sınıfı	Tesis Geliş Sayısı			Geceleme		
		Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
Otel	5 Yıldızlı	27.648	13.530	41.178	45.795	27.053	72.848
	4 Yıldızlı	11.655	12.415	24.070	21.649	20.140	41.789
	3 Yıldızlı	1.009	4.258	5.267	2.075	7.393	9.468
	2 Yıldızlı	214	1.899	2.113	533	2.710	3.243
	Toplam	40.526	32.102	72.628	70.052	57.296	127.348

Tatil Köyü	1. Sınıf	4.628	5.303	9.931	9.701	11.866	21.567
Apart Otel		7.081	644	7.725	7.118	1.687	8.805
Özel Tesis		672	2.137	2.809	870	2.448	3.318
Butik Otel		82	6	88	147	11	158
Genel Toplam		52.989	40.192	93.181	87.888	73.308	161.196
		Ortalama Kalış Süresi			Doluluk Oranı (%)		
Türü	Sınıfı	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
Otel	5 Yıldızlı	1,66	2,00	1,77	26,95	15,92	42,87
	4 Yıldızlı	1,86	1,62	1,74	16,55	15,40	31,95
	3 Yıldızlı	2,06	1,74	1,80	4,24	15,09	19,33
	2 Yıldızlı	2,49	1,43	1,53	4,20	21,36	25,56
	Toplam	1,73	1,78	1,75	19,33	15,81	35,14
Tatil Köyü	1. Sınıf	2,10	2,24	2,17	14,12	17,27	31,39
Apart Otel		1,01	2,62	1,14	45,80	10,86	56,66
Özel Tesis		1,29	1,15	1,18	15,76	44,35	60,11
Butik Otel		1,79	1,83	1,80	6,28	0,47	6,75
Genel Toplam		1,66	1,82	1,73	19,34	16,13	35,47

Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2020

Aşağıdaki tabloda T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığının istatistik verilerine göre bakanlık belgeli konaklama tesisi ve belediye belgeli konaklama tesisi istatistikleri verilmiştir. Buna göre bakanlık ve belediye olarak toplam 220 adet tesis bulunmaktadır.

Tablo 29 - Aydın İli Bakanlık ve Belediye Belgeli Konaklama Tesisleri

Bakanlık Belgeli Konaklama Tesisleri	İşletme Belgeli Tesis Sayısı	85
	İşletme Belgeli Oda Sayısı	12.633
	İşletme Belgeli Yatak Sayısı	26.408
	Yatırım Belgeli Tesis Sayısı	16
	Yatırım Belgeli Oda Sayısı	3.659
	Yatırım Belgeli Yatak Sayısı	8.687
Belediye Belgeli Konaklama Tesisleri	Belediye Belgeli Tesis Sayısı	135
	Belediye Belgeli Oda Sayısı	5.961
	Belediye Belgeli Yatak Sayısı	13.914

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2020.

Aşağıdaki tabloda belediye ve turizm işletme belgeli bölgesel ve aydın geneli olarak 2018 yılına ait veriler bulunmaktadır.

Tablo 30 - Belediye ve Turizm İşletme Belgeli Tesislerin Bölgesel ve Aydın Geneli İstatistik Verileri

Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesislerinde Geliş ve Geceleme Sayıları			
Bölge Kodu	TR3	TR32	TR321
Bölge Adı	Ege	Aydın, Denizli, Muğla	Aydın
Tesise Geliş Sayısı / Toplam	8.467.590	5.056.847	1.566.340
Tesise Geliş Sayısı / Yabancı	3.636.010	2.820.980	794.156
Tesise Geliş Sayısı / Vatandaş	4.831.580	2.235.867	772.184
Geceleme Sayısı / Toplam	22.829.869	15.545.005	4.748.056

Geceleme Sayısı / Yabancı	11.962.363	9.718.008	2.645.013
Geceleme Sayısı / Vatandaş	10.867.506	5.826.997	2.103.043
Belediye Belgeli Konaklama Tesislerinde Geliş ve Geceleme Sayıları			
Bölge Adı	Ege	Aydın, Denizli, Muğla	Aydın
Tesise Geliş Sayısı / Toplam	3.522.386	1.946.040	664.143
Tesise Geliş Sayısı / Yabancı	816.854	734.502	182.470
Tesise Geliş Sayısı / Vatandaş	2.705.532	1.211.538	481.673
Geceleme Sayısı / Toplam	8.054.492	5.104.237	1.743.435
Geceleme Sayısı / Yabancı	2.475.762	2.271.431	620.649
Geceleme Sayısı / Vatandaş	5.578.730	2.832.806	1.122.786
Toplam			
Bölge Adı	Ege	Aydın, Denizli, Muğla	Aydın
Tesise Geliş Sayısı / Toplam	11.989.976	7.002.887	2.230.483
Tesise Geliş Sayısı / Yabancı	4.452.864	3.555.482	976.626
Tesise Geliş Sayısı / Vatandaş	7.537.112	3.447.405	1.253.857
Geceleme Sayısı / Toplam	30.884.361	20.649.242	6.491.491
Geceleme Sayısı / Yabancı	14.438.125	11.989.439	3.265.662
Geceleme Sayısı / Vatandaş	16.446.236	8.659.803	3.225.829

Kaynak: TÜİK, 2020

Aşağıdaki tabloda TÜİK'ten alınan güncel verilere göre Aydın geneli toplam geceleme, toplam geliş sayısı, yabancıların toplam geceleme sayıları ve yabancı sayısı verilmiştir.

Tablo 31 - Aydın Geneli Turizm İstatistikleri

Yıllar	Toplam Geceleme Sayısı	Toplam Geliş Sayısı (Kişi)	Yabancı Geceleme Sayısı	Yabancı Geliş Sayısı (Kişi)
2002	5.342.080	200.743	4.215.358	197.626
2003	4.393.149	280.463	2.766.762	275.336
2004	4.492.207	261.929	3.012.515	257.871
2005	4.766.780	345.097	3.633.265	338.923
2006	4.237.592	408.096	2.292.165	404.631
2007	4.551.566	518.036	3.254.804	509.872
2008	4.139.170	604.173	3.152.509	594.240
2009	4.840.327	622.880	3.180.102	615.102
2010	5.300.583	537.230	3.400.903	529.722
2011	6.359.750	702.509	4.576.836	689.131
2012	6.410.929	607.707	3.912.345	592.637
2013	6.118.931	610.648	3.847.982	587.253
2014	6.303.389	582.297	3.703.441	558.096
2015	5.469.315	598.849	3.261.017	569.652
2016	4.953.181	378.740	2.170.945	348.716
2017	5.398.895	157.357	2.225.044	120.420
2018	6.491.491	156.600	3.265.662	129.219

Kaynak: TÜİK, 2020

Yukarıdaki tablo incelendiğinde 2002 yılından 2015 yılına sürekli olarak artış gösteren turizm istatistikleri 2016 yılına gelindiğinde ani bir düşüş yaşayarak 2018 yılına kadar yeniden artış eğilimine girmiştir. 2015 ve 2016 yılları arasında yaşanan bu düşüş sadece Aydın ili için özel bir durum değildir. Türkiye geneli turizm istatistikleri incelendiğinde 2015 ve 2016 yılları arasında sürekli düşüşler

gözlemlenmektedir. Bunun nedeni Türkiye’de 2015 ve 2016 yılları arasında siyasi, ekonomik, iç düzenin bozulması veya etkilenmesi gibi durumlarda turizm sektörünün de aynı oranda etkilenmesidir.

- Nazilli

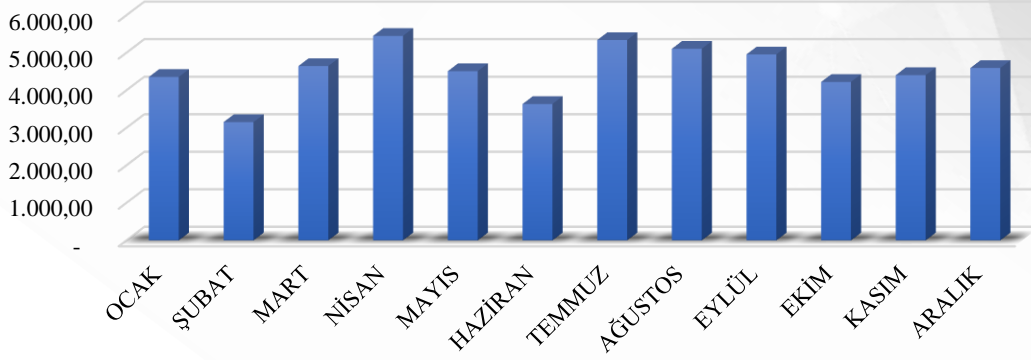
Aşağıdaki tabloda Nazilli ilçesi için konaklama istatistikleri verilmiştir. Veriler T.C Kültür ve Turizm Bakanlığından alınmıştır. Tablo incelendiğinde, tesise gelen toplam kişi sayısının en fazla olduğu dönem 2018 yılının Nisan ayıdır. 2019 yılında ise Ekim ayında gerçekleştiği görülmektedir.

Tablo 32 - Nazilli Konaklama İstatistikleri

2018				
Aylar	Tesise Gelen Toplam Kişi	Toplam Geceleme	Ortalama Kalış	Doluluk Oranı (%)
Ocak	4.354	6.064	1,39	39,40
Şubat	3.150	4.606	1,46	34,81
Mart	4.644	5.881	1,27	38,21
Nisan	5.447	7.263	1,33	47,19
Mayıs	4.508	6.536	1,45	42,47
Haziran	3.633	4.753	1,31	30,88
Temmuz	5.337	6.902	1,29	44,85
Ağustos	5.105	6.445	1,26	41,88
Eylül	4.954	6.510	1,31	42,30
Ekim	4.220	5.429	1,29	35,28
Kasım	4.402	5.884	1,34	38,23
Aralık	4.593	5.650	1,23	36,71
Toplam	54.347	71.923	1,32	39,41
2019 (Ocak-Kasım)				
Ocak	3.827	4.357	1,14	28,31
Şubat	3.906	5.508	1,41	36,57
Mart	3.657	5.937	1,62	39,42
Nisan	5.157	6.176	1,20	41,01
Mayıs	4.178	5.649	1,35	37,51
Haziran	3.886	5.359	1,38	35,58
Temmuz	4.131	5.636	1,36	37,42
Ağustos	4.889	6.046	1,24	40,15
Eylül	4.612	5.909	1,28	39,24
Ekim	5.934	7.440	1,25	49,40
Kasım	5.109	6.412	1,26	42,58
Toplam	49.286	64.429	1,31	38,81

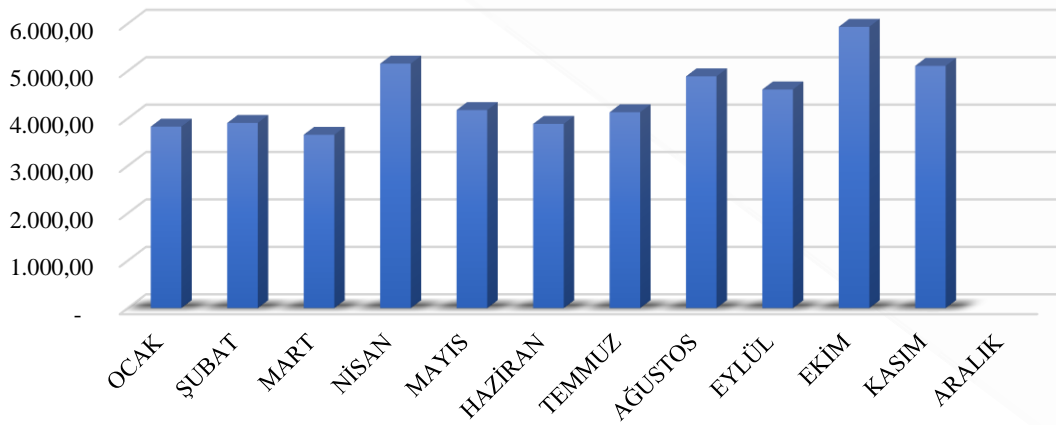
Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2020.

Şekil 19 - 2018 Yılı Nazilli Toplam Konaklama Sayılarının Aylara Göre Dağılımı



Aşağıda ve yukarıdaki şekilde Nazilli ilçesinin toplam konaklama sayılarına ilişkin grafik dağılımı verilmiştir.

Şekil 20 - 2019 Yılı Nazilli Toplam Konaklama Sayılarının Aylara Göre Dağılımı



3.2 Talep Tahmin Yöntemi

Bu bölümde Türkiye genelinde, bölgesel düzeyde ve Aydın genelinde turizm sektörünün gelecek yıllardaki talep düzeyini belirleyebilmek amacıyla HOLT-WINTERS yöntemi kullanılmıştır. HOLT-WINTERS yönteminin kullanılma amacı tahmin verilerinde mevsimsel etkiyi direkt olarak analiz edebilen Üstel düzeltim yöntemlerinden biridir. Yöntemin formülasyonu, Eğilim (Trend), Seviye (Level) ve Mevsimsel (Seasonal) denklem olmak üzere üç ayrı denklemden oluşmaktadır. Bu formülasyona ilişkin eşitlikler aşağıda verilmiştir (A. & Yıldız Ç., 2018).

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

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

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

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

3.3 Talep Analizi

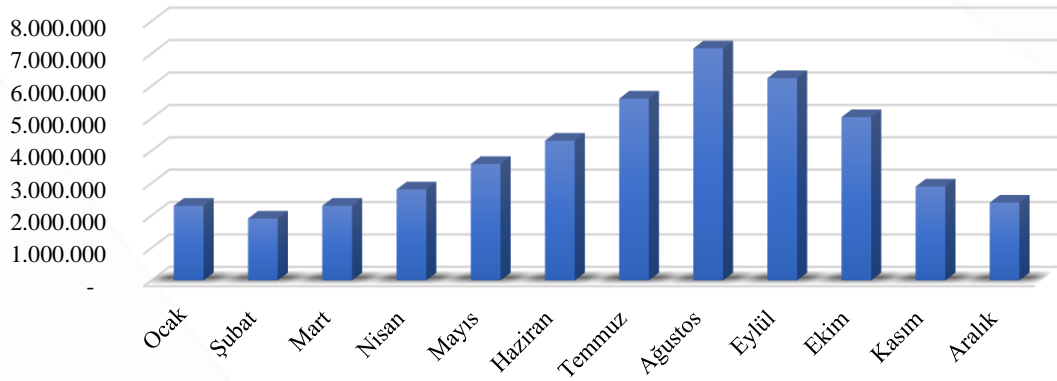
- Türkiye

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

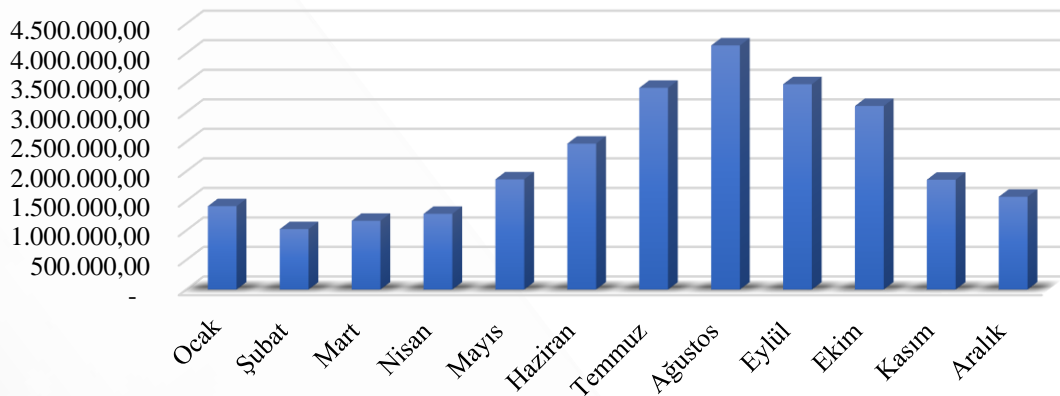
Tablo 33 - 2020 Yılı Türkiye Geneli Turizm İstatistik Tahmini

Aylar	Ziyaretçi Sayısı	Kişi Başı Ortalama Harcama	Türkiye Turizm Gelirleri
Ocak	2.302.530	751,01	1.411.441,23
Şubat	1.905.669	657,81	1.022.076,93
Mart	2.302.297	598,08	1.163.722,56
Nisan	2.806.277	512,36	1.280.750,22
Mayıs	3.592.173	522,29	1.865.552,13
Haziran	4.310.383	536,89	2.470.163,68
Temmuz	5.611.583	546,67	3.414.709,20
Ağustos	7.158.850	527,16	4.133.023,26
Eylül	6.241.956	530,52	3.475.966,69
Ekim	5.038.451	627,31	3.108.758,70
Kasım	2.894.980	661,92	1.858.874,70
Aralık	2.398.969	720,06	1.570.375,41

Şekil 21 – Türkiye Geneli 2020 Yılı Aylara Göre Turist (Ziyaretçi) Sayısı



Şekil 22 – Türkiye Geneli 2020 Yılı Aylara Göre Turizm Geliri Tahmini



Aşağıdaki tabloda Türkiye geneli turizm istatistiklerinin mevsimlere göre tahminleme çalışmaları yapılmıştır. Veriler TÜİK'ten alınan 2002-2019 yılları arasındaki veriler kullanılarak tahmin çalışması yürütülmüştür.

Tablo 34 - Türkiye Geneli 2020 Yılı Mevsimsel Tahmin Verileri

Yıl	Dönem	Türkiye Turizm Geliri	Geliş Nedenine Göre Çıkış Yapan Ziyaretçi Sayısı
2020	1	4.614.162,79	7.071.068,75
	2	7.062.764,45	12.168.088,34
	3	11.955.812,20	20.998.523,61
	4	6.754.088,92	10.912.714,02
2021	1	4.733.191,18	9.216.377,50
	2	7.243.790,29	16.800.610,72
	3	12.260.300,75	28.131.503,99
	4	6.925.012,62	11.921.493,57

- Aydın

Aşağıdaki tabloda TÜİK'ten alınan 2002-2018 yılları arasında gerçekleşen turizm faaliyetlerine yönelik veriler kullanılarak gelecek projeksiyonda Aydın'a yönelik turizm verilerinde tahminleme çalışması yapılmıştır. Buna göre toplam geceleme sayılarının tahmin sonuçlarında bir artış bulunmaktadır. TÜİK'te Aydın ili için turizm verileri arasında 2002-2018 yılı toplam geliş sayısı ve yabancı geliş sayısı yer almaktadır. Fakat bu veriler son yıllarda azalan bir eğime sahip oldukları için tahminleme çalışmasında yanıltıcı sonuçlar ortaya çıkarabileceği gerekçesi ile kullanılmamıştır.

Tablo 35 - Aydın İli Toplam Geceleme ve Yabancı Geceleme Sayısı

Yıllar	Toplam Geceleme Sayısı	Yabancı Geceleme Sayısı
2014	6.303.389	3.703.441
2015	5.469.315	3.261.017
2016	4.953.181	2.170.945
2017	5.398.895	2.225.044
2018	6.491.491	3.265.662
2019	6.725.566	3.191.630
2020	7.388.902	3.445.442
2021	8.052.237	3.699.254
2022	8.715.573	3.953.066
2023	9.378.909	4.206.878
2024	10.042.244	4.460.690

- Nazilli

Aşağıdaki tabloda 2018-2019 yılı Nazilli ilçesine konaklamak amacıyla tesislere gelen toplam kişi sayısı verilerinden 2020 yılı için tahminleme çalışması yapılmıştır. Buna göre en fazla müşterinin beklentisinin olacağı ay ilk sırada Ekim ardından Ağustos gelmektedir.

Tablo 36 - 2020 Yılı Nazilli Tesise Gelen Toplam Kişi Sayısının Tahmini

Aylar	Tesise Gelen Toplam Kişi
Ocak	5.869,44
Şubat	6.184,90
Mart	6.036,24
Nisan	8.540,62
Mayıs	6.756,05
Haziran	5.851,56
Temmuz	6.043,85
Ağustos	6.940,97
Eylül	6.418,75
Ekim	7.484,56
Kasım	5.899,92
Aralık	6.023,65

Aşağıdaki tabloda Winter- Holt yöntemi tahminleme çalışmasından elde edilen 2018-2019 yılına ait mevsimsel endeksler verilmiştir.

Tablo 37 - Aylara Göre Mevsimsel Endeksler Ortalaması

O	Ş	M	N	M	H	T	A	E	E	K	A
0,961	0,854	1,007	1,301	1,051	0,880	1,084	1,132	1,073	1,079	0,969	1,000

3.4 Talep Tahmin Sonuçları

Yapılan talep tahmin sonuçlarına göre Türkiye geneli ve bölgesel olmak üzere turizm verilerinde mevsimsellik ön plana çıkmaktadır. Turizm verilerinin aylara göre incelendiğinde turizm sektörünün fazla yoğun olduğu aylardan ilkinin Ağustos ardından Temmuz ve Eylül aylarının geldiği görülmektedir. Talep tahminlerinde kullanılan Winter- Holt yönetimi, verilerin artış ve azalış trendlerine bağlı olarak tahmin etmesinin yanı sıra veriler arasındaki mevsimsel düzeylerin oranlarını çıkartarak tahmin fonksiyonunda kullanılmaktadır. Yapılan bu çalışma ile geçmiş yılların aylar ve mevsim düzeylerine göre turizm sektörüne ilişkin oranlar bulunmuştur. Yatırım için aylar itibariyle talep düzeyi belirlenirken tahmin yönteminden elde edilen oranlar kullanılmıştır. Aşağıdaki tabloda tahmin çalışmasında mevsimsellik düzeyleri verilmiş ve ortalamaları alınarak 2020 yılı için mevsim endeksleri belirlenmiştir.

Tablo 38 - Türkiye Geneli Ziyaretçi Sayıları ve Turizm Gelirlerinin Mevsimlere Göre Ortalama Endeksi

Dönemler	Türkiye Geneli Ziyaretçi Sayısı	Turizm Geliri
Dönem 1	0,43427	0,442067
Dönem 2	0,837169	0,77749
Dönem 3	1,418599	1,544037
Dönem 4	0,710269	0,771319

Yukarıdaki tabloda yıllık 4 dönem olacak şekilde turizm geliri ve ziyaretçi sayısının ortalama mevsimsellik endeksleri hesaplanmıştır. Hesaplamalar yapılırken 2002-2018 yıllarının dönem endekslerinin ortalaması alınmıştır.

Nazilli için ise aylara göre yukarıdaki bölümde endeksler verilmiştir. Nazilli için aylara göre kapasite düzeyi belirlenirken tahmin sonuçlarından elde edilen mevsimsellik etkisi göz önünde bulundurularak kapasite ve talep düzeyi belirlenmiştir.

3.5 Kapasite Seçimi

Kapasite Kullanım Oranı, bir üretim/hizmet biriminin belirli bir dönemde fiilen gerçekleştirdiği üretim miktarının fiziki olarak üretebileceği en yüksek miktara olan oranını göstermektedir. Aşağıdaki tabloda tesisin ilk 20 yıl kapasite kullanım oranı verilmiştir.

Tablo 39 -Kapasite Kullanım Oranı

Kapasite Kullanım Oranının Yıllara Göre Değişimi	Ortalama KKO
3. Yıl (İlk Faaliyet Yılı)	0%
4. Yıl	0%
5. Yıl	70%
6. Yıl	75%
7. Yıl	80%
8. Yıl	90%
9. Yıl	90%
10. Yıl	90%
11. Yıl	90%
12. Yıl	95%
13. Yıl	95%
14. Yıl	95%
15. Yıl	95%
16. Yıl	95%
17. Yıl	95%
18. Yıl	95%
19. Yıl	95%
20. Yıl	95%

İlk faaliyet yılındaki kapasite kullanım oranı 70% olarak belirlenmiştir. Kapasite kullanımı 20 yıllık projeksiyon ile değerlendirilirken fiziksel büyüklük, teknik kapasite, hedeflenen satış programı, büyüme hedefleri gibi hususlar dikkate alınmıştır. Buna göre KKO çeşitli yıllarda artış göstermiş ya da sabit kalmıştır.

4 YATIRIM TUTARI

4.1 Sabit Sermaye Yatırım Tutarı

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

4.1.1 İnşaat Maliyeti

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

Tablo 40 - Kapalı Alan Dağılımı

Yatırım Yeri Alan Dağılımı	Alan Büyüklüğü (M ²)
İdari Alan	
Makine Dairesi	475
Soyunma ve Ofis	216
Giriş Güvenlik	150
İdari Bina	1.045
TOPLAM	1.886
Üretim/Hizmet Alan	
Müze	325
Atölyeler	169
İmalat Alanları	234
Küçük Baş Ağıl	247
Yem Deposu	247
At Ahır	247
Büyük Baş Ahır	247
Kümes	133
Konaklama Alanları (274 m2 x 2 Katlı x 11 Blok)	6.028
Restoran (2 Katlı) (2 x 1045 m2)	2.090
Termal Tesis	1.718
Sera (3 Adet)	3.000
TOPLAM	14.685
Ortak Alan	
Çamaşırhane	325
Doğal Yaşam Hamı	625
WC'ler (3 Adet)	216
Çöp Geri Dönüşüm	169
Cami	169
Basket Sahası	390
Çim Saha	800
Otopark	5400

Tarla ve Bahçe Alanları	100.000
Amfityatro	
TOPLAM	102.694
TÜM ALAN TOPLAMI	119.265

İnşaat maliyeti hesaplamalarında tesisin teknik ve mimari çizimlerinden keşif metraj yapılmıştır. Buna göre yukarıdaki bölümlerde ve Ek'te yer alan çizimlere göre aşağıda inşaat maliyetleri verilmiştir.

Tablo 41 - Bina İnşaatı Toplam Maliyeti

Harcama Kalemi	Yapım İşinin Adı	Birim	Miktar	Toplam Fiyat (Dolar)
Hafriyat İşleri	Makine ile her derinlikte ve her genişlikte yumuşak ve sert toprak kazılması (Derin kazı)	m ³	10.771,35	9.905,23
Betonarme İşleri	Beton santralinde üretilen veya satın alınan ve beton pompasıyla basılan, C 16/20 basınç dayanım sınıfında beton dökülmesi (Beton nakli dahil)	m ³	1.180,49	41.399,90
Betonarme İşleri	Beton santralinde üretilen veya satın alınan ve beton pompasıyla basılan, C 25/30 basınç dayanım sınıfında beton dökülmesi (Beton nakli dahil)	m ³	6.299,26	233.579,00
Çelik Hasır	Nervürlü çelik hasırın yerine konulması 3,001-10,000 kg/m ² (10,000 kg/m ² dahil)	Ton	8,00	5.434,95
İnce Nervürlü Demir	Ø 8- Ø 12 mm nervürlü beton çelik çubuğu, çubukların kesilmesi, bükülmesi ve yerine konulması	Ton	240,20	156.066,00
Kalın Nervürlü Demir	Ø 14- Ø 28 mm nervürlü beton çelik çubuğu, çubukların kesilmesi, bükülmesi ve yerine konulması.	Ton	360,30	229.816,00
Anfi Platform	Her çeşit profil, çelik çubuk ve çelik saçlarla karkas, (Çerçeve) inşaat yapılması, yerine tespiti	Ton	8,00	9.038,49
Kalıp	Plywood ile düz yüzeyle betonarme kalıbı yapılması	m ²	9.390,93	92.261,72
Dış Cephe İskele	Ön yapımlı bileşenlerden oluşan tam güvenli, dış cephe iş iskelesi yapılması. (0,00-51,50 m arası)	m ²	18.352,75	40.461,91
İç İskele	Ön yapımlı bileşenlerden oluşan tam güvenli, tavanlar için iş iskelesi yapılması. (0,00-21,50 m arası)	m ³	115.997,00	206.895,23
Taş Duvar İmalatı	Ocaktan çaplanmış moloz taşı ile 200 dozlu çimento harçlı kargir inşaat yapılması	m ³	17.343,53	661.107,79
Temel Altı Blokaj	Ocak taşı ile blokaj yapılması	m ³	1.937,53	29.088,46
Tuğla Duvar	135 mm kalınlığında yatay delikli tuğla (190 x 135 x 190 mm) ile duvar yapılması	m ²	4.514,58	35.661,22

Temel Altı Su Yalıtım	3 mm kalınlıkta plastomer esaslı (-5 °C soğukta bükülmeli) cam tülü taşıyıcı ve 3 mm kalınlıkta plastomer esaslı (-5 °C soğukta bükülmeli) polyester keçe taşıyıcı polimer bitümlü örtüler ile iki kat su yalıtımı yapılması	m ²	13.606,88	86.733,88
Şap Uygulaması	2.5 cm kalınlığında 500 kg çimento dozlu şap yapılması	m ²	12.338,10	56.242,96
Kaba ve İnce Sıva	200/250 kg kireç/çimento karışımı kaba ve ince harçla sıva yapılması (İç cephe sıvası)	m ²	5.180,50	32.044,88
Ahşap Oturtma Çatı	Ahşaptan oturtma çatı yapılması (Çatı örtüsü altı tahta kaplamalı)	m ²	17.814,38	338.316,95
Kiremit Örtüsü	Yan ve üst kenarından kenetlenen kiremit ile çatı örtüsü yapılması (Sızdırmazlık Sınıfı: Grup 1) (150 donma-çözülme çevrimine dayanıklı) (2 Latalı sistem)	m ²	17.814,38	219.710,69
Yağmur Oluğu	12 nolu çinkodan ø 90 mm yağmur oluğu yapılması	m	2.600,50	40.007,40
Çatı Su Yalıtım	Eğimli çatılarda, çatı örtüsü altına, su buharı geçişine açık su yalıtım örtüsü ile su yalıtımı yapılması	m ²	17.803,80	44.535,53
Çatı Isı Yalıtım	3 cm kalınlıkta ekspande polistren levhalar (Eps - 30 kg/m ³ yoğunlukta) ile yatayda (Geleneksel gezilebilir teras çatı vb.) ısı yalıtımı yapılması	m ²	17.803,80	37.455,66
Oda Seramik Kaplama	(42,5 x 42,5 cm) veya (45 x 45 cm) anma ebatlarında, her türlü desen ve yüzey özelliğinde, 1. kalite, renkli seramik yer karoları ile 3 mm derz aralıklı döşeme kaplaması yapılması (Karo yapıştırıcısı ile)	m ²	5.471,29	47.993,77
Havuz Seramik	(20 x 25 cm) veya (20 x 30 cm) anma ebatlarında her türlü desen ve yüzey özelliğinde 1. kalite seramik duvar karoları ile 3 mm derz aralıklı duvar kaplaması yapılması (Karo yapıştırıcısı ile)	m ²	2.181,00	20.257,15
Wc Duvar Seramik	(20 x 60 cm) veya (30 x 60 cm) veya (33 x 60 cm) anma ebatlarında, her türlü desen ve yüzey özelliğinde, 1. kalite, renkli seramik duvar karoları ile 3 mm derz aralıklı duvar kaplaması yapılması (Karo yapıştırıcısı ile)	m ²	3.638,55	38.784,60
Merdiven Mermer	Renkli mermer levha ile merdiven basamağı kaplaması yapılması (Basamak 3 cm, rıht 2 cm kalınlığında) (Honlu ve cilalı hariç her türlü yüzey işlemleri)	m ²	209,38	3.625,85
Denizlik	3 cm kalınlığında beyaz mermer levha ile dış denizlik yapılması (3cmx30-40-50cmxserbest boy) (Honlu veya cilalı)	m ²	362,40	13.793,98
Parke Taşı	8 cm yüksekliğinde normal çimentolu buhar kürlü beton parke taşı ile döşeme kaplaması yapılması (Her ebat, renk ve desende)	m ²	35.862,00	310.856,43

Pencere Cam	Ahşap doğramaya çıta ile 4+4 mm kalınlıkta 12 mm ara boşluklu çift camlı pencere ünitesi takılması	m ²	1.956,18	44.302,90
Oda Lamine Parke Kap.	Lamine parke döşeme kaplaması yapılması (Süpürgelik dahil)	m ²	6.866,81	158.257,83
Ahşap Kapı Kasa	Ahşaptan masif tablalı iç kapı kasa ve pervazı yapılması yerine konulması	m ²	1.472,48	42.127,14
Ahşap Kapı Kanat	Ahşaptan masif tablalı iç kapı kanadı yapılması ve yerine konulması	m ²	1.472,48	38.891,56
Ahşap Pencere	Ahşaptan kasa ve pervazlı tek satırlı pencere yapılması ve yerine konulması	m ²	1.956,18	62.489,08
İç Boya	Yeni sıva yüzeylere astar uygulanarak iki kat su bazlı mat boya yapılması (İç cephe)	m ²	5.180,50	20.744,72
Çocuk Parkı	Site içerisinde vaziyet planında gösterildiği alanda çocuk oyun parkı oluşturulması	Top	1,00	7.309,94
Futbol Sahası	Site içerisinde vaziyet planında gösterildiği alanda ve ölçüde çim futbol sahası yapılması	Top	1,00	6.578,95
Seralar	Site içerisinde vaziyet planında gösterildiği alanda, ölçüde ve sayıda sera alanı oluşturulması	Top	3,00	6.578,95
Nakliye Giderleri	Tüm nakliye giderleri			170.394,44
Hamam	Mimari çalışmada belirtilen termal tesis içindeki hamam alanı yapım maliyeti	Top	2,00	63.057,60
Sauna	Mimari çalışmada belirtilen termal tesis içindeki Sauna alanı yapım maliyeti	Top	2,00	27.807,02
Jakuzi	Mimari çalışmada belirtilen termal tesis içindeki Jakuzi alanı yapım maliyeti	Top	2,00	23.284,50
TOPLAM				3.712.900,28

İnşaat maliyetleri arasında yer alan ağacın cinsi çam kerestesidir. Taş için ise hangi ocaktan geleceğine ilişkin bir kıstas bulunmamaktadır. Fakat Ege Bölgesinde birçok taş ocağı bulunmaktadır. Taş binalarda kullanılacak olan taşların bu ocaklardan temin edilmesi muhtemeldir.

4.1.2 Makine ve Ekipman Maliyeti

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

Tablo 42 - Makineler

Makineler	Adet	Birim Fiyat (Dolar)	Toplam (Dolar)
330 Watt Solar Panel	2.850	96,46	274.922,52
30 kW İnverter	2	2.374,72	4.749,44
50 kW İnverter	6	3.262,75	19.576,53
70 kW İnverter	6	4.462,88	26.777,28
Uzaktan Takip ve Kontrol Sistemi	1	2.364,31	2.364,31

6 mm Solar Kablo ve DC Konektörler	1	16.693,24	16.693,24
AC Panolar, AG Şalt Malzemesi	1	20.463,14	20.463,14
AC Kablolar, Kablo Aparatları, Topraklama Malzemesi	1	24.666,42	24.666,42
Aluminyum Modül Konstrüksiyon	1	26.953,19	26.953,19
Otopark Sistemi	1	439.762,55	439.762,55
Scada ve RTU Kabini	1	6.147,22	6.147,22
Elektrik ve Mekanik İşçiliği	1	20.285,82	20.285,82
İş Makinesi, Nakliye ve Sigorta	1	11.212,53	11.212,53
Elektrik ve Statik Projeler / Kurum Onayları	1	3.310,04	3.310,04
Proje Onay ve Kabul Harçları	1	1.986,02	1.986,02
Multi Split Klima ve Soğutma Sistemleri	1	119.070,56	119.070,56
Elektrik Trafosu	1	33.921,30	33.921,30
400 kVa Jenaratör	1	28.786,97	28.786,97
Sıcak Su Sistemi ve Kapasiteye Uygun Depo	1	283.896,05	283.896,05
Soğuk Su Sistemi ve Kapasiteye Uygun Depo	1	283.896,05	283.896,05
Pis Su Artıma	1	21.314,61	21.314,61
Yangın Hidrofor Sistemi	1	9.850,75	9.850,75
Artezyan Kuyu	1	5.354,23	5.354,23
Ekili Alanlar İçin Sulama Sistemi ve Gölet	1	40.705,56	40.705,56
Çapa Makinası	1	1.149,87	1.149,87
Kulaklı Pulluk	1	574,94	574,94
Gübre ve Tohum Atma Aparatı	1	287,47	287,47
Ekim Makinesi	1	1.724,81	1.724,81
Kültivatör	1	402,46	402,46
Merdane	1	172,48	172,48
Pulverizatör	1	402,46	402,46
Rotatiller	1	1.954,79	1.954,79
Tırmık	1	1.724,81	1.724,81
Toprak Frezesi	1	1.954,79	1.954,79
Traktör Römorku	1	2.069,77	2.069,77
Zeyin Silkme Makinesi	2	396,71	793,41
Diğer Tarım Aletleri	1	2.299,75	2.299,75
Bilgi ve Teknoloji Genel (Kamera Sistemleri, Yangın Alarm, İnternet, Merkezi Yayın ve Müzik Sistemleri, vd.)	1	47.489,82	47.489,82
Elektronik Sistem Odası	1	74.626,87	74.626,87
CL OK 100 Kompost Makinası	1	39.800,00	39.800,00
Soğuk Hava Donanımlı Çöp Odası	1	23.145,75	23.145,75
Butik Tip Taş Un Değirmeni	2	312,08	624,15
Taş Ekmek Fırını	1	1.424,69	1.424,69
Butik Tip Taş Baskı Zeytin Yağı Sıkım	1	919,95	919,95
Butik Tip Salça Makinesi	1	610,58	610,58
TOPLAM (Dolar)			1.930.819,99

4.1.3 Demirbaş Maliyeti

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

Tablo 43 - Demirbaşlar

Demirbaşlar	Kullanım Alanı	Adet	Birim Fiyat (Dolar)	Toplam (Dolar)
Resepsiyon Masa	Lobi	1	690,50	690,50
Bilgisayar	Lobi	1	407,06	407,06
Yazıcı	Lobi	1	88,20	88,20
Toplantı Masası	Toplantı Odası	1	780,87	780,87
Toplantı Sandalyesi	Toplantı Odası	12	38,67	464,04
Bilgisayar	Toplantı Odası	1	474,90	474,90
Projeksiyon	Toplantı Odası	1	379,92	379,92
Malzeme, Tefrişat, Raf, vs.	Bagaj Odası	1	2.035,28	2.035,28
Çalışma Masası ve Mobilyalar	Ofis (İdari Bina)	2	162,82	325,64
Çalışma Sandalyesi	Ofis (İdari Bina)	2	38,67	77,34
Bilgisayar	Ofis (İdari Bina)	2	474,90	949,80
Yazıcı	Ofis (İdari Bina)	2	88,20	176,39
Kırtasiye ve diğer	Ofis (İdari Bina)	2	135,69	271,37
Çalışma Masası ve Mobilyalar	Bilgi İşlem	1	162,82	162,82
Çalışma Sandalyesi	Bilgi İşlem	1	38,67	38,67
Bilgisayar	Bilgi İşlem	1	474,90	474,90
Yazıcı	Bilgi İşlem	1	88,20	88,20
Kırtasiye ve diğer	Bilgi İşlem	1	135,69	135,69
Koltuk	Bebek Odası (İdari ve Restoran)	2	75,85	151,70
Bebek Masası	Bebek Odası (İdari ve Restoran)	2	27,14	54,27
Diğer	Bebek Odası (İdari ve Restoran)	2	40,71	81,41
Doktor/Hemşire Masası	Revir	1	135,69	135,69
Bilgisayar	Revir	1	407,06	407,06
Yazıcı	Revir	1	89,01	89,01
Revir Seti	Revir	1	230,66	230,66
Mini Bar Buzdolabı	Standart Aile Odası	76	135,69	10.312,08
Otel Tipi Karşılama Seti	Standart Aile Odası	76	40,71	3.093,62
Televizyon	Standart Aile Odası	76	474,90	36.092,27
Çift Kişilik Yatak+Baza	Standart Aile Odası	76	434,19	32.998,64
Tek Kişilik Yatak + Baza	Standart Aile Odası	152	312,08	47.435,55
Mobilya	Standart Aile Odası	76	1.899,59	144.369,06
Banyo ve Diğer Giderler	Standart Aile Odası	76	2.985,07	226.865,67
Oda İçi Diğer Giderler	Standart Aile Odası	76	1.356,85	103.120,76

Mini Bar Buzdolabı	Süit Oda	6	135,69	814,11
Otel Tipi Karşılama Seti	Süit Oda	6	40,71	244,23
Televizyon	Süit Oda	12	474,90	5.698,78
Çift Kişilik Yatak+Baza	Süit Oda	6	434,19	2.605,16
Tek Kişilik Yatak + Baza	Süit Oda	12	312,08	3.744,91
Mobilya	Süit Oda	6	1.899,59	11.397,56
Banyo ve Diğer Giderler	Süit Oda	6	2.985,07	17.910,45
Oda İçi Diğer Giderler	Süit Oda	6	1.356,85	8.141,11
Raf, Dolap ve Malzeme Aracı	Kat Ofisi	11	474,90	5.223,88
Diğer	Kat Ofisi	11	135,69	1.492,54
Restoran Tefrişat, Malzeme, vs.	Restorant	1	82.089,55	82.089,55
Zanussi Magistar Kombi Fırın 20Gn 2/1, Gazlı, Dokunmatik	Mutfak	1	26.255,15	26.255,15
Empero 4'lü Gazlı Ocak, 80x90 cm	Mutfak	2	995,01	1.990,01
Empero Elektrikli 2'li Fritöz, 24+24 Litre Kapasite, Dolaplı, 80x90 cm	Mutfak	1	1.462,90	1.462,90
Empero Elektrikli Makarna Pişirici, 40x90 cm, Dolaplı	Mutfak	1	1.012,77	1.012,77
Empero Patates Dinlendirme, 40x90 cm, Elektrikli	Mutfak	1	347,07	347,07
Empero Elektrikli Yarı Oluklu Grill Plate 80x90 cm	Mutfak	1	900,24	900,24
Empero Gazlı Döküm, Sulu Sistem Izgara, 80x90 cm	Mutfak	1	900,24	900,24
Empero Setaltı Dolap, Nötr, 80x90 cm	Mutfak	3	244,01	732,04
Empero Setaltı Dolap, Nötr, 40x90 cm	Mutfak	1	171,76	171,76
Empero 3 Kapılı Tezgah Tipi Buzdolabı, 200x70 cm	Mutfak	2	1.190,45	2.380,91
Empero 3 Kapılı Pizza Hazırlık Buzdolabı, 200x80x135 cm, Yüksek, Granitli	Mutfak	2	2.032,66	4.065,31
Empero Pizza Fırını,2 Katlı,Alt Standlı,30cm 9+9 Pizza	Mutfak	1	2.013,70	2.013,70
Empero Dik Tip Buzdolabı, Tek Kapı, 700 Litre	Mutfak	4	1.049,50	4.197,98
Empero Dik Derin Dondurucu, Tek Kapı, 700 Litre	Mutfak	1	1.400,12	1.400,12

Electrolux Buz Makinesi, 65 Kg/Gün, 40 Kg Hazneli	Mutfak	1	1.909,47	1.909,47
Bosfor Hamur Açma Makinesi, 40 cm	Mutfak	1	644,39	644,39
Bosfor Kıyma Makinesi, 125 Kg/Saat	Mutfak	1	565,02	565,02
Bosfor Et Kemik Testeresi, 380V	Mutfak	1	1.288,77	1.288,77
Empero Spiral Hamur Yoğurma Makinesi, 30 Kg	Mutfak	1	1.599,12	1.599,12
Empero Planet Mikser,3 Hızlı, 30 Lt	Mutfak	1	1.832,47	1.832,47
Empero 10 Kg Patates Soyma Makinesi,380V	Mutfak	1	819,70	819,70
Empero Setüstü Sebze Doğrama Makinesi, Bıçaklı	Mutfak	1	867,08	867,08
Atalay Salamander, 3 Radyanlı, Elektrikli	Mutfak	1	621,88	621,88
Empero Sıcak Banket Arabası, 11 Gn 2/1	Mutfak	2	1.172,69	2.345,37
80 Lt Plastik Çöp Kovası	Mutfak	8	29,61	236,91
Açık Büfe Sunum Ünitesi (15 Metre)	Mutfak	1	1.539,89	1.539,89
Küver Ünitesi	Mutfak	1	384,97	384,97
Benmarie Ünitesi	Mutfak	1	675,18	675,18
Soğuk Servis	Mutfak	1	1.252,05	1.252,05
Yer Izgaraları	Mutfak	10	74,63	746,26
Duvar Rafları	Mutfak	5	35,54	177,68
İstif Rafları	Mutfak	25	248,75	6.218,79
Soğuk Oda (+) 300x200x240 cm	Mutfak	1	5.389,62	5.389,62
Soğuk Oda (-) 300x200x240 cm	Mutfak	1	6.159,57	6.159,57
Empero Giyotin Bulaşık Makinesi	Mutfak	2	1.184,53	2.369,06
Empero Tezgahaltı Bulaşık Makinesi	Mutfak	1	809,04	809,04
Giriş Tezgahı	Mutfak	2	142,14	284,29
Çıkış Tezgahı	Mutfak	2	142,14	284,29
Filtreli Davlumbaz 300x110x50 cm	Mutfak	1	652,68	652,68
Filtresiz Davlumbaz 200x90x50 cm	Mutfak	2	384,97	769,95
Polietilen Çalışma Tezgahları	Mutfak	4	533,04	2.132,16
Mermer Çalışma Tezgahları	Mutfak	3	846,94	2.540,82
Çalışma Tezgahları	Mutfak	20	461,97	9.239,35

El Yıkama Evyesi	Mutfak	4	118,45	473,81
Bay ve Bayan Soyunma, WC Genel Malzeme ve Tefrişat	Bay ve Bayan Soyunma, WC (İdari, Restoran, Termal Tesis ve Diğer)	1	22.659,43	22.659,43
Tolkar Hydra 50 kg Yıkama ve Sıkma Makinesi	Çamaşırhane Bölümü	1	10.897,69	10.897,69
Tolkar Hydra 30 kg Yıkama ve Sıkma Makinesi	Çamaşırhane Bölümü	1	7.462,55	7.462,55
Tolkar Carina 1500 75 kg Kurutma Makinesi	Çamaşırhane Bölümü	1	9.594,71	9.594,71
Tolkar Carina 605 30 kg Kurutma Makinesi	Çamaşırhane Bölümü	2	4.264,31	8.528,63
Tolkar Vela 7532 Boy Katlama Bantlı Ütü, Elektrik Isıtmalı	Çamaşırhane Bölümü	1	21.321,57	21.321,57
Speed Queen Yıkama Sıkma Makinesi, Yıkama 8 Kg- Kurutma 10 Kg	Çamaşırhane Bölümü	1	5.330,39	5.330,39
Kendinden Kazanlı Pres Ütü Makinesi	Çamaşırhane Bölümü	1	4.975,03	4.975,03
Kendinden Kazanlı Paskala Ütü Makinesi	Çamaşırhane Bölümü	2	1.350,37	2.700,73
TPÇ500-PVC Çamaşır Taşıma Arabası	Çamaşırhane Bölümü	4	177,68	710,72
Hareketli Çalışma Tezgâhı	Çamaşırhane Bölümü	1	2.072,93	2.072,93
Tek Evelyeli Çalışma Tezgâhı	Çamaşırhane Bölümü	1	1.824,18	1.824,18
Cami Halısı	Cami	1	1.261,19	1.261,19
Cami Ses Sistemi	Cami	1	413,84	413,84
Cami Ayakkabılık	Cami	1	364,99	364,99
Raf, Yapı Dekorasyonu ve Sergi Mobilyaları	Müze	1	6.784,26	6.784,26
Orta Boy Salça Makinası	İmalat Alanları	1	569,88	569,88
4'lü Endüstriyel Ocak	İmalat Alanları	1	379,92	379,92
Endüstriyel Mikser	İmalat Alanları	1	502,04	502,04
2'li Evye Sistemi	İmalat Alanları	1	217,10	217,10
Sebze Yıkama Ünitesi	İmalat Alanları	1	515,60	515,60
TOPLAM (Dolar)				964.568,52

Tesis genelinde binicilik, süt, yumurta, tarım ürünleri gibi hizmet/ürün üretebilmek amacıyla hayvan alımı planlanmaktadır. Planlanan hayvan ve bitki alımı yapılacaktır. Bu nedenle aşağıdaki tabloda hayvan ve bitki maliyetlerine ilişkin bilgiler yer almaktadır.

Tablo 44 - Bitki ve Hayvan Maliyetleri

Hayvan ve Bitki	Miktar	Birim Fiyat (Dolar)	Toplam Fiyat (Dolar)
At	5	1.289,01	6.445,05
İnek	5	1.221,17	6.105,83

Koyun	20	67,84	1.356,85
Tavuk	200	4,07	814,11
Ağaç Fidesi- Meyve Ağacı	300	8,82	2.645,86
TOPLAM			17.367,71

Tesis genelinde kullanılması muhtemel yazılımlar ve maliyetlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 45 - Yazılım ve Maliyeti

Yazılım	Miktar	Birim Fiyat (Dolar)	Toplam Fiyat (Dolar)
Otel Yazılımı	1	2.478,43	2.478,43
Diğer	1	203,53	203,53
TOPLAM			2.681,95

4.1.4 Taşıt Maliyeti

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

Tablo 46 - Taşıtlar

Taşıtlar	Adet	Birim Fiyat (Dolar)	Toplam (Dolar)
Traktör	1	13.568,52	Traktör
Panelvan Araç	1	15.590,23	Panelvan Araç
VİP Minibüs	1	25.983,72	VİP Minibüs
TOPLAM (Dolar)	3	55.142,47	TOPLAM (Dolar)

4.1.5 Toplam Yatırım Tutarı

Aşağıdaki tabloda sabit yatırım tutarlarının özeti verilmiştir.

Tablo 47 - Sabit Yatırım Kalemleri

Sabit Yatırım Kalemleri	Maliyetler (Dolar)	Giderle İlgili Açıklama
Etüt, Proje, Mühendislik ve Kontrollük	17.229,47	Bina inşaat giderinin 0,50% kadarlık kısmı öngörülmüştür.
Arazi Alımı	402.201,09	Yatırımın niteliği göz önünde bulundurularak belirlenen arazinin yaklaşık alım bedelidir.
Hayvan ve Bitki Alımı	17.367,71	Yatırım dönemindeki giderlerdir
İnşaat Giderleri	3.445.893,88	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı güncel birim poz fiyatlarına göre hesaplanmıştır.
Makineler	1.930.819,99	Yatırım kapsamında alınması planlanan makineler hedeflenen kapasiteye uygun olarak hesaplanmıştır.
Taşıtlar	55.142,47	Yatırım sürecinde alınacak taşıtların toplam maliyetini yansıtmaktadır.
Yazılım	2.681,95	Yatırım kapsamında alınması öngörülen yazılım maliyetidir.
Demirbaş	964.568,52	Alınacak demirbaşların toplam tutarı belirtilmiştir.
Montaj	5.790,78	Makinelerin montaj giderleridir.

Sigorta	2.715,93	Bina inşaatı, makine ve taşıt giderinin 0,05% kadarlık kısmı öngörülmüştür.
Personel (Yıllık)	88.213,43	Yatırım döneminde istihdam edilecek personellerin toplam brüt ücretleridir.
Pazarlama ve Satış	20.691,99	Yatırım döneminde yapılacak tanıtım ve reklam çalışmalarını içermektedir.
Elektrik	3.565,32	Bölgedeki birim enerji maliyetine ve kapasiteye uygun olarak hesaplanmıştır.
Su	6.886,02	Bölgedeki birim maliyetine ve kapasiteye uygun olarak hesaplanmıştır.
Mali Müşavir	2.605,16	SMMMO güncel ücret tarifesine göre belirtilmiştir.
Hukuk Müşaviri	3.907,73	Barolar Birliği güncel tarifesine göre belirtilen ücrettir.
Telefon	81,41	Ses operatörlerinin güncel tarifeleri ve tahmini hat sayısı baz alınmıştır.
Araç Yakıt	4.168,25	Yatırım dönemindeki araç yakıt giderleridir.
Bakım, Onarım, Yedek Parça	6.399,11	Hesaplama yatırım kalemlerindeki inşaat giderinin makine ekipman giderinin taşıt giderinin yazılım giderinin demirbaş giderinin 0,10% kadarlık kısmı baz alınmıştır.
Genel Giderler	13.961,86	Toplam maliyetlerin 0,20% kadarlık tutarı hesaplanmıştır. Kargo, bankacılık masrafları, yemek, ağırlama, ikramlar, kırtasiye, her türlü sarf giderler vb. içermektedir.
Beklenmeyen Giderler	13.989,78	Tablodaki diğer maliyetlerin 0,20% kadarlık tutarı hesaplanmıştır.
Toplam Tutar (Dolar)	7.008.881,86	

4.2 Arazi Bedeli/Kamulaştırma Bedeli

Arazi ve arazi maliyetlerine ilişkin açıklama ve bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 48 - Arazi Alımına İlişkin Veriler

Arazi Alımına İlişkin Veriler	Değer	Açıklama
Arazi Büyüklüğü (m²)	204.330,76	Arazi alanının büyüklüğü; kurulması planlanan tesis büyüklüğüne, yaklaşık emsal oranına ve gelecekteki büyüme planına uygun olarak hesaplanmıştır.
Arazi Metrekare Alım Fiyatı	2,36	Bölgede yapılan arazi fiyatları araştırmasına göre belirlenmiştir.
Arazi Alımı (Dolar)	402.201	Arazi alımı için belirtilen tutar yaklaşık olarak belirlenmiştir.
Toplam Arazi Bedeli (Dolar)	402.201	Arazi alım fiyatı 402.201 Dolar olarak hesaplanmıştır.

4.3 İşletme Sermayesi

4.3.1 Teorik Kapasitede Hizmet Düzeyi

Tablo 49 - İlk Faaliyet Yılında Tam (Teorik) Kapasitedeki Hizmet Düzeyi

Hizmetler / Aylar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Toplam
Konaklama Aile Odası (Adet)	2.280	2.280	2.280	2.280	2.280	2.280	2.280	2.280	2.280	2.280	2.280	2.280	27.360
Konaklama Süit Oda (Adet)	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	2.160
Termal Tesis Kira Getirisi (Ay)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12
Restoran Kira Getirisi (Ay)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12
Doğal Yaşam Hamı Kira Getirisi (Ay)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12
Amfityatro Organizasyon Kira Ücreti (Ay)	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	96
İmalathane Bölümü Satışları (Gün)	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	360
Binicilik (Adet)	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	14.400
Atölye Bölümü Satışları (Gün)	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	360

Tam kapasite; yatırım konusu hizmet üretiminin kurulu yani teorik kapasitede sunabileceği hizmet miktarını ifade etmektedir. Bunun anlamı; kapasite kullanım oranının 100% olması halinde sunulabilecek hizmet miktarının ifade edilmesidir. Buna göre mevcut fizibilitede yapılan planlamada tam kapasite için hizmet miktarı tabloda verilmiştir.

4.3.2 Fiili Kapasitedeki Hizmetlerin Satış Miktarı

Tablo 50 - 3. Yıl (İlk Faaliyet Yılı) İtibariyle Aylara Göre Satış Miktarları

2. Yıl (Yatırım Yılı) İtibariyle Aylara Göre Satış Miktarları	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Toplam
Konaklama Aile Odası (Adet)	1.596	1.596	1.596	1.596	1.596	1.596	1.596	1.596	1.596	1.596	1.596	1.596	19.152
Konaklama Süit Oda (Adet)	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	1.512
Termal Tesis Kira Getirisi (Ay)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12
Restoran Kira Getirisi (Ay)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12
Doğal Yaşam Hanı Kira Getirisi (Ay)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12
Amfitiyatro Organizasyon Kira Ücreti (Ay)	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	96
İmalathane Bölümü Satışları (Gün)	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	252
Binicilik (Adet)	840	840	840	840	840	840	840	840	840	840	840	840	10.080
Atölye Bölümü Satışları (Gün)	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	252

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

Tablo 51 - Fiili Kapasitede Satış Projeksiyonu

Fiili Kapasitedeki Satış Miktarları	Ortalama KKO	Konaklama Aile Odası (Adet)	Konaklama Süit Oda (Adet)	Termal Tesis Kira Getirisi (Ay)	Restoran Kira Getirisi (Ay)	Doğal Yaşam Hanı Kira Getirisi (Ay)	Amfityatro Organizasyon Kira Ücreti (Ay)	İmalathane Bölümü Satışları (Gün)	Binicilik (Adet)	Atölye Bölümü Satışları (Gün)	Toplam
3. Yıl (İlk Faaliyet Yılı)	70%	19.152	1.512	12	12	12	96	252	10.080	252	31.380
4. Yıl	75%	20.520	1.620	13	13	13	103	270	10.800	270	33.621
5. Yıl	80%	21.888	1.728	14	14	14	110	288	11.520	288	35.863
6. Yıl	90%	24.624	1.944	15	15	15	123	324	12.960	324	40.346
7. Yıl	90%	24.624	1.944	15	15	15	123	324	12.960	324	40.346
8. Yıl	90%	24.624	1.944	15	15	15	123	324	12.960	324	40.346
9. Yıl	90%	24.624	1.944	15	15	15	123	324	12.960	324	40.346
10. Yıl	95%	25.992	2.052	16	16	16	130	342	13.680	342	42.587
11. Yıl	95%	25.992	2.052	16	16	16	130	342	13.680	342	42.587
12. Yıl	95%	25.992	2.052	16	16	16	130	342	13.680	342	42.587
13. Yıl	95%	25.992	2.052	16	16	16	130	342	13.680	342	42.587
14. Yıl	95%	25.992	2.052	16	16	16	130	342	13.680	342	42.587
15. Yıl	95%	25.992	2.052	16	16	16	130	342	13.680	342	42.587
16. Yıl	95%	25.992	2.052	16	16	16	130	342	13.680	342	42.587
17. Yıl	95%	25.992	2.052	16	16	16	130	342	13.680	342	42.587
18. Yıl	95%	25.992	2.052	16	16	16	130	342	13.680	342	42.587
19. Yıl	95%	25.992	2.052	16	16	16	130	342	13.680	342	42.587
20. Yıl	95%	25.992	2.052	16	16	16	130	342	13.680	342	42.587

Yukarıdaki tabloda yıllar itibariyle fiili kapasitedeki satış projeksiyonu verilmiştir.

Tablo 52 - Satış Miktarlarının İç ve Dış Piyasalara Göre Dağılımı

Satış Miktarının İç ve Dış Piyasalara Göre Dağılımı	İhracat Oranı	Yurt İçi Piyasadaki Satış Miktarı	Yurt Dışı Piyasadaki Satış Miktarı	Toplam Üretim Miktarı	Yurt İçi Gelirler (Dolar)	Yurt Dışı Gelirler (Dolar)	Toplam Gelir (Dolar)
3. Yıl (İlk Faaliyet Yılı)	0,00%	31.380	0	31.380	1.164.016	0	1.164.016
4. Yıl	10,00%	30.259	3.362	33.621	1.156.118	128.458	1.284.575
5. Yıl	20,00%	28.690	7.173	35.863	1.129.056	282.264	1.411.320
6. Yıl	30,00%	28.242	12.104	40.346	1.144.757	490.610	1.635.367
7. Yıl	30,00%	28.242	12.104	40.346	1.179.100	505.328	1.684.428
8. Yıl	30,00%	28.242	12.104	40.346	1.214.473	520.488	1.734.961
9. Yıl	30,00%	28.242	12.104	40.346	1.250.907	536.103	1.787.010
10. Yıl	30,00%	29.811	12.776	42.587	1.360.014	582.863	1.942.876
11. Yıl	30,00%	29.811	12.776	42.587	1.400.814	600.349	2.001.163
12. Yıl	30,00%	29.811	12.776	42.587	1.442.838	618.359	2.061.198
13. Yıl	30,00%	29.811	12.776	42.587	1.486.124	636.910	2.123.034
14. Yıl	30,00%	29.811	12.776	42.587	1.530.707	656.017	2.186.725
15. Yıl	30,00%	29.811	12.776	42.587	1.576.628	675.698	2.252.326
16. Yıl	30,00%	29.811	12.776	42.587	1.623.927	695.969	2.319.896
17. Yıl	30,00%	29.811	12.776	42.587	1.672.645	716.848	2.389.493
18. Yıl	30,00%	29.811	12.776	42.587	1.722.824	738.353	2.461.178
19. Yıl	30,00%	29.811	12.776	42.587	1.774.509	760.504	2.535.013
20. Yıl	30,00%	29.811	12.776	42.587	1.827.744	783.319	2.611.064

Yukarıdaki tabloda uzun yaşam köyü içinde verilecek konaklama ve benzeri hizmetlerinden yurt dışından gelen turistlerinde yararlanması planlanmaktadır. Bu nedenle müşteri hacminin %30'unun yabancı turist olması planlanmaktadır.

4.3.3 Girdi İhtiyacı ve Girdi Maliyetleri

Yatırım kapsamında yapılacak hizmet için gerekli olan girdi ihtiyacı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Tablo 53 - Girdi İhtiyacı

Hizmet Adı	Girdi	Cinsi
Konaklama Aile Odası (Adet)	Temizlik Ürünleri Genel (Dış Macunu, Sabun, Şampuan, Oda Temizliği, vs.)	Adet
Konaklama Aile Odası (Adet)	Şişe Su ve İkram/Karşılama Ürünleri	Adet
Konaklama Aile Odası (Adet)	Sabah Kahvaltısı	Adet
Konaklama süit Oda (Adet)	Temizlik Ürünleri Genel (Dış Macunu, Sabun, Şampuan, Oda Temizliği, vs.)	Adet
Konaklama süit Oda (Adet)	Şişe Su ve İkram/Karşılama Ürünleri	Adet
Konaklama süit Oda (Adet)	Sabah Kahvaltısı	Adet
İmalathane Bölümü Satışları (Gün)	Cam Şişe (Süt)	Adet
İmalathane Bölümü Satışları (Gün)	Gübre	Kg.
İmalathane Bölümü Satışları (Gün)	İlaç	Kg.
İmalathane Bölümü Satışları (Gün)	Hayvan Yemi	Kg.
Binicilik (Adet)	At Yemi	Kg.
Atölye Bölümü Satışları (Gün)	İplik, Dokuma Ürünleri	Adet
Atölye Bölümü Satışları (Gün)	Kil, Çamur	Kg.
Atölye Bölümü Satışları (Gün)	Diğer	Adet

Yatırımın uygulama sürecinde temin edilecek her girdi için öngörülen temin fiyatı tabloda yer almaktadır.

Tablo 54 - Girdi Fiyatları

Hizmet Adı	Girdi	Miktar	Hizmet Başına Birim Girdi Maliyeti (Dolar)	Yıllık Hizmet (Adet)	Yıllık Maliyet (Dolar)
Konaklama Aile Odası	Temizlik Ürünleri Genel (Diş Macunu, Sabun, Şampuan, Oda Temizliği, vs.)	1	2,04	19.152	38.979,65
Konaklama Aile Odası	Şişe Su ve İkram/Karşılama Ürünleri	1	0,95	19.152	18.190,50
Konaklama Aile Odası	Sabah Kahvaltısı	4	5,43	19.152	103.945,73
Konaklama Süit Oda	Temizlik Ürünleri Genel (Diş Macunu, Sabun, Şampuan, Oda Temizliği, vs.)	1	2,04	1.512	3.077,34
Konaklama Süit Oda	Şişe Su ve İkram/Karşılama Ürünleri	1	0,95	1.512	1.436,09
Konaklama Süit Oda	Sabah Kahvaltısı	4	5,43	1.512	8.206,24
İmalathane Bölümü Satışları	Cam Şişe (Süt)	10	1,70	252	427,41
İmalathane Bölümü Satışları	Gübre	20	4,61	252	1.162,55
İmalathane Bölümü Satışları	İlaç	2	0,05	252	13,68
İmalathane Bölümü Satışları	Hayvan Yemi	75	14,25	360	5.128,90
Binicilik	At Yemi	50	33,92	360	12.211,67
Atölye Bölümü Satışları	İplik, Dokuma Ürünleri	3	4,07	252	1.025,78
Atölye Bölümü Satışları	Kil, Çamur	4	1,09	252	273,54
Atölye Bölümü Satışları	Diğer	5	2,04	252	512,89
TOPLAM (Dolar)					194.591,97

4.3.4 Enerji İhtiyacı

Aşağıdaki tabloda yatırıma ilişkin altyapı maliyetleri yaklaşık olarak verilmiştir.

Tablo 55 - Altyapıya İlişkin Bilgiler

Kalem	Birim	Birim Değer	Birim Fiyat (Dolar)	Aylık Tutar (Dolar)	Yıllık Tutar (Dolar)	Kaynak
Elektrik	kWh	5.287	0,0963	509	6.112	Hesaplama birim fiyat için iş yerlerine uygulanan tek zamanlı güncel tarife dikkate alınmıştır.
Su	Metreküp	2.500	0,39	984	11.805	Hesaplama birim fiyat; yatırım bölgesindeki güncel iş yerleri tarifesi dikkate alınarak belirtilmiştir.
Yakıt	Metreküp	1.000,00	0,20	204	2.442	Tablodaki birim değer; bölgedeki güncel doğalgaz metreküp fiyatını yansıtmaktadır.
Telefon	Hat Başına	5	16	81	977	Birim değer, muhtemel telefon hattı sayısını ifade etmektedir. Hesaplama ses operatörlerinin ortalama tarifeleri yaklaşık olarak alınmıştır.
TOPLAM (Dolar)				1.778	21.336	

Uzun yaşam köyü içinde bulunan 300 araç kapasiteli otoparkın araçlar için yapılacak olan sundurmaların üzerine güneş enerji panelleri konularak elektrik üretilmesi planlanmaktadır. Buna göre otopark alanı ve bölgenin metrekare başına güneşten üretilecek enerji miktarı göz önünde bulundurulduğunda gerçekleştirilecek GES yatırımının aylık olarak 118.503 kWh elektrik üretmesi beklenmektedir. Uzun yaşam köyü tesisinin içinde bulunan birimler, teçhizat, makina ve ekipmanlar göz önünde bulundurulduğunda aylık ortalama 123.790 kWh elektrik tüketmesi öngörülmektedir. Buna göre GES yatırımından elde edilen elektrik miktarı ile tüketilmesi planlanan elektrik miktarı birbirinden çıkarılarak tesisin aylık elektrik sarfiyat maliyeti hesaplanmıştır. (123.790 kWh - 118.503 kWh = 5.287 kWh)

4.3.5 İş Gücü İhtiyacı

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

Tablo 56 - Personel Ücretleri

Pozisyonlar	Aylık Kişi Başı Brüt Ücret (Dolar)	Personel Sayısı	Yatırım Dönemindeki Çalışma Süresi (Ay)	Aylık Brüt Ücretler Toplamı (Dolar)	Yıllık Kişi Başı Brüt Ücret (Dolar)	Yıllık Brüt Ücretler Toplamı (Dolar)	Yatırım Dönemi İstihdam Durumu
Genel Müdür	1.255	2.071	1	1.255	2.071	24.851	24.851
Ön Muhasebe Sorumlusu	407	672	2	814	1.343	8.060	16.119
Rezervasyon/Resepsiyon Sorumlusu	475	784	3	1.425	2.351	9.403	28.209
Kat Sorumlusu	345	569		689	1.137	6.824	13.648
Oda Sorumlusu	345	569		689	1.137	6.824	13.648
Güvenlik Elemanı	345	569	4	1.379	2.275	6.824	27.296
Teknik Servis Elemanı	373	616	2	746	1.231	7.388	14.776
Çamaşırhane Elemanı	345	569		689	1.137	6.824	13.648
Meydan Temizleyicisi	345	569	1	345	569	6.824	6.824
Sağlık Personeli	407	672	1	407	672	8.060	8.060
Hayvan Barınakları Sorumlusu	345	569	1	345	569	6.824	6.824
Bahçe ve Tarla Sorumlusu	345	569	1	345	569	6.824	6.824
İmalat Alanları Sorumlusu	345	569		345	569	6.824	6.824
TOPLAM (Dolar)	5.674	9.363		9.472	15.629	112.352	

4.3.6 Taşıt Yakıt Maliyetleri

Tablo 57 - Taşıt Yakıt Bilgileri

Taşıtlar	Adet	Aylık Araç Başına Mesafe (Km.)	Km. Başına Yakıt Tüketimi (Dolar)	Aylık Toplam Yakıt (Dolar)
Traktör	1	200,00	0,05	10,85
Panelvan Araç	1	1.000,00	0,05	54,27
VİP Minibüs	1	2.000,00	0,05	108,55
TOPLAM (Dolar)	3			173,68

4.3.7 Pazarlama Faaliyetleri

Pazarlama aktiviteleri örnek olarak verilmiştir. Aktivitelerin türleri, yatırım dönemindeki pazarlama planına göre değişiklik gösterebilecektir.

Tablo 58 - Yatırım Dönemi Pazarlama Aktiviteleri

Yatırım Dönemi Pazarlama Aktiviteleri	Tutar (Dolar)
İnternet Sitesi	1.357
Tabelalar	678
Totem	1.018
Sektörel Yayın Reklamları (4 kez)	2.714
Mobil Uygulama	4.071
Tanıtım Kokteyli	1.357
Tur Sitelerinde Reklam	2.714
Tur Firmalarıyla Anlaşma	950
Turizm Partallarına Üyelik	1.357
Otel Yön Tabelaları	1.357
Mobil Mecra Reklamları	2.714
Banner Reklam Uygulaması (3 kez)	407
TOPLAM (Dolar)	20.692

Pazarlama aktiviteleri örnek olarak verilmiştir. Aktivitelerin türleri, yatırım dönemindeki pazarlama planına göre değişiklik gösterebilecektir.

Tablo 59 - İşletme Dönemi Pazarlama Aktiviteleri

İşletme Dönemi Pazarlama Aktiviteleri	Tutar (Dolar)
Sosyal Medya Reklamları	4.071
Billboard Reklamı	13.569
Ulusal Gazete Reklamları (4 kez)	3.392
Yerel TV Reklamları (10 kez)	678
Banner Reklam Uygulaması (3 kez)	407
Broşür (20.000 adet)	5.427
Tur Firmalarıyla Anlaşma	950
Radyo Reklamı	678
Mobil Uygulama Yıllık Bakımı	678

Yurt İçi Fuar Katılımı	2.714
Katalog (5.000 adet)	2.714
Sektör Partallarına Üyelik	1.357
TOPLAM (Dolar)	36.635

Tabloda belirtilen giderler yatırımın uygulama dönemine aittir. Tanıtım aktiviteleri örnek olarak verilmiş olup tanıtım stratejilerine göre değişiklik gösterebilecektir.

4.3.8 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.

Tablo 60 - 3. Yıl (İlk Faaliyet Yılı) İtibariyle İşletme Giderleri

3. Yıl (Yatırım Yılı) İtibariyle İşletme Giderleri (Dolar)	1 Aylık İşletme Sermayesi (Dolar)	Yıllık Toplam Gider (Dolar)	Gider Kalemlerine İlişkin Açıklamalar
Girdi Maliyeti	16.216	194.592	Girdi tablosundaki toplam tutar alınmıştır.
Personel	15.629	187.549	Personel maaşları tablosundaki toplam tutar alınmıştır.
Pazarlama ve Satış	3.053	36.635	Pazarlama tablosundaki toplam tutar alınmıştır.
Elektrik	509	6.112	Altyapı tablosundaki yıllık tutar alınmıştır.
Su	984	11.805	Altyapı tablosundaki yıllık tutar alınmıştır.
Yakıt	204	2.442	Altyapı tablosundaki yıllık tutar alınmıştır.
Mali Müşavir	109	1.303	Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odasının güncel yıllık ücret tarifesi esas alınmıştır.
Hukuk Müşaviri	163	1.954	Barolar Birliğinin güncel yıllık ücret tarifesi esas alınmıştır.
Telefon	81	977	Altyapı tablosundan alınmıştır. Ses operatörlerinin güncel tarifelerinin ortalaması baz alınarak hesaplanmıştır.
Araç Yakıt	174	2.084	İşletme dönemindeki gideri ifade etmektedir.
Sigorta	226	2.716	Yatırım dönemindeki bina inşaatı, makine ve taşıt giderinin 0,05% kadarlık kısmı öngörülmüştür.
Bakım, Onarım, Yedek Parça	533	6.399	Hesaplama yatırım kalemlerindeki inşaat giderinin makine ekipman giderinin taşıt giderinin yazılım giderinin demirbaş giderinin toplamının 0,10% kadarlık kısmı baz alınmıştır.
Genel Giderler	1.136	13.637	Genel giderler hesaplanırken diğer tüm giderlerin toplamının 3,00% kadarlık seviyesinde bir genel gider olacağı varsayılmıştır. Bu giderlerin kargo, bankacılık giderleri, yemek, temsil, ağırlama giderleri gibi kalemlerden oluşacağı öngörülmektedir.
Beklenmeyen Giderler	1.171	14.046	Tüm diğer kalemlerin toplamının 3,00% oranındaki tutarı hesaplanmıştır.
TOPLAM (Dolar)	40.188	482.251	

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 olacağının öngörülmesidir.

4.3.9 Tam ve Fiili Kapasitedeki İşletme Sermayesi

Tabloda kapasite kullanım oranının %100 olduğu varsayımı altında işletme sermayesinin yıllara göre dağılımına ilişkin hesaplamalar yer almaktadır. Buna göre şayet KKO 100% olursa işletme sermayesi ihtiyacının ne kadar olacağı görülmektedir. Tabloda yıllar itibariyle işletme sermayesi ihtiyacının projeksiyonu verilmiştir. Buna göre ortalama kapasite kullanım oranı itibariyle 1 aylık işletme giderlerinin yıllar itibariyle nasıl değişim göstereceği izlenmektedir. Bu hesaplama yaklaşık ve tahmini değerleri içermektedir. Tabloda ayrıca kümülatif işletme sermayesi verilerine yer verilmiştir.

Tablo 61 - Tam ve Fiili Kapasitelerdeki İşletme Sermayesi İhtiyacı

Tam ve Fiili Kapasitelerdeki İşletme Sermayesi İhtiyacı (Dolar)	Tam Kapasite Kullanım Oranı	Tam Kapasitedeki İşletme Sermayesi İhtiyacı (Dolar)	Tam Kapasitedeki Kümülatif İşletme Sermayesi (Dolar)	Fiili Kapasitedeki Ortalama KKO	Fiili Kapasitedeki İşletme Sermayesi İhtiyacı (Dolar)	Fiili Kapasitedeki Kümülatif İşletme Sermayesi İhtiyacı (Dolar)
3. Yıl (İlk Faaliyet Yılı)	100%	57.411	57.411	70%	40.188	40.188
4. Yıl	100%	58.559	115.970	75%	43.919	84.107
5. Yıl	100%	59.730	175.700	80%	47.784	131.891
6. Yıl	100%	60.925	236.625	90%	54.832	186.723
7. Yıl	100%	62.143	298.768	90%	55.929	242.652
8. Yıl	100%	63.386	362.154	90%	57.048	299.700
9. Yıl	100%	64.654	426.808	90%	58.189	357.888
10. Yıl	100%	65.947	492.755	95%	62.650	420.538
11. Yıl	100%	67.266	560.021	95%	63.903	484.441
12. Yıl	100%	68.611	628.632	95%	65.181	549.621
13. Yıl	100%	69.983	698.616	95%	66.484	616.106
14. Yıl	100%	71.383	769.999	95%	67.814	683.920
15. Yıl	100%	72.811	842.810	95%	69.170	753.090
16. Yıl	100%	74.267	917.077	95%	70.554	823.644
17. Yıl	100%	75.752	992.829	95%	71.965	895.608
18. Yıl	100%	77.267	1.070.097	95%	73.404	969.012
19. Yıl	100%	78.813	1.148.909	95%	74.872	1.043.884
20. Yıl	100%	80.389	1.229.298	95%	76.370	1.120.254

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.

4.4 Toplam Yatırım Tutarı ve Yıllara Dağılımı

Toplam yatırım aylar ve yıllar itibariyle dağılımları aşağıda verilmiştir.

Tablo 62 – Yatırımın Aylara Göre Dağılımı (1. Yıl)

1. Yıl (Yatırım Yılı) 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
Etüt, Proje, Mühendislik ve Kontrollük	17.229	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Arazi Alımı	0	402.201	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hayvan ve Bitki Alımı	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
İnşaat Giderleri	0	0	0	0	0	287.158	287.158	287.158	287.158	287.158	287.158	287.158
Makineler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	241.352	241.352
Taşıtlar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Yazılım	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Demirbaş	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Montaj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sigorta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Personel (Yıllık)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pazarlama ve Satış	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Elektrik	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Su	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mali Müşavir	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109
Hukuk Müşaviri	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163
Araç Yakıt	174	174	174	174	174	174	174	174	174	174	174	174
Bakım, Onarım, Yedek Parça	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267
Genel Giderler	582	582	582	582	582	582	582	582	582	582	582	582
Beklenmeyen Giderler	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583
TOPLAM (Dolar)	19.106	404.077	1.876	1.876	1.876	289.034	289.034	289.034	289.034	289.034	530.387	530.387

Tablo 63 – Yatırımın Aylara Göre Dağılımı (2. Yıl)

2. Yıl (Yatırım Yılı) Gider Kalemleri (Dolar)	13. Ay	14. Ay	15. Ay	16. Ay	17. Ay	18. Ay	19. Ay	20. Ay	21. Ay	22. Ay	23. Ay	24. Ay	Toplam (Dolar)
Etüt, Proje, Mühendislik ve Kontrollük	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17.229
Arazi Alımı	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	402.201
Hayvan ve Bitki Alımı	0	0	0	0	0	4.342	4.342	4.342	4.342	0	0	0	17.368
İnşaat Giderleri	287.158	287.158	287.158	287.158	287.158	0	0	0	0	0	0	0	3.445.894
Makineler	241.352	241.352	241.352	241.352	241.352	241.352	0	0	0	0	0	0	1.930.820
Taşıtlar	0	0	0	0	0	7.877	7.877	7.877	7.877	7.877	7.877	7.877	55.142
Yazılım	0	0	0	0	0	0	2.682	0	0	0	0	0	2.682
Demirbaş	0	0	0	0	0	241.142	241.142	241.142	241.142	0	0	0	964.569
Montaj	0	0	0	0	0	827	827	827	827	827	827	827	5.791
Sigorta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	905	905	905	2.716
Personel (Yıllık)	0	0	0	0	0	3.414	3.414	3.414	4.551	4.551	4.551	11.649	35.546
Pazarlama ve Satış	0	0	0	0	0	2.956	2.956	2.956	2.956	2.956	2.956	2.956	20.692
Elektrik	0	0	0	0	0	509	509	509	509	509	509	509	3.565
Su	0	0	0	0	0	984	984	984	984	984	984	984	6.886
Mali Müşavir	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	2.605
Hukuk Müşaviri	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	3.908
Araç Yakıt	174	174	174	174	174	174	174	174	174	174	174	174	4.168
Bakım, Onarım, Yedek Parça	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	6.399
Genel Giderler	582	582	582	582	582	582	582	582	582	582	582	582	13.962
Beklenmeyen Giderler	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	13.990
TOPLAM (Dolar)	530.387	530.387	530.387	530.387	530.387	505.281	266.610	263.928	265.066	20.487	20.487	27.584	6.956.133

Tablo 64 - Yatırım Yıllara Göre Dağılımı

Yıllar	1.Yıl		2.Yıl		TOPLAM
	İç Para	Dış Para	İç Para	Dış Para	
Harcama Kalemleri					
A. Arsa Bedeli	50.275,14	150.825,41	50.275,14	150.825,41	402.201,09
B. Sabit Tesis Yatırımı	825.835,10	2.477.505,29	825.835,10	2.477.505,29	6.606.680,77
1. Etüt ve Proje	2.153,68	6.461,05	2.153,68	6.461,05	17.229,47
3. İnşaat İşleri	430.736,74	1.292.210,21	430.736,74	1.292.210,21	3.445.894
4. Makine ve Donanım	241.352,50	724.057,50	241.352,50	724.057,50	1.930.820
5. Taşıma ve Sigorta	339,49	1.018,47	339,49	1.018,47	2715,93
7. Montaj Giderleri	723,85	2.171,54	723,85	2.171,54	5.791
8. Genel Giderler	1.745,23	5.235,70	1.745,23	5.235,70	13.961,86
9. Taşıt ve Demirbaşlar	127.463,87	382.391,62	127.463,87	382.391,62	1.019.711
11. Beklenmeyen Giderler	1.748,72	5.246,17	1.748,72	5.246,17	13.989,78
12. Yazılım	335,24	1.005,73	335,24	1.005,73	2.681,95
13. Personel	11.026,68	33.080,04	11.026,68	33.080,04	88.213,43
14. Pazarlama ve Satış	2.586,50	7.759,50	2.586,50	7.759,50	20.691,99
15. İdari Giderler (Elektrik, Su, Yakıt)	1.306,42	3.919,25	1.306,42	3.919,25	10.451,34
16. Bakım, Onarım, Yedek Parça	799,89	2.399,67	799,89	2.399,67	6.399,11
20. Diğer	3.516,28	10.548,85	3.516,28	10.548,85	28.130,26
Sabit Yatırım Tutarı (A+B)	876.110,23	2.628.330,70	876.110,23	2.628.330,70	7.008.881,86
C. İşletme Sermayesi İhtiyacı	5.023,45	15.070,34	5.023,45	15.070,34	40.187,57
Toplam Yatırım Tutarı (A+B+C)	881.133,68	2.643.401,04	881.133,68	2.643.401,04	7.049.069,43
D. Sabit Yatırım Maliyetleri ve Yatırım Dönemi Giderleri KDV	155.715,04	467.145,12	155.715,04	467.145,12	1.245.720,32
Toplam Tutar (A+B+C+D)	1.036.848,72	3.110.546,16	1.036.848,72	3.110.546,16	8.294.789,75

5 PROJENİN FİNANSMANI VE FİNANSAL ANALİZ

5.1 Finansman Öngörüsü

Tabloda toplam yatırım ihtiyacı için sağlanacak finansman kaynaklarının iç kaynak ve dış kaynak olarak dağılımı gösterilmektedir. Buna göre yatırımın 25% oranındaki kısmı öz kaynak (öz sermaye), 50% oranındaki kısmı banka kredisi olarak sağlanacaktır. Kalan kısmı ise hibe, teşvik vb. yoluyla karşılanacaktır.

Tablo 65 - Finansman Kaynakları

Finansman Kaynakları (Dolar)	Yatırım Tutarı (Dolar)	Oransal Dağılım	Kaynak Türü
Öz Kaynak (Öz Sermaye)	2.063.651	25%	İç Para
Banka Kredisi	4.127.301	50%	Dış Para
Hibe, Teşvik vb.	2.063.650,54	25%	Dış Para
Toplam Finansman Tutarı (Dolar)	8.254.602	100%	

5.2 Finansman İhtiyacı ve Kaynakları

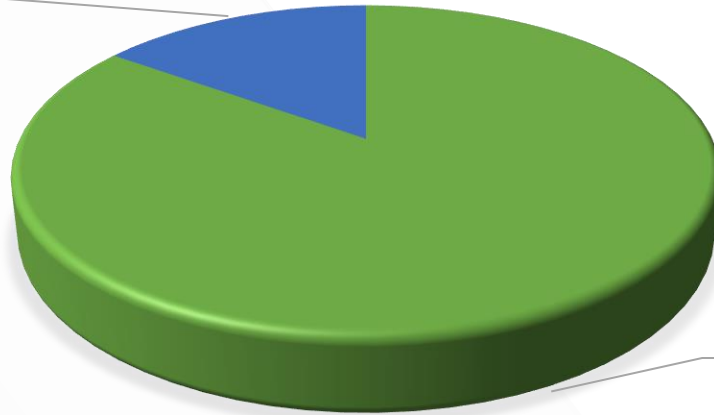
Toplam yatırım ihtiyacı belirlenirken sabit maliyetler ve yatırım dönemi giderleri ile bunlara ilişkin KDV tutarı göz önünde bulundurulmuştur. Buna göre toplam yatırım ihtiyacı 8.254.602 Dolar olarak hesaplanmıştır.

Sabit Yatırım ve Yatırım Dönemi Giderleri KDV hesabı; toplam sabit yatırım maliyetleri ve yatırım dönemi giderleri toplamından personel maliyeti çıkarıldıktan sonraki tutarın 18% kadarlık tutarı ile hesaplanmıştır.

Tablo 66 - Yatırım İhtiyaçları

Yatırım İhtiyaçları	Tutar (Dolar)	Oran
Sabit Yatırım Maliyetleri ve Yatırım Dönemi Giderleri	7.008.881,86	85%
Sabit Yatırım Maliyetleri ve Yatırım Dönemi Giderleri KDV	1.245.720,32	15%
Toplam Yatırım İhtiyacı (Dolar)	8.254.602,18	100%

Sabit Yatırım
Maliyetleri ve
Yatırım Dönemi
Giderleri KDV;
1.245.720,32



Sabit Yatırım
Maliyetleri ve
Yatırım Dönemi
Giderleri;
7.008.881,86

Tablo 67 - Finansman İhtiyacının Yıllara Göre Dağılımı

Yıllar	1.Yıl		2.Yıl		TOPLAM
	İç Para	Dış Para	İç Para	Dış Para	
Sabit Tesis Yatırımı	825.835,10	2.477.505,29	825.835,10	2.477.505,29	6.606.680,77
Finansman Giderleri					
Sabit Yatırım Toplamı	876.110,23	2.628.330,70	876.110,23	2.628.330,70	7.008.881,86
Sabit Yatırım Maliyetleri ve Yatırım Dönemi Giderleri KDV	155.715,04	467.145,12	155.715,04	467.145,12	1.245.720,32
Toplam Finansman İhtiyacı	1.031.825,27	3.095.475,82	1.031.825,27	3.095.475,82	8.254.602,18
Finansman Kaynakları					
Öz Kaynaklar	1.031.825,27	0,00	1.031.825,27	0,00	2.063.650,54
Yabancı Kaynaklar	0,00	3.095.475,82	0,00	3.095.475,82	6.190.951,63
Toplam Finansman İhtiyacı	1.031.825,27	3.095.475,82	1.031.825,27	3.095.475,82	8.254.602,18

5.3 Finansman Koşulları ve Sermaye Maliyeti

Yatırıma ilişkin finansal kaynak dağılımı temel kategoriler halinde incelendiğinde öz kaynak (öz sermaye), hibe/teşvik ve banka kredisi yer aldığı görülmektedir.

Tablo 68 - Finansman Yöntemleri

Finansman Yöntemleri	Tutar (Dolar)	Oran	Kaynak Türü	Açıklama
Öz Kaynak (Öz Sermaye)	2.063.650,54	25%	İç Para	Yatırım kapsamında ortaya konulması planlanan öz kaynak tutarıdır.
Banka Kredisi	4.127.301,09	50%	Dış Para	Alınacak kredi; 10 yıl vadeli olup 1 yıl geri ödemesiz yıllık faiz oranı 5,00% olarak öngörülmüştür.
Hibe, Teşvik vb.	2.063.650,54	25%	Dış Para	Yatırımın 25,00% kadarlık kısmı hibe, destek, teşvik vb. kullanımı ile karşılanacaktır.
Toplam Finansman (Dolar)	8.254.602,18	100%		

Yatırımın finansman kaynakları arasında kredi temini bulunmaktadır. Bu nedenle hazırlanan tabloda kredi temin koşullarına dair detaylar yer almaktadır.

Tablo 69 - Finansman Maliyeti

Kredi Tutarı (Ana Para) (Dolar)	4.127.301
Kredi Vadesi (Ay)	120
Kredi Vadesi (Yıl)	10
Aylık Kredi Faiz Oranı (Dolar)	0,42%
Yıllık Kredi Faiz Oranı (Dolar)	5,0%
Yıllık Taksit Ödeme Sayısı	12
Geri Ödemesiz Kredi Dönemi	1

Aşağıdaki tablo; kullanılacak kredinin muhtemel temin koşullarına göre yıllar itibariyle geri ödeme planını yansıtmaktadır.

Tablo 70 - Kredinin Muhtemel Temin Koşulları

Dönem (Yıl)	Ana Para Ödemesi (Dolar)	Faiz Ödemesi (Dolar)	Toplam (Dolar)	Kümülatif Toplam (Dolar)
1				0,00
2	328.139,32	206.365,05	534.504,37	534.504,37
3	344.546,28	189.958,09	534.504,37	1.069.008,75
4	361.773,60	172.730,77	534.504,37	1.603.513,12
5	379.862,28	154.642,09	534.504,37	2.138.017,49
6	398.855,39	135.648,98	534.504,37	2.672.521,87
7	418.798,16	115.706,21	534.504,37	3.207.026,24
8	439.738,07	94.766,30	534.504,37	3.741.530,61
9	461.724,97	72.779,40	534.504,37	4.276.034,99
10	484.811,22	49.693,15	534.504,37	4.810.539,36
Toplam (Dolar)	3.618.249,30	1.192.290,05	4.810.539,36	

5.4 Finansman Tablosu ve Finansal Oranlar Analizi

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 değerlendirmesine dair açıklamalar yer almaktadır.

Tablo 71 - Finansal Oranlar Analizi

Finansal Sonuçların Analizi		Finansal Sonuç	Hesaplama Yöntemi	Analize Dair Açıklama
Karlılık Analizi	Kârlılık Oranı	-23,78%	5. Yıldaki Net Kar / Net Satışlar	Satış gelirlerinin ne kadarının kâr olduğunu ifade etmektedir. Yıllar itibarıyla incelenmesi gereken bir değer olup sürdürülebilir biçimde artış göstermesi beklenmektedir.
	Vergi Öncesi Kârın Sermayeye Oranı	-8,85%	5. Yıldaki Vergi Öncesi Kar / Öz Kaynaklar	Vergi öncesi kar; brüt satış kârı anlamına gelmektedir. Brüt satış kârı ise satışlar ile maliyetler arasındaki olumlu farktır. Bu farkın öz sermayeye bölünmesiyle vergi öncesi kârın sermayeye oranı ortaya çıkmaktadır.
	Net Kârın Toplam Varlıklara Oranı	-4,74%	5. Yıldaki Net Kar / Aktif Varlıklar Toplamı	Gelir tablosundaki net kârın bilançodaki aktif toplamına bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Ortaya çıkan sonucun değerlendirilmesi, sektörel, bölgesel ve dönemsel şartlar dikkate alınarak yapılmaktadır.
	Faaliyet Karının Gerçek Kullanılan Varlıklara Oranı	-2,56%	5. Yıldaki Faaliyet Karı / (Aktif Varlıklar Toplamı- Mali Duran Varlık)	Bu oran; yatırım kapsamında satın alınan maddi duran varlıklar ile dönen varlıklar sonucu yürütülen faaliyetlerin kar yaratma kabiliyetini göstermektedir.
	Devlet Bütçesine Sağlanacak Katkı (Dolar)	78.405,27	Ödenecek KDV + Kurumlar Vergisi + Sigorta	Yatırımla ortaya çıkan ve devlete ödenmesi gereken vergi ve sigorta ödemelerini yansıtmaktadır.
Faaliyet Analizi	Çalışma Sermayesi Devir Hızı	0,33	5. Yıldaki Net Satışlar / Dönen Varlıklar	Çalışma sermayesinin satışlarla yılda kaç kez karşılanabileceğini göstermektedir. Oranın düşük olması, yatırım konusu tesisin aşırı net çalışma sermayesine sahip olduğunu stok ve alacakların devir hızının yavaş olduğunu, gereksinimden fazla nakdi değere sahip olduğunu gösterir. Oranın yüksek olması ise net çalışma sermayesinin verimliliğinin yüksek olduğunu ortaya koyar.

	Net Çalışma Sermayesi Devir Hızı	0,39	5. Yıldaki Net Satışlar / (Dönen Varlıklar- Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar Toplamı)	Net işletme sermayesi devir hızı, işletmelerin değerlendirme sürecinde kullanılmaktadır. Net çalışma sermayesinin satışlarla yılda kaç kez karşılanabileceğini göstermektedir.
	Maddi Duran Varlıklar Devir Hızı	0,50	5. Yıldaki Net Satışlar / Duran Varlıklar	Bu oran sayesinde maddi duran varlıkların kullanım etkinliği ölçülmektedir. Böylelikle yatırım yapılan maddi duran varlıkların satış geliri yaratma durumu gözlenebilmektedir.
	Öz Kaynak Devir Hızı	0,37	5. 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	0,20	5. Yıldaki Net Satışlar / Aktif Varlıklar Toplamı	Aktif varlıkların değişim hızını ifade etmektedir.
	Ekonomik Rantabilite	-2,56%	5. Yıldaki Vergi Öncesi Kar + Finansman Giderleri / Pasif Kaynaklar Toplamı	Genellikle faiz ve vergi öncesi kâr tutarının aktif toplamına oranı şeklinde ifade edilen ekonomik rantabilite; belli bir dönemde elde edilen kârın yatırımda kullanılan sermayeye oranı temsil etmektedir.
	Maliyetlerin Satışlara Oranı	112,82%	5. Yıldaki Satışların Maliyeti / 5. Yıldaki Net Satışlar	Satışlardaki maliyet düzeyini gösteren bu oran, karlılık oranının tersidir. Düşük olması beklenmektedir.
	Faiz Giderlerinin Satışlara Oranı	10,96%	5. Yıldaki Finansman Giderleri / 5. Yıldaki Net Satışlar	Yatırım sayesinde oluşan gelirin edinilebilmesi için katlanılan faiz giderlerini ölçmekte olan bu oran, aynı zamanda faiz giderlerinin katma değerini ifade etmektedir.
Likidite Analizi	Cari Oran	6,93	5. Yıldaki Dönen Varlıklar / 5. Yıldaki Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	Nakde çevrilebilir değerlerin kısa süreli borçlara bölünmesi ile ortaya çıkan orandır. Cari oranın yükselmesi; ödeme gücünün arttığını, düşmesi; ödeme riskinin olduğunu göstermektedir.
	Dönen Varlıkların Aktif Varlıklara Oranı	60,12%	5. Yıldaki Dönen Varlıklar / 5. Yıldaki Aktif Varlıklar Toplamı	Genel finansman kabullerine göre ideal oran asgari %50'dir.

6 TİCARİ ANALİZ

6.1 Ticari Analiz ile İlgili Temel Varsayımlar

6.1.1 İskonto Oranı

İskonto oranı; yatırımın finansmanındaki kullanılan fonların alternatif getiri oranlarının ağırlıklı ortalamasıdır. Tabloda iskonto oranının hesaplama adımları yer almaktadır.

İskonto Oranı	Değer	Açıklama
Öz Kaynağın Nominal Değeri	2,50%	Öz kaynak tutarının vadeli mevduat itibariyle yıllık yaklaşık faiz getirisi.
Enflasyon Oranı	0,70%	Yatırımdaki para cinsine göre yıllık ortalama enflasyon oranı kullanılmıştır.
Alınan Kredinin Faiz Oranı	5,00%	Yatırım sürecinde kullanılması öngörülen kredinin yıllık yaklaşık faiz maliyetidir.
Öz Kaynak Kullanım Oranı	25,00%	Yatırım kapsamındaki öz kaynak kullanım oranını ifade etmektedir.
Kredi Kullanım Oranı	50,00%	Yatırım kapsamında kullanılacak kredi oranını ifade etmektedir.
Öz Kaynak İskonto Oranı	1,79%	$(1 + \text{Öz Kaynağın Nominal Değeri}) / (1 + \text{Enflasyon Oranı}) - 1$
Kredi İskonto Oranı	4,27%	$(1 + \text{Alınan Kredinin Faiz Oranı}) / (1 + \text{Enflasyon Oranı}) - 1$
İskonto Oranı	2,58%	$(\text{Öz Kaynak İskonto Oranı} * \text{Öz Kaynak Kullanım Oranı}) + (\text{Kredi İskonto Oranı} * \text{Kredi Kullanım Oranı})$

6.1.2 Ekonomik Ömür

Ekonomik ömür, hedeflenen sabit yatırımının işletmede kullanımına başlama zamanı ile kullanım dışı kaldığı süre ile ilgili sabit yatırımın kullanım ömrünü ifade etmektedir. Tabloda ilk olarak amortismanına konu olan kalemler için türlerine göre yıllar itibariyle amortisman süreleri belirtilmiştir. Bu süreler dahilinde 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 itibariyle muhtemel değerleri ortaya çıkarılmıştır.

Tablo 72 - Amortisman

Amortisman	Arazi	İnşaat	Makine	Taşıt	Faiz	Demirbaş	Kuruluş, Örgütlenme Gideri	Toplam Amortisman	Birikmiş Amortisman	5,58% Oranında İndirgenmiş Amortisman	8,58% Oranında İndirgenmiş Amortisman	11,58% Oranında İndirgenmiş Amortisman
Amortisman Süresi (Yıl)	10	10	5	5	10	5	5					
1. Yıl (Yatırım Yılı)	40.220	344.589	386.164	11.028	0	192.914	6.963	981.879	981.879	17.582.901	11.438.102	8.475.959
2. Yıl (Yatırım Yılı)	40.220	344.589	386.164	11.028	20.637	192.914	6.963	1.002.516	1.984.395	17.952.447	11.678.500	8.654.101
3. Yıl (İlk Faaliyet Yılı)	40.220	344.589	386.164	11.028	18.996	192.914	6.963	1.000.875	2.985.270	17.923.066	11.659.388	8.639.938
4. Yıl	40.220	344.589	386.164	11.028	17.273	192.914	6.963	999.152	3.984.422	17.892.217	11.639.319	8.625.067
5. Yıl	40.220	344.589	386.164	11.028	15.464	192.914	6.963	997.343	4.981.765	17.859.825	11.618.247	8.609.452
6. Yıl	40.220	344.589	0	0	13.565	0	0	398.374	5.380.140	7.133.849	4.640.741	3.438.921
7. Yıl	40.220	344.589	0	0	11.571	0	0	396.380	5.776.520	7.098.137	4.617.509	3.421.706
8. Yıl	40.220	344.589	0	0	9.477	0	0	394.286	6.170.806	7.060.639	4.593.116	3.403.630
9. Yıl	40.220	344.589	0	0	7.278	0	0	392.087	6.562.893	7.021.266	4.567.503	3.384.650
10. Yıl	40.220	344.589	0	0	4.969	0	0	389.779	6.952.672	6.979.924	4.540.609	3.364.721
11. Yıl	0	0	0	0	0	0	0	0	6.952.672	0	0	0
12. Yıl	0	0	0	0	0	0	0	0	6.952.672	0	0	0
13. Yıl	0	0	0	0	0	0	0	0	6.952.672	0	0	0
14. Yıl	0	0	0	0	0	0	0	0	6.952.672	0	0	0
15. Yıl	0	0	0	0	0	0	0	0	6.952.672	0	0	0
16. Yıl	0	0	0	0	0	0	0	0	6.952.672	0	0	0
17. Yıl	0	0	0	0	0	0	0	0	6.952.672	0	0	0
18. Yıl	0	0	0	0	0	0	0	0	6.952.672	0	0	0
19. Yıl	0	0	0	0	0	0	0	0	6.952.672	0	0	0
20. Yıl	0	0	0	0	0	0	0	0	6.952.672	0	0	0
TOPLAM (Dolar)	402.201	3.445.894	1.930.820	55.142	119.229	964.569	34.817	6.952.672				

6.1.3 Hurda Değer

Hurda değer, yatırımın bir satış değerinin olması durumunda, ekonomik ömrünün sonunda piyasada satılabilir değerini ifade etmektedir.

Tablo 73 - Ekonomik Değerlere Göre Hurda Değeri

Ekonomik Değerlere Göre Hurda Değeri (Dolar)	İnşaat	Makine	Taşıt	Demirbaş	Azalan Bakiyeler Yöntemine Göre Amortisman Tutarı (Dolar)
Amortisman Süresi (Yıl)	10	5	5	5	
Amortisman Oranları	10%	20%	20%	20%	
1. Yıl (Yatırım Yılı)	3.101.304	1.544.656	44.114	771.655	5.461.729
2. Yıl (Yatırım Yılı)	2.791.174	1.235.725	35.291	617.324	4.679.514
3. Yıl (İlk Faaliyet Yılı)	2.512.057	988.580	28.233	493.859	4.022.729
4. Yıl	2.260.851	790.864	22.586	395.087	3.469.388
5. Yıl	2.034.766	632.691	18.069	316.070	3.001.596
6. Yıl	1.831.289	0	0	0	1.831.289
7. Yıl	1.648.160	0	0	0	1.648.160
8. Yıl	1.483.344	0	0	0	1.483.344
9. Yıl	1.335.010	0	0	0	1.335.010
10. Yıl	1.201.509	0	0	0	1.201.509
11. Yıl	1.081.358	0	0	0	1.081.358
12. Yıl	973.222	0	0	0	973.222
13. Yıl	875.900	0	0	0	875.900
14. Yıl	788.310	0	0	0	788.310
15. Yıl	709.479	0	0	0	709.479
16. Yıl	638.531	0	0	0	638.531
17. Yıl	574.678	0	0	0	574.678
18. Yıl	517.210	0	0	0	517.210
19. Yıl	465.489	0	0	0	465.489
20. Yıl	418.940	0	0	0	418.940
Hurda Değeri Toplamı (Dolar)	41.894	63.269	1.807	31.607	138.577

Hurda değeri; ekonomik ömrü sonunda hurda değeri ifade eden her bir varlık için hesaplanmaktadır. Bu fizibilitede hurda değeri azalan bakiyeler yöntemine göre analiz edilmiştir. Buna göre her bir varlığın amortisman süresi sonundaki değerinin 10,0% kadarlık kısmı hurda değeri olarak alınmıştır.

6.1.4 Yenileme Yatırımları

Yatırım kapsamında bakım onarım dışında bir yenileme yatırımı bulunmamaktadır. Yatırım giderlerinde bakım onarım ise sabit ve değişken gider olarak yansıtılmıştır.

6.1.5 Enflasyon Oranı

Ülke genelindeki fiyat artışlarının ölçüsü olarak kullanılan fiyat endekslerinden yararlanılarak tahmin edilen enflasyon oranı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 74 - Enflasyon Hesaplama Tablosu

Yıl	Yıllık Ortalama Enflasyon Oranı (%)	Değişim	Yıllık Ortalama Euro Kuru	Değişim	Yıllık Ortalama Dolar Kuru	Değişim
2014	8,17		2,9042		2,1865	
2015	8,81	0,64	3,0187	0,11	2,7191	0,53
2016	8,53	-0,28	3,3375	0,32	3,0181	0,30
2017	11,92	3,39	4,1159	0,78	3,6445	0,63
2018	20,3	8,38	5,6789	1,56	4,8301	1,19
2019	11,84	-8,46	6,3481	0,67	5,6712	0,84
Ortalama		0,73	Ortalama	0,69	Ortalama	0,70
2020	12,57	0,73	7,04	0,69	6,37	0,70
2021 (Yatırım Yılı)	13,31	0,73	7,73	0,69	7,07	0,70
2022	14,04	0,73	8,41	0,69	7,76	0,70
2023	14,78	0,73	9,10	0,69	8,46	0,70
2024	15,51	0,73	9,79	0,69	9,16	0,70
2025	16,24	0,73	10,48	0,69	9,85	0,70
2026	16,98	0,73	11,17	0,69	10,55	0,70
2027	17,71	0,73	11,86	0,69	11,25	0,70
2028	18,45	0,73	12,55	0,69	11,94	0,70
2029	19,18	0,73	13,24	0,69	12,64	0,70
2030	19,91	0,73	13,92	0,69	13,34	0,70
2031	20,65	0,73	14,61	0,69	14,03	0,70
2032	21,38	0,73	15,30	0,69	14,73	0,70
2033	22,12	0,73	15,99	0,69	15,43	0,70
2034	22,85	0,73	16,68	0,69	16,13	0,70
2035	23,58	0,73	17,37	0,69	16,82	0,70
2036	24,32	0,73	18,06	0,69	17,52	0,70
2037	25,05	0,73	18,75	0,69	18,22	0,70
2038	25,79	0,73	19,43	0,69	18,91	0,70
2039	26,52	0,73	20,12	0,69	19,61	0,70
2040	27,25	0,73	20,81	0,69	20,31	0,70
2041	27,99	0,73	21,50	0,69	21,00	0,70
2042	28,72	0,73	22,19	0,69	21,70	0,70
2043	29,46	0,73	22,88	0,69	22,40	0,70
2044	30,19	0,73	23,57	0,69	23,09	0,70
2045	30,92	0,73	24,26	0,69	23,79	0,70

6.2 Ticari Faydalar ve Maliyetler

6.2.1 İşletme Dönemi Gelirleri

Tabloda ilk yıl itibariyle her bir hizmet için satış fiyatı verilmiştir. Ardından da satış fiyatlarının yıllar itibariyle değişimi incelenmiştir. Buna göre fiyatların yıllar itibariyle 3,00% düzeyinde arttığı görülmektedir. Son olarak tabloda tüm yıllara göre ortalama satış fiyatı belirtilmiştir.

Tablo 75 - Yıllara Göre Birim Satış Fiyatları

Yıllara Göre Birim Satış Fiyatları (Dolar)	Konaklama Aile Odası (Adet)	Konaklama Süit Oda (Adet)	Termal Tesis Kira Getirisi (Ay)	Restoran Kira Getirisi (Ay)	Doğal Yaşam Hanı Kira Getirisi (Ay)	Amfiteyatro Organizasyon Kira Ücreti (Ay)	İmalathane Bölümü Satışları (Gün)	Binicilik (Adet)	Atölye Bölümü Satışları (Gün)
3. Yıl (İlk Faaliyet Yılı)	42,06	65,13	1.356,85	2.035,28	678,43	287,65	45,23	16,28	31,66
4. Yıl	43,32	67,08	1.397,56	2.096,34	698,78	296,28	46,59	16,77	32,61
5. Yıl	44,62	69,10	1.439,48	2.159,23	719,74	305,17	47,98	17,27	33,59
6. Yıl	45,96	71,17	1.482,67	2.224,00	741,33	314,33	49,42	17,79	34,60
7. Yıl	47,34	73,30	1.527,15	2.290,72	763,57	323,76	50,90	18,33	35,63
8. Yıl	48,76	75,50	1.572,96	2.359,45	786,48	333,47	52,43	18,88	36,70
9. Yıl	50,22	77,77	1.620,15	2.430,23	810,08	343,47	54,01	19,44	37,80
10. Yıl	51,73	80,10	1.668,76	2.503,14	834,38	353,78	55,63	20,03	38,94
11. Yıl	53,28	82,50	1.718,82	2.578,23	859,41	364,39	57,29	20,63	40,11
12. Yıl	54,88	84,98	1.770,38	2.655,58	885,19	375,32	59,01	21,24	41,31
13. Yıl	56,53	87,53	1.823,50	2.735,24	911,75	386,58	60,78	21,88	42,55
14. Yıl	58,22	90,15	1.878,20	2.817,30	939,10	398,18	62,61	22,54	43,82
15. Yıl	59,97	92,86	1.934,55	2.901,82	967,27	410,12	64,48	23,21	45,14
16. Yıl	61,77	95,64	1.992,58	2.988,87	996,29	422,43	66,42	23,91	46,49
17. Yıl	63,62	98,51	2.052,36	3.078,54	1.026,18	435,10	68,41	24,63	47,89
18. Yıl	65,53	101,47	2.113,93	3.170,90	1.056,97	448,15	70,46	25,37	49,33
19. Yıl	67,50	104,51	2.177,35	3.266,02	1.088,67	461,60	72,58	26,13	50,80
20. Yıl	69,52	107,65	2.242,67	3.364,00	1.121,33	475,45	74,76	26,91	52,33
Ortalama (Dolar)	51,84	80,26	1.672,10	2.508,15	836,05	354,49	55,74	20,07	39,02

Aşağıdaki tablodaki gelir hesabında fiili (Pratik) kapasite kullanım oranı ve satış fiyatı olarak 2. Yıl (Yatırım Yılı) verileri baz alınmıştır. Fiili kapasite, tam kapasiteye göre uygulamada gerçekleşmesi beklenen kapasiteyi ifade etmektedir.

Tablo 76 - 3. Yıl (İlk Faaliyet Yılı) İçin Aylar İtibariyle Satış Geliri

3. Yıl (İlk Faaliyet Yılı) İçin Aylar İtibariyle Satış Geliri (Dolar)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Toplam (Dolar)
Konaklama Aile Odası (Adet)	67.132	67.132	67.132	67.132	67.132	67.132	67.132	67.132	67.132	67.132	67.132	67.132	805.579
Konaklama Süit Oda (Adet)	8.206	8.206	8.206	8.206	8.206	8.206	8.206	8.206	8.206	8.206	8.206	8.206	98.475
Termal Tesis Kira Getirisi (Ay)	1.357	1.357	1.357	1.357	1.357	1.357	1.357	1.357	1.357	1.357	1.357	1.357	16.282
Restoran Kira Getirisi (Ay)	2.035	2.035	2.035	2.035	2.035	2.035	2.035	2.035	2.035	2.035	2.035	2.035	24.423
Doğal Yaşam Hanı Kira Getirisi (Ay)	678	678	678	678	678	678	678	678	678	678	678	678	8.141
Amfityatro Organizasyon Kira Ücreti (Ay)	2.301	2.301	2.301	2.301	2.301	2.301	2.301	2.301	2.301	2.301	2.301	2.301	27.615
İmalathane Bölümü Satışları (Gün)	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	11.398
Binicilik (Adet)	13.677	13.677	13.677	13.677	13.677	13.677	13.677	13.677	13.677	13.677	13.677	13.677	164.125
Atölye Bölümü Satışları (Gün)	665	665	665	665	665	665	665	665	665	665	665	665	7.978
TOPLAM (Dolar)	97.001	97.001	97.001	97.001	97.001	97.001	97.001	97.001	97.001	97.001	97.001	97.001	1.164.016

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

Tablo 77 - Gelir Projeksiyonu

Gelir Projeksiyonu (Dolar)	Konaklama Aile Odası (Adet)	Konaklama Süit Oda (Adet)	Termal Tesis Kira Getirisi (Ay)	Restoran Kira Getirisi (Ay)	Doğal Yaşam Hanı Kira Getirisi (Ay)	Amfiteyatro Organizasyon Kira Ücreti (Ay)	İmalathane Bölümü Satışları (Gün)	Binicilik (Adet)	Atölye Bölümü Satışları (Gün)	Toplam (Dolar)	Gelirlerin Artış Oranı
3. Yıl (İlk Faaliyet Yılı)	805.579	98.475	16.282	24.423	8.141	27.615	11.398	164.125	7.978	1.164.016	
4. Yıl	889.014	108.674	17.969	26.953	8.984	30.475	12.578	181.123	8.805	1.284.575	10%
5. Yıl	976.730	119.397	19.742	29.612	9.871	33.482	13.819	198.994	9.673	1.411.320	10%
6. Yıl	1.131.786	138.351	22.875	34.313	11.438	38.797	16.013	230.585	11.209	1.635.367	16%
7. Yıl	1.165.740	142.501	23.562	35.343	11.781	39.961	16.493	237.502	11.545	1.684.428	3%
8. Yıl	1.200.712	146.776	24.269	36.403	12.134	41.160	16.988	244.627	11.892	1.734.961	3%
9. Yıl	1.236.734	151.180	24.997	37.495	12.498	42.394	17.498	251.966	12.248	1.787.010	3%
10. Yıl	1.344.604	164.366	27.177	40.765	13.588	46.092	19.024	273.943	13.317	1.942.876	9%
11. Yıl	1.384.942	169.297	27.992	41.988	13.996	47.475	19.595	282.161	13.716	2.001.163	3%
12. Yıl	1.426.491	174.376	28.832	43.248	14.416	48.899	20.182	290.626	14.128	2.061.198	3%
13. Yıl	1.469.285	179.607	29.697	44.545	14.848	50.366	20.788	299.345	14.551	2.123.034	3%
14. Yıl	1.513.364	184.995	30.588	45.882	15.294	51.877	21.411	308.325	14.988	2.186.725	3%
15. Yıl	1.558.765	190.545	31.505	47.258	15.753	53.433	22.054	317.575	15.438	2.252.326	3%
16. Yıl	1.605.528	196.261	32.451	48.676	16.225	55.036	22.715	327.102	15.901	2.319.896	3%
17. Yıl	1.653.694	202.149	33.424	50.136	16.712	56.687	23.397	336.916	16.378	2.389.493	3%
18. Yıl	1.703.304	208.214	34.427	51.640	17.213	58.388	24.099	347.023	16.869	2.461.178	3%
19. Yıl	1.754.404	214.460	35.460	53.190	17.730	60.140	24.822	357.434	17.375	2.535.013	3%
20. Yıl	1.807.036	220.894	36.523	54.785	18.262	61.944	25.566	368.157	17.897	2.611.064	3%
TOPLAM (Dolar)	24.627.713	3.010.518	497.771	746.656	248.885	844.219	348.440	5.017.531	243.908	35.585.641	

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 78 - Gelir Tablosu

GELİR TABLOSU	1. Yıl (Yatırım Yılı)	2. Yıl (Yatırım Yılı)	3. Yıl (İlk Faaliyet Yılı)	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl
A- Brüt Satışlar	0	0	1.164.016	1.284.575	1.411.320	1.635.367
1- Yurt İçi Satışlar	0	0	1.164.016	1.156.118	1.129.056	1.144.757
2- Yurt Dışı Satışlar	0	0	0	128.458	282.264	490.610
C- Net Satışlar	0	0	1.164.016	1.284.575	1.411.320	1.635.367
D- Satışların Maliyeti (-)	7.990.761	1.002.516	1.523.313	1.556.438	1.592.227	1.035.182
1- Satılan Mamullerin Maliyeti (-)	7.990.761	1.002.516	1.523.313	1.556.438	1.592.227	1.035.182
Brüt Satış Karı veya Zararı	-7.990.761	-1.002.516	-359.297	-271.863	-180.907	600.185
Faaliyet Karı veya Zararı	-7.990.761	-1.002.516	-359.297	-271.863	-180.907	600.185
H- Finansman Giderleri	0	206.365	189.958	172.731	154.642	135.649
1- Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri	0	206.365	189.958	172.731	154.642	135.649
Olağan Kar veya Zarar	-7.990.761	-1.208.881	-549.255	-444.594	-335.549	464.536
Dönem Karı veya Zararı (Brüt Kar)	-7.990.761	-1.208.881	-549.255	-444.594	-335.549	464.536
Dönem Net Karı veya Zararı (-)	-7.990.761	-1.208.881	-549.255	-444.594	-335.549	362.338

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 79 - Tahmini Bilanço

AKTİFLER	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Dönen Varlıklar	1. Yıl (Yatırım Yılı)	2. Yıl (Yatırım Yılı)	3. Yıl (İlk Faaliyet Yılı)	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl
A. Hazır Değerler	0,00	1.372.169,18	2.399.386,10	3.508.384,88	4.069.231,44	8.176.016,79
Bankalar	0,00	1.372.169,18	2.399.386,10	3.508.384,88	4.069.231,44	8.176.016,79
C. Ticari Alacaklar	0,00	0,00	97.001,36	107.047,93	117.609,99	136.280,57
Alıcılar	0,00	0,00	97.001,36	107.047,93	117.609,99	136.280,57
G. Diğer Dönen Varlıklar	1.245.720,32	53.046,29	57.972,02	63.355,13	68.930,38	79.097,61
İndirilecek KDV	1.245.720,32	53.046,29	57.972,02	63.355,13	68.930,38	79.097,61
Dönen Varlıklar Toplamı	1.245.720,32	1.425.215,47	2.554.359,47	3.678.787,93	4.255.771,81	8.391.394,98
C. Mali Duran Varlıklar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	72.467,59
İştiraklere Sermaye Taahhütleri (-)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	72.467,59
D. Maddi Duran Varlıklar	5.823.710,26	5.823.710,26	4.828.158,06	3.816.891,45	2.822.979,94	- 1.117.930,94
Arazi ve Arsalar	402.201,09	402.201,09	402.201,09	402.201,09	402.201,09	402.201,09
Binalar	3.445.893,88	3.445.893,88	3.445.893,88	3.445.893,88	3.445.893,88	3.445.893,88
Tesis, Makine ve Cihazlar	1.930.819,99	1.930.819,99	1.930.819,99	1.930.819,99	1.930.819,99	0,00
Taşıtlar	55.142,47	55.142,47	55.142,47	55.142,47	55.142,47	0,00
Demirbaşlar	964.568,52	964.568,52	964.568,52	964.568,52	964.568,52	0,00
Birikmiş Amortismanlar (-)	-974.915,69	-	-	-	-	-384.809,50
		1.970.467,89	2.981.734,51	3.975.646,01	4.966.025,91	
E. Maddi Olmayan Duran Varlıklar	27.853,79	20.890,34	13.926,89	6.963,45	0,00	0,00
Kuruluş ve Örgütlenme Gideri	34.817,24	34.817,24	34.817,24	34.817,24	34.817,24	0,00
Birikmiş Amortismanlar (-)	-6.963,45	-13.926,89	-20.890,34	-27.853,79	-34.817,24	0,00
Duran Varlıklar Toplamı	5.851.564,05	5.844.600,60	4.842.084,96	3.823.854,89	2.822.979,94	- 1.045.463,35
Aktif Toplamı	7.097.284,37	7.269.816,07	7.396.444,43	7.502.642,83	7.078.751,75	7.345.931,63

PASİFLER	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	1. Yıl (Yatırım Yılı)	2. Yıl (Yatırım Yılı)	3. Yıl (İlk Faaliyet Yılı)	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl
A. Mali Borçlar	534.504,37	534.504,37	534.504,37	534.504,37	534.504,37	534.504,37
Banka Kredileri	534.504,37	534.504,37	534.504,37	534.504,37	534.504,37	534.504,37
E. Ödenecek Vergi ve Diğer Yükümlülükler	73.883,04	75.360,70	76.867,91	78.405,27	79.973,38	183.770,73
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar Toplamı	608.387,41	609.865,07	611.372,29	612.909,65	614.477,75	718.275,10
A. Mali Borçlar	4.276.034,99	3.741.530,61	3.207.026,24	3.207.026,24	2.672.521,87	2.138.017,49
Banka Kredileri	4.810.539,36	4.276.034,99	3.741.530,61	3.207.026,24	2.672.521,87	2.138.017,49
E. Borç ve Gider Karşılıkları	6.076.321,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Orta ve Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	10.352.356,86	3.741.530,61	3.207.026,24	3.207.026,24	2.672.521,87	2.138.017,49
A. Ödenmiş Sermaye	4.127.301,09	4.127.301,09	4.127.301,09	4.127.301,09	4.127.301,09	4.127.301,09
Sermaye	4.127.301,09	4.127.301,09	4.127.301,09	4.127.301,09	4.127.301,09	4.127.301,09
E. Geçmiş Yıllar Zararları	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
F. Dönem Net Karı/Zararı	-7.990.761,00	- 1.208.880,70	-549.255,19	-444.594,15	-335.548,96	362.337,95
Öz Kaynaklar Toplamı	-3.863.459,91	2.918.420,39	3.578.045,90	3.682.706,94	3.791.752,13	4.489.639,04
Pasif Toplamı	7.097.284,37	7.269.816,07	7.396.444,43	7.502.642,83	7.078.751,75	7.345.931,63

6.2.2 İşletme Dönemi Giderleri

Aşağıdaki tabloda işletme giderlerinin sabit ve değişken gider olma durumuna ilişkin bilgiler yer almaktadır. Sabit giderler; üretim miktarı ve faaliyetine bağlı olarak değişmeyen giderleri ifade etmektedir. Değişken giderler ise üretim ya da hizmet miktarı ile orantılı olarak değişen giderleri ifade etmektedir. Buna göre sabit ve değişken gider sütunlarındaki oranlar her bir gider kalemi için belirtilen orandaki kısmın sabit veya değişken gider olduğunu ifade etmektedir.

Tablo 80 - 3. Yıl (İlk Faaliyet Yılı) İtibariyle İşletme Giderlerinin Sabit ve Değişken Gider Olarak Dağılımı

3. Yıl (İlk Faaliyet Yılı) İtibariyle İşletme Giderlerinin Sabit ve Değişken Gider Olarak Dağılımı	Sabit Gider Oranı	Değişken Gider Oranı	Aylık Sabit Gider (Dolar)	Aylık Değişken Gider (Dolar)	Yıllık Sabit Gider (Dolar)	Yıllık Değişken Gider (Dolar)	Yıllık Toplam Gider (Dolar)
Girdi Maliyeti	30%	70%	4.864,80	11.351,20	58.377,59	136.214,38	194.591,97
Personel	80%	20%	12.503,28	3.125,82	150.039,40	37.509,85	187.549,25
Pazarlama ve Satış	80%	20%	2.442,33	610,58	29.308,01	7.327,00	36.635,01
Elektrik	70%	30%	356,53	152,80	4.278,38	1.833,59	6.111,97
Su	70%	30%	688,60	295,12	8.263,23	3.541,38	11.804,61
Yakıt	70%	30%	142,47	61,06	1.709,63	732,70	2.442,33
Eğitim Danışmanlık	50%	50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kira	100%	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mali Müşavir	100%	0%	108,55	0,00	1.302,58	0,00	1.302,58
Hukuk Müşaviri	100%	0%	162,82	0,00	1.953,87	0,00	1.953,87
Telefon	80%	20%	65,13	16,28	781,55	195,39	976,93
Araç Yakıt	60%	40%	104,21	69,47	1.250,47	833,65	2.084,12
Ambalaj ve Paketleme	10%	90%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nakliye	10%	90%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kalite Kontrol ve ARGE	50%	50%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sigorta	0%	100%	0,00	226,33	0,00	2.715,93	2.715,93
Bakım, Onarım, Yedek Parça	10%	90%	53,33	479,93	639,91	5.759,20	6.399,11
Genel Giderler	40%	60%	454,57	681,85	5.454,81	8.182,22	13.637,03
Beklenmeyen Giderler	20%	80%	234,10	936,41	2.809,23	11.236,91	14.046,14
TOPLAM (Dolar)			22.180,72	18.006,85	266.168,66	216.082,20	482.250,86

Aşağıda verilen tablodaki veriler kapasite kullanım oranının ve işletme giderlerinin yıllara göre değişimi dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Tablo 81 - Sabit ve Değişken Maliyetlerin Yıllara Göre Değişimi

Sabit ve Değişken Maliyetlerin Yıllara Göre Değişimi	Ortalama KKO	Sabit Giderler (Dolar)	Değişken Giderler (Dolar)	Toplam Giderler (Dolar)
3. Yıl (İlk Faaliyet Yılı)	70%	266.169	216.082	482.251
4. Yıl	75%	283.343	230.024	513.367
5. Yıl	80%	301.960	245.139	547.099
6. Yıl	90%	321.210	260.766	581.975
7. Yıl	90%	354.582	287.858	642.441
8. Yıl	90%	361.674	293.616	655.289
9. Yıl	90%	368.907	299.488	668.395
10. Yıl	95%	380.612	308.990	689.602
11. Yıl	95%	402.809	327.010	729.819
12. Yıl	95%	410.865	333.550	744.415
13. Yıl	95%	419.082	340.221	759.303
14. Yıl	95%	427.464	347.026	774.490
15. Yıl	95%	436.013	353.966	789.979
16. Yıl	95%	444.733	361.045	805.779
17. Yıl	95%	453.628	368.266	821.895
18. Yıl	95%	462.701	375.632	838.332
19. Yıl	95%	471.955	383.144	855.099
20. Yıl	95%	486.668	395.089	881.756

Tablo 82 – Gider Projeksiyonu

Yıllara Göre İşletme Gideri (Dolar)	Girdi Maliyeti	Personel	Pazarlama ve Satış	Elektrik	Su	Yakıt	Mali Müşavir	Hukuk Müşaviri	Telefon	Araç Yakıt	Sigorta	Bakım, Onarım, Yedek Parça	Genel Giderler	Beklenmeyen Giderler	TOPLAM TUTAR (Dolar)	TOPLAM TUTAR (Dolar)	Kümülatif Giderler (Dolar)	Gider Artış Oranı
3. Yıl (İlk Faaliyet Yılı)	194.592	187.549	36.635	6.112	11.805	2.442	1.303	1.954	977	2.084	2.716	6.399	13.637	14.046	482.251	482.251	482.251	0
4. Yıl	212.661	191.300	40.037	6.680	12.901	2.669	1.424	2.135	1.068	2.278	2.968	6.993	14.903	15.350	513.367	513.367	995.618	6,45%
5. Yıl	232.408	195.126	43.755	7.300	14.099	2.917	1.556	2.334	1.167	2.489	3.244	7.643	16.287	16.776	547.099	547.099	1.542.717	6,57%
6. Yıl	252.860	199.029	47.605	7.942	15.339	3.174	1.693	2.539	1.269	2.708	3.529	8.315	17.720	18.252	581.975	581.975	2.124.692	6,37%
7. Yıl	290.157	203.009	54.627	9.114	17.602	3.642	1.942	2.913	1.457	3.108	4.050	9.542	20.334	20.944	642.441	642.441	2.767.133	10,39%
8. Yıl	295.960	207.070	55.719	9.296	17.954	3.715	1.981	2.972	1.486	3.170	4.131	9.733	20.741	21.363	655.289	655.289	3.422.422	2,00%
9. Yıl	301.880	211.211	56.834	9.482	18.313	3.789	2.021	3.031	1.516	3.233	4.213	9.927	21.156	21.790	668.395	668.395	4.090.817	2,00%
10. Yıl	307.917	223.274	57.970	9.671	18.679	3.865	2.061	3.092	1.546	3.298	4.298	10.126	21.579	22.226	689.602	689.602	4.780.419	3,17%
11. Yıl	331.524	227.739	62.415	10.413	20.111	4.161	2.219	3.329	1.664	3.551	4.627	10.902	23.233	23.930	729.819	729.819	5.510.238	5,83%
12. Yıl	338.155	232.294	63.663	10.621	20.514	4.244	2.264	3.395	1.698	3.622	4.720	11.120	23.698	24.409	744.415	744.415	6.254.653	2,00%
13. Yıl	344.918	236.940	64.936	10.834	20.924	4.329	2.309	3.463	1.732	3.694	4.814	11.343	24.172	24.897	759.303	759.303	7.013.956	2,00%
14. Yıl	351.816	241.679	66.235	11.050	21.342	4.416	2.355	3.533	1.766	3.768	4.910	11.569	24.655	25.395	774.490	774.490	7.788.446	2,00%
15. Yıl	358.852	246.512	67.560	11.271	21.769	4.504	2.402	3.603	1.802	3.843	5.009	11.801	25.148	25.903	789.979	789.979	8.578.425	2,00%
16. Yıl	366.029	251.442	68.911	11.497	22.205	4.594	2.450	3.675	1.838	3.920	5.109	12.037	25.651	26.421	805.779	805.779	9.384.204	2,00%
17. Yıl	373.350	256.471	70.289	11.727	22.649	4.686	2.499	3.749	1.874	3.999	5.211	12.278	26.164	26.949	821.895	821.895	10.206.099	2,00%
18. Yıl	380.817	261.601	71.695	11.961	23.102	4.780	2.549	3.824	1.912	4.079	5.315	12.523	26.688	27.488	838.332	838.332	11.044.431	2,00%
19. Yıl	388.433	266.833	73.129	12.200	23.564	4.875	2.600	3.900	1.950	4.160	5.421	12.774	27.221	28.038	855.099	855.099	11.899.530	2,00%
20. Yıl	396.202	281.724	74.591	12.444	24.035	4.973	2.652	3.978	1.989	4.243	5.530	13.029	27.766	28.599	881.756	881.756	12.781.286	3,12%

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 83. İşletme Gelir ve Giderleri Tablosu

Yıllar	1.Yıl (Yatırım Yılı)	2.Yıl (İlk Faaliyet Yılı)	3.Yıl	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl	7. Yıl	8. Yıl	9. Yıl	10. Yıl
Kapasite Kullanım Oranı	0%	0%	70%	75%	80%	90%	90%	90%	90%	95%
1. İşletme Gelirleri	0	0	1.164.016	1.284.575	1.411.320	1.635.367	1.684.428	1.734.961	1.787.010	1.942.876
2. Üretim Giderleri	6.956.133	0	482.251	513.367	547.099	581.975	642.441	655.289	668.395	689.602
3. Amortisman	981.879	1.002.516	1.000.875	999.152	997.343	398.374	396.380	394.286	392.087	389.779
4. Finansman Giderleri	0,00	206.365,05	189.958,09	172.730,77	154.642,09	135.648,98	115.706,21	94.766,30	72.779,40	49.693,15
5. Satış Giderleri	0	0	40.188	43.919	47.784	54.832	55.929	57.048	58.189	62.650
6. Brüt Kâr (1-2-3-4-5)	-7.938.011,68	-1.208.880,70	-549.255,19	-444.594,15	-335.548,96	464.535,83	473.972,04	533.571,39	595.559,07	751.153,37
7. Matrahtan İndirilecekler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Vergi Matrahı (6-7)	-7.938.011,68	-1.208.880,70	-549.255,19	-444.594,15	-335.548,96	464.535,83	473.972,04	533.571,39	595.559,07	751.153,37
9. Vergi ve Stopajlar	1.245.720	0	0	0	0	102.197,88	104.273,85	117.385,71	131.022,99	165.253,74
10. Net Kâr (6-9)	-9.183.732,00	-1.208.880,70	-549.255,19	-444.594,15	-335.548,96	362.337,95	369.698,19	416.185,68	464.536,07	585.899,63
11. Temettüler (Dağıtılacak Kârlar)	0	0,00	0,00	0,00	0,00	72.467,59	73.939,64	83.237,14	92.907,21	117.179,93
12. Kullanılabilir Kâr (10-11)	-9.183.732,00	-1.208.880,70	-549.255,19	-444.594,15	-335.548,96	289.870,36	295.758,55	332.948,55	371.628,86	468.719,70

6.2.2.1 Kârlılık Analizi

Tablo 84 - Hizmet Kârlılık Analizi

Hizmet Karlılık Analizi	Hizmet Miktarları	Yıllık Girdi Maliyeti (Dolar)	Genel Giderler Maliyeti (Dolar)	Genel Gider Toplam (Dolar)	Personel Maliyeti (Dolar)	Personel Toplam (Dolar)	Toplam Birim Maliyet (Dolar)	Yıllık Toplam Maliyet (Dolar)	Satış Fiyatı (Dolar)	Birim Hizmet Karlılık Tutarları (Dolar)
Konaklama Aile Odası (Adet)	19.152,00	11.688,95	1,9471	61.099,42	3,65	114.466,01	6,205	187.254	42,06	35,86
Konaklama Süit Oda (Adet)	1.512,00	72,85	0,1537	4.823,64	0,29	9.036,79	0,490	13.933	65,13	64,64
Termal Tesis Kira Getirisi (Ay)	12,00	0,00	0,0012	38,28	0,00	71,72	0,004	110	1.356,85	1.356,85
Restoran Kira Getirisi (Ay)	12,00	0,00	0,0012	38,28	0,00	71,72	0,004	110	2.035,28	2.035,27
Doğal Yaşam Hanı Kira Getirisi (Ay)	12,00	0,00	0,0012	38,28	0,00	71,72	0,004	110	678,43	678,42
Amfityatro Organizasyon Kira Ücreti (Ay)	96,00	0,29	0,0098	306,26	0,02	573,76	0,031	880	287,65	287,62
İmalathane Bölümü Satışları (Gün)	252,00	2,02	0,0256	803,94	0,05	1.506,13	0,082	2.312	45,23	45,15
Binicilik (Adet)	10.080,00	3.237,93	1,0248	32.157,59	1,92	60.245,27	3,266	95.641	16,28	13,02
Atölye Bölümü Satışları (Gün)	252,00	2,02	0,0256	803,94	0,05	1.506,13	0,082	2.312	31,66	31,58

Yukarıdaki tabloda her bir hizmet için birim maliyet hesaplanmıştır. Birim maliyet hesabında genel giderler maliyeti (Dolar) ve personel maliyeti (Dolar) ayrı ayrı hesaplanmıştır. Bunun sonucunda birim hizmet başına düşen karlılık miktarı ortaya çıkmıştır. Tablodaki birim karlılık hesabı; satış fiyatından toplam birim maliyetin çıkarılıp yeniden toplam birim maliyete bölünmesiyle yapılmıştır.

6.3 Ticari Nakit Akış Tablosu

Hedeflenen yatırımın, yatırım dönemi ve işletme dönemleri olmak üzere ili süreci bulunmaktadır. İşletme dönemine başlamadan önceki sürece kadar gerçekleştirilecek yatırım tutarı, hedeflenen yatırımın ilk yatırım tutarıdır. Yatırım dönemi tamamlandıktan sonra, işletme döneminde yatırımdan gelir elde edilecektir. Nakit akım tablosu yatırım ve işletme dönemlerindeki nakit girişlerini ve nakit çıkışlarını göstermektedir. Aşağıdaki 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 85 - Nakit Akım Tablosu

Nakit Akım Tablosu	Dönem Başı Nakit Mevcudu	Kredi Tutarı	Hibe Tutarı	Öz Kaynak	Satış Gelirleri	Hesaplanan KDV	Nakit Girişleri Toplamı	Yatırım Giderleri (24 Aylık)	İşletme Sermayesi (1 Aylık)	İşletme Giderleri	İndirilecek KDV	Ödenecek KDV	Faiz Ödemesi	Kredi Ana Para Ödemeleri	Nakit Çıkışları Toplamı	Dönem Sonu Nakit Mevcudu
1. ve 2. Yıl (Yatırım Yılı)	0	4.127.301	2.063.650,54	2.063.651	0	0	8.254.602	7.008.882	0	0	0	1.245.720	0	0	8.254.602	0
3. Yıl (İlk Faaliyet Yılı)	-587.551	0	0	328.926	1.164.016	209.523	1.114.915	0	40.188	482.251	57.972	0	189.958	344.546	1.114.915	0
4. Yıl	0	0	0	0	1.284.575	231.224	1.515.799	0	43.919	513.367	63.355	0	172.731	361.774	1.155.146	360.653
5. Yıl	360.653	0	0	0	1.411.320	254.038	2.026.010	0	47.784	547.099	68.930	0	154.642	379.862	1.198.318	827.692
6. Yıl	827.692	0	0	0	1.635.367	294.366	2.757.425	0	54.832	581.975	79.098	0	135.649	398.855	1.250.410	1.507.015
7. Yıl	1.507.015	0	0	0	1.684.428	303.197	3.494.640	0	55.929	642.441	80.680	0	115.706	418.798	1.313.553	2.181.087
8. Yıl	2.181.087	0	0	0	1.734.961	312.293	4.228.341	0	57.048	655.289	82.293	0	94.766	439.738	1.329.134	2.899.206
9. Yıl	2.899.206	0	0	0	1.787.010	321.662	5.007.877	0	58.189	668.395	83.939	111.268	72.779	461.725	1.456.295	3.551.582
10. Yıl	3.551.582	0	0	0	1.942.876	349.718	5.844.176	0	62.650	689.602	90.374	259.343	49.693	484.811	1.636.473	4.207.703
11. Yıl	4.207.703	0	0	0	2.001.163	360.209	6.569.075	0	63.903	729.819	92.182	268.027	0	0	1.153.931	5.415.144
12. Yıl	5.415.144	0	0	0	2.061.198	371.016	7.847.358	0	65.181	744.415	94.025	276.990	0	0	1.180.611	6.666.746
13. Yıl	6.666.746	0	0	0	2.123.034	382.146	9.171.926	0	66.484	759.303	95.906	286.240	0	0	1.207.934	7.963.992
14. Yıl	7.963.992	0	0	0	2.186.725	393.610	10.544.327	0	67.814	774.490	97.824	295.786	0	0	1.235.914	9.308.413
15. Yıl	9.308.413	0	0	0	2.252.326	405.419	11.966.158	0	69.170	789.979	99.781	305.638	0	0	1.264.568	10.701.590
16. Yıl	10.701.590	0	0	0	2.319.896	417.581	13.439.067	0	70.554	805.779	101.776	315.805	0	0	1.293.914	12.145.153
17. Yıl	12.145.153	0	0	0	2.389.493	430.109	14.964.755	0	71.965	821.895	103.812	326.297	0	0	1.323.968	13.640.787
18. Yıl	13.640.787	0	0	0	2.461.178	443.012	16.544.977	0	73.404	838.332	105.888	337.124	0	0	1.354.748	15.190.229
19. Yıl	15.190.229	0	0	0	2.535.013	456.302	18.181.544	0	74.872	855.099	108.006	348.297	0	0	1.386.274	16.795.271
20. Yıl	16.795.271	0	0	0	2.611.064	469.991	19.876.325	0	76.370	881.756	110.166	359.826	0	0	1.428.117	18.448.208

Tabloda yatırım sonucu ortaya çıkacak karlılık durumunun yıllar itibariyle projeksiyonu gösterilmiştir. Hesaplamada karlılığa etki eden tüm hususlara tabloda yer verilmiştir. Yatırım yılı giderler toplamı hesabında toplam yatırım tutarı ile işletme sermayesinin toplamı hesaplanmıştır. Tablodaki giderler toplamı; 3.

yıldan itibaren işletme sermayesi ve işletme giderlerinin toplamı ile hesaplanmıştır. Brüt kar hesaplamasında satış gelirlerinden işletme giderleri, kredi faizi, kredi ana para ödemeleri, amortisman çıkartılmıştır. Kurumlar vergisi; brüt karın 22% düzeyindeki kısmı olarak hesaplanmıştır. .

Tablo 86 - Kâr Projeksiyonu

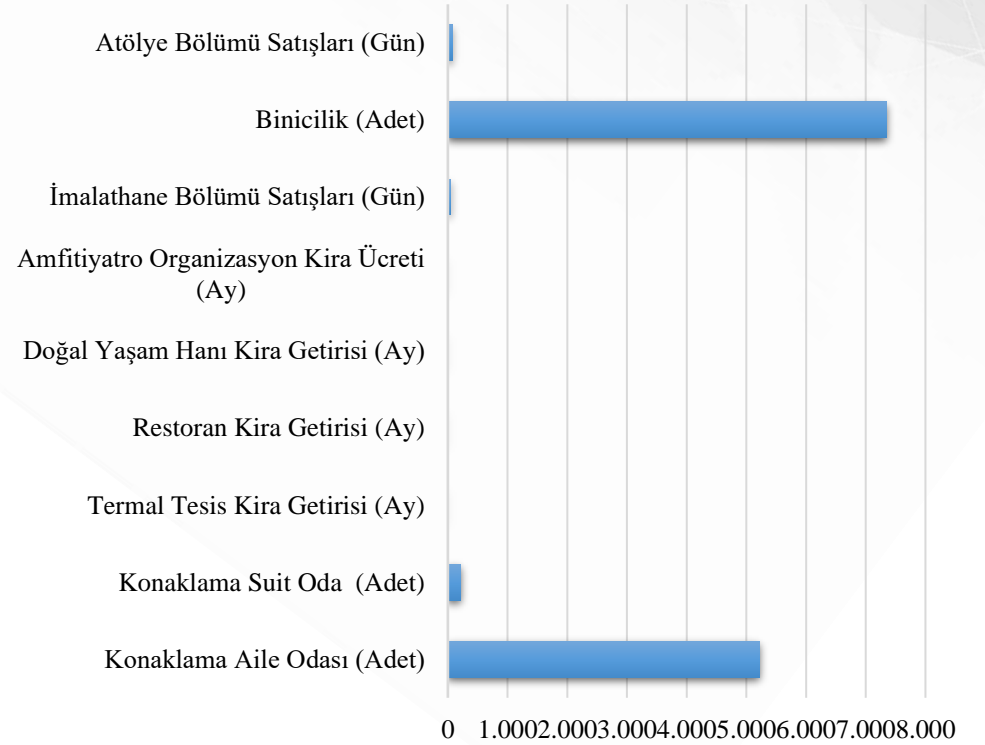
Kâr Projeksiyonu (Dolar)	Yıllar	Gelirler (Dolar)	Giderler (Dolar)	Faiz (Dolar)	Amortisman (Dolar)	Brüt Kâr (Dolar)	Kurumlar Vergisi (Dolar)	Net Kâr (Dolar)
1. Yıl (Yatırım Yılı)	2021	0	7.008.882	0	981.879	-7.990.761	0,00	-7.990.761
2. Yıl (Yatırım Yılı)	2022	0	0	206.365	1.002.516	-1.208.881	0,00	-1.208.881
3. Yıl (İlk Faaliyet Yılı)	2023	1.164.016	522.438	189.958	1.000.875	-549.255	0,00	-549.255
4. Yıl	2024	1.284.575	557.286	172.731	999.152	-444.594	0,00	-444.594
5. Yıl	2025	1.411.320	594.883	154.642	997.343	-335.549	0,00	-335.549
6. Yıl	2026	1.635.367	636.808	135.649	398.374	464.536	102.197,88	362.338
7. Yıl	2027	1.684.428	698.370	115.706	396.380	473.972	104.273,85	369.698
8. Yıl	2028	1.734.961	712.337	94.766	394.286	533.571	117.385,71	416.186
9. Yıl	2029	1.787.010	726.584	72.779	392.087	595.559	131.022,99	464.536
10. Yıl	2030	1.942.876	752.251	49.693	389.779	751.153	165.253,74	585.900
11. Yıl	2031	2.001.163	793.721	0	0	1.207.441	265.637,10	941.804
12. Yıl	2032	2.061.198	809.596	0	0	1.251.602	275.352,40	976.249
13. Yıl	2033	2.123.034	825.788	0	0	1.297.246	285.394,08	1.011.852
14. Yıl	2034	2.186.725	842.304	0	0	1.344.421	295.772,64	1.048.648
15. Yıl	2035	2.252.326	859.150	0	0	1.393.177	306.498,88	1.086.678
16. Yıl	2036	2.319.896	876.333	0	0	1.443.564	317.583,98	1.125.980
17. Yıl	2037	2.389.493	893.859	0	0	1.495.634	329.039,43	1.166.594
18. Yıl	2038	2.461.178	911.736	0	0	1.549.441	340.877,10	1.208.564
19. Yıl	2039	2.535.013	929.971	0	0	1.605.042	353.109,24	1.251.933
20. Yıl	2040	2.611.064	958.126	0	0	1.652.938	363.646,33	1.289.292
TOPLAM (Dolar)		35.585.641	20.910.422	1.192.290	6.952.672	6.530.257	3.753.045	2.777.212

6.3.1 Başa Baş Noktası

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. Örneğin yalnızca Konaklama Aile Odası (Adet) üretildiğinde bir yıllık giderin karşılanması için sunulması gereken hizmet miktarı 5.222,2 olarak 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 üretildiğinde karşılanması gereken satış geliri tutarının belirlenmesidir. Örneğin yalnızca Konaklama Aile Odası (Adet) satıldığında bir yıllık maliyetlerin karşılanması için gerekli satış geliri 219.658,97 Dolar olmaktadır.

Başa Baş Noktası (BBN) Analizleri	BBN' daki Hizmet Miktarı	BBN' daki Satış Tutarı (Dolar)
Konaklama Aile Odası (Adet)	5.222,21	219.658,97
Konaklama Süit Oda (Adet)	215,56	14.038,88
Termal Tesis Kira Getirisi (Ay)	0,08	110,01
Restoran Kira Getirisi (Ay)	0,05	110,01
Doğal Yaşam Hanı Kira Getirisi (Ay)	0,16	110,01
Amfityatro Organizasyon Kira Ücreti (Ay)	3,06	880,42
İmalathane Bölümü Satışları (Gün)	51,21	2.316,28
Binicilik (Adet)	7.347,74	119.637,51
Atölye Bölümü Satışları (Gün)	73,22	2.318,07



6.4 Ticari Fayda Maliyet Analizi

6.4.1 Net Bugünkü Değer ve İç Kârlılık Oranı

Paranın birçok nedenden ama asıl olarak enflasyondan kaynaklanan bir zaman değeri vardır. Bu nedenle yatırım analizlerinde indirim oranı olarak adlandırılan gelecek yıllardaki giderleri ve gelirleri bugünkü değerlerine taşıyan bir ölçü kullanılmaktadır. İndirim oranı belli kriterler dahilinde belirlenmektedir. 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 akımlar için 5,58%, 8,58% ve 11,58% değerlerine göre indirim yapılmıştır. Buna göre yıllar itibariyle indirim oranının değişimi ve farklı oranlarla indirgenmiş net 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 itibariyle indirgenmesidir. Statik yöntemlere göre daha dikkate değer sonuçlar sunmaktadır. NBD sonuçlarının yatırım sonuçlarının incelendiği dönemdeki değerinin pozitif olması beklenmektedir.

Tablo 87 - Farklı İndirim Oranlarına Göre Net Nakit Akımlar

Farklı İndirim Oranlarına Göre Net Nakit Akımlar	Net Nakit Akımı	5,58% İndirim Oranına Göre Net Nakit Akım (Dolar)	8,58% İndirim Oranına Göre Net Nakit Akım (Dolar)	11,58% İndirim Oranına Göre Net Nakit Akım (Dolar)
1. Yıl (Yatırım Yılı)	-7.990.761,00	-7.568.135	-7.359.040	-7.161.189
2. Yıl (Yatırım Yılı)	-1.208.880,70	-1.084.388	-1.025.297	-970.906
3. Yıl (İlk Faaliyet Yılı)	-549.255,19	-466.634	-429.016	-395.335
4. Yıl	-444.594,15	-357.739	-319.813	-286.782
5. Yıl	-335.548,96	-255.717	-222.291	-193.973
6. Yıl	362.337,95	261.528	221.061	187.714
7. Yıl	369.698,19	252.727	207.720	171.643
8. Yıl	416.185,68	269.459	215.353	173.166
9. Yıl	464.536,07	284.856	221.369	173.218
10. Yıl	585.899,63	340.275	257.130	195.791
11. Yıl	941.804,26	518.046	380.648	282.051
12. Yıl	976.249,41	508.592	363.377	262.014
13. Yıl	1.011.851,74	499.259	346.854	243.376
14. Yıl	1.048.648,44	490.050	331.049	226.041
15. Yıl	1.086.677,86	480.963	315.934	209.921
16. Yıl	1.125.979,56	472.000	301.480	194.931

17. Yıl	1.166.594,34	463.161	287.661	180.996
18. Yıl	1.208.564,27	454.446	274.451	168.041
19. Yıl	1.251.932,75	445.856	261.823	156.000
20. Yıl	1.289.291,54	434.876	248.320	143.976

6.4.2 Geri Ödeme Süresi

Toplam yatırım harcamasının net nakit akışlarıyla ödenebileceği süredir. Aşağıdaki tabloda yatırımın amortisman dahil edilerek ve edilmeden geri dönüş süresi belirlenmiştir.

Tablo 88 – Net Kâr ve Amortisman Değerlerine Göre Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Kapasite Kullanım Oranının Yıllara Göre Değişimi	Net Kar	Kümülatif Net Kar	Amortisman	Birikmiş Amortisman	Net Kar ve Amortisman Toplamı
1. Yıl (Yatırım Yılı)	-8.254.602,18	-8.254.602,18	981.879,14	981.879,14	-7.272.723,04
2. Yıl (Yatırım Yılı)	-1.208.880,70	-9.463.482,88	1.002.515,65	1.984.394,79	-7.479.088,09
3. Yıl (İlk Faaliyet Yılı)	-549.255,19	-10.012.738,06	1.000.874,95	2.985.269,74	-7.027.468,33
4. Yıl	-444.594,15	-10.457.332,21	999.152,22	3.984.421,95	-6.472.910,26
5. Yıl	-335.548,96	-10.792.881,17	997.343,35	4.981.765,30	-5.811.115,86
6. Yıl	362.337,95	-10.430.543,22	398.374,40	5.380.139,70	-5.050.403,52
7. Yıl	369.698,19	-10.060.845,03	396.380,12	5.776.519,82	-4.284.325,21
8. Yıl	416.185,68	-9.644.659,34	394.286,13	6.170.805,94	-3.473.853,40
9. Yıl	464.536,07	-9.180.123,27	392.087,44	6.562.893,38	-2.617.229,89
10. Yıl	585.899,63	-8.594.223,65	389.778,81	6.952.672,19	-1.641.551,45
11. Yıl	941.804,26	-7.652.419,39	0,00	6.952.672,19	-699.747,20
12. Yıl	976.249,41	-6.676.169,98	0,00	6.952.672,19	276.502,22
13. Yıl	1.011.851,74	-5.664.318,24	0,00	6.952.672,19	1.288.353,96
14. Yıl	1.048.648,44	-4.615.669,80	0,00	6.952.672,19	2.337.002,39
15. Yıl	1.086.677,86	-3.528.991,94	0,00	6.952.672,19	3.423.680,25
16. Yıl	1.125.979,56	-2.403.012,38	0,00	6.952.672,19	4.549.659,81
17. Yıl	1.166.594,34	-1.236.418,04	0,00	6.952.672,19	5.716.254,15
18. Yıl	1.208.564,27	-27.853,77	0,00	6.952.672,19	6.924.818,43
19. Yıl	1.251.932,75	1.224.078,98	0,00	6.952.672,19	8.176.751,18
20. Yıl	1.289.291,54	2.513.370,52	0,00	6.952.672,19	9.466.042,72

8.254.602,18 Dolar tutarındaki toplam yatırım maliyetinin yatırım süresi göz önünde bulundurulduğunda geri dönüş süresi 18,02 yıl olarak görülmektedir.

6.4.3 Fayda/Maliyet Oranı

Tabloda 20. yıla kadar 5,58%, 8,58% ve 11,58% oranlarına göre indirgenmiş gelirler ve giderler hesaplanmıştır. Buna göre indirgenmiş toplam gelirler ve indirgenmiş toplam giderler elde edilmiştir. Sonunda bu değerler esas alınarak her bir indirgeme oranı için fayda maliyet düzeyi hesaplanmıştır. Buna göre 5,58% indirgeme oranı için fayda maliyet oranı 0,59, 8,58% indirgeme oranı için fayda maliyet oranı 0,39 ve 11,58% indirgeme oranı için fayda maliyet oranı 0,26 olarak bulunmuştur. Finansal analizlerde yatırımın kabul edilebilirliği açısından fayda maliyet oranının birden büyük olması beklenmektedir. Çıkan sonuçlara bakıldığında ise tüm indirgeme oranlarında fayda değerinin maliyet değerinden büyük olduğu görülmektedir.

Tablo 89 - Farklı İndirgeme Oranlarına Göre Fayda Maliyet Düzeyleri

Farklı İndirgeme Oranlarına Göre Fayda Maliyet Düzeyleri	5,58% Düzeyinde İndirgenmiş Net Nakit Akımı (Dolar)	8,58% Düzeyinde İndirgenmiş Net Nakit Akımı (Dolar)	11,58% Düzeyinde İndirgenmiş Net Nakit Akımı (Dolar)
1. Yıl (Yatırım Yılı)	-7.568.135	-7.359.040	-7.161.189
2. Yıl (Yatırım Yılı)	-1.084.388	-1.025.297	-970.906
3. Yıl (İlk Faaliyet Yılı)	-466.634	-429.016	-395.335
4. Yıl	-357.739	-319.813	-286.782
5. Yıl	-255.717	-222.291	-193.973
6. Yıl	261.528	221.061	187.714
7. Yıl	252.727	207.720	171.643
8. Yıl	269.459	215.353	173.166
9. Yıl	284.856	221.369	173.218
10. Yıl	340.275	257.130	195.791
11. Yıl	518.046	380.648	282.051
12. Yıl	508.592	363.377	262.014
13. Yıl	499.259	346.854	243.376
14. Yıl	490.050	331.049	226.041
15. Yıl	480.963	315.934	209.921
16. Yıl	472.000	301.480	194.931
17. Yıl	463.161	287.661	180.996
18. Yıl	454.446	274.451	168.041
19. Yıl	445.856	261.823	156.000

20. Yıl	434.876	248.320	143.976
Toplam (Dolar)	-3.556.517	-5.121.225	-6.039.307
Fayda Maliyet Oranı	0,59	0,39	0,26

Tablo 90. Net Bugünkü Değer ve İç Karlılık Tablosu

Yıllar	Sabit Yatırım Tutarı	İşletme Sermayesi Yatırımı	Vergi Öncesi Kâr	Amortisman	Vergi ve Fon Kesintileri	Faiz	Net Nakit Akımı	İskonto Edilmiş Net Nakit Akımı
1. Yıl (Yatırım Yılı)	7.008.881,86	0,00	-7.990.761,00	981.879,14	0,00	0,00	-7.990.761,00	-8.197.264,97
2. Yıl (Yatırım Yılı)	0,00	0,00	-1.208.880,70	1.002.515,65	0,00	206.365,05	-1.208.880,70	-1.272.169,88
3. Yıl (İlk Faaliyet Yılı)	0,00	40.187,57	-549.255,19	1.000.874,95	0,00	189.958,09	-549.255,19	-592.948,07
4. Yıl	0,00	43.919,27	-444.594,15	999.152,22	0,00	172.730,77	-444.594,15	-492.364,88
5. Yıl	0,00	47.784,17	-335.548,96	997.343,35	0,00	154.642,09	-335.548,96	-381.206,28
6. Yıl	0,00	54.832,34	464.535,83	398.374,40	102.197,88	135.648,98	362.337,95	310.905,80
7. Yıl	0,00	55.928,98	473.972,04	396.380,12	104.273,85	115.706,21	369.698,19	309.229,92
8. Yıl	0,00	57.047,56	533.571,39	394.286,13	117.385,71	94.766,30	416.185,68	339.344,24
9. Yıl	0,00	58.188,51	595.559,07	392.087,44	131.022,99	72.779,40	464.536,07	369.225,73
10. Yıl	0,00	62.649,63	751.153,37	389.778,81	165.253,74	49.693,15	585.899,63	453.957,19
11. Yıl	0,00	63.902,63	1.207.441,35	0,00	265.637,10	0,00	941.804,26	711.330,61
12. Yıl	0,00	65.180,68	1.251.601,81	0,00	275.352,40	0,00	976.249,41	718.771,42
13. Yıl	0,00	66.484,29	1.297.245,82	0,00	285.394,08	0,00	1.011.851,74	726.216,43
14. Yıl	0,00	67.813,98	1.344.421,07	0,00	295.772,64	0,00	1.048.648,44	733.665,79
15. Yıl	0,00	69.170,26	1.393.176,74	0,00	306.498,88	0,00	1.086.677,86	741.119,67
16. Yıl	0,00	70.553,66	1.443.563,54	0,00	317.583,98	0,00	1.125.979,56	748.578,23
17. Yıl	0,00	71.964,74	1.495.633,77	0,00	329.039,43	0,00	1.166.594,34	756.041,65
18. Yıl	0,00	73.404,03	1.549.441,38	0,00	340.877,10	0,00	1.208.564,27	763.510,08
19. Yıl	0,00	74.872,11	1.605.041,98	0,00	353.109,24	0,00	1.251.932,75	770.983,69
20. Yıl	0,00	76.369,55	1.652.937,87	0,00	363.646,33	0,00	1.289.291,54	773.988,48
TOPLAM	7.008.881,86	1.120.253,97	6.530.257,05	6.952.672,19	3.753.045,35	1.192.290,05	2.777.211,70	-1.709.085,16
İKO (%)	1,83%							
NBD	-1.709.085,16							

7 EKONOMİK ANALİZ

7.1 Ekonomik Analiz ile İlgili Temel Varsayımlar

Bu bölümde ekonomik analizin temelini oluşturan varsayımlar ve dayandıkları gerekçeler yer almaktadır. Yatırımın ekonomik anlamda sağlayacağı fayda, bölgeye turist çekmesi ve turist gelirleri sayesinde bölgenin ekonomik gücünün artmasıdır. Bu bölümde yapılan ekonomik fayda maliyet analizinde Türkiye geneli harcama türüne göre turizm geliri, ziyaretçi sayısı ve Nazilli’de ziyaretçi istatistikleri kullanılmıştır. Aşağıdaki tabloda 2019 yılına ait harcama türüne göre turizm gelirleri yer almaktadır.

Tablo 91 - Türkiye Geneli Turizm Gelirleri (Bin Dolar, 2019)

Bin Dolar (\$)	Dönem 1	Dönem 2	Dönem 3	Dönem 4	Toplam
10. (Yeme-İçme)	1.009.912,00	1.390.731,00	2.662.983,00	1.693.094,00	6.756.720,00
11. (Paket Tur, Ulaşım + Konaklama)	158.921,00	204.324,00	351.465,00	229.526,00	944.236,00
12. (Paket Tur, Ulaşım + Yeme- İçme, Etkinlik vb.)	103,00	48,00	477,00	2.839,00	3.467,00
13. (Paket Tur, Konaklama + Yeme-İçme, Etkinlik vb.)	2.169,00	4.234,00	8.105,00	6.511,00	21.019,00
14. (Paket Tur, Ulaşım + Konaklama + Yeme-İçme, Etkinlik vb. (Her şey Dahil))	381.582,00	2.188.794,00	3.783.819,00	1.841.838,00	8.196.033,00
20. (Konaklama)	577.325,00	861.589,00	1.399.854,00	782.591,00	3.621.359,00
3. (Cep Telefonu Dolaşım Hizmetleri)	13.816,00	17.512,00	30.215,00	23.822,00	85.365,00
30. (Sağlık)	227.904,00	309.954,00	255.646,00	271.601,00	1.065.105,00
4. (Marina Hizmetleri)	6.421,00	14.670,00	11.446,00	9.214,00	41.751,00
40. (Ulaştırma (Seyahat Edilen Ülke İçi))	307.111,00	407.213,00	1.070.446,00	462.493,00	2.247.263,00
50. (Spor, Eğitim, Kültür)	57.306,00	94.502,00	167.343,00	74.627,00	393.778,00
60. (Türkiye İçi Tur Hizmetleri)	8.860,00	42.643,00	63.323,00	27.221,00	142.047,00
73. (Giyecek ve Ayakkabı)	660.076,00	888.306,00	1.450.096,00	922.595,00	3.921.073,00
77. (Hediye Eşya)	242.643,00	302.731,00	497.174,00	302.221,00	1.344.769,00
80. (Halı, Kilim vb.)	16.502,00	36.024,00	44.246,00	23.664,00	120.436,00
82. (Diğer Harcamalar (Kişisel Bakım Malzemeleri, Haberleşme, Sigara Vb.))	186.503,00	218.102,00	399.008,00	205.044,00	1.008.657,00
95. (Uluslararası Ulaştırma (Türk Firmaları))	772.526,00	992.587,00	1.835.479,00	1.006.665,00	4.607.257,00

Kaynak: TÜİK,2020

Aşağıdaki tabloda Türkiye geneli turizm istatistikleri yer almaktadır.

Tablo 92 - Türkiye Geneli Turizm İstatistikleri (Bin Dolar)

	Dönem 1	Dönem 2	Dönem 3	Dönem 4	Toplam
Turizm Geliri	4.629.679,12	7.973.963,27	14.031.122,03	7.885.567,72	34.520.332,14
Ziyaretçi sayısı	6.644.391,17	12.762.346,30	21.611.964,30	10.841.340,25	51.860.042
Kişi başı ortalama harcama (\$)	696,78	624,80	649,23	727,36	665,64

Kaynak: TÜİK, 2020

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığında elde edilen bilgilere göre 2019 yılında Nazilli'ye gelen ziyaretçi sayısı 49.286'dır. Yatırımın hayata geçmesi durumunda Uzun Yaşam Köyüne gelen ziyaretçilerin yalnızca tesis içinde değil Nazilli içindeki farklı alan ve yerlerden hizmet veya ürün alması söz konusu olacaktır. Yıl içinde Nazilli'ye gelen ziyaretçi sayısının yaklaşık olarak %3 oranında Uzun Yaşam Köyü yatırımı ile artacağı varsayımı ile hesaplamalar yapılmıştır. Yıllar itibariyle ise her yıl %2 artış öngörülmüştür.

7.2 Ekonomik Faydalar ve Maliyetler

Tablo 93 - Nazilli Geneli Gelen Turistlerin Harcama Kalemi

Harcama Kalemleri	Türkiye Geneli (Bin Dolar)	Nazilli (Dolar)
10. (Yeme-İçme)	6.756.720,00	6.421.354,26
11. (Paket Tur, Ulaşım + Konaklama)	944.236,00	897.369,41
12. (Paket Tur, Ulaşım + Yeme- İçme, Etkinlik Vb.)	3.467,00	3.294,92
13. (Paket Tur, Konaklama Yeme- İçme, Etkinlik vb.)	21.019,00	19.975,73
14. (Paket Tur, Ulaşım + Konaklama + Yeme- İçme, Etkinlik Vb. (Her Şey Dahil))	8.196.033,00	7.789.227,83
20. (Konaklama)	3.621.359,00	3.441.615,02
3. (Cep Telefonu Dolaşım Hizmetleri)	85.365,00	81.127,96
30. (Sağlık)	1.065.105,00	1.012.239,15
4. (Marina Hizmetleri)	41.751,00	39.678,71
40. (Ulaştırma (Seyahat Edilen Ülke İçi))	2.247.263,00	2.135.721,45
50. (Spor, Eğitim, Kültür)	393.778,00	374.233,07
60. (Türkiye İçi Tur Hizmetleri)	142.047,00	134.996,58
73. (Giyecek ve Ayakkabı)	3.921.073,00	3.726.452,90
77. (Hediyelik Eşya)	1.344.769,00	1.278.022,20
80. (Halı, Kilim vb.)	120.436,00	114.458,23
82. (Diğer Harcamalar (Kişisel Bakım Malzemeleri, Haberleşme, Sigara vb.))	1.008.657,00	958.592,92
95. (Uluslararası Ulaştırma (Türk Firmaları))	4.607.257,00	4.378.578,57
TOPLAM	34.520.335,00	32.806.938,93

Yukarıdaki tabloda Nazilli geneli için harcama kaleminin tespiti yapılırken Türkiye geneli turist ziyaretçi sayısı ile Nazilli'ye gelen ziyaretçi sayısı oranlanmış ve Nazilli'ye gelen turistlerin olası

harcama kalemleri bulunmuştur. Örneğin; Türkiye geneli ziyaretçi sayısı 49.286 / 51.860.042 *100 = %0,095 oranı bulunmuş ve Türkiye geneli harcama kalemi ile çarpılarak Nazilli geneli harcama türlerinin miktarı tespit edilmiştir. Daha önceki bölümde bahsedildiği üzere 2019 yılında Nazilli'ye gelen ziyaretçi sayısının yatırım sayesinde %3 oranında artması ile bölgeye sağlayacağı katkısı yani fayda bulunmuştur. Buna göre aşağıdaki tabloda yatırımın gerçekleşmesi ile bölgeye sağlayacağı harcama kalemleri itibariyle faydalar verilmiştir.

Tablo 94 - Ekonomik Fayda

Harcama Kalemleri	Nazilli (Dolar)	Yatırımın Yapılması Durumunda (Dolar)	Aradaki Fark
10. (Yeme-İçme)	6.421.354,26	6.613.994,89	192.640,63
11. (Paket Tur, Ulaşım + Konaklama)	897.369,41	924.290,50	26.921,08
12. (Paket Tur, Ulaşım + Yeme- İçme, Etkinlik Vb.)	3.294,92	3.393,77	98,85
13. (Paket Tur, Konaklama Yeme- İçme, Etkinlik Vb.)	19.975,73	20.575,01	599,27
14. (Paket Tur, Ulaşım + Konaklama + Yeme- İçme, Etkinlik Vb. (Her Şey Dahil))	7.789.227,83	8.022.904,66	233.676,83
20. (Konaklama)	3.441.615,02	3.544.863,47	103.248,45
3. (Cep Telefonu Dolaşım Hizmetleri)	81.127,96	83.561,80	2.433,84
30. (Sağlık)	1.012.239,15	1.042.606,33	30.367,17
4. (Marina Hizmetleri)	39.678,71	40.869,08	1.190,36
40. (Ulaştırma (Seyahat Edilen Ülke İçi))	2.135.721,45	2.199.793,10	64.071,64
50. (Spor, Eğitim, Kültür)	374.233,07	385.460,06	11.226,99
60. (Türkiye İçi Tur Hizmetleri)	134.996,58	139.046,48	4.049,90
73. (Giyecek ve Ayakkabı)	3.726.452,90	3.838.246,49	111.793,59
77. (Hediyeelik Eşya)	1.278.022,20	1.316.362,87	38.340,67
80. (Halı, Kilim vb.)	114.458,23	117.891,98	3.433,75
82. (Diğer Harcamalar (Kişisel Bakım Malzemeleri, Haberleşme, Sigara vb.))	958.592,92	987.350,70	28.757,79
95. (Uluslararası Ulaştırma (Türk Firmaları))	4.378.578,57	4.509.935,93	131.357,36
TOPLAM	32.806.938,93	33.791.147,09	984.208,17

Tabloda mevcut durumdaki turistlerin muhtemel harcama kalemleri tespit edilmiş ve yatırımın gerçekleşmesi ile bölgeye gelen turist sayısındaki artışın %3 artması ile bölgeye gelen turistlerin yapacağı harcama kalemlerindeki değişim tespit edilmiştir. Aradaki fark yatırım sayesinde bölgeye sağlanacak katkıyı ifade etmektedir.

7.3 Ekonomik Fayda Maliyet Analizi (Ekonomik NBD, Ekonomik İKO)

Ekonomik analiz sonucunda elde edilen net bugünkü değer, iç karlılık oranı, geri ödeme süresi ve fayda/maliyet oranı hesaplamaları bu bölümde yer almaktadır. Buna göre aşağıda yer tabloda ekonomik fayda ve yatırım maliyeti ile birlikte ilgili analizler yapılmıştır.

Tablo 95 - Ekonomik Fayda Maliyet Analizi

Yıllar	Net Nakit Akımı	İndirgenmiş Net Nakit Akımı	İç Karlılık Oranı	Net Bugünkü Değer
1. ve 2. Yıl (Yatırım Yılı Toplamı)	-8.254.602,18	-8.046.989,84	-	-\$8.046.989,84
3. Yıl (İlk Faaliyet Yılı)	984.208,17	935.322,92	-88,08%	-\$7.111.666,93
4. Yıl	1.003.892,33	930.034,49	-58,66%	-\$6.181.632,44
5. Yıl	1.023.970,18	924.775,96	-37,22%	-\$5.256.856,48
6. Yıl	1.044.449,58	919.547,16	-23,23%	-\$4.337.309,33
7. Yıl	1.065.338,57	914.347,92	-13,90%	-\$3.422.961,40
8. Yıl	1.086.645,34	909.178,09	-7,47%	-\$2.513.783,31
9. Yıl	1.108.378,25	904.037,48	-2,87%	-\$1.609.745,83
10. Yıl	1.130.545,82	898.925,94	0,50%	-\$710.819,89
11. Yıl	1.153.156,73	893.843,31	3,05%	\$183.023,42
12. Yıl	1.176.219,87	888.789,40	5,00%	\$1.071.812,82
13. Yıl	1.199.744,26	883.764,08	6,53%	\$1.955.576,90
14. Yıl	1.223.739,15	878.767,17	7,75%	\$2.834.344,07
15. Yıl	1.248.213,93	873.798,51	8,72%	\$3.708.142,58
16. Yıl	1.273.178,21	868.857,95	9,52%	\$4.577.000,53
17. Yıl	1.298.641,78	863.945,31	10,17%	\$5.440.945,84
18. Yıl	1.324.614,61	859.060,46	10,71%	\$6.300.006,30
19. Yıl	1.351.106,90	854.203,23	11,16%	\$7.154.209,53

Yukarıdaki tabloda ilgili analizler yapılırken iskonto oranı %2,58 olarak alınmıştır. Buna göre net nakit akımlarını bugünkü değere indirgediğimizde 2032 yılında net bugünkü değerler toplamı pozitifte dönmektedir. Yani zaman faktörü dikkate alındığından yatırımın geri dönüş süresi 9,79 yıl olarak hesaplanmıştır.

7.4 Maliyet Etkinlik Analizi

Bu bölümde yapılacak maliyet etkinlik analizi aynı veya benzer çıktıları üretmenin alternatif yollarının maliyetlerinin karşılaştırılması olup, genelde projenin üretmesi beklenen faydaların rakamsallaştırılması/parasallaştırılması mümkün olmadığında kullanılan bir tekniktir. Fayda maliyet analizinin uygulandığı projeler için maliyet etkinlik analizi yapılmamaktadır.

7.5 Diğer Ekonomik Analiz Ölçütleri

7.5.1 Yatırımın Piyasaya Etkisi

Yatırım kapsamında ortaya çıkacak olan toplam yatırım tutarı (Dolar), faiz (Dolar) ve kâr (Dolar) toplamı ekonomi piyasası açısından yaratılacak faydayı ifade etmektedir.

Tablo 96 - Yatırımın Piyasa Etkisi

Yatırımın Piyasa Etkisi	Toplam Yatırım Tutarı (Dolar)	Faiz (Dolar)	Kâr (Dolar)	Toplam (Dolar)
1. Yıl (Yatırım Yılı)	8.254.602,18	0	0	8.254.602
2. Yıl (Yatırım Yılı)	0	206.365	0	206.365

3. Yıl (İlk Faaliyet Yılı)	0	189.958	0	189.958
4. Yıl	0	172.731	0	172.731
5. Yıl	0	154.642	0	154.642
6. Yıl	0	135.649	362.338	497.987
7. Yıl	0	115.706	369.698	485.404
8. Yıl	0	94.766	416.186	510.952
9. Yıl	0	72.779	464.536	537.315
10. Yıl	0	49.693	585.900	635.593
11. Yıl	0	0	941.804	941.804
12. Yıl	0	0	976.249	976.249
13. Yıl	0	0	1.011.852	1.011.852
14. Yıl	0	0	1.048.648	1.048.648
15. Yıl	0	0	1.086.678	1.086.678
16. Yıl	0	0	1.125.980	1.125.980
17. Yıl	0	0	1.166.594	1.166.594
18. Yıl	0	0	1.208.564	1.208.564
19. Yıl	0	0	1.251.933	1.251.933
20. Yıl	0	0	1.289.292	1.289.292
TOPLAM (Dolar)	8.254.602	1.192.290	13.306.252	22.753.144

7.5.2 Yatırımın Devlet Ekonomisine Etkisi

Tablodaki İndirilecek KDV hesaplamasında her yıldaki toplam giderden personel gideri hariç diğer tüm giderler çıkarılmıştır. Hesaplanan ve indirilecek KDV oranları 18% olarak hesaplanmıştır. Ödenecek KDV hesaplamasında bir önceki yıldan varsa kalan Devreden KDV bakiyesi çıkarılmıştır.

Tablo 97 - KDV Hesaplaması

KDV	Hesaplanan KDV	İndirilecek KDV	Ödenecek KDV	Devreden KDV
1. Yıl (Yatırım Yılı)	0	1.245.720	0	1.245.720
2. Yıl (Yatırım Yılı)	0	53.046	0	1.298.767
3. Yıl (İlk Faaliyet Yılı)	209.523	57.972	0	1.147.216
4. Yıl	231.224	63.355	0	979.347
5. Yıl	254.038	68.930	0	794.240
6. Yıl	294.366	79.098	0	578.972
7. Yıl	303.197	80.680	0	356.454
8. Yıl	312.293	82.293	0	126.454
9. Yıl	321.662	83.939	111.268	0
10. Yıl	349.718	90.374	259.343	0
11. Yıl	360.209	92.182	268.027	0
12. Yıl	371.016	94.025	276.990	0
13. Yıl	382.146	95.906	286.240	0
14. Yıl	393.610	97.824	295.786	0
15. Yıl	405.419	99.781	305.638	0
16. Yıl	417.581	101.776	315.805	0
17. Yıl	430.109	103.812	326.297	0
18. Yıl	443.012	105.888	337.124	0
19. Yıl	456.302	108.006	348.297	0
20. Yıl	469.991	110.166	359.826	0

Yatırım sonucunda ortaya çıkacak Ödenecek KDV (Dolar), Kurumlar Vergisi (Dolar), Sigorta (Dolar) toplamı yatırımın devlet bütçesine sağlayacağı katkıyı ifade etmektedir. Tabloda yatırımın bu

doğrultudaki etkisi incelenmiştir.

Tablo 98 - Devlet Bütçesine Sağlanacak Katkı

Devlet Bütçesine Sağlanacak Katkı	Ödenecek KDV (Dolar)	Kurumlar Vergisi (Dolar)	Sigorta (Dolar)	Toplam (Dolar)
1. Yıl (Yatırım Yılı)	0	0	34.751	34.751
2. Yıl (Yatırım Yılı)	0	0	73.883	73.883
3. Yıl (İlk Faaliyet Yılı)	0	0	75.361	75.361
4. Yıl	0	0	76.868	76.868
5. Yıl	0	0	78.405	78.405
6. Yıl	0	102.198	79.973	182.171
7. Yıl	0	104.274	81.573	185.847
8. Yıl	0	117.386	83.204	200.590
9. Yıl	111.268	131.023	87.956	330.248
10. Yıl	259.343	165.254	89.715	514.313
11. Yıl	268.027	265.637	91.510	625.174
12. Yıl	276.990	275.352	93.340	645.682
13. Yıl	286.240	285.394	95.207	666.841
14. Yıl	295.786	295.773	97.111	688.670
15. Yıl	305.638	306.499	99.053	711.190
16. Yıl	315.805	317.584	101.034	734.423
17. Yıl	326.297	329.039	103.055	758.391
18. Yıl	337.124	340.877	105.116	783.117
19. Yıl	348.297	353.109	110.982	812.388
20. Yıl	359.826	363.646	113.202	836.674
Toplam (Dolar)	3.490.642	3.753.045	1.771.299	9.014.987

8 RİSK ANALİZİ

8.1 Duyarlılık Analizi

Tabloda bu yatırım kapsamında temin edilmesi öngörülen öz kaynak için yatırım getirisi ile çeşitli yatırım araçlarının getirileri kıyaslanmıştır. Bu sayede yatırım kapsamındaki öz kaynağın çeşitli yatırım araçlarına duyarlılığı irdelenmiştir.

Tablo 99 - Öz Kaynağın Alternatif Getirileri

Öz Kaynağın Alternatif Getirileri	5,58% Düzeyinde İndirgenmiş Öz Kaynak	8,58% Düzeyinde İndirgenmiş Öz Kaynak	11,58% Düzeyinde İndirgenmiş Öz Kaynak	Öz Kaynağın Faiz Getirisi	Öz Kaynağın Yatırımla Oluşan Kar Getirisi
1. Yıl (Yatırım Yılı)	1.954.505,41	1.900.505,73	2.003.544,22	51.591,26	0
2. Yıl (Yatırım Yılı)	1.851.132,89	1.750.258,57	1.945.188,56	104.472,31	-1.208.881
3. Yıl (İlk Faaliyet Yılı)	1.753.227,68	1.611.889,40	1.888.532,58	158.675,38	-549.255
4. Yıl	1.660.500,60	1.484.459,20	1.833.526,78	214.233,53	-444.594
5. Yıl	1.572.677,81	1.367.103,18	1.780.123,09	271.180,63	-335.549
6. Yıl	1.489.499,90	1.259.024,91	1.728.274,84	329.551,41	362.338
7. Yıl	1.410.721,22	1.159.490,91	1.677.936,74	389.381,46	369.698
8. Yıl	1.336.109,09	1.067.825,72	1.629.064,80	450.707,26	416.186
9. Yıl	1.265.443,15	983.407,25	1.581.616,31	513.566,20	464.536
10. Yıl	1.198.514,69	905.662,60	1.535.549,81	577.996,62	585.900
11. Yıl	1.135.126,03	834.064,16	1.490.825,06	644.037,80	941.804
12. Yıl	1.075.089,95	768.126,04	1.447.402,97	711.730,01	976.249
13. Yıl	1.018.229,14	707.400,75	1.405.245,60	781.114,52	1.011.852
14. Yıl	964.375,66	651.476,18	1.364.316,12	852.233,65	1.048.648
15. Yıl	913.370,46	599.972,81	1.324.578,76	925.130,76	1.086.678
16. Yıl	865.062,89	552.541,11	1.285.998,79	999.850,29	1.125.980
17. Yıl	819.310,28	508.859,20	1.248.542,52	1.076.437,81	1.166.594
18. Yıl	775.977,49	468.630,61	1.212.177,20	1.154.940,02	1.208.564
19. Yıl	734.936,55	431.582,36	1.176.871,07	1.235.404,78	1.251.933
20. Yıl	696.066,23	397.463,00	1.142.593,27	1.317.881,16	1.289.292

Tabloda farklı aylık faiz oranlarına ve farklı ödeme vadelerine göre aylık kredi taksit tutarları yer almaktadır. Fizibilitede varsayılan faiz oranı ve vade italik yazı ile işaretlenmiştir. Diğer faiz oranları ve aylık vadeler ise alınacak kredinin değişimini ifade etmektedir.

Tablo 100 - Farklı Aylık Faiz Oranlarına ve Farklı Ödeme Vadelerine Göre Aylık Kredi Taksit Tutarı

Farklı Aylık Faiz Oranlarına ve Farklı Ödeme Vadelerine Göre Aylık Kredi Taksit Tutarı							
	-43.776,43	0,62%	0,67%	0,72%	0,42%	0,22%	0,17%
Taksit Sayısı	24	-185.539,25	-186.666,65	-187.798,12	-187.798,12	-176.667,06	-175.576,48
	36	-128.195,26	-129.334,62	-130.480,06	-130.480,06	-119.300,71	-118.216,55
	48	-99.601,11	-100.759,48	-101.925,94	-101.925,94	-90.627,20	-89.542,31
	60	-82.506,66	-83.686,78	-84.876,96	-84.876,96	-73.430,83	-72.342,34
	72	-71.161,81	-72.364,96	-73.580,10	-73.580,10	-61.973,03	-60.879,51
	120	-48.776,65	-50.075,55	-51.393,63	-51.393,63	-39.095,99	-37.976,72

Tabloda farklı aylık faiz oranlarına ve farklı ödeme vadelerine göre toplam kredi tutarları verilmiştir. Buna göre kredinin farklı vadelerde ve farklı faiz oranlarında kullanılması durumunda ödenecek toplam tutar hesaplanmıştır. Fizibilitedeki mevcut hesaplamaların yapıldığı faiz oranı ve toplam ödeme tutarı italik olarak işaretlenmiştir.

Tablo 101 - Farklı Aylık Faiz Oranlarına ve Farklı Ödeme Vadelerine Göre Toplam Kredi Tutarı

Farklı Aylık Faiz Oranlarına ve Farklı Ödeme Vadelerine Göre Toplam Kredi Tutarı							
Aylık Faiz Oranları	0,62%	0,67%	0,72%	0,42%	0,22%	0,17%	
Taksit Sayısı	24	-4.452.942,02	-4.479.999,58	-4.507.154,80	-4.507.154,80	-4.240.009,52	-4.213.835,41
	36	-4.615.029,31	-4.656.046,15	-4.697.282,23	-4.697.282,23	-4.294.825,53	-4.255.795,67
	48	-4.780.853,21	-4.836.455,09	-4.892.445,11	-4.892.445,11	-4.350.105,76	-4.298.030,76
	60	-4.950.399,53	-5.021.207,05	-5.092.617,70	-5.092.617,70	-4.405.849,99	-4.340.540,59
	72	-5.123.650,13	-5.210.277,34	-5.297.767,10	-5.297.767,10	-4.462.057,93	-4.383.325,07
	120	-5.853.198,08	-6.009.066,15	-6.167.235,62	-6.167.235,62	-4.691.519,10	-4.557.206,74

8.2 Proje ile İlgili Riskler ve Etkiler

Bu bölümde projede başarısızlığa yol açabilecek temel riskler ve bunların proje üzerinde oluşturacağı muhtemel etkilere yer verilmiştir.

Tablo 102 - Risk Analizi

Riskler	Açıklama	Oluşması Olasılığı*
Pazarlama ve Tanıtım	Uzun Yaşam Köyünde hedeflenen/öngörülen müşteri düzeyine ulaşamamak ve ilgi düzeyinin az kalması,	%60
Hizmet Kalitesi	Tesise gelen müşterilere kaliteli hizmet verememek ve müşteri memnuniyetini sağlayamamak,	%40
Kapasite	Tesis için planlanan 328 yatak kapasitesinin ilerde oluşabilecek fazla talepleri karşılayamaması,	%50
Bütçe	Proje için planlanan bütçeyi aşmak,	%30

* Olasılıklar aynı tip bir tesiste yaşanan riskler göz önüne alınarak tahmini olarak üretilmiştir.

8.3 Temel Risklerle İlgili Risk Azaltma Tedbirleri

Tanımlanan risklerin olasılıklarını azaltmak, iyileştirmek ve olumlu durumlara çevirmek amacıyla belirlenecek risk azaltma tedbirlerine aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

Tablo 103 - Risklere Yönelik Önlem ve Tedbirler

Riskler	Önlem ve Tedbirler	Önlem Sonrası Risk Düzeyi
Pazarlama ve Tanıtım	Uzun Yaşam Köyüne ilişkin pazarlama kanallarını etkili kullanmak ve tanıtım faaliyetlerine yoğunluk verilmesi. Tanıtım kampanyalarının düzenlenmesi.	%30
Hizmet Kalitesi	Müşterilere uygun ve tesisin gerekliliklerine yönelik hizmet vermek, müşteri memnuniyetini ön planda tutmak için personellere gerekli eğitimlerin verilmesi ve tesis genelinde kalite ve kaliteli hizmet anlayışının kazandırılması hedeflenmelidir.	%20
Kapasite	Gelecek yıllarda öngörülenden fazla oluşabilecek talep miktarını karşılayabilecek tesis planlaması yapılmalı veya tesisin faaliyete geçişinden sonra tesise olan geçmiş yıllardaki talep analizleri yapılarak buna göre strateji ve planlar belirlenmelidir.	%30
Bütçe	Proje için planlanan bütçeyi büyük miktarda sapsmalar olacak şekilde aşmamak amacı ile planlamalar doğru şekilde yapılmalıdır. Kurulum ve işletme aşamasında maksimum fayda – minimum maliyet ilişkisi içinde faaliyetler gerçekleştirilmelidir.	%20

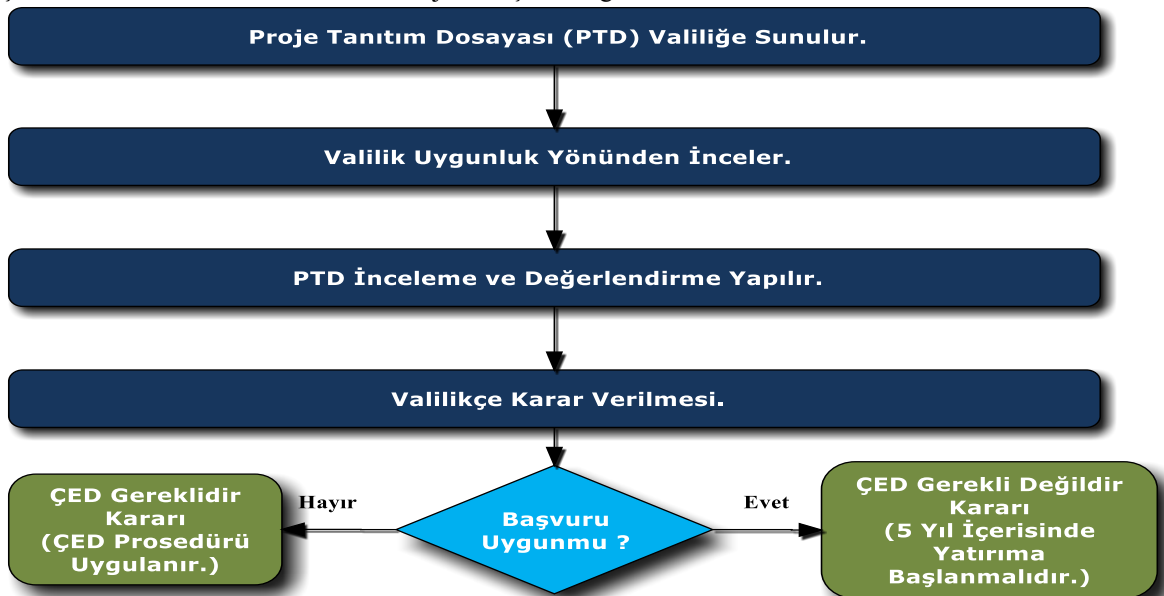
9 ÇEVRESEL ANALİZ

9.1 Çevresel Etkilerin Ön Değerlendirmesi

Projelerin önemli ekonomik ve sosyal sonuçlar doğurabilecek istenmeyen olumsuz çevresel etkileri olabilir. Projenin çevreye olabilecek olumlu veya olumsuz tüm etkileri çevresel analiz kapsamında değerlendirilir. Çevresel analiz kapsamında belirlenen olumlu ve olumsuz tüm etkileri bu bölümde belirtilmiştir. Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED), gerçekleştirilmesi planlanan projelerin çevreye olabilecek olumlu ve olumsuz etkilerinin belirlenmesinde, olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi ya da çevreye zarar vermeyecek ölçüde en aza indirilmesi için alınacak önlemlerin, seçilen yer ile teknoloji alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesinde ve projelerin uygulanmasının izlenmesi ve kontrolünde sürdürülecek çalışmalardır. (T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2020) Yani ekonomik ve sosyal gelişmeye engel olmadan çevre değerlerinin ekonomik politikalar karşısında korunmasıdır. ÇED Olumlu Kararı veya Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Gerekli Değildir Kararı alınmadıkça projelerle ilgili onay, izin, teşvik, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez; proje için yatırıma başlanamaz ve ihale edilemez. Çevresel etki değerlendirme yönetmeliği Ek-1 listesinde yer alan veya Ek-2 listesinde yer alıp çevresel etki değerlendirme gereklidir kararı verilen faaliyetler ÇED yönetmeliğinin Ek-3'ünde yer alan formata göre hazırlanması gerekmektedir. Çevresel etki değerlendirme yönetmeliği Ek-2 listesinde yer alan faaliyetler ise bulunduğu ile göre o ilin valiliğine ya da bakanlığa Ek-4'de yer alan formata göre proje tanıtım dosyası hazırlamak ve sunmakla yükümlüdürler. Ayrıca ÇED yönetmeliğinin 26. Maddesi gereğince ÇED başvuru dosyası, ÇED raporu veya Proje tanıtım dosyası hazırlayacak kurum/kuruluşlar bakanlıktan yeterlilik belgesi almakla yükümlüdürler. Aşağıdaki şekillerde EK-1 ve EK-2 listelerinde yer alan projelerin ÇED sürecinin nasıl işlediğine dair akış şeması verilmiştir.

Yatırım, şu an ki planlamalara göre 82 oda kapasiteli bir turizm işletmesi olacaktır. Oda kapasitesinin 100 ve üzeri olması durumunda ÇED kapsamında EK-2 seçme eleme kriterleri uygulanacak projeler listesinde yer almaktadır. Buna göre ÇED prosedürünün aşağıdaki şekilde verilen akış şemasında yer alan adımları izlenecektir.

Şekil 23 - EK-2 Listesinde Yer Alan Projelerin ÇED Değerlendirme Süreci



ÇED çevresel analizin tamamını karşılamaz. ÇED kapsamında olumlu bulunan bir projenin çevresel analiz kapsamında değerlendirildiğinde parasal olarak belirlenerek fayda maliyet analizine dâhil edilmesi gereken bazı etkileri halen bulunabilir. Bu nedenle yatırımın çevre açısından etkisi değerlendirilerek parasal olarak ifade edilebilen etkileri ve parasal olarak ifade edilemeyen etkilerine yönelik analizler yapılmıştır.

9.2 Çevresel Riskler ve Azaltma Tedbirleri

Projenin çevreye vereceği herhangi bir zarar öngörülmemiştir.

10 SOSYAL ANALİZ

10.1 Projenin Sosyal Etkileri

Uzun yaşam köyünün amaçları irdelendiğinde turizm sektörünün 12 aya yayılması, bölgeye yerli ve yabancı turistlerin çekilmesi, turizmde çeşitliliğin sağlanması bulunmaktadır. Kurulması planlanan uzun yaşam köyü sayesinde bölgeye yerli ve yabancı turist çekmesi bölgeye ekonomik açıdan katkı sağlayacağı ön görülmektedir. Bununla beraber turizm sektörünün 12 aya yayılması bölgede belirli mevsimlerde turizm gelirlerinin elde edilmesi dışında kış ve bahar aylarında da turizm gelirinin sürdürülmesi hedeflenmektedir. Böylece bölgede artan ekonomik düzey toplumun sosyoekonomik yapısına olumlu katkıda bulunarak bölgenin yaşam standartlarının artışına katkı sağlayacaktır. Uzun yaşam köyünün sağlayacağı bir diğer katkı tesis iş gücü kaynaklı yapıya sahip olmasından dolayı bölgede iş imkânı sağlayacak ve istihdam potansiyeli doğacaktır. Yatırımın direkt veya dolaylı olarak bir cinsiyet etkisi olmayacaktır. Bölgenin turizm açısından gelişmesini sağlayarak bir cazibe merkezi konumuna yükseltecektir. Proje ile birlikte Türkiye'nin yurt dışında sağlık turizmi açısından bilinirliği artacak ve yabancı turistlerin ilgisini çekecektir.

10.2 Projenin Toplumsal Gruplara Etkisi

Dünyada ve Türkiye'de sağlık turizmi sürekli gelişme eğilimindedir. Bu gelişmelere bağlı olarak devletler ve bölge yetkilileri sağlık turizmine yönelik yatırımlar yapmakta veya mevcut durumu daha iyi konuma getirmeyi hedeflemektedirler. Planlanan yatırım sayesinde sağlık turizminde Türkiye'nin konumunu nispeten etkileyecektir. Yatırım sayesinde bölgeye gelen yerli ve yabancı turist uzun süreli konaklama gerçekleştireceğinden dolayı bölgeye her anlamda katkı sağlayacaktır.

Planlanan yatırım sayesinde bölgeye yerli ve yabancı turist gelmesi öngörülmektedir. Turistin gelmesi bölgeye gelir sağlar. Yerli veya yabancı turist hizmet almak amacı ile uzun yaşam köyünde kaldığı gün sayısına bağlı olarak konaklama faaliyetinde bulunacaktır. Ortalama olarak müşterilerin 10 gün kaldığı varsayılır ise bölgesel anlamda ekonomik katkıları büyük olacaktır.

Toplumsal açıdan yatırımın cinsiyet, yaş veya herhangi bir demografik özelliğe etkisinin bulunacağı düşünülmemektedir.

10.3 Bölgesel Düzeydeki Etkisi

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

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

önünde bulundurulmuştur.

Tablo 104 - Yatırımın İstihdam Etkisi

Pozisyon	Pozisyon Türü	Personel Sayısı	Yıllık Adam / Ay Sayısı	Personel Durumu
Genel Müdür	Beyaz Yaka	1	36	Kalıcı
Ön Muhasebe Sorumlusu	Beyaz Yaka	2	64	Kalıcı
Rezervasyon/Resepsiyon Sorumlusu	Beyaz Yaka	3	39	Kalıcı
Kat Sorumlusu	Beyaz Yaka	2	24	Kalıcı
Oda Sorumlusu	Beyaz Yaka	2	24	Kalıcı
Güvenlik Elemanı	Mavi Yaka	4	52	Kalıcı
Teknik Servis Elemanı	Mavi Yaka	2	26	Kalıcı
Çamaşırhane Elemanı	Mavi Yaka	2	24	Kalıcı
Meydan Temizleyicisi	Mavi Yaka	1	13	Kalıcı
Sağlık Personeli	Beyaz Yaka	1	13	Kalıcı
Hayvan Barınakları Sorumlusu	Mavi Yaka	1	16	Kalıcı
Bahçe ve Tarla Sorumlusu	Mavi Yaka	1	16	Kalıcı
İmalat Alanları Sorumlusu	Mavi Yaka	1	12	Kalıcı
TOPLAM		23	359	

Yatırım kapsamında toplam 23 personel istihdam edilmesi planlanmaktadır. Buna göre her yıl sağlanacak istihdamın adam ay sayısı toplamı 359 olarak görülmektedir. İstihdam edilen personellerin 11 kişilik kısmı beyaz yaka 12 kişilik kısmı mavi yaka personellerden oluşmaktadır. Personellerin kalıcı ve geçici olarak istihdam edilme durumu da tabloda yer almaktadır.

11 PROJE YÖNETİMİ ve UYGULAMA PROGRAMI

11.1 Proje Yürütücüsü Kuruluş ve Teknik Kapasitesi

Nazilli Ticaret Odası üyelerine hizmet vermekte olan bir sivil toplum kuruluşudur. Toplam on beş çalışanı olan odada; bir Genel Sekreter, bir Genel Sekreter Yardımcısı, bir Genel Koordinatör, bir Yatırım Destek Ofisi Sorumlusu, bir Ticaret Sicili Müdürü, iki Ticaret Sicili Müdür Yardımcısı, bir Muhasebe ve Vezne Sorumlusu, bir Oda Sicil Memuru, bir Kalite Yönetim Temsilcisi, bir Bilgi- İşlem Sorumlusu, bir İstatistik Sorumlusu, bir Danışman, bir Başkanlık Sekreteri ve bir Hizmetli Personel görev yapmaktadır.

Nazilli Ticaret Odası'nda; Nazilli ve çevre altı ilçe (Bozdoğan, Buharkent, Kuyucak, Karacasu, Yenipazar, Sultanhisar) sorumluluk alanı olarak yer almaktadır.

Nazilli Ticaret Odası'nın hizmet kapsamı, oda ve ticaret sicil ile ilgili işlemleri; kapasite raporu ve iş makinesi tescil işlemleri; ihracatta kullanılan belgelerin onayını (A.TR, EUR 1, Menşe Şehadetnamesi vb.), KOSGEB devlet destekleri ve kredilerinin kullandırımını gibi hizmetlerin yanı sıra; girişimcilik, emlak danışmanlığı, dış ticaret, iş İngilizcesi gibi kursların verildiği görülmektedir. Diğer odalar, kamu kurum ve kuruluşları, okullar ve belediyeler ile beraber KOSGEB, GEKA, TKDK gibi kurum ve kuruluşlar için bilgi noktası olup iştirak halinde çeşitli projelere katılım göstermektedir.

Nazilli Ticaret Odası'nın 3.339 üyesinin; 308 anonim şirket, 168 kooperatif, 1.200 limitet şirket, 1.651 şahıs işletmesi, 12 kamu ortaklı şirketten oluşmaktadır (Nazilli Ticaret Odası, 2020).

Aşağıdaki tabloda Nazilli Ticaret Odasının 2017 yılı bilanço tablosu yer almaktadır.

Tablo 105 - Nazilli Ticaret Odası 2017 Yılı Bilanço Tablosu

AKTİFLER		
1	Dönen Varlıklar	1.725.201,13
10	Nakit ve Nakit Benzeri (Hazır Değerler)	1.699.667,22
12	Ticari Alacaklar	-
13	Diğer Alacaklar	21.191,16
15	Stoklar	4.242,75
18	Gelecek Aya Ait Gider ve Gelirler	-
19	Diğer Dönen Varlıklar	-
2	Duran Varlıklar	9.242.261,01
24	Mali Duran Varlıklar	121.500,00
25	Maddi Duran Varlıklar	8.842.250,36
28	Gelecek Yıllara Ait Giderler ve Gelir	278.510,65
TOPLAM		10.967.462,14
PASİFLER		
3	Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	240.688,00
30	Mali Borçlar	-
32	Ticari Borçlar	174.679,95
33	İlişkili Taraflara Borçlar	7.843,92
34	Alınan Avanslar	-
36	Ödenecek Vergi ve Diğer Yasal	58.165,13

38	Gelecek Aylara Ait Gelirler ve Gider	-
4	Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	1.803.906,99
40	Mali Borçlar (Finansal Borçlar)	1.803.906,99
5	Öz Kaynaklar	8.922.867,15
50	Ödenmiş Sermaye	6.659.226,38
54	Kar Yedekleri ve Fonlar	55.906,85
59	Dönem Net Karı	2.207.733,92
TOPLAM		10.967.462,14

Aşağıdaki tabloda Nazilli Ticaret Odasının 2018 yılı bilanço tablosu yer almaktadır.

Tablo 106 – Nazilli Ticaret Odası 2018 Yılı Bilanço Tablosu

AKTİFLER		
1	Dönen Varlıklar	3.946.954,84
10	Nakit ve Nakit Benzeri (Hazır Değerler)	2.008.792,15
12	Ticari Alacaklar	1.910.614,25
13	Diğer Alacaklar	25.573,94
15	Stoklar	1.974,50
18	Gelecek Aya Ait Gider ve Gelirler	-
19	Diğer Dönen Varlıklar	-
2	Duran Varlıklar	9.648.236,92
24	Mali Duran Varlıklar	121.500,00
25	Maddi Duran Varlıklar	9.411.457,58
28	Gelecek Yıllara Ait Giderler ve Gelir	115.279,34
TOPLAM		13.595.191,76
PASİFLER		
3	Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	2.249.117,35
30	Mali Borçlar	-
32	Ticari Borçlar	253.687,56
33	İlişkili Taraflara Borçlar	8.541,04
34	Alınan Avanslar	-
36	Ödenecek Vergi ve Diğer Yasal	77.310,78
38	Gelecek Aylara Ait Gelirler ve Gider	1.909.577,97
4	Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	1.127.442,03
40	Mali Borçlar (Finansal Borçlar)	1.127.442,03
5	Öz Kaynaklar	10.218.632,38
50	Ödenmiş Sermaye	8.869.610,30
54	Kar Yedekleri ve Fonlar	61.926,66
59	Dönem Net Karı	1.287.095,42
TOPLAM		13.595.191,76

11.2 Proje Organizasyonu ve Yönetim

Projenin yatırım ve işletme dönemi için organizasyon ve insan kaynakları planlaması gerekmektedir. Organizasyon kapsamında insan kaynakları yapılanması ve tahmini insan gücü gereksinimi ve tahmini yıllık insan kaynakları maliyeti (Brüt) hesaplanarak bu bölümde belirtilmiştir.

11.2.1 Proje Organizasyon Yapısı

Aşağıdaki tabloda personellerin pozisyonları ve bu pozisyonların görev tanımı verilmiştir.

Tablo 107 – Personel Pozisyonları ve Görev Tanımları

Pozisyonlar	Görev Tanımı
Genel Müdür	Tesisin yasal temsilcisidir ve tesiste çalışan tüm personellerin yönlendirilmesi ve yönetiminden sorumlu kişidir.
Ön Muhasebe Sorumlusu	Tesisin, muhasebe defterlerinin tutulması, banka veya kredi kartı hesaplarının mutabakatı ve yıllık denetimlerin koordinasyonu dâhil olmak üzere periyodik muhasebe faaliyetlerini gerçekleştirmek ile sorumlu kişidir.
Rezervasyon/Resepsiyon Sorumlusu	Tesiste, konaklama yapacak müşterilerin ön kayıt işlemlerinin yapmaktan ve müşteriye ilişkin bilgileri diğer birimlerle paylaşmaktan sorumlu kişidir.
Kat Sorumlusu	Katlardaki odaların tertip, düzen ve temizliğinden sorumlu olacaktır.
Oda Sorumlusu	Tesiste odaların temizlik, düzen ve bakımından sorumlu kişidir.
Güvenlik Elemanı	Güvenlik Görevlisi, tesiste hukuk kuralarına uygun şekilde can ve mal güvenliğini sağlamakla sorumlu kişidir.
Teknik Servis Elemanı	Tesiste, elektrik, elektronik, sıhhi tesisat, havalandırma, ısıtma, soğutma, telekomünikasyon vb. işlemlerle ilgili küçük arızaları tespit edip bakım ve onarımını yapmakla sorumlu kişidir.
Çamaşırhane Elemanı	Tesiste, iş sağlığı ve güvenliği ile çevreye ilişkin önlemleri alarak; çamaşırları gruplandırma, yıkama, ütüleme ve depolama yapılmasına ilişkin faaliyetleri yürütecek kişidir.
Meydan Temizleyicisi	Tesiste, genel alan temizliği ve düzenlemesi, periyodik temizlik ve gün sonu (Vardiya sonu) işlemleri yapmakla sorumlu personeldir.
Sağlık Personeli	Tesiste acil müdahale gerektiren sağlık durumlarında ilk müdahaleyi yapacak kişidir.
Hayvan Barınakları Sorumlusu	Hayvan barınaklarından sorumlu olacak personel hayvanların bakımdan ve hayvan alanlarının temizliğinden sorumlu olacaktır.
Bahçe ve Tarla Sorumlusu	Bahçe alanlarının ekim, biçim ve sulama işlemlerinden sorumlu olacaktır.
İmalat Alanları Sorumlusu	İmalat alanlarında yürütülecek çalışmaların kontrol ve denetiminden sorumlu olacak olup bu alanlarda yürütülecek çalışmaları gerçekleştirilecektir.

11.2.2 İş Gücü Yapısı

Hedeflenen yatırımın, yatırım ve işletme dönemi için organizasyon ve insan kaynakları planlaması aşağıda yapılmıştır. Organizasyon kapsamında insan kaynakları yapılanması ve tahmini insan gücü gereksinimi ve tahmini yıllık insan kaynakları maliyeti (Brüt) hesaplanarak bu bölümde belirtilmiştir. Aşağıdaki tabloda yatırım döneminde istihdam edilecek personellerin çalışacakları aylara göre dağılımı ve aylar itibariyle brüt maaşları belirtilmiştir. Buna göre her bir personelin 24 aylık toplam gideri ve yatırım dönemi boyunca ortaya çıkacak personel gideri hesaplanmıştır.

Tablo 108 - Yatırım Döneminde Aylara Göre Personel Gideri Bilgileri

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Genel Müdür	2.071	2.071	2.071	2.071	2.071	2.071	2.071	2.071	2.071	2.071	2.071	2.071	
Ön Muhasebe Sorumlusu	0	0	0	0	1.343	1.343	1.343	1.343	1.343	1.343	1.343	1.343	
Rezervasyon/Resepsiyon Sorumlusu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Güvenlik Elemanı	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Teknik Servis Elemanı	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Meydan Temizleyicisi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Sağlık Personeli	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Hayvan Barınakları Sorumlusu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Bahçe ve Tarla Sorumlusu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOPLAM (Dolar)	2.071	2.071	2.071	2.071	3.414	3.414	3.414	3.414	3.414	3.414	3.414	3.414	
	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	Toplam
Genel Müdür	2.071	2.071	2.071	2.071	2.071	2.071	2.071	2.071	2.071	2.071	2.071	2.071	49.701
Ön Muhasebe Sorumlusu	1.343	1.343	1.343	1.343	1.343	1.343	1.343	1.343	1.343	1.343	1.343	1.343	26.866
Rezervasyon/Resepsiyon Sorumlusu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.351	2.351
Güvenlik Elemanı	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.275	2.275
Teknik Servis Elemanı	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.231	1.231
Meydan Temizleyicisi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	569	569
Sağlık Personeli	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	672	672
Hayvan Barınakları Sorumlusu	0	0	0	0	0	0	0	0	569	569	569	569	2.275
Bahçe ve Tarla Sorumlusu	0	0	0	0	0	0	0	0	569	569	569	569	2.275
TOPLAM (Dolar)	3.414	3.414	3.414	3.414	3.414	3.414	3.414	3.414	4.551	4.551	4.551	11.649	88.213

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

Tablo 109 - Yatırım Sonrası İlk Yıl Personel Giderleri

Yatırım Sonrası İlk Yıl Personel Giderleri (Dolar)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Toplam (Dolar)
Genel Müdür	2.071	2.071	2.071	2.071	2.071	2.071	2.071	2.071	2.071	2.071	2.071	2.071	24.851
Ön Muhasebe Sorumlusu	1.343	1.343	1.343	1.343	1.343	1.343	1.343	1.343	1.343	1.343	1.343	1.343	16.119
Rezervasyon/Resepsiyon Sorumlusu	2.351	2.351	2.351	2.351	2.351	2.351	2.351	2.351	2.351	2.351	2.351	2.351	28.209
Kat Sorumlusu	1.137	1.137	1.137	1.137	1.137	1.137	1.137	1.137	1.137	1.137	1.137	1.137	13.648
Oda Sorumlusu	1.137	1.137	1.137	1.137	1.137	1.137	1.137	1.137	1.137	1.137	1.137	1.137	13.648
Güvenlik Elemanı	2.275	2.275	2.275	2.275	2.275	2.275	2.275	2.275	2.275	2.275	2.275	2.275	27.296
Teknik Servis Elemanı	1.231	1.231	1.231	1.231	1.231	1.231	1.231	1.231	1.231	1.231	1.231	1.231	14.776
Çamaşırhane Elemanı	1.137	1.137	1.137	1.137	1.137	1.137	1.137	1.137	1.137	1.137	1.137	1.137	13.648
Meydan Temizleyicisi	569	569	569	569	569	569	569	569	569	569	569	569	6.824
Sağlık Personeli	672	672	672	672	672	672	672	672	672	672	672	672	8.060
Hayvan Barınakları Sorumlusu	569	569	569	569	569	569	569	569	569	569	569	569	6.824
Bahçe ve Tarla Sorumlusu	569	569	569	569	569	569	569	569	569	569	569	569	6.824
İmalat Alanları Sorumlusu	569	569	569	569	569	569	569	569	569	569	569	569	6.824
TOPLAM (Dolar)	15.629	15.629	15.629	15.629	15.629	15.629	15.629	15.629	15.629	15.629	15.629	15.629	187.549

Tablo 110 - Personel Sayısının Yıllar İtibariyle Değişimi

Personel Sayısının Yıllar İtibariyle Değişimi (Kişi)	Genel Müdür	Ön Muhasebe Sorumlusu	Rezervasyon Sorumlusu	Kat Sorumlusu	Oda Sorumlusu	Güvenlik Elemanı	Teknik Servis Elemanı	Çamaşırhane Elemanı	Meydan Temizleyicisi	Sağlık Personeli	Hayvan Barnakları Sorumlusu	Bahçe ve Tarla Sorumlusu	İmalat Alanları Sorumlusu	Toplam
1. Yıl (Yatırım Yılı)	1	2	3	2	2	4	2	2	1	1	1	1	1	23
2. Yıl (Yatırım Yılı)	1	2	3	2	2	4	2	2	1	1	1	1	1	23
3. Yıl (İlk Faaliyet Yılı)	1	2	3	2	2	4	2	2	1	1	1	1	1	23
4. Yıl	1	2	3	2	2	4	2	2	1	1	1	1	1	23
5. Yıl	1	2	3	2	2	4	2	2	1	1	1	1	1	23
6. Yıl	1	2	3	2	2	4	2	2	1	1	1	1	1	23
7. Yıl	1	2	3	2	2	4	2	2	1	1	1	1	1	23
8. Yıl	1	2	3	2	2	4	2	2	1	1	1	1	1	23
9. Yıl	1	2	3	2	3	4	2	2	1	1	1	1	1	24
10. Yıl	1	2	3	2	3	4	2	2	1	1	1	1	1	24
11. Yıl	1	2	3	2	3	4	2	2	1	1	1	1	1	24
12. Yıl	1	2	3	2	3	4	2	2	1	1	1	1	1	24
13. Yıl	1	2	3	2	3	4	2	2	1	1	1	1	1	24
14. Yıl	1	2	3	2	3	4	2	2	1	1	1	1	1	24
15. Yıl	1	2	3	2	3	4	2	2	1	1	1	1	1	24
16. Yıl	1	2	3	2	3	4	2	2	1	1	1	1	1	24
17. Yıl	1	2	3	2	3	4	2	2	1	1	1	1	1	24
18. Yıl	1	2	3	2	3	4	2	2	1	1	1	1	1	24
19. Yıl	1	2	3	2	4	4	2	2	1	1	1	1	1	25
20. Yıl	1	2	3	2	4	4	2	2	1	1	1	1	1	25

Tabloda yatırım kapsamında istihdam edilecek personellerin kapasite kullanım oranına göre yıllar itibariyle tahmini sayısal değişimi yer almaktadır.

Tablo 111 - Personel Maaşlarının Yıllar İtibariyle Değişimi

Personel Maaşlarının Yıllar İtibariyle Değişimi (Dolar)	Genel Müdür	Ön Muhasebe Sorumlusu	Rezervasyon Sorumlusu	Kat Sorumlusu	Oda Sorumlusu	Güvenlik Elemanı	Teknik Servis Elemanı	Çamaşırhane Elemanı	Meydan Temizleyicisi	Sağlık Personeli	Hayvan Barınakları Sorumlusu	Bahçe ve Tarla Sorumlusu	İmalat Alanları Sorumlusu
1. Yıl (Yatırım Yılı)	2.071	672	784	569	569	569	616	569	569	672	569	569	569
2. Yıl (Yatırım Yılı)	2.071	672	784	569	569	569	616	569	569	672	569	569	569
3. Yıl (İlk Faaliyet Yılı)	2.112	685	799	580	580	580	628	580	580	685	580	580	580
4. Yıl	2.155	699	815	592	592	592	641	592	592	699	592	592	592
5. Yıl	2.198	713	832	603	603	603	653	603	603	713	603	603	603
6. Yıl	2.242	727	848	616	616	616	666	616	616	727	616	616	616
7. Yıl	2.286	742	865	628	628	628	680	628	628	742	628	628	628
8. Yıl	2.332	756	882	640	640	640	693	640	640	756	640	640	640
9. Yıl	2.379	772	900	653	653	653	707	653	653	772	653	653	653
10. Yıl	2.426	787	918	666	666	666	721	666	666	787	666	666	666
11. Yıl	2.475	803	936	680	680	680	736	680	680	803	680	680	680
12. Yıl	2.524	819	955	693	693	693	751	693	693	819	693	693	693
13. Yıl	2.575	835	974	707	707	707	766	707	707	835	707	707	707
14. Yıl	2.626	852	994	721	721	721	781	721	721	852	721	721	721
15. Yıl	2.679	869	1.014	736	736	736	796	736	736	869	736	736	736
16. Yıl	2.733	886	1.034	750	750	750	812	750	750	886	750	750	750
17. Yıl	2.787	904	1.055	765	765	765	829	765	765	904	765	765	765
18. Yıl	2.843	922	1.076	781	781	781	845	781	781	922	781	781	781
19. Yıl	2.900	940	1.097	796	796	796	862	796	796	940	796	796	796
20. Yıl	2.958	959	1.119	812	812	812	879	812	812	959	812	812	812

Yukarıdaki tabloda personel maaşlarının yıllar itibariyle değişimi yer almaktadır. Personel maaşlarında yıllık %2 oranında artış öngörülmüştür.

Tabloda yatırım kapsamında istihdam edilecek personellerin yıllar itibariyle sayısal değişimine göre toplam brüt maaş tutarları yer almaktadır. Personel maaşlarında yıllar itibariyle 2,00% düzeyinde artış öngörülmüştür. Maaşların yıllara göre artış oranları tabloda yer almaktadır.

Tablo 112 - Personel Maliyetinin Yıllar İtibariyle Değişimi

Personel Maliyetinin Yıllar İtibariyle Değişimi (Dolar)	Genel Müdür	Ön Muhasebe Sorumlusu	Rezervasyon Sorumlusu	Kat Sorumlusu	Oda Sorumlusu	Güvenlik Elemanı	Teknik Servis Elemanı	Çamaşırhane Elemanı	Meydan Temizleyicisi	Sağlık Personeli	Hayvan Barınakları Sorumlusu	Bahçe ve Tarla Sorumlusu	İmalat Alanları Sorumlusu	Toplam (Dolar)
1. Yıl (Yatırım Yılı)	49.701	26.866	2.351	0	0	2.275	1.231	0	569	672	2.275	2.275	0	88.213
2. Yıl (Yatırım Yılı)	24.851	16.119	28.209	13.648	13.648	27.296	14.776	13.648	6.824	8.060	6.824	6.824	6.824	187.549
3. Yıl (İlk Faaliyet Yılı)	25.348	16.442	28.773	13.921	13.921	27.841	15.072	13.921	6.960	8.221	6.960	6.960	6.960	191.300
4. Yıl	25.855	16.771	29.349	14.199	14.199	28.398	15.373	14.199	7.100	8.385	7.100	7.100	7.100	195.126
5. Yıl	26.372	17.106	29.936	14.483	14.483	28.966	15.681	14.483	7.242	8.553	7.242	7.242	7.242	199.029
6. Yıl	26.899	17.448	30.534	14.773	14.773	29.546	15.994	14.773	7.386	8.724	7.386	7.386	7.386	203.009
7. Yıl	27.437	17.797	31.145	15.068	15.068	30.136	16.314	15.068	7.534	8.899	7.534	7.534	7.534	207.070
8. Yıl	27.986	18.153	31.768	15.370	15.370	30.739	16.640	15.370	7.685	9.077	7.685	7.685	7.685	211.211
9. Yıl	28.546	18.516	32.403	15.677	23.515	31.354	16.973	15.677	7.838	9.258	7.838	7.838	7.838	223.274
10. Yıl	29.117	18.886	33.051	15.991	23.986	31.981	17.313	15.991	7.995	9.443	7.995	7.995	7.995	227.739
11. Yıl	29.699	19.264	33.712	16.310	24.466	32.621	17.659	16.310	8.155	9.632	8.155	8.155	8.155	232.294
12. Yıl	30.293	19.649	34.387	16.637	24.955	33.273	18.012	16.637	8.318	9.825	8.318	8.318	8.318	236.940
13. Yıl	30.899	20.042	35.074	16.969	25.454	33.939	18.372	16.969	8.485	10.021	8.485	8.485	8.485	241.679
14. Yıl	31.517	20.443	35.776	17.309	25.963	34.617	18.740	17.309	8.654	10.222	8.654	8.654	8.654	246.512
15. Yıl	32.147	20.852	36.491	17.655	26.482	35.310	19.114	17.655	8.827	10.426	8.827	8.827	8.827	251.442
16. Yıl	32.790	21.269	37.221	18.008	27.012	36.016	19.497	18.008	9.004	10.635	9.004	9.004	9.004	256.471
17. Yıl	33.446	21.695	37.966	18.368	27.552	36.736	19.887	18.368	9.184	10.847	9.184	9.184	9.184	261.601
18. Yıl	34.115	22.128	38.725	18.735	28.103	37.471	20.284	18.735	9.368	11.064	9.368	9.368	9.368	266.833
19. Yıl	34.797	22.571	39.499	19.110	38.220	38.220	20.690	19.110	9.555	11.286	9.555	9.555	9.555	281.724
20. Yıl	35.493	23.022	40.289	19.492	38.985	38.985	21.104	19.492	9.746	11.511	9.746	9.746	9.746	287.359

11.3 Proje Uygulama Planı ve Projede Kritik Aşamalar

Yatırım kararından yatırımın hayata geçmesine kadar geçen süreyi kapsayan proje uygulama aşaması, iç içe geçmiş birtakım faaliyetlerden oluşmaktadır. Termin planı, yatırım aşamalarının bir zaman çizelgesine dönüştürülmesidir. Termin planında, yatırımın tamamlanma zamanı ile yatırımın tüm aşamaları için başlangıç ve bitiş zamanı belirtilmiştir.

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

Tablo 113 – Termin Planı

Yatırım Dönemi İş Programı (Aylar)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
Etüt, Proje, Mühendislik ve Kontrollük	■																								
Arazi Alımı		■																							
Arazi Düzenleme ve Geliştirme			■																						
Hazırlık Yapıları (Şantiye vb.)				■																					
Hayvan ve Bitki Alımı																									
İnşaat Giderleri																									
Makineler																									
Taşıtlar																									
Yazılım																									
Demirbaş																									
Montaj																									
Sigorta																									
Personel (Yıllık)																									
Pazarlama ve Satış																									
Elektrik																									
Su																									
Mali Müşavir																									
Hukuk Müşaviri																									
Araç Yakıt																									
Bakım, Onarım, Yedek Parça																									
Genel Giderler																									
Beklenmeyen Giderler																									

Yatırım kararından projenin hayata geçmesine kadar geçen süreyi kapsayan proje uygulama aşaması, iç içe geçmiş birtakım faaliyetlerden oluşmaktadır. Bu aşamada belirli bir proje yönetim ekibi ve projenin uygulanması için gerekli işlemlerin tespiti gerekmektedir. Projenin uygulanması aşamasında faaliyet programı oluşturulmuş ve faaliyetlere ilişkin kritik yollar belirlenmiştir. Proje faaliyetlerinin bir zaman çizelgesine dönüştürülmesi proje takvimini vermektedir. Bu bölümde belirtilecek olan proje takvimi, projenin tamamlanma zamanı, her aktivite için programlanmış başlangıç ve bitiş zamanı, önemli (Kritik) olan ve olmayan aktiviteler, kritik olmayan aktivitelerin geciktirilebilme ihtimali ve süresi ile belirsizlikler hesaba katıldığında, projenin hedeflenen tarihte tamamlanma olasılığına yer verilmiştir. Proje takvimine ilişkin hesaplamaların yapılabilmesi için CPM, PERT yöntemleri uygulanmıştır. Proje faaliyet takvimi oluşturulurken birbiri ile bağlantılı faaliyetler bulunmaktadır. CPM, PERT yönteminde en erken başlama ve bitiş süreleri ile en geç başlama bitiş sürelerinin hesaplaması yapılırken birbiri ile bağlantılı faaliyetler dikkate alınarak yapılmaktadır. Yani her faaliyetin öncüllüklerinin belirlenmesi gerekmektedir. Örneğin; bir proje takviminde A, B, C, D faaliyetleri bulunmakta ve her faaliyetin belirli sürelerinin bulunduğu ve B ile C faaliyetinin yapılabilmesi için ilk önce A faaliyetinin yapılması, D faaliyetinin yapılabilmesi için ise C faaliyetinin önce yapılması gerekli olduğu varsayımı altında A faaliyeti, B ve C faaliyetinin öncülü olmaktadır. Aynı şekilde C faaliyeti D faaliyetinin öncülü olmaktadır.

Kritik faaliyetin anlamı proje uygulama süreci boyunca ilgili faaliyetin geciktirilmesi durumunda proje süresinin uzamasına veya aksamasına yol açan faaliyet olarak tanımlanmaktadır. Bu nedenle proje uygulama süreci boyunca ilgili kritik faaliyetlerin zamanında tamamlanması ve zaman aşımına uğramaması yatırımın istenen zamanda tamamlanması konusunda hayati önem taşımaktadır. Kritik faaliyetler bulunurken ilgili faaliyetin proje takviminde en erken bitiş süresi ve en geç bitiş süresi hesaplanır. Bu hesaplamaların ardından süreler birbirinden çıkarılır ve sonucun 0 olması durumunda ilgili faaliyetin faaliyet takviminde geciktirilemeyeceği yani kritik faaliyet olduğu bulunur. Buna göre yatırım kapsamında oluşturulan proje faaliyet takvimine göre kritik faaliyetler sırasıyla; Etüt, Proje, Mühendislik ve Kontrollük, Arazi Alımı, Arazi Düzenleme ve Geliştirme, Hazırlık Yapıları (Şantiye vb.), İnşaat Giderleri, Taşıtlar, Demirbaş, Montaj, Sigorta, Personel (Yıllık), Pazarlama ve Satış, Elektrik, Su, Mali Müşavir, Hukuk Müşaviri, Araç Yakıt, Bakım, Onarım, Yedek Parça, Genel Giderler, Beklenmeyen Giderler olarak tespit edilmiştir.

Kritik olmayan faaliyetler ise proje uygulama süresi boyunca belirli zaman aralığında geciktirilmesi durumunda proje uygulama takviminde toplam süreye etkisi bulunmayan faaliyetleri içermektedir. Yani hesaplanan en erken bitiş süresi ile en geç bitiş süresi arasındaki farkın sıfırdan büyük olması ilgili faaliyetin geciktirilebilme ihtimalinin olduğu anlamına gelmektedir. Buna göre sırasıyla; Hayvan ve Bitki Alımı faaliyetin geciktirilebilme süresi 3 ay, Makineler faaliyetin geciktirilebilme süresi 5 ay, Yazılım faaliyetin geciktirilebilme süresi 5 ay, olarak hesaplanmıştır.

12 SONUÇ

12.1 Projenin Ticari ve Ekonomik Yapılabilirliği ile İlgili Sonuçlar

Hedeflenen yatırımın ticari ve ekonomik olarak yapılabilirliğine dair “Ticari Analiz” ve “Ekonomik Analiz” bölümlerinde yapılmış olan hesaplamaların sonuçlarının aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo 114 - Fizibilite Sonuç Özeti

Fizibilite Sonuçları	5. Yıl Sonuçları İtibarıyla	Hesaplama Yöntemi	Değerlendirme
Yatırımın Kârlılığı	-4,06%	5. Yıldaki Net Kar / Toplam Yatırım Tutarı	Genel finans kabullerine göre toplam yatırım tutarı üzerinden hesaplanan bu karlılık, sermaye piyasasında geçerli olan faiz oranlarından yüksek ise yatırımın karlı olduğu varsayılır. Ancak bu değerlendirme tek başına yeterli olmayıp diğer sonuçlarla birlikte analiz edilmesi beklenmektedir.
Sermayenin Kârlılığı	-16,26%	5. Yıldaki Net Kar / Öz Kaynak Tutarı	Sermayenin karlılığı için ideal oran sektöre, bölgeye, dönemsel ekonomik dalgalanmalara göre değişmekle birlikte yatırım sahibinin beklentisi en önemli karar kriteri olarak görülmektedir.
Yatırımın Net Katma Değeri (Dolar)	9.111.343,28	Toplam Yatırım Tutarı + Faiz Ödemeleri + 5. Yıldaki Net Kar	Yatırımın katma değeri; bir yatırım projesinin ekonomi üzerindeki genel etkilerini gösteren temel ölçüttür. Buna göre belli bir dönemde yatırım projesinin yaratacağı üretim faktörleri gelirlerinin toplamını ifade etmektedir.
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	18,02	Yıllar itibarıyla net kar ve amortisman toplamının yatırım maliyetini karşıladığı dönemdir.	Yatırımın maliyetinin edinilen kârlar sonucu hangi dönemin sonunda karşılanacağını ifade etmektedir. Yatırımın geri dönüş süresi hesaplanırken yatırım dönemi dahil edilmiştir.
5,58% İndirgeme Düzeyine Göre Fayda Maliyet Oranı	0,59	20 Yıllık İndirgenmiş Gelirler Toplamı / 20 Yıllık İndirgenmiş Giderler Toplamı	Yatırımın gelir ve giderlerini indirgenmiş verilerin kümülatif toplamları itibarıyla karşılaştırmak suretiyle ortaya çıkan oransal sonucu ifade etmektedir.
8,58% İndirgeme Düzeyine Göre Fayda Maliyet Oranı	0,39	20 Yıllık İndirgenmiş Gelirler Toplamı / 20 Yıllık İndirgenmiş Giderler Toplamı	Yatırımın faydalı ömrü boyunca sağlayacağı nakit girişlerinin bugünkü değerinin yatırım harcamalarının bugünkü değerine oranlanmasıdır.

11,58% İndirgeme Düzeyine Göre Fayda Maliyet Oranı	0,26	20 Yıllık İndirgenmiş Gelirler Toplamı / 20 Yıllık İndirgenmiş Giderler Toplamı	Yatırımın gelir ve giderlerini indirgenmiş verilerin kümülatif toplamları itibarıyla karşılaştırmak suretiyle ortaya çıkan oransal sonucu ifade etmektedir.
Sermaye İstihdam Oranı	358.896	Toplam Yatırım Maliyeti / Personel Sayısı	İstihdam edilen her bir personel için yapılması gereken yatırım maliyetini göstermektedir. Bu oran yatırım konusunun niteliği göz önünde bulundurulurken incelenmelidir.
Yatırım Hâsıla Oranı	731,11%	Toplam Yatırım Maliyeti / Net Yurt İçi Satış Geliri	Kazanılan her birim satış geliri için yapılması gereken yatırım maliyetini göstermektedir. Oran, sektöre göre değişiklik göstermektedir.
<u>Sermaye Katma Değer Oranı</u>	<u>7,49%</u>	Yatırımın Net Katma Değeri / Öz Sermaye	Bu oran; öz sermayenin genel piyasaya sunulmasına katkıda bulunacağı katma değerleri göstermektedir.
Kişi Başına Düşen Kâr (Dolar)	-14.589	5. Yıldaki Net Kar / Personel Sayısı	Personel başına net kârı yansıtmaktadır. Bu da yatırımın istihdam verimliliğini ortaya koymaktadır.
<u>Kişi Başına Düşen Katma Değer (Dolar)</u>	<u>6.724</u>	Yatırımın Katma Değeri / Personel Sayısı	Personel sayısı ile yatırımın katma değeri arasındaki ilişki incelenmektedir. Buna göre her bir personelin piyasaya ne kadarlık katma değer yaratacağı gözlenebilmektedir.
Kişi Başına Yatırım Tutarı (Dolar)	358.895,75	Toplam Yatırım Tutarı / İstihdam Edilen Personel Sayısı	Bir kişiyi istihdam edebilmek için ne kadarlık yatırım bedelinin ortaya konulduğunu ifade eden bir hesaplama. Bu yönüyle yatırımın yarattığı sosyal fayda ölçülebilmektedir.

Yatırım sonuçları ticari ve finansal açıdan incelendiğinde yatırım geri dönüş süresi, kârlılık, fayda maliyet oranları, net bugünkü değer gibi sonuçlar olumlu çıkmamaktadır. Bunun nedeni yatırımın kompleks tesisler ve birimler içermesinden dolayı tesisin sabit yatırım maliyetinin oldukça yüksek çıkmasıdır. Ayrıca gelir getirici kalemlerin piyasa fiyatları ve diğer faktörler göz önüne alındığında sınırlı kalmasından dolayı yatırımın kendisini amorti etme süresi oldukça uzamaktadır. Fakat yatırım sosyal ve ekonomik açıdan değerlendirildiğinde ve bölgeye sağlayacağı katkılar göz önüne alındığında yatırımın olumlu sonuçlar ürettiği görülmektedir. Yani finansal ve ticari açıdan yatırım için olumlu yorumlar yapılamazken ekonomik ve sosyal açıdan yatırım pozitif görülmektedir.

12.2 Projenin Sürdürülebilirliği

Yatırımın planlanan ömrü boyunca faaliyetlerinin aksamadan devam edebilmesinin (Sürdürülebilir olmasının) varsa bağlı olduğu koşulların belirtildiği bölümdür. Aynı zamanda bu koşulların sağlanması için alınan tedbirler de belirtilmektedir. Buna göre yatırımın hayata geçtikten sonra sürdürülebilir olmasındaki en önemli kriter tanıtım faaliyetlerinin güçlü şekilde yapılıp bölgeye turist çekilmesidir. Böylece tesisin doluluk kapasitesi sağlanarak gelir kalemlerinde düşmenin önüne geçilmesi sağlanabilir.

12.3 Projeye İlişkin Temel Riskler

Projenin içinde bulunduğu durumun gözden geçirilerek, projenin geleceği için (Hem yatırım hem de işletme dönemi) risk teşkil eden oluşumların ve bunların önlenmesi için alınan tedbirler bu bölümde belirtilmiştir. Yatırım dönemine ilişkin risk; planlanan proje planı süresini aksatacak faaliyetlerdir. Bu olası faaliyetler CPM yöntemi ile tespit edilmiş ve ilgili bölümde açıklanmıştır. Buna göre yatırım döneminde kritik olarak belirtilen faaliyetlerin proje süresini uzatmaması için planlanan faaliyetlerin ilgili süreler içinde tamamlanmasına özen gösterilmelidir. Yatırım gerçekleştikten sonra meydana gelebilecek diğer riskler ise risk analizi bölümünde verilmiştir. Bu riskler daha öncede bahsedildiği üzere bölgeye turist çekilememesi nedeniyle gelir kalemlerinde düşmenin yaşanma olasılığıdır. Bu ilgili riski minimum seviyeye indirmek amacıyla pazarlama ve tanıtım faaliyetlerinin etkin kullanılması gerekmektedir.

13 EKLER

Ek -1: Mimari Çizimler ve Yerleşim Planı

Ek- 2: Proforma Fatura ve Fiyat Teklifleri

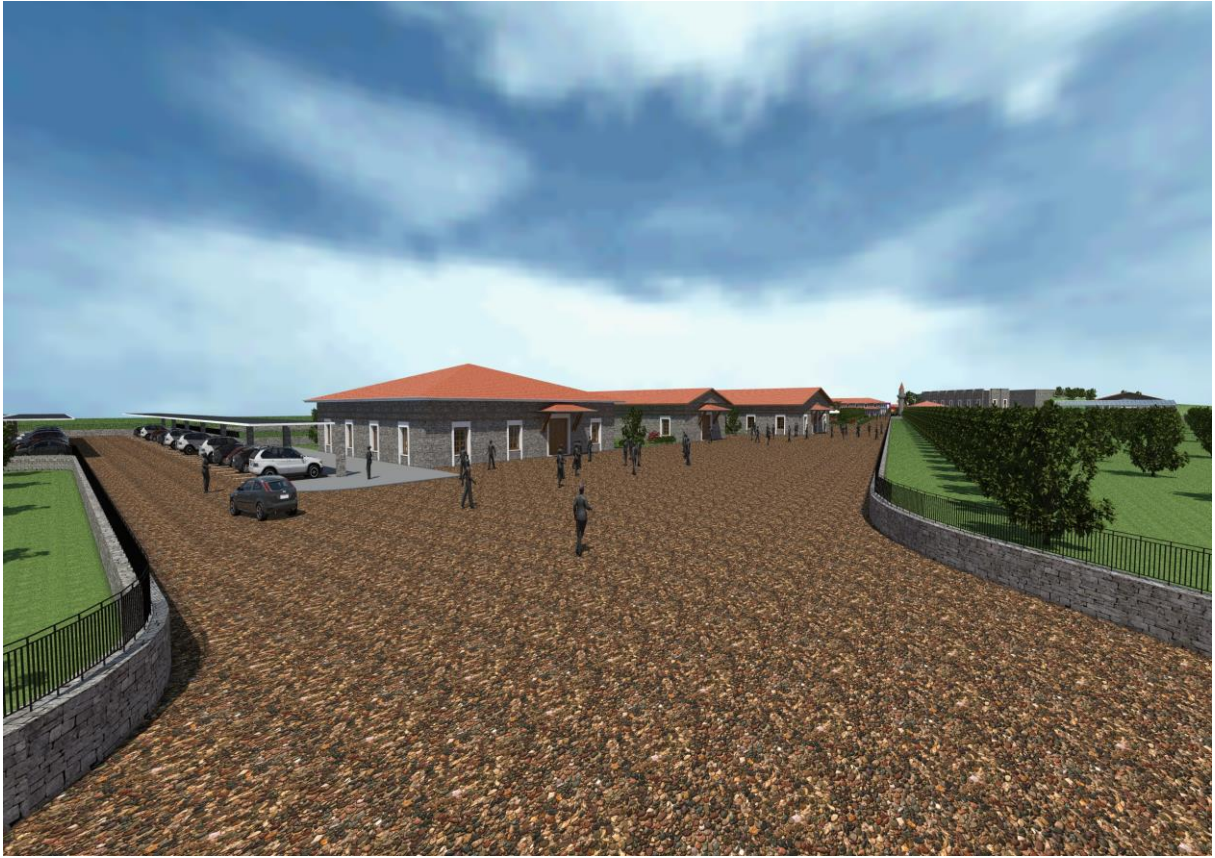
14 KAYNAKÇA

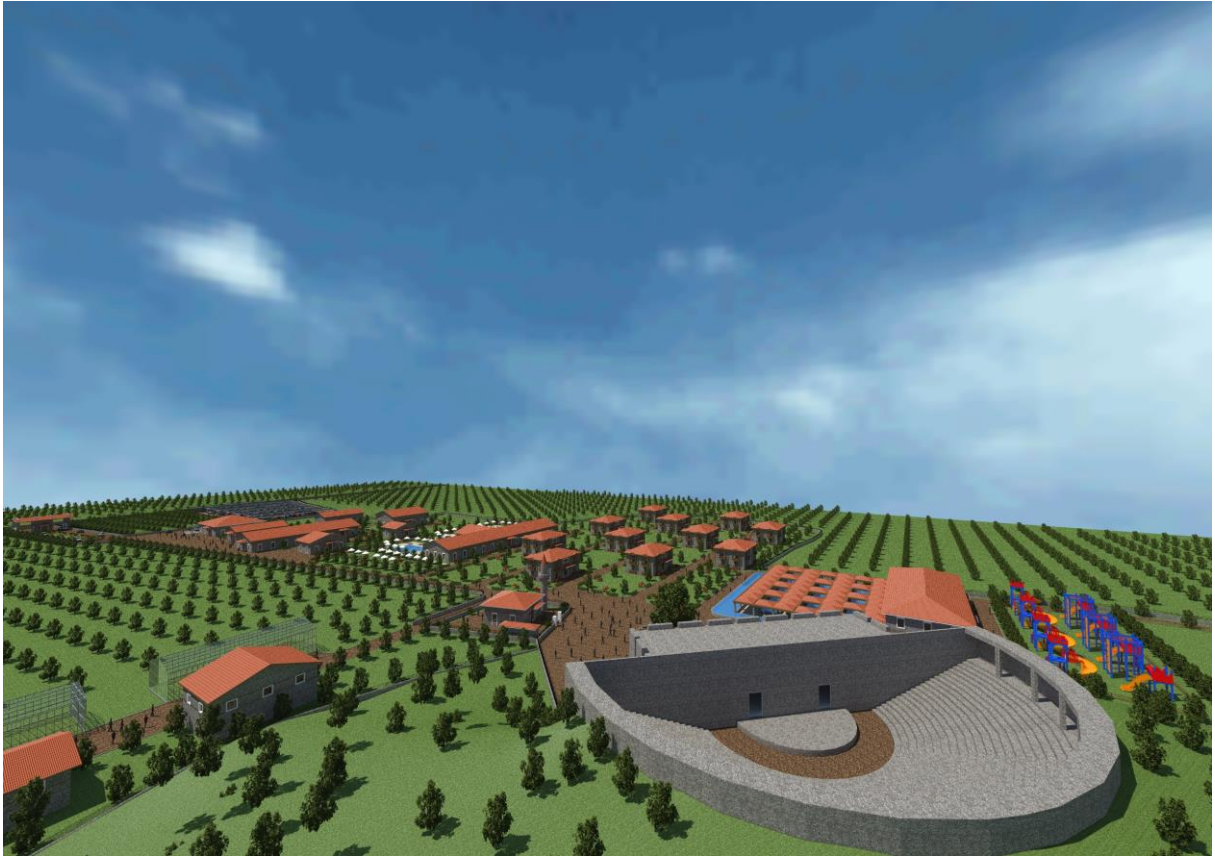
- (2016). *I. Ulusal Alternatif Turizm Kongresi Bildiri Kitabı*. Erzincan: Erzincan Üniversitesi Yayınları.
- A., T., & Yıldız Ç. (2018). *Holt-Winters Tahminleme Yöntemlerinin Karşılaştırmalı Analizi Türkiye İşsizlik Oranları Uygulaması*.
- Ankara Üniversitesi Açık Ders Malzemeleri. (2020). 2020 tarihinde <https://acikders.ankara.edu.tr/> adresinden alındı
- Aydın İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü. (2020). *Aydın İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü*. 2020 tarihinde <https://aydin.ktb.gov.tr/> adresinden alındı
- (2016). *Aydın İli 2016 Yılı Çevre Durum Raporu*. T.C. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü.
- Ç.Karasu. (2009). *Sağlık Turizminde Yeni Bir Konsept: "Uzun Yaşam Köyleri"*. Araştırma Raporu. Freepik. (2020). *Freepik*. https://www.freepik.com/free-vector/abstract-grey-background_1189849.htm adresinden alındı
- Güney Ege Kalkınma Ajansı. (2014). *Güney Marmara Bölge Planı 2014 - 2023*. Balıkesir: Güney Ege Kalkınma Ajansı.
- İŞKUR. (2018). *İşgücü Piyasası Araştırma Raporu Aydın*. 02 (05, 2019) tarihinde <https://media.iskur.gov.tr/22059/aydin.pdf> adresinden alındı
- Memurlar.net*. (2020). 2020 tarihinde www.memurlar.net adresinden alındı
- Meteoroloji Genel Müdürlüğü*. (2020). 2020 tarihinde <https://www.mgm.gov.tr/> adresinden alındı
- MTA Genel Müdürlüğü. (2010). *Kastamonu İli Maden ve Enerji Kaynakları*. Kastamonu: MTA Genel Müdürlüğü.
- Nazilli Ticaret Odası*. (2020). 2020 tarihinde <http://www.naztic.org.tr/> adresinden alındı
- T.C. Aydın Büyükşehir Belediyesi*. (2019). 2019 tarihinde <http://aydin.bel.tr/> adresinden alındı
- T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı. (2019). *11. Kalkınma Planı*. Ankara. 10 11, 2019 tarihinde alındı
- T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı*. (2020). 2020 tarihinde <https://csb.gov.tr/> adresinden alındı
- T.C. Kalkınma Bakanlığı. (2014). *Bölgesel Gelişme Ulusal Stratejisi*. T.C. Kalkınma Bakanlığı.
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı. (2007). *Türkiye Turizm Stratejisi 2023 Eylem Planı*. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı.
- T.C. Sağlık Bakanlığı. (2018). *2018 Yılı Faaliyet Raporu*. T.C. Sağlık Bakanlığı.
- T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı. (2019). *Yatırım Teşvik Sistemi Yatırımlarda Devlet Yardımı*. Ankara: T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı.
- T.C. Ticaret Bakanlığı*. (2020). 2020 tarihinde <https://ticaret.gov.tr/> adresinden alındı
- (2014). *Tüm Yönleriyle Sağlık Turizmi*. T.C. Sağlık Bakanlığı .
- Türkiye İhracatçılar Meclisi*. (2020). 2020 tarihinde <https://www.tim.org.tr/tr/default> adresinden alındı
- Türkiye İstatistik Kurumu*. (2019). 11 5, 2019 tarihinde www.tuik.gov.tr adresinden alındı
- Uğur, A. (2003). *Aydın Şehrinin Kuruluşu ve Gelişme Evreleri*.
- (2015). *Yaşlı Dostu Kentler Sempozyumu*. T.C. Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı, .

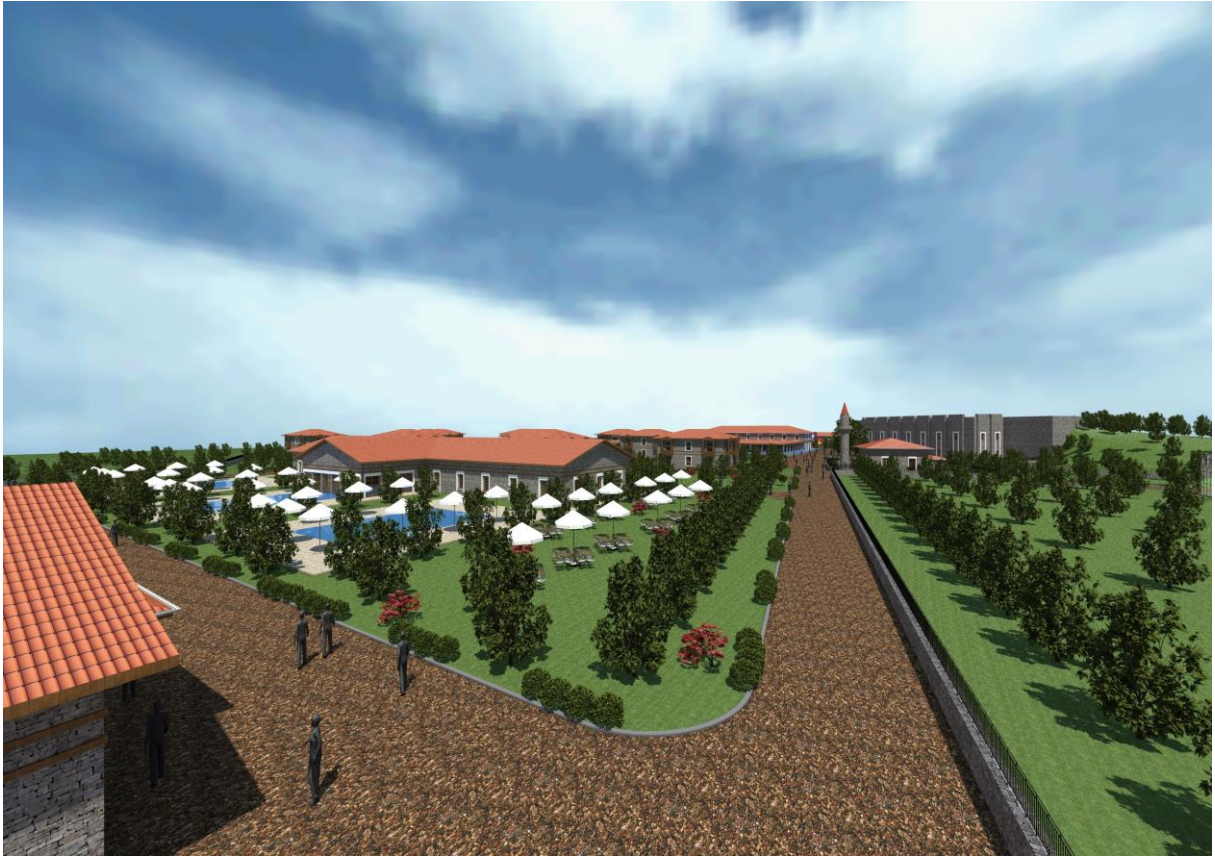
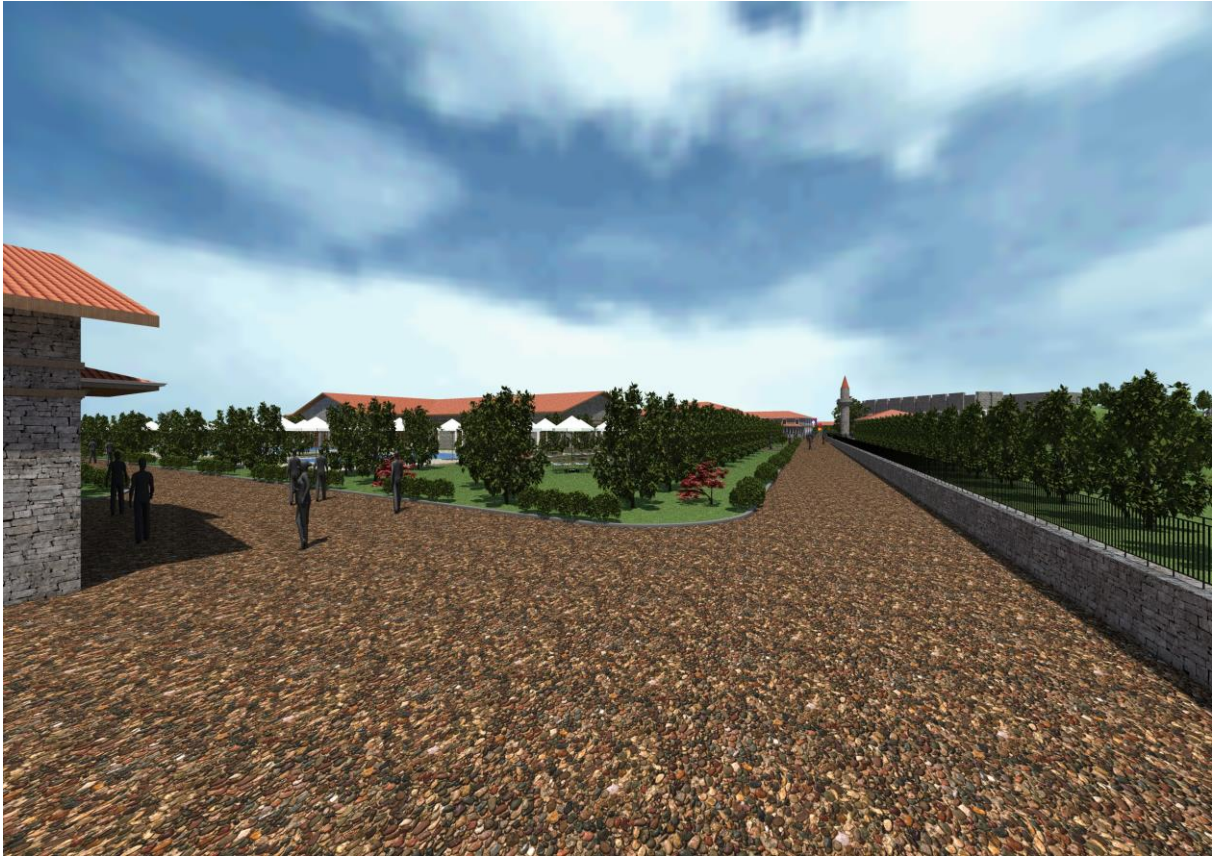
Tesis 3 Boyutlu Görşel

















SUNCARE SPA UYGULAMALARI FİYAT TEKLİFİ

Tarih : 29.05.2020
Referans No : 20-450
Sayın : AYCAN BEY
Tel :
Fax :
Gsm :
E-mail : aycan@progem.com.tr
Adres : NAZİLLİ/AYDIN
Hazırlayan : Yunus Emre YELEĞEN

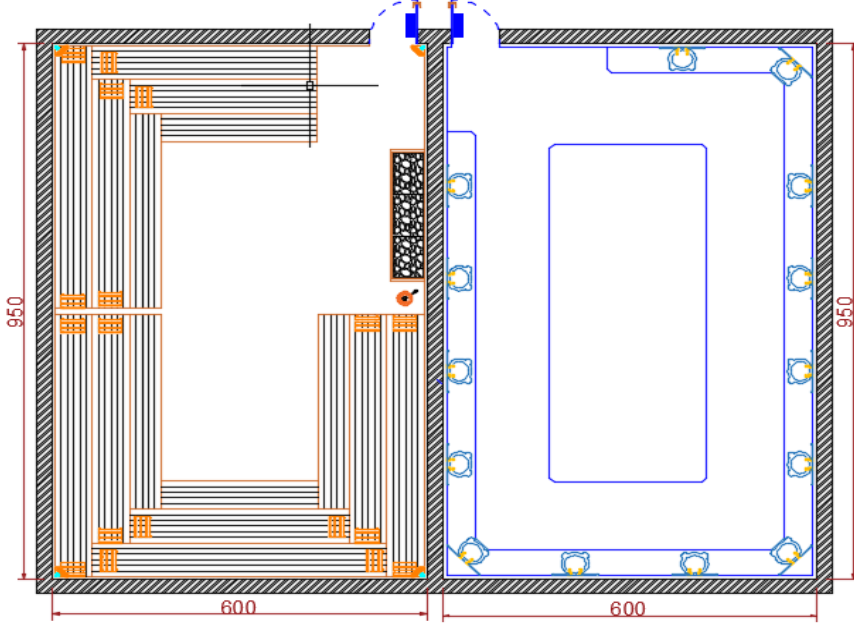
Firmamızdan talep ettiğiniz sauna, jakuzi ve Türk hamamı yapım işleri ile ilgili fiyat teklifimiz aşağıda bilginize sunulmuştur

Teklifimizin uygun bulunacağını ümit eder, her türlü ek bilgi vermeye hazır olduğumuzu belirtiriz. Firmamızdan teklif almakla göstermiş olduğunuz ilgiye teşekkür eder, çalışmalarınızda başarılar dileriz.

SAYGILARIMIZLA

SunCare SPA Uygulamaları

GENEL İÇMAL



HAMAM YAPIMI FİYATI TOPLAMI	215.657 ₺
SAUNA YAPIMI FİYATI TOPLAMI	95.100 ₺
JAKUZİ YAPIMI FİYATI TOPLAMI	79.633 ₺
TOPLAM	369.375 ₺
BAY BAYAN GENEL TOPLAM	738.750 ₺

Not: Genel icmaldeki fiyatlar alternatifli fiyatlar arasındaki en ekonomik olanları baz alınarak hesaplanmıştır.

NOT:

- 1- Fiyatlara %18 KDV dahil değildir. Nakliye ve Montaj DÂHİLDİR.
- 2- Ödeme, sözleşme imzalanması ile birlikte %50 nakit, kalan kısım iş bitiminde tahsil edilir.
- 3- Döviz cinsinden olan fiyatlarda ödeme tarihindeki TCMB efektif satış kuru geçerlidir.
- 4- Teklifimiz 7 gün süre ile geçerlidir.
- 5- Garanti süresi tesliminden itibaren 2 yıldır.
- 6- Fiyatlar işin tamamı için verilmiştir. İşin bölünmesi halinde fiyatlar revize edilecektir.

MEKANİK TESİSAT MALZEME LİSTESİ

1-FİLTRASYON SİSTEMİ MALZEMELERİ

MALZEMENİN CİNSİ	MİKTAR	BİRİM
KUM FİLTRESİ : NOZBART	1	AD
* Filtrasyon hızı: 50 m ³ /h/m ²		
* Çok yönlü vana dahil.		
* Çap:500 mm, Kapasite 10 m ³ /h, Bağlantı D50		
FİLTRE İÇİ KUVARS KUM	100	KG
SİRKULASYON POMPASI : NOZBART	1	AD
* 9,5 m ³ /h, 3/4 hp MONOFAZE		
POMPA SEHPASI	1	AD
DİP SÜZGEÇİ-ABS	2	AD
* 250 X 250 mm		
VAKUM NOZULU -ABS	1	AD
BESİ NOZULU -ABS-	4	AD
STANDART KARE KAPAK SKIMMER-ABS	1	AD

2-OTOMATİK DEZENFEKSİYON SİSTEMİ MALZEMELERİ

MALZEMENİN CİNSİ	MİKTAR	BİRİM
OTOMATİK PH + CL DOZAJ SİSTEMİ :5 lt/5 Bar Dozaj Pompaları Dahil ANTECH	1	AD
KİMYASAL MADDE BİDONU-100 lt	2	AD
TEST KİTİ	1	AD

3- HAVUZ KENAR MALZEMELERİ

MALZEMENİN CİNSİ	MİKTAR	BİRİM
TEMİZLİK SETİ		
* 1 1/2 Flat Süpürge	1	AD
* Teleskopik 3X3 m	1	AD
* 1 1/2 Yüzer tip hortum	1	AD
* Hortum Adaptörü	1	AD
* Yaprak kepçesi	1	AD
* Fırça	1	AD

4-HAVUZ MEKANİK TESİSAT MALZEMELERİ		
MALZEMENİN CİNSİ	MİKTAR	BİRİM
VANA ÇELKVALF GRUBU : PİMTAŞ	1	TK
BORU GRUBU : PİMTAŞ	1	TK
FİTTİNGS GRUBU : PİMTAŞ	1	AD
SERT PVC YAPIŞTIRICISI	5	KG
TAŞIYICI KONSOL YAPIMI	1	TK

5-ELEKTRİK VE AYDINLATMA İŞLERİ		
MALZEMENİN CİNSİ	MİKTAR	BİRİM
SU ALTI AYDINLATMA ARMATÜRÜ : ER KALIP	4	AD
POWER LEDLİ TEK RENK (GÜN IŞIĞI-BEYAZ-MAVİ)		
TRAFO 300W/12 V İZOLELİ	1	AD
ELEKTRİK KUMANDA PANOSU	1	AD
4X2,5 TTR KABLO	50	Mt
KABLO KANALI	10	Mt
KABLO SPRALİ	50	Mt

6- HAVUZ ISITMA SİSTEMİ		
MALZEMENİN CİNSİ	MİKTAR	BİRİM
PLAKALI EŞANJÖR 30.000 KCAL/H - 24 H	1	AD
ELEK. TERMOSTAT 0-60 C° ARASI AYAR	1	AD
MONTAJ MALZEMESİ (OTOMASYON HARIÇ)	1	TK

7- MEKANİK TESİSAT VE FİLTRASYON SİSTEMİ VE TÜM ELEKTRİK İŞLERİ SİSTEM MONTAJI		
MALZEMENİN CİNSİ	MİKTAR	BİRİM
MEKANİK TESİSAT - FİLTRASYON SİSTEMİ - ELEKTRİK İŞLERİ - LİNER KAPLAMA VE PANEL GÖVDE SİSTEM MONTAJI	1	TK

8- TABAN HAVA NOZULU SİSTEMİ		
MALZEMENİN CİNSİ	MİKTAR	BİRİM
TABAN HAVA SİSTEMİ	1	TK
P.Çelik 30 x 30 cm		
BLOWER 1,3KW	1	TK
PNÖMATİK BUTON	1	TK
KUMANDA PANOSU İLAVESİ	1	TK
TESİSAT MALZEMELERİ (Boru-Vana-Fittings)	1	TK

9- HAVUZ HİDROMASAJ JET SİSTEMİ		
MALZEMENİN CİNSİ	MİKTAR	BİRİM
JET POMPASI * 33 m ³ /h , 2 HP , TRİFAZE	3	AD
POMPA SEHPASI	3	AD
HYDRO-JET NOZULU - Komple	24	AD
HAVA REGÜLATÖRÜ	6	AD
PNÖMATİK BUTON	3	TK
KUMANDA PANO İLAVESİ	1	TK
TESİSAT MALZEMELERİ (Boru-Vana-Fittings)	1	TK

GENEL TOPLAM	72.466,24 ₺
--------------	--------------------

JAKUZİ SERAMİK KAPLAMA VE İŞÇİLİK FİYAT TEKLİFİ

1- SERAMİK MALZEMELERİ: SERAPOL MARKA PORSELEN SERAMİK	2.850,00 ₺
2-SERAMİK YARDIMCI MALZEMELERİ ,İZOLASYON, SIVA+ŞAP YAPIMI İŞÇİLİK TEKLİFİ	4.317,02 ₺

GENEL TOPLAM

7.167,02 ₺



KOD:80121,3

*Havuz küpeşte işleri hariçtir.

SERAMİK KAPLAMA MALZEME LİSTESİ

1- SERAMİK MALZEMELERİ: SERAPOOL MARKA PORSELEN SERAMİK					
BOYUT	MALZEMENİN CİNSİ	MİKTAR	B.FİYAT	TOPLAM FİYAT	
12,5X25	PORSELEN KARO AÇIK MAVİ	25	M ²	112,00 ₺	2.800,00 ₺
4X25	YER BİRLEŞTİRME DIŞ BÜKEY KOBALT	50	AD	58,00 ₺	2.900,00 ₺
				ARA TOPLAM	5.700,00 ₺
				%50 İSKONTO	2.850,00 ₺
				GENEL TOPLAM	2.850,00 ₺

2-SERAMİK YARDIMCI MALZEMELERİ ,İZOLASYON, SIVA+ŞAP YAPIMI İŞÇİLİK TEKLİFİ					
İŞİN CİNSİ	İŞÇİLİK	MİKTAR		TOPLAM FİYAT	
BASF	SERAMİK YAPIŞTIRCISI	125	KG	4.317,02 ₺	
BASF	SERAMİK DERZ DOLGUSU	40	KG		
3 MM DELİKLİ	SERAMİK DERZ ARTISI	1	PK		
İŞÇİLİK+MALZEME	HAVUZ İÇİ SU İZOLASYONU UYGULAMASI	25	M ²		
İŞÇİLİK	SIVA VE ŞAP YAPIMI (KUM VE ÇİMENTO HARİÇ)	25	M ²		
İŞÇİLİK	HAVUZ İÇİ SERAMİK İŞÇİLİĞİ	25	M ²		
İŞÇİLİK	DIŞ BÜKEY İŞÇİLİĞİ	11	Mtül		

SUNCARE SAUNA TEKNİK ÖZELLİKLERİ

AHŞAP YAPI :

Sauna seçilen ahşaplar ile kaplanır. Sauna yapımında kullanılan tüm ahşap aksamlar hem kurutma hem de çıra akıtma işlemleriyle özel olarak FIRINLANMIŞTIR. Tavan ve duvar lambrilerinin birleşim yerleri kullanılan ağaç cinsine göre köşe çıtaları ile gizlenir. Lambriler gizli çivi ile monte edilir. Sauna tavan yüksekliği sauna ölçüleri-ne göre 240 cm olarak projelendirilecektir.

OTURMA GRUPLARI VE YER PASPASLARI:

Oturma grupları sauna ölçülerine göre 3 katlı şekilde projelendirilir. Yer paspasları temizlik için kolay hareket edecek şekilde parça olarak yerinde imal edilir.

AHŞAP ALTYAPI:

Sauna alt yapısı olarak 60 cm aralıklarla 4*2,5 cm kalınlığında çam/ladin karkaslar kullanılır.

ISI YALITIMI:

Sauna ısı yalıtımı için 2,5 cm kalınlığında sıkıştırılmış ALÜMİNYUM FOLYOLU CAM YÜNÜ kullanılır.

SAUNA KAPISI:

77/197 temperli ahşap doğramalı cam kapı kullanılmaktadır.

KONFOR:

SunCare Sauna, sauna duvarlarında ve oturma gruplarında KADİFE YUMUŞAKLIĞında bir ahşap yüzey sunar. Saunanızda kullanılacak tüm lambriler ve oturma gruplarına özel olarak kontak zımpara uygulaması yapılır.

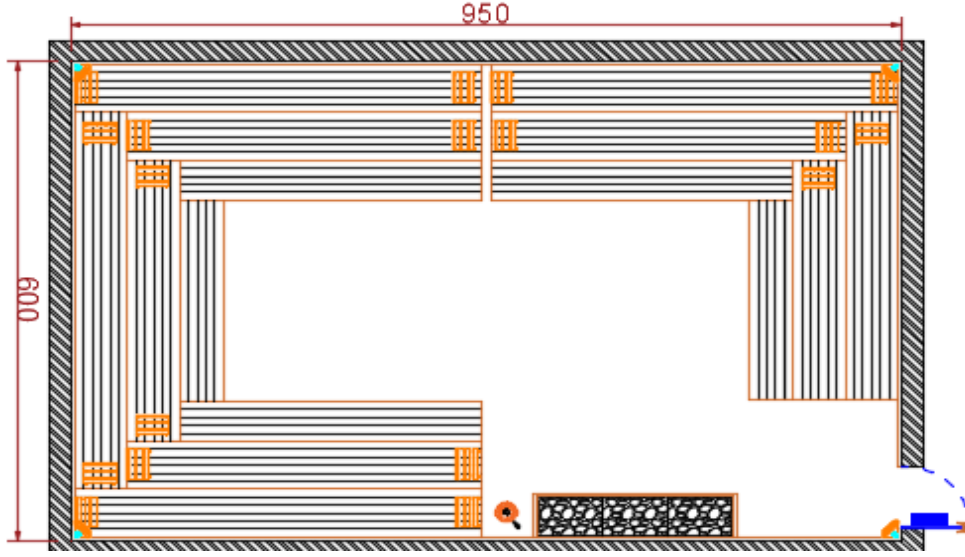
UZUN ÖMÜR:

Sauna sobasının zamanla ahşaba zararı engellenmesi için soba arkası patlatma taş uygulaması ile hem sauna ömrü uzatılmış hem de görsel bir bütünlük sağlanmış olur.

GARANTİ:

Tüm ürünlerimiz kullanıcı hataları dışında 2 yıl garantilidir.

SUNCARE SAUNA FİYATLANDIRMA



EN (M) BOY (M) h:(M)
6 9,5 2,1

	AHŞAP YAPI Sibirya Çamı Abachi(Ayous)	AHŞAP YAPI Abachi (Ayous) Abachi (Ayous)
Duvarlar		
Oturak ve Paspaslar		

SunCare marka soba ile

95.100,00 ₺

109.350,00 ₺

27 KW/sa. ~ 380 V

Türk malıdır. CE belgelidir.

Dokunmatik harici kumandalıdır

Garanti merkezi Ankara'dır.

Tylo marka soba ile

148.750,00 ₺

164.050,00 ₺

20 KW/sa. ~ 380 V

İsveç malıdır. CE belgelidir.

Dijital harici kumandalıdır

Garanti merkezi İstanbul'dur.

Fiyatlara dâhil olan yapım ve aksesuarlar: Seçilecek 3 adet marka soba, seçilecek ahşap yapı, 77*197 cm temperli cam kapı, 18 adet abachi ahşap baş yastığı, 6 adet kum saati, 1 adet termo-higrometre, 4 adet abachi aplik, 1pk Menthol/okaliptüs sauna esansı, 1 adet ahşap kova-kepçe seti, havalandırma menfezi, Suncare sobalar için abachi ahşap soba koruması, abachi ahşap sırt yaslama, soba arkası patlatma taş uygulaması.

Müşteri tarafından yapılması gereken ön hazırlık

- Sauna yapılacak mekânın iç duvarları kaba, ince sıva ile terazili bir şekilde yapılması
- Kapı boşluğunun 78/198 cm olarak ayarlanması
- Zeminin seramik ile kaplanması ve 5 cm seramik süpürgelik yapılması (temizlik için)
- Soba konulacak noktaya istenecek antikron kablo ile elektrik hattı çekilmesi

SUNCARE HAMAM TEKNİK ÖZELLİKLERİ

ANA YAPI :

Hamam Marmara Ekvator/Panda mermer cinsinden kaplanır.
Hamam mermeri bitiş noktası 250 cm dir.

OTURMA GRUPLARI VE GÖBEKTAŞI:

Oturma grupları ve göbek taşı 2 cm kalınlığında mermerden imal edilecektir.

HAMAM TAVANI:

Hamam tavanı proje birebir uygulama şeklinde aquapanel olarak imal edilecektir.
(Tavan kubbeli olacaktır)

HAMAM KAPISI:

8 mm kalınlığında, 77/197 Ölçülerinde, alüminyum doğrama temperli cam kapı olacaktır.

HAMAM ISITMASI:

Hamamda sıcak su ile ısıtma sistemi olacaktır.

DİĞER UNSURLAR:

Hamamda kurnalar projeye uygun yapılacaktır. Kurna arkası aynalarda projeye uygun çini uygulaması yapılacaktır.

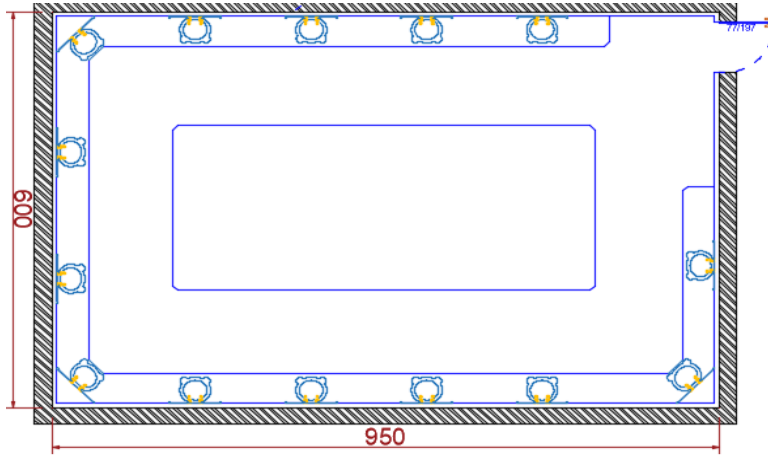
GARANTİ:

Tüm ürünlerimiz kullanıcı hataları dışında 2 yıl garantilidir.

TEKLİF DETAYLARI

	HAMAM MERMER Duvarlar 250 cm yüksekliğe kadar 2 cm kalınlığında Marmara Ekvator/Panda ile kaplanacaktır	1 GRUP
	KURNA Tek parça mermerden mamul hamam da kullanılan mermer cinsine ve mimariye göre kurna kullanılacaktır.	14 ADET
	BATARYALAR Antik Osmanlı çeşmeleri monte edilecektir	28 ADET
	GÖBEK TAŞI Oturmalar, göbek taşı ve zemin ise 2 cm kalınlığında Marmara Ekvator/Panda mermeri ile kaplanacaktır.	1 GRUP
	KURNA AYNASI Her kurna arkasına (musluk kısmına) özel çini desenli kurna aynası yapılacaktır.	14 ADET
	HAMAM KAPISI Hamam kapısı 77/197 cm ölçülerinde, 8 mm kalınlığında, yekpare, temperli camdan imal edilir. Ana kasa nemden etkilenmeyecek şekilde alüminyum kasalı olacaktır. Pervazsızdır. Şeffaf/Füme renklidir. Isı izolasyonu artırmak için silikon contalama uygulanır. Kapıda özel tasarım SunCare kapı kolu ve mıknatıslı kilit sistemi kullanılır.	1 ADET

HAMAM FİYATLANDIRMA



EN(M)	BOY(M)	h:(M)
6	9,5	2,5

YAPILACAK İŞLEMLER

Duvarlar ve Zemin :

Oturaklar ve Göbek Taşı :

FİYAT

Ana Yapı

Marmara Ekvator/Panda

Marmara Ekvator/Panda

HAMAM İMALATI MERMER KAPLAMA UYGULAMASI TOPLAMI	98.118,75 ₺
HAMAM YERDEN ISITMA SİSTEMİ TOPLAMI	16.794,00 ₺
KURNALAR,ÇİNİLER ve SU GİDERLERİ TOPLAMI	21.000,00 ₺
HAMAM KAPISI VE MUSLUKLAR	4.575,00 ₺
HAMAM TAVAN İMALATI VE AYDINLATMA TOPLAMI	49.725,00 ₺
ŞAP SIVA İZOLASYON GAZBETON ve NAKLİYE MONTAJ İŞLERİ	25.443,75 ₺
GENEL TOPLAM	215.656,50 ₺

İşveren tarafından yapılması gereken ön hazırlık

- Soğuk - sıcak su hatları ve su giderinin hamamda gösterilen noktalara çekilmesi
- Aydınlatma için kullanılacak enerji hattı yine bir pano ile kumanda edilecek şekilde hamam tavanına getirilecektir.
- Hamam bitmiş zemini, alt döşemeden dolayı var olan zeminden sulu ısıtma olacaksa 15-18 cm elektrikli ısıtma olacaksa 4-6 cm yukarı çıkar.Zemin ile bitmiş kot aynı olması istenir ise hamam zemininin aşağı indirilmesi tavsiye edilir. Detaylar sözleşme sonrası bildirilecektir. (Varolan zemine şap atılmasın)

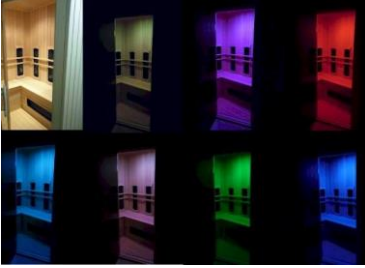
SAUNA&BUHAR ODALARI İÇİN OPSİYONE ÜRÜNLER

SAUNA TUZ DUVARLARI (BİRİM FİYAT:3 000 TL)

SPA terapilerinden, tuz terapisi solunum yollarını temizlemek için kullanılır. Tuz terapisi geçmiş yüzlerce yıl öncesine dayanan önemli doğal şifa kaynaklarından biridir. Özellikle solunum yolları rahatsızlıklarında etkilidir. Astım, nefes darlığı, KOAH, sinüzit hastalarında ciddi bir rahatlama sağlar. Yine solunum sistemi ile ilişkili olarak rahat nefes alamama kaynaklı uyku düzensizlikleri, uyku bozuklukları, sabahları yorgun uyanma durumlarında yüksek düzeyde faydası görülen bir yöntemdir. Tuz terapisi ilk olarak 1843 yılında Dr. Felix Boczkowski 'nin görev yaptığı Polonya'nın Wieliczka şehrindeki tuz madeninde (tuz mağarasında) çalışan işçilerin akciğer rahatsızlıklarına yakalanmadığını fark etmesi ve bu durumu bilimsel olarak ele alın bulgularını raporlaması ile başlayan bir süreçtir. Bu olay akabinde Polonya'daki bu maden içerisinde dünyanın ilk tuz terapi merkezi açılmıştır. Devam eden zamanlarda dünya üzerindeki tuz mağaralarında benzer terapi merkezleri kurulmuştur. Doğal kaya tuzlarından kesilerek elde edilen tuz tuğlaları ile sauna içerisinde duvar/panel oluşturulur. Tuz tuğlalarının belli bir derecenin üzerine çıkması ile duvardan mikropartiküller şeklinde tuz salınımı gerçekleşir.



SAUNA RENK TERAPİSİ (BİRİM FİYAT: 1 500 TL)



SPA terapileri arasında kullanılan renk terapisi, renklerin insan üzerindeki etkilerinden faydalanır. Renk terapisi ilk olarak İbn-i Sina tarafından tespit edilmiş ve uygulanmıştır. Kırmızı: Kan basıncını ve solunumu hızlandırır. Konsantrasyonu güçlendirir. Çabuk karar almaya yardımcı olur. İştah açıcıdır. Zamanı unutturur. Beyaz: İnsana temizlik, sağlık ve saflık hissi verir. İstikrarı ve devamlılığı simgeler. Sarı: Sindirim sistemi üzerinde etkilidir. Düzenli bağırsak hareketleri sağlayarak kabızlığı ve hazımsızlığı önler. Terapistler sarı rengi moral bozukluğu için kullanır. Yeşil: Sakinleştirici bir renktir. Toksinlerin vücuttan atılmasına yardımcı olur. Kan basıncını düşürerek, yüksek tansiyonu önler. Kronik bronşit ve astım gibi akciğer hastalıklarına iyi gelir. Görme gücü artırır. Mavi: Sinir sistemini rahatlatır. Vücut enerjisini dengeler. Yüksek nabız, hipertansiyon durumlarında etkilidir. En farklı özelliği ise iştah kapatmasıdır. Çivit Mavis: Yatıştırıcı özelliğinin yanı sıra, insanın yorgunluğunu da alır. Menekşe: Rahatlık ve sakinlik duygusu verir. Baş ağrısı, tüm vücut ağrıları ve sinir sistemi bozukluklarında kullanılır.

SAUNA AROMATERAPİ BUHURDANLIĞI (BİRİM FİYAT: 450 TL)

Sauna sobaları üzerinde tavana asılarak kullanılan ürün sosyal tesisler için özel üretilmiştir. Kullanıcıların sık sık kova kepçe kullanarak fazlaca sauna esansı kullanımını engeller. Bu sayede sauna içerisinde sabit ve sürekli esans kokusu sağlanır. Esans kullanımını azaltır. Aynı zamanda soba üzerine daha az su döküleceği için sauna ısıtıcılarının ömrünü uzatır. Tamamen bakırdan üretilen ürün el işçiliği ile üretilir. Ürün imalatında hiçbir boya, vernik ya da kimyasal madde kullanılmamıştır.



SAUNA AKDENİZ SEDİRİ UYGULAMASI (BİRİM FİYAT: 800 TL)

Akdeniz Sediri kendine has özel nefes açıcı ve keskin bir kokuya sahiptir. Genel olarak budaklı ve reçineli bir yapıya sahip olan Akdeniz Sedirini sauna içinde görünmeyen oturak altlarına uygulanarak bu güzel kokunun saunaya girenlerin faydalanması sağlanır.

SAUNA&BUHAR ODALARI İÇİN OPSİYONE ÜRÜNLER

KABLOSUZ ACİL DURUM BUTONU (BİRİM FİYAT 1 250 TL)

Sistem 1 alıcı ve en fazla kablosuz 4 buton ile çalışmaktadır. Saunalar için ahşap kasalı, buhar odası, hamam ve duş gibi ıslak mekanlar için ise IP68 su geçirmez özellikli ABS kasa butonlar mevcuttur. Acil bir durum söz konusu olduğunda çağrının hangi odadan geldiğini ana ekrandan görebilirsiniz. Ana ekran ve butonlar arası çekim mesafesi kapalı alanlarda 50 metredir. Fiyat bir alıcı ve bir buton içindir. Sisteme 3 adet daha buton eklenebilir. Buton birim fiyatı 180 TL 'dir



BUHAR ODASI İÇİN OTOMATİK ESANS ÜNİTESİ (BİRİM FİYAT: 1 800 TL)



Saunalarda soba üzerine serpiştirerek uygulanan okaliptus ve menthol gibi esanslar artık buhar odasında... SunCare Otomatik Esans Ünitesi'ne kullanmak istediğiniz esansı yerleştirmeniz yeterlidir. Cihaz, buhar jeneratörlerinin buhar hattına entegre edilir. Buhar odasının büyüklüğüne göre esans miktarı ve esans verme süresi ayarlanabilir. 220V ile çalışır. 1 lt okaliptüs esansı ile birlikte verilir. Türk malıdır.

ISITMALI TAŞ YATAK (BİRİM FİYAT:4 000 TL)

Spa merkezlerinin dinlenme alanlarında en çok tercih edilen üründür. Sıcak-soğuk uygulamalardan sonra bedenin dinlenmesi için kullanılır. Özel ergonomik tasarımı sayesinde vücudu sarar. Kan dolaşımını düzenler. Kaslarda var olan krampların çözülmesine yardımcı olur. Vücudun sıcak veya soğuk terapilerden sonra normale dönmesini sağlar. Cam mozaik kanlamalıdır Renk seçilebilir Flektrikli ısıtma sistemi içerir Kontrol panelidir



SPA DİNLENME YATAĞI (BİRİM FİYAT: 3 500 TL)



SunCare dinlenme yatakları SPA merkezinizde ılık, dinlenme ve havuz alanlarında ergonomik dizayn ve konforuyla müşterilerinize mükemmel bir deneyim sunar.


Su, nem ve buhara dayanıklı ahşap gövde...Vücudu saran ergonomik tasarım... Yoğun kullanıma dayanıklı suni deri kaplama... Farklı tipler ve fiyat aralıklarındaki ürünler için SunCare müşteri iletişim merkezini arayabilirsiniz.

ŞOK DUŞ KOVASI (BİRİM FİYAT:1 200 TL)

Yeni nesil, doğal ahşap şok duş kovaları ile sauna ve buhar odası gibi sıcak odaların çıkışında misafirlerinize bambaşka bir deneyim yaşatın.

Ahşap şok duş kovası otomatik şamandıra sistemlidir. Her kullanımdan sonra yeniden su ile dolar. Su kapasitesi 15 litredir.



Müşteri:	PROGEM EĞİTİM DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.		 ÇEBİ ENDÜSTRİYEL MUTFAK VE ÇAMAŞIRHANE ÇÖZÜMLERİ
Adres:	ÇANKAYA-ANKARA		
Yetkili:	AYCAN EROĞLU		
İletişim:	0312 472 32 57		
E-Mail:	aycan@progem.com.tr		

TANIM	BİRİM FİYAT	ADET	TOPLAM
Tolkar Hydra 50 kg Yıkama ve Sıkma Makinesi	9.200	2	18.400
Tolkar Hydra 30 kg Yıkama ve Sıkma Makinesi	6.300	1	6.300
Tolkar Carina 1500 75 kg Kurutma Makinesi	8.100	1	8.100
Tolkar Carina 605 30 kg Kurutma Makinesi	3.600	1	3.600
Tolkar Vela 7532 Boy Katlama Bantlı Ütü, Elektrik Isıtmalı	18.000	1	18.000
Speed Queen Yıkama Sıkma Makinesi, Yıkama 8 Kg- Kurutma 10 Kg	4.500	1	4.500
Kendinden Kazanlı Pres Ütü Makinesi	4.200	1	4.200
Kendinden Kazanlı Paskala Ütü Makinesi	1.140	2	2.280
TPÇ500-PVC Çamaşır Taşıma Arabası	150	4	600
Hareketli Çalışm Tezgahı	1.750	1	1.750
Tek Evyeli Çalışma Tezgahı	1.540	1	1.540
		TOPLAM	69.270,00 €
		%18 KDV	12.468,60 €
		GENEL TOPLAM	81.738,60 €

Notlar:

Ödemenin %50'si sipariş aşamasında, kalan tutar mal teslimi öncesi 30-60-90 gün vadeli çekler ile tahsil edilir.

Teslim süresi ortalama 30 gündür (4 hafta).

Nakliye, montaj, kurulum ve ilk eğitim tarafımıza aittir.

Müşteri:	PROGEM EĞİTİM DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.		 ÇEBİ ENDÜSTRİYEL MUTFAK VE ÇAMAŞIRHANE ÇÖZÜMLERİ
Adres:	ÇANKAYA-ANKARA		
Yetkili:	AYCAN EROĞLU		
İletişim:	0312 472 32 57		
E-Mail:	aycan@progem.com.tr		

TANIM	BİRİM FİYAT	ADET	TOPLAM
Zanussi Magistar Kombi Fırın 20Gn 2/1, Gazlı, Dokunmatik	22.165	2	44.330
Empero 4'lü Gazlı Ocak, 80x90 cm	840	1	840
Empero Elektrikli 2'li Fritöz, 24+24 Litre Kapasite, Dolaplı, 80x90 cm	1.235	1	1.235
Empero Elektrikli Makarna Pişirici, 40x90 cm, Dolaplı	855	1	855
Empero Patates Dinlendirme, 40x90 cm, Elektrikli	293	1	293
Empero Elektrikli Yarı Oluklu Grill Plate 80x90 cm	760	1	760
Empero Gazlı Döküm, Sulu Sistem Izgara, 80x90 cm	760	1	760

Empero Setaltı Dolap, Nötr, 80x90 cm	206	3	618
Empero Setaltı Dolap, Nötr, 40x90 cm	145	1	145
Empero 3 Kapılı Tezgah Tipi Buzdolabı, 200x70 cm	1.005	2	2.010
Empero 3 Kapılı Pizza Hazırlık Buzdolabı, 200x80x135 cm, Yüksek, Granitli	1.716	2	3.432
Empero Pizza Fırını,2 Katlı,Alt Standlı,30cm 9+9 Pizza	1.700	1	1.700
Empero Dik Tip Buzdolabı, Tek Kapı, 700 Litre	886	4	3.544
Empero Dik Derin Dondurucu, Tek Kapı, 700 Litre	1.182	1	1.182
Electrolux Buz Makinesi, 65 Kg/Gün, 40 Kg Hazneli	1.612	1	1.612
Bosfor Hamur Açma Makinesi, 40 cm	544	1	544
Bosfor Kıyma Makinesi, 125 Kg/Saat	477	1	477
Bosfor Et Kemik Testeresi, 380V	1.088	1	1.088
Empero Spiral Hamur Yoğurma Makinesi, 30 Kg	1.350	1	1.350
Empero Planet Mikser,3 Hızlı, 30 Lt	1.547	1	1.547
Empero 10 Kg Patates Soyma Makinesi,380V	692	1	692

Empero Setüstü Sebze Doğrama Makinesi, Bıçaklı	732	1	732
Atalay Salamander, 3 Radyanlı, Elektrikli	525	1	525
Empero Sıcak Banket Arabası, 11 Gn 2/1	990	2	1.980
80 Lt Plastik Çöp Kovası	25	8	200
Açık Büfe Sunum Ünitesi	1.300	15 metre	19.500
Küver Ünitesi	325	1	325
Benmarie Ünitesi	570	1	570
Soğuk Servis	1.057	1	1.057
Yer Izgaraları	63	10	630
Duvar Rafları	30	5	150
İstif Rafları	210	25	5.250
Soğuk Oda (+) 300x200x240 cm	4.550	1	4.550
Soğuk Oda (-) 300x200x240 cm	5.200	1	5.200
Empero Giyotin Bulaşık Makinesi	1.000	2	2.000
Empero Tezgahaltı Bulaşık Makinesi	683	1	683

Giriş Tezgahı	120	2	240	
Çıkış Tezgahı	120	2	240	
Filtreli Davlumbaz 300x110x50 cm	551	1	551	
Filtresiz Davlumbaz 200x90x50 cm	325	2	650	
Polietilen Çalışma Tezgahları	450	4	1.800	
Mermer Çalışma Tezgahları	715	3	2.145	
Çalışma Tezgahları	390	20	7.800	
El Yıkama Evyesi	100	4	400	
			TOPLAM	126.192,00 €
			%18 KDV	22.714,56 €
			GENEL TOPLAM	148.906,56 €

Notlar:

Ödemenin %50'si sipariş aşamasında, kalan tutar mal teslimi öncesi 30-60-90 gün vadeli çekler ile tahsil edilir.

Teslim süresi ortalama 30 gündür (4 hafta).

Nakliye, montaj, kurulum ve ilk eğitim tarafımıza aittir.

CLEANWORLD KOMPOSTLAMA MAKİNALARI

ÖZELLİKLER	CL OK 02	CLK OK 10	CL OK 30	CL OK 50	CL OK 100	CL OK 300	CL OK 500
Günlük Kapasite	6 kg/gün	25 kg/gün	75 kg/gün	125 kg/gün	250 kg/gün	800 kg/gün	1350 kg/gün
Yıllık Kapasite	2 ton/yıl	10 ton/yıl	30 ton/yıl	50 ton/yıl	100 ton/yıl	300 ton/yıl	500 ton/yıl
Proses Süresi	24-72 saat	24-72 saat	24-72 saat	24-72 saat	24-72 saat	24-72 saat	24-72 saat
Atkı Azaltma	%85-%90	%80-%85	%80-%90	%80-%90	%80-%90	%80-%90	%80-%90
Elektrik / Voltaj / Frekans	Monofaze / 230 V / 50/60 Hz	Monofaze / 240 V / 50 Hz	Trifaze /240-400 V/ 50 Hz	Trifaze /200-480 V/ 50/60 Hz	Trifaze /200-480 V/ 50/60 Hz	Trifaze /200-480 V/ 50/60 Hz	Trifaze /200-480 V/ 50/60 Hz
Max Tüketim	240 W	2,1 kw	2,15 kw	3,45 kw	6,74 kw	14,1 kw	24,2 kw
Aylık Elektrik Tüketimi	100-150 kw/ay	1000-1400 kw/ay	1200-1500 kw/ay	2000-2500 kw/ay	4200-4800 kw/ay	8000-10000 kw/ay	14000-18000 kw/ay
Ağırlık	27 kg	240 kg	450 kg	700 kg	1100 kg	3500 kg	5500 kg
Ölçüler	401x400x790 mm	620x1160x1040 mm	870x1960x1250 mm	1060x2150x1350 mm	1250x2580x1580 mm	1750x3950x2105 mm	1950x5160x2360 mm
Deodorizer ölçüleri		410x800x980 mm	510x800x1300 mm	510x800x1300 mm x 2 ünite	510x800x1300 mm x 2 ünite	510x800x1300 mm x 2 ünite	510x800x1300 mm x 2 ünite
SATICI FİYATI	\$1.510	\$12.900	\$24.500	\$28.770	\$39.800	\$99.900	\$149.900
OPSİYONEL		\$750	\$1500	\$2750	\$3000	\$8500	\$12.500

Fiyatlarımız Ankara teslimi olup KDV ve nakliye fiyatlara dahil değildir.

İlk kurulum ve çalıştırma firmamız tarafından yapılacaktır.

Ödeme %50 siparişle %50 teslim öncesi banka havalesi şeklindedir.

DİODİZER fiyatları net fiyatlardır.

Teslim süresi siparışı müteakip takribi 8-10 hafta olup sipariş teyidi ile netleştirilecektir.



CL OK 02



CLK OK 10



CL OK 30



CL OK 50



CL OK 100



CL OK 300



CL OK 500



Firma : PROGEM DANIŞMANLIK
Sn. : AYCAN EROĞLU
Tel. : 0531 290 26 31
E-mail : aycan@progem.com.tr
Tarih : 12.08.2020
Proje No : 153-SK-120820



SOĞUK HAVA DEPOSU FİYAT TEKLİFİ

Sayın Aycan BEY Dikkatine,

Soğuk Hava Deposu ile ilgili hazırladığımız ayrıntılı fiyat teklifimiz ekte bilgilerinize sunulmuştur.

Değerli siparişlerinizi bekler iyi çalışmalar dileriz.

Saygılarımızla,

Seda KARA

KARAL Karal Soğutma Havalandırma Elektrik
Elektronik Müh. Taah. İth. İnc. San. Tic. Ltd. Şti.
Battalgazi Mahallesi Şark Caddesi Aytop
Sanayi Sitesi H-23 SULTANBEYLİ / İST.
Sultanbeyli Vergi Dairesi: 517 055 8134
Tel:0216 592 00 31 (Pbx) Fax 0216 592 15 22

TEKNİK ÖZELLİKLER

SOĞUK ODA PANEL ÖZELLİKLERİ

- Odanın duvar, tavan ve zemin kısımları poliüretan dolgulu sandviç panellerden oluşturulacaktır.
- Panellerimiz; İki sac arasında 42kg/m³ (+-%2) yoğunlukta B2 Class Poliüretan dolgulu olup dış yüzeyleri hijyeniktir.
- Panel kalınlıkları; Soğuk Muhafaza Odalarında 80 mm, Donmuş Muhafaza Odalarında 120 mm ve Şoklama odalarında 200 mm'dir.
- Duvar ve tavan panellerinin her iki yüzeyi de 0,50 mm kalınlığında RAL9002 renk kodunda polyester esaslı boya ile boyanmış,
- Oda zemininde, dayanıklı ve kaymaya karşı özel yüzeye sahip Plywood kaplamalı zemin paneli kullanılmaktadır.
- Panellerin iç ve dış köşe birleşimlerinde panel yüzeyleri ile aynı malzemeden üretilmiş özel aksesuarlar kullanılmaktadır.
- Panellerimiz; Birbirine dişi - erkek geçmeli ve kilitlidir. Gerektiğinde demonte edilebilirler.
- Odanın aydınlatılması için aydınlatma tesisatı ve soğuğa dayanıklı, özel armatür standart olarak kullanılmaktadır.



İZOTERMİK KAPI ÖZELLİKLERİ

- Tüm kapılarımız; Yüksek kaliteli, kullanışlı ve estetik bir yapıya sahiptir.
- Mentşeli tip kapılar standart olarak 90 x 190 cm net geçişli olarak üretilmektedir.
- Sürgülü tip kapılar standart olarak 200 x 250 cm net geçişli olarak üretilmektedir.
- Tüm kapılarımız dışardan kilitlenebilir yapıdadır. Mentşeler, yükselen tiptedir.
- Kapı kilitli olsa dahi içeriden açılabilen fosforlu antipanik kolu mevcuttur.
- Kapılarımızın yüzey sacı, standart galvaniz kaplama üzerine polyester boyalıdır.
- Kapı kanadında, iki sac arasına 42kg/m³ (+-%2) yoğunlukta poliüretan enjekte edilmiştir
- Kapı kenarlarında, alüminyum profiller ve bu profillere geçmeli silikon esaslı bombeli lastikler kullanılmaktadır.



Firma : PROGEM DANIŞMANLIK
Sn. : AYCAN EROĞLU
Tel. : 0531 290 26 31
E-mail : aycan@progem.com.tr
Tarih : 12.08.2020
Proje No : 153-SK-120820



TEKNİK ÖZELLİKLER

SOĞUTMA GRUPLARI TEKNİK ÖZELLİKLERİ

- Soğutma gruplarımız CE belgeli, COLDLINE markadır.
- Cihazlarımız en zor dış ortam koşullarına dayanacak şekilde tamamen kapalı tip veya projeye göre açık tip olarak üretilmektedir.
- Tüm cihazlarımızda çevre dostu R-404A (CFC Free) soğutucu akışkan kullanılmaktadır.
- Tüm cihazlarımızda birinci sınıf Avrupa malzemeler ile Avrupa malı yüksek kaliteli Kompresörler kullanılmaktadır.
- Kullanılan Kondanseler özel olarak tasarlanıp üretilmektedir. Soğuk odanın kurulacağı bölgesel şartlar göz önüne alınarak +45°C kondenzasyon seçilmiştir.
- Cihazlarımızın dış ünitelerinin ses seviyeleri Avrupa Normlarına uygun olup kullanılan düşük devirli yüksek kaliteli fanlar sayesinde sessiz çalışma sağlanmıştır.
- Cihazlarımızda bulunan otomatik fan kontrol özelliği sayesinde Kondanser fanları otomatik olarak çalışır ve durur.
- Cihazlarımız, en üst düzey güvenliğin sağlanması ve kullanılan ekipmanların uzun ömürlü olabilmesi için alçak ve yüksek basınç kontrol ve koruma sistemleri ile donatılmıştır.



KONTROL ÜNİTESİ TEKNİK ÖZELLİKLERİ

- Kontrol Ünitesi CE belgelidir.
- Oda sıcaklığını istenilen değere ayarlamak için yüksek hassasiyetli ve yüksek kaliteli dijital kontrol sistemi.
- Cihaz ayarlarına izinsiz erişimi önlemek için kullanıcı şifresi tanımlama imkanı.
- Cihazlarımız, tam otomatik dijital ve manuel defrost kontrollü olup 29 ayrı parametreye sahip mikro işlemcilerdir.

OPSİYONEL ÖZELLİKLERİ

- TeleVIS kontrol sistemi ve bilgisayar bağlantısı yolu ile uzaktan izleme ve kontrol (RS-485)
- Alarm çıkışı ile gerektiğinde harici sesli ve ışıklı siren bağlanabilme imkanı.



Firma : PROGEM DANIŞMANLIK
Sn. : AYCAN EROĞLU
Tel. : 0531 290 26 31
E-mail : aycan@progem.com.tr
Tarih : 12.08.2020
Proje No : 153-SK-120820



TEKLİF

	ÖZELLİKLER	Miktar	Birim Fiyat	Toplam Fiyat
PANEL				
PANEL	SOĞUK MUHAFAZA ODASI 13,00 x 13,00 x 3,00 (h) m net dış ölçülerinde soğuk muhafaza odası. Duvar - Tavan Paneli: Kilitli, Poly-Poly, Kalınlık 80 mm, Zeminde panel uygulaması yoktur, Oda İç Hacmi: 468.22 m ³	1 ad.	11.915	11.915
ZEMİN İZOLASYONU				
ZEMİN	SOĞUK ODA ZEMİN İZOLASYONU Soğuk odanın zeminine, derz şaşırtmalı 40 + 40 mm foamboard ile izolasyon yapılacaktır. İzolasyon üzerine yapılacak baskı betonu ve döşeme kaplaması işleri hariçtir. Oda zemin alanı: 170 m ²	1 ad.	1.913	1.913
KAPI				
KAPI	SÜRGÜLÜ SOĞUK ODA KAPISI Sürgülü Tip, Soğuk Oda Kapısı, 250 x 250 cm net geçişi. Yüzey sacı: Poly-Poly	1 ad.	1.178	1.178
COLDLINE® ENDÜSTRİYEL TİP SOĞUTMA GRUPLARI (SEMI-HERMETIC -5 / +5°C)				
CİHAZ	COLDLINE® KRL-E-S 02200 SH Kapasite: 16.250 W, Nominal Kompresör Gücü: 8,1 kW, 3PH- 380VAC, Kompresörler: Dorin - Frascold/ İtalya, Soğutucu Akışkan: R404, Oda Sıcaklığı: +5°C, Evap/Kond: -10/+45°C	1 ad.	7.120	7.120
KURULUM, DEVREYE ALMA VE MÜHENDİSLİK HİZMETLERİ				
MONTAJ	MONTAJ VE DEVREYE ALMA Montaj, devreye alma ve sistemin çalışır halde teslimi,	1 ad.	750	750
NAKLİYE	NAKLİYE İstanbul - Aydın arası malzemelerin nakliye bedeli Montaj ekibinin; Ulaşım, konaklama ve yemek giderleri	1 ad.	953	953

Ara Toplam (Avro)	23.829
18,00% <i>iskontunuz</i>	4.289
Toplam (Avro)	19.540



Firma : PROGEM DANIŞMANLIK
Sn. : AYCAN EROĞLU
Tel. : 0531 290 26 31
E-mail : aycan@progem.com.tr
Tarih : 12.08.2020
Proje No : 153-SK-120820



AÇIKLAMA

- Donmuş odaya donmuş ürün koyulacağı göz önünde bulundurularak tasarım yapılmıştır. Ürünlerden gelecek soğutma yükü hesaplamaya katılmamıştır.

ÖDEME ŞEKLİ

- Fiyatlarımız AVRO (€) cinsindedir
- Ödeme sipariş ile birlikte % 40 peşin ve siparişte 30 - 60 günlük çekler ile tahsil edilecektir
- Ödeme tarihlerindeki TCMB döviz satış kuru esas alınacaktır
- Teklifimiz 5 gün süre ile geçerlidir

TEKLİF HARİCİ HUSUSLAR

- Fiyatlarımıza KDV dahil değildir
- Satış sözleşmesinden doğan damga vergisi tutarı işveren tarafından ödenecektir
- İnşaat ve elektrik işleri teklif haricidir
- Karot ile delik delme işleri teklif haricidir
- Oda dışı drenaj ve su tahliye hatları teklif haricidir
- Zemin izolasyonu üzerine yapılması gereken baskı betonu ve döşeme kaplaması işleri teklif haricidir
- Sistemin çalışması ve montajı için gerekecek 220 / 380 V enerji ve ana Besleme panosu teklif haricidir
- Ürünlerin taşınmasında gerekebilecek iskele-forklift-vinç vs. teklif haricidir
- Malzemelerin şantiye içinde yatay ve düşey taşıma işi teklif haricidir
- Soğutma grubu dış ünitesinin yerleştirileceği metal taşıyıcı kaide teklif haricidir

TEKLİFİMİZE DAHİL AYRINTILAR

- Aydınlatma tesisatı ve armatür teklifimize dahildir
- Soğutma grubu ile evaporatör arası boru ve kablo mesafesi 5m. ye kadar teklifimize dahildir
- Tüm cihazlarımız imalat ve montaj hatalarına karşı iki* (2) yıl boyunca şirketimiz garantisi altındadır
- *Sistemlerin düzenli periyodik bakımlarının yaptırılmaması, elektrik şebekesinden kaynaklanan arızalar ve kullanıcı hatası ile oluşan diğer arızalar garanti kapsamı dışındadır
- Oda ölçüleri projeden ± 5 cm farklılık gösterebilir

TESLİMAT

- Siparişi müteakip 2-3 hafta içerisinde teslim edilecektir

UZUN YAŞAM KÖYÜ 940,5 kWp / 780 kWe OTOPARK ÜSTÜ GES TEKLİFİ

Müşteri Bilgileri:

ÇAĞATAY ERGİN
0(543) 533-11-95
cagatay@progem.com.tr

Teklif Tarihi:12.05.2020
Teklif No:200512_01
Teklifi Hazırlayan: Ali Irgat

Sayın Çağatay Bey,

Nazilli / Aydın'da inşa edilecek Uzun Yaşam Köyünde otopark üzerinde kurulacak 940,5 kWp panel / 780 kWe AC inverter çıkış gücündeki Güneş Enerjisi Santrali için hazırlamış olduğumuz anahtar teslim teklif ekte değerlendirmenize sunulmuştur.

Saygılarımızla,

Ali IRGAT
Satış – Pazarlama Yöneticisi

1. İŞİN KAPSAMI

Teklifimizin kapsamı aşağıdaki başlıkları içerir:

- 1.1. Elektrik Dağıtım Kuruluşu başvuruları,
- 1.2. Bağlantı Projelerinin hazırlanması ve TEDAŞ'a onaylatılması,
- 1.3. Otopark sisteminin malzeme tedarik ve montajı,
- 1.4. GES kurulumu için hazırlıkların tamamlanması (PV Panel, Inverter, AG şalt malzemesi, panolar, sayaçlar ve diğer ekipmanların tedariki, panel konstrüksiyon ve mekanik tesisatının imalatı ve temini vs..),
- 1.5. Aşağıda tip ve miktarı belirtilen sistem bileşenlerinin kurulum noktasına kadar nakliyesinin gerçekleştirilmesi,
- 1.6. EDAŞ ile izin ve bağlantı anlaşmasını içeren tüm resmi işlemlerin takibi,
- 1.7. GES kurulumu, devreye alınması ve bununla birlikte garanti sözleşmesinin imzalanarak devreye sokulması,
- 1.8. Scada ve RTU Kabini,
- 1.9. Proje onay ve kabul harç bedelleri,
- 1.10. Kompanzasyon Panosu teklif dahilinde değildir.
- 1.11. Fiyata trafo ve diğer yüksek gerilim teçhizatının dahil değildir. Ölçü Hücresi GES uygun tesis edilecektir.

2. SİSTEM BİLEŞENLERİ

2.1. SOLAR MODÜLLER

- HT ya da Winasol – 330 W MONOKRİSTAL 60 Hücre

2.2. İNVERTER

- Delta 30 kW
- Delta 50 kW
- Delta 70 kW

2.3. DİĞER MALZEME VE EKİPMAN

- Solar Panel Konstrüksiyon: Alkor Alüminyum ve ya SMT Solar
- Solar Kablo: Helukabel Kablo
- Konektörler: Multi – Contact
- Şalt Malzemesi: ABB
- AC Kablolar: Nexans / Seval

3. FİYAT TEKLİFİ – ANAHTAR TESLİM GES

No	Malzeme / Hizmet	Miktar	Birim	Birim Fiyat (USD)	Toplam Fiyat (USD)
1	330 Watt Solar Panel	2850	Adet	102,00	290.700,00
2	30 kW İnverter	2	Adet	2.511,00	5.022,00
3	50 kW İnverter	6	Adet	3.450,00	20.700,00
4	70 kW İnverter	6	Adet	4.719,00	28.314,00
5	Uzaktan Takip ve Kontrol Sistemi	1	Set	2.500,00	2.500,00
6	6 mm Solar Kablo ve DC Konektörler	1	Set	17.651,25	17.651,25
7	AC Panolar, AG Şalt Malzemesi	1	Set	21.637,50	21.637,50
8	AC Kablolar, Kablo Aparatları, Topraklama Malzemesi	1	Set	26.082,00	26.082,00
9	Aluminyum Modül Konstrüksiyon	1	Set	28.500,00	28.500,00
10	Otopark Sistemi	1	Set	465.000,00	465.000,00
11	Scada ve RTU Kabini	1	Set	6.500,00	6.500,00
12	Elektrik ve Mekanik İşçiliği	1	Set	21.450,00	21.450,00
13	İş Makinesi, Nakliye ve Sigorta	1	Set	11.856,00	11.856,00
14	Elektrik ve Statik Projeler / Kurum Onayları	1	Set	3.500,00	3.500,00
15	Proje Onay ve Kabul Harçları	1	Set	2.100,00	2.100,00
				TOPLAM (USD)	951.512,75
				KDV %18 (USD)	171.272,30
				GENEL TOPLAM (USD)	1.122.785,05

Birim Fiyat: 1,012 USD / Wp

ÖDEME KOŞULLARI

224.557,01	USD	: Toplam tutarın %20'si sözleşme imza tarihinde banka havalesi ile,
673.671,03	USD	: Toplam tutarın %60'ı solar panellerin fabrika çıkış tarihinde banka havalesi ile,
168.417,76	USD	: Toplam tutarın %15'i GES'in çalışır vaziyette teslim edileceği tarihte banka havalesi ile,
56.139,25	USD	: Toplam tutarın %5'i TEDAŞ geçici kabulünde banka havalesi ile,
1.122.785,05	USD	: Toplam

4. TİCARİ KOŞULLAR

4.1. Teklifin Geçerliliği: 1 Ay

4.2. Teslim Süresi: Sözleşmenin karşılıklı imzalanmasından ve ön ödemenin yapılmasını takiben GES 2 Ay içinde işletmeye alınarak teslim edilecektir. Garantiler:

- Güneş panelleri 10 yıl mekanik, 25 yıl performans garantisine sahiptir.
- İnverterlerin garanti süreleri 5 yıldır.
- Taşıyıcı sistem garanti süresi 10 yıldır.

5. İŞLETME - BAKIM

Güneş Enerjisi Santralinin geçici kabulünden başlamak üzere işletme süresince İşletme – Bakım sözleşmesi kapsamında aşağıdaki hizmetler firmamız tarafından yerine getirilecektir.

Bu hizmetin aylık bedeli **200 USD + KDV**.

Önleyici Bakım Faaliyetleri

Periyot	Faaliyetler
3 Sefer / Yıl	Modüllerin görsel kontrolü
	Çatı ve Panel Temizliği kontrolü
	Modül bağlantılarının kontrolü
	İnverter – Pano bağlantılarının kontrolü
	Panoların kontrolü
	Üretici talimatları çerçevesinde inverterlerin kontrolü
	Pano – Ana Toplama Panosu arası bağlantıların kontrolü
	Rölelerin ve beslemelerinin kontrolü
	Sayaçların kontrolü

5.1. Uzaktan İzleme ve Raporlama

Firmamız aşağıda belirtilen faaliyetleri sözleşme süresi boyunca yerine getirecektir.

- Tesisin 365 gün 24 saat uzaktan takibi
- Arıza alarmların ve süreçlerin hazırlanması ve işletilmesi
- Aylık üretim raporlarının hazırlanması
- Aylık faturalandırma tablolarının (dağıtım kuruluşu tarafından verilen) kontrolü

5.2. Düzeltici Bakım ve Müdahale Süreleri

Firmamızın GES ile ilgili teknik destek ve bakım için yetkili elemanları olacaktır. Teknik destek ekibi 7 gün 24 saat hizmet verebilecek yapıda olacaktır.

GES'te oluşabilecek herhangi bir arıza durumunda, arıza Yüklenici firmaya telefon, SMS (kısa mesaj), faks veya mail'le bildirildikten sonra en geç 24 saat içinde çözüm için harekete geçildiği bilgisi detayı İşveren'e e-mail yoluyla verilecektir.

GES'te oluşan ve Tesis'in elektrik şebekesinden beslenmesini engelleyecek arızalar 48 saat içerisinde, diğer arızalar en geç 5 gün içerisinde giderilecektir.

Garanti kapsamı dışındaki arızalar için verilen servis hizmeti ve malzemeler ayrıca faturalandırılacaktır.

6. ANALİZ

6.1. ÜRETİM - TÜKETİM ANALİZİ

Kurulu Güç		940,50 kWp DC	780 kWe AC		
GES Sahası: NAZİLLİ / AYDIN					
	Global Işınım (kWh/m ²)	Üretilecek Enerji (kWh)	Elektrik Tüketim (kWh)	Üretim - Tüketim (kWh)	Şebekeye Veriş (kWh)
Ocak	69,0	63.130	31.565	31.565	31.565
Şubat	80,2	72.779	36.389	36.389	36.389
Mart	130,8	108.984	54.492	54.492	54.492
Nisan	171,7	135.082	67.541	67.541	67.541
Mayıs	207,6	159.801	79.901	79.901	79.901
Haziran	231,4	168.806	84.403	84.403	84.403
Temmuz	247,7	179.742	89.871	89.871	89.871
Ağustos	224,9	165.039	82.519	82.519	82.519
Eylül	173,1	133.244	66.622	66.622	66.622
Ekim	125,1	102.828	51.414	51.414	51.414
Kasım	84,7	73.330	36.665	36.665	36.665
Aralık	65,8	59.271	29.635	29.635	29.635
Toplam	1.812,00	1.422.036	711.018	711.018	711.018

6.2. GETİRİ HESABI

		Birim Fiyat (TL/kWh)	Yıllık Fayda (TL)	Yıllık İşletme Bakım (TL)	Yıllık Net Fayda (TL)
Toplam Üretim (kWh)	1.422.036				
Tüketimde Kullanılan (kWh)	711.018	0,6500	462.161,70		
Şebekeye Verilen (kWh)	711.018	0,4000	284.407,20		
Toplam			746.568,90	41.100	705.469
GES Yatırım (USD)	951.513				
GES Yatırım (TL)	6.660.589				
Öz Sermaye (TL)	1.332.118				
Kredi (TL)	5.328.471				
Aylık Kredi Taksiti (TL)	111.778				
Toplam Kredi Geri Ödemesi (TL)	6.706.660				
				Özsermaye ile Geri Dönüş (Yıl)	9,44

NOTLAR:

1. USD / TL Kur: 7 olarak hesaba katılmıştır.
2. Yatırımcı tarafından gönderilen elektrik faturaları işlenmiştir. Tarafımıza faturası ulaştırılan ayların ortalaması faturası ulaştırılmayan aylar için tabloya eklenmiştir.
3. Elektrik alışı fiyatınız tüm harç ve bedeller dahil KDV hariç 0,65 TL / kWh olarak hesaba dahil edilmiştir.
4. Şebekeye vereceğiniz enerjinin birim fiyatı EPDK'nın bildirmiş olduğu Ticarethane Tarifesi Enerji Bedeline denk olacaktır.
5. İşletme bakım maliyetine yılda 4 kez panellerin yıkanması eklenmiştir.
6. Toplam yatırımın %80'lik kısmı için 5 yıl vadeli %9 faiz oranlı kredi kullanılacağı var sayılarak Nakit Akış Tablosu hazırlanmıştır.

7. NAKİT AKIŞI

	GES Üretim (kWh)	Tahmini Elektrik Fiyat Artışı (%)	Yıllık Fayda (TL)	Kredi + Özsermaye (TL)	İşletme Bakım (TL)	Gelir (TL)	Kümülatif Gelir (TL)
1. Yıl	1.422.036,00	0,00	746.568,90	2.673.449,81	41.100,00	-1.967.980,91	-1.967.980,91
2. Yıl	1.417.782,65	10,00	818.762,11	1.341.331,96	46.032,00	-568.601,85	-2.638.046,06
3. Yıl	1.413.542,03	10,00	897.936,41	1.341.331,96	64.155,84	-507.551,39	-3.271.421,35
4. Yıl	1.409.314,08	10,00	984.766,86	1.341.331,96	71.854,54	-428.419,64	-3.847.834,63
5. Yıl	1.405.098,79	10,00	1.079.993,81	1.341.331,96	80.477,09	-341.815,23	-4.357.235,85
6. Yıl	1.400.896,10	10,00	1.184.429,22		90.134,34	1.094.294,88	-3.393.458,61
7. Yıl	1.396.705,98	10,00	1.298.963,52		100.950,46	1.198.013,07	-2.195.445,55
8. Yıl	1.392.528,40	10,00	1.424.573,29		113.064,51	1.311.508,78	-883.936,76
9. Yıl	1.388.363,31	10,00	1.562.329,53		126.632,25	1.435.697,28	551.760,52
10. Yıl	1.384.210,67	10,00	1.713.406,80		141.828,12	1.571.578,68	2.123.339,19
11. Yıl	1.380.070,46	10,00	1.879.093,24		158.847,50	1.720.245,74	3.843.584,93
12. Yıl	1.375.942,63	10,00	2.060.801,55		177.909,20	1.882.892,35	5.726.477,29
13. Yıl	1.371.827,15	10,00	2.260.081,06		199.258,30	2.060.822,76	7.787.300,05
14. Yıl	1.367.723,98	10,00	2.478.630,90		223.169,30	2.255.461,60	10.042.761,65
15. Yıl	1.363.633,08	10,00	2.718.314,51		249.949,61	2.468.364,90	12.511.126,55
16. Yıl	1.359.554,42	10,00	2.981.175,52		279.943,57	2.701.231,96	15.212.358,50
17. Yıl	1.355.487,95	10,00	3.269.455,19		313.536,79	2.955.918,40	18.168.276,90
18. Yıl	1.351.433,65	10,00	3.585.611,51		351.161,21	3.234.450,30	21.402.727,20
19. Yıl	1.347.391,48	10,00	3.932.340,14		393.300,55	3.539.039,59	24.941.766,79
20. Yıl	1.343.361,40	10,00	4.312.597,44		440.496,62	3.872.100,82	28.813.867,61
21. Yıl	1.339.343,37	10,00	4.729.625,61		493.356,22	4.236.269,39	33.050.137,00
22. Yıl	1.335.337,35	10,00	5.186.980,40		552.558,96	4.634.421,44	37.684.558,45
23. Yıl	1.331.343,32	10,00	5.688.561,41		618.866,04	5.069.695,37	42.754.253,82
24. Yıl	1.327.361,24	10,00	6.238.645,30		693.129,96	5.545.515,34	48.299.769,16
25. Yıl	1.323.391,07	10,00	6.841.922,30		776.305,56	6.065.616,74	54.365.385,90



UZUN YAŞAM KÖYÜ YATIRIM FİZİBİLİTESİ

Bu çalışmanın içeriğinden sadece Nazilli Ticaret Odası sorumludur ve bu içeriğin herhangi bir şekilde T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının veya Güney Ege Kalkınma Ajansının görüş ya da tutumunu yansıttığı mütalaa edilemez.