



ANTAKYA S.S. AYAKKABICILAR KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ YAPI  
KOOPERATİFİ

# ANTAKYA AYAKKABICILAR KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ YATIRIMI FİZİBİLİTE RAPORU

Mart 2022 - Hatay

### Sorumluluk Reddi

Bu rapor Antakya Ayakkabıcılar Küçük Sanayi Sitesi Kurulması için Fizibilite Raporunun Hazırlanması faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır. İçerik ile ilgili sorumluluk Çelebi Eğitim Danışmanlık Mühendislik Dış Ticaret Ltd. Şti.'ne aittir ve Antakya S.S. Ayakkabıcılar Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi'nin görüşlerini yansıtmaz.

### Raporu Hazırlayanlar

Yük. Müh. Ömer Cengiz ÇELEBİ : Fizibilite Analizi Uzmanı  
Doç. Dr. Yunus KILIÇ : Finansal Analiz Uzmanı  
Dt. Aysun ÇELEBİ : Fizibilite Analizi Uzmanı

**Mart 2022**  
**Hatay**

## TANIMLAR VE KISALTMALAR

|        |                                            |
|--------|--------------------------------------------|
| AOSM   | Ağırlıklı Ortalama Sermaye Maliyeti        |
| CAPM   | Sermaye Varlıklarını Fiyatlama Modeli      |
| DOĞAKA | T.C. Doğu Akdeniz Kalkınma Ajansı          |
| EB     | Endüstri Bölgesi                           |
| GTİP   | Gümrük Tarife İstatistik Pozisyon Numarası |
| İKO    | İç Karlılık Oranı                          |
| KKO    | Kapasite Kullanım Oranı                    |
| KSS    | Küçük Sanayi Sitesi                        |
| NBD    | Net Bugünkü Değer                          |
| OSB    | Organize Sanayi Bölgesi                    |
| SB     | Serbest Bölge                              |
| TGB    | Teknoloji Geliştirme Bölgesi               |
| TÜİK   | Türkiye İstatistik Kurumu                  |

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                                 |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| ŞEKİLLER.....                                                                                   | vii       |
| TABLolar.....                                                                                   | viii      |
| <b>1 PROJE ÖZETİ.....</b>                                                                       | <b>1</b>  |
| 1.1 Proje Kimlik Kartı .....                                                                    | 1         |
| 1.1.1 Temel Proje Verileri.....                                                                 | 1         |
| 1.1.2 Amaç ve Gerekçe.....                                                                      | 1         |
| 1.1.3 Yapılan İş Tanımı.....                                                                    | 1         |
| 1.1.4 Uzun ve Kısa Dönemli Amaçlarla İlişki.....                                                | 1         |
| 1.1.5 Finansman Kaynağı ve Planı .....                                                          | 2         |
| 1.1.6 Proje Analiz Sonuçları (Alternatiflerin karşılaştırılması).....                           | 3         |
| 1.1.7 Etüt Bilgileri .....                                                                      | 3         |
| 1.2 Projenin Gerekçesi .....                                                                    | 3         |
| 1.2.1 Projenin Hedef Kitlesi .....                                                              | 5         |
| 1.3 Projenin Tanımı ve Kapsamı .....                                                            | 6         |
| 1.4 Fizibilite Etüdü Analiz Sonuçları .....                                                     | 8         |
| 1.5 Projenin Etkileri .....                                                                     | 9         |
| <b>2 PROJENİN TANIMI VE KAPSAMI.....</b>                                                        | <b>11</b> |
| 2.1 Projenin Politika Dokümanlarına Uygunluğu .....                                             | 11        |
| 2.2 Kurumsal Yapılar ve Yasal Mevzuat.....                                                      | 13        |
| 2.3 Projenin Kurumun Geçmiş, Yürüyen ve Planlanan Diğer Projeleri İle İlişkisi .....            | 18        |
| 2.4 Projenin Diğer Kurumların Projeleri İle İlişkisi.....                                       | 18        |
| 2.4.1 Proje İle Eşzamanlı Götürülmesi Gereken Diğer Kurumların Projeleri.....                   | 18        |
| 2.4.2 Projede Başka Kurumların Projeleri ile Fiziki Çakışma Oluşmamasına Yönelik Tedbirler..... | 18        |
| 2.5 Proje ile İlgili Geçmişte Yapılmış Etüt Araştırma ve Diğer Çalışmalar .....                 | 19        |
| 2.6 Proje İhtiyacı/Talebi .....                                                                 | 19        |
| 2.7 Proje Alternatifleri.....                                                                   | 20        |
| 2.7.1 Projesiz Durum .....                                                                      | 20        |
| 2.7.2 Bakım Onarım veya Tevsii Yatırımı.....                                                    | 24        |
| 2.7.3 En İyi İkinci Alternatif .....                                                            | 24        |
| 2.7.4 En İyi Alternatif.....                                                                    | 24        |

|                                                         |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| 2.8 Teknoloji ve Tasarım.....                           | 24        |
| <b>3 YER SEÇİMİ VE ARAZİ MALİYETİ .....</b>             | <b>36</b> |
| 3.1 Fiziksel ve Coğrafi Özellikler .....                | 36        |
| 3.2 Ekonomik ve Fiziksel Altyapı.....                   | 40        |
| 3.3 Sosyal Altyapı ve Sosyal Etkiler.....               | 41        |
| 3.4 Çevresel Etkiler .....                              | 43        |
| 3.5 Alternatifler, Yer Seçimi ve Arazi Maliyeti.....    | 43        |
| <b>4 TALEP TAHMİNİ VE KAPASİTE SEÇİMİ .....</b>         | <b>48</b> |
| 4.1 Varsayımlar.....                                    | 48        |
| 4.2 Talep Tahmin Yöntemi .....                          | 48        |
| 4.3 Talep Analizi .....                                 | 49        |
| 4.4 Talep Tahmin Sonuçları .....                        | 56        |
| 4.5 Kapasite Seçimi.....                                | 58        |
| <b>5 YATIRIM TUTARI .....</b>                           | <b>61</b> |
| 5.1 Sabit Sermaye Yatırım Tutarı.....                   | 61        |
| 5.2 Arazi Bedeli/Kamulaştırma Bedeli.....               | 62        |
| 5.3 İşletme Sermayesi .....                             | 62        |
| 5.4 Toplam Yatırım Tutarı ve Yıllara Dağılımı .....     | 62        |
| <b>6 PROJENİN FİNANSMANI VE FİNANSAL ANALİZ .....</b>   | <b>64</b> |
| 6.1 Finansman Öngörüsü .....                            | 64        |
| 6.2 Finansman İhtiyacı ve Kaynakları .....              | 64        |
| 6.3 Finansman Koşulları ve Sermaye Maliyeti.....        | 66        |
| 6.4 Finansman Tablosu ve Finansal Oranlar Analizi ..... | 67        |
| 6.4.1 Finansal Tablolar .....                           | 67        |
| 6.4.2 Finansal Oranlar Analizi (Mevcut Durum) .....     | 68        |
| 6.4.2.1 Likidite Oranları .....                         | 68        |
| 6.4.2.2 Kaldıraç Oranları.....                          | 69        |
| 6.4.2.3 Faaliyet Oranları .....                         | 69        |
| 6.4.2.4 Karlılık Oranları.....                          | 70        |
| 6.4.2.5 Değerlendirme.....                              | 71        |
| 6.4.3 Proforma Finansal Tablolar .....                  | 71        |

|                                                                            |            |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|
| 6.4.4 Finansal Oranlar Analizi .....                                       | 72         |
| <b>7 TİCARİ ANALİZ.....</b>                                                | <b>74</b>  |
| 7.1 Ticari Analiz ile İlgili Temel Varsayımlar .....                       | 74         |
| 7.2 Ticari Faydalar ve Maliyetler .....                                    | 76         |
| 7.3 Ticari Fayda Maliyet Analizi .....                                     | 80         |
| <b>8 EKONOMİK ANALİZ .....</b>                                             | <b>83</b>  |
| 8.1 Ekonomik Analiz İle İlgili Temel Varsayımlar .....                     | 83         |
| 8.2 Ekonomik Faydalar ve Maliyetler .....                                  | 84         |
| 8.3 Ekonomik Fayda Maliyet Analizi (Ekonomik NBD, Ekonomik İKO).....       | 85         |
| 8.4 Maliyet Etkinlik Analizi .....                                         | 88         |
| <b>9 RİSK ANALİZİ .....</b>                                                | <b>89</b>  |
| 9.1 Duyarlılık Analizi .....                                               | 89         |
| <b>10 ÇEVRESEL ANALİZ .....</b>                                            | <b>95</b>  |
| 10.1 Çevresel Etkilerin Ön Değerlendirmesi .....                           | 95         |
| 10.2 Çevresel Riskler ve Azaltma Tedbirleri .....                          | 96         |
| <b>11 SOSYAL ANALİZ .....</b>                                              | <b>98</b>  |
| 11.1 Projenin Sosyal Etkileri .....                                        | 98         |
| 11.2 Bölgesel Düzeydeki Etkisi .....                                       | 99         |
| <b>12 PROJE YÖNETİMİ ve UYGULAMA PROGRAMI .....</b>                        | <b>101</b> |
| 12.1 Proje Yürütücüsü Kuruluş ve Teknik Kapasitesi .....                   | 101        |
| 12.2 Proje Organizasyonu ve Yönetim .....                                  | 101        |
| 12.3 Proje Uygulama Planı ve Projede Kritik Aşamalar .....                 | 103        |
| <b>13 SONUÇ .....</b>                                                      | <b>105</b> |
| 13.1 Projenin Ticari ve Ekonomik Yapılabilirliği İle İlgili Sonuçlar ..... | 105        |
| 13.2 Projenin Sürdürülebilirliği .....                                     | 106        |
| 13.3 Projeye İlişkin Temel Riskler .....                                   | 107        |
| <b>EKLER .....</b>                                                         | <b>108</b> |

## ŞEKİLLER

|                                                                                                                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Şekil 1: Teşvik uygulamaları açısından illerin gelişmişlik seviyelerine göre gruplandırılması <sup>13</sup> . ....                                                | 15 |
| Şekil 2: Antakya Ayakkabıcılar Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi üyelerinin mevcut durumda üretim yapmak için çalıştıkları mekanların koşulları. ....          | 21 |
| Şekil 3: Antakya Ayakkabıcılar Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi üyelerinin mevcut durumda üretim yapmak için kullandıkları binaların fiziksel koşulları. .... | 22 |
| Şekil 4: Yatırım yeri vaziyet planı. ....                                                                                                                         | 27 |
| Şekil 5: 100 m <sup>2</sup> oturma alanına inşa edilecek binaların kat planları. ....                                                                             | 30 |
| Şekil 6: 200 m <sup>2</sup> oturma alanına inşa edilecek binaların kat planları. ....                                                                             | 31 |
| Şekil 7: 400 m <sup>2</sup> oturma alanına inşa edilecek binaların kat planları. ....                                                                             | 33 |
| Şekil 8: 600 m <sup>2</sup> oturma alanına inşa edilecek binaların örnek bir kat planı. ....                                                                      | 34 |
| Şekil 9: 800 m <sup>2</sup> oturma alanına inşa edilecek binaların örnek bir kat planı. ....                                                                      | 35 |
| Şekil 10: Antakya Ayakkabıcılar Küçük Sanayi Sitesi'nin haritada üzerindeki genel lokasyonu. ....                                                                 | 38 |
| Şekil 11: Antakya Ayakkabıcılar Küçük Sanayi Sitesi'nin parsellerinin yerleşim planı. ....                                                                        | 39 |
| Şekil 12: Antakya Ayakkabıcılar Küçük Sanayi Sitesi'nin parsellerinin hava fotoğrafı görüntüsü ile şehir içerisindeki konumu. ....                                | 40 |
| Şekil 13: Yatırım yeri için birinci alternatif - Alahan Köyü bölgesi. ....                                                                                        | 44 |
| Şekil 14: Yatırım yeri için ikinci alternatif - Narlıca güneyi. ....                                                                                              | 45 |
| Şekil 15: Yatırım yeri için üçüncü alternatif - Hatay Havalimanı güneyi. ....                                                                                     | 46 |
| Şekil 16: Yatırım yeri için dördüncü alternatif - Kavutçu - Günyazı Mevkii. ....                                                                                  | 46 |
| Şekil 17: Ayakkabı üretiminde katı atık. ....                                                                                                                     | 95 |
| Şekil 18: Termo-plastik taban temizlemede atık. ....                                                                                                              | 96 |

## TABLolar

|                                                                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tablo 1: Finansman kaynağı ve planı .....                                                                                             | 2  |
| Tablo 2: Proje analiz sonuçları .....                                                                                                 | 3  |
| Tablo 3: Küçük Sanayi Sitesinde inşa edilecek yapıların büyüklükleri ve sayıları. ....                                                | 8  |
| Tablo 4: Küçük Sanayi Sitelerine sağlanan teşvikler <sup>12</sup> .....                                                               | 14 |
| Tablo 5: Küçük Sanayi Sitelerine sağlanan teşviklerin açıklamaları ve mevzuat ilişkileri <sup>12</sup> .....                          | 15 |
| Tablo 6: Mevcut durumda Kooperatif üyesi 183 işletmenin üretim tesislerinin sahip oldukları kullanım alanlarının genişlikleri .....   | 28 |
| Tablo 7: Yatırım yerine inşa edilecek yapıların tiplerine göre oturma ve kullanım alanı genişlikleri ve işletme sayıları .....        | 28 |
| Tablo 8: Binaların üretim için kullanım alanı genişliklerine göre mevcut durum ile proje ile ulaşılacak durumun karşılaştırması. .... | 29 |
| Tablo 9: Yatırım yerine ait arazinin ada, parsel numaraları ve yüzölçümleri listesi. ....                                             | 37 |
| Tablo 10: Analize esas olarak alınan GTİP kodları listesi. ....                                                                       | 48 |
| Tablo 11: Tüm dünyada seçilen GTİP kodlarıyla ithal edilen ayakkabıların yıllar bazında değeri - 1000 USD. ....                       | 50 |
| Tablo 12: Tüm dünyada seçilen GTİP kodlarıyla ithal edilen ayakkabıların yıllar bazında miktarı- çift ayakkabı .....                  | 50 |
| Tablo 13: Türkiye'nin seçilen GTİP kodlarıyla ihraç ettiği ayakkabıların yıllar bazında değeri - 1000 USD. ....                       | 50 |
| Tablo 14: Türkiye'nin seçilen GTİP kodlarıyla ihraç ettiği ayakkabıların yıllar bazında miktarı - çift ayakkabı .....                 | 51 |
| Tablo 15: Dünyada seçilen GTİP kodlarıyla ayakkabı ithalatını en çok yapan ilk 20 ülke - 1000 USD                                     | 51 |
| Tablo 16: Türkiye'nin seçilen GTİP kodlarıyla en çok ayakkabı ihracatı yaptığı ilk 20 ülke - 1000 USD .....                           | 52 |
| Tablo 17: 64.03 GTİP grubunda, dünyadaki tüm ülkelerin ayakkabı ithalat tutarlarının yıllar bazında değişimi - 2011 - 2020. ....      | 54 |
| Tablo 18: TÜİK hane halkı tüketim harcamaları araştırma sonuçları - 2019. ....                                                        | 55 |
| Tablo 19: Kooperatif üyelerinin mevcut durumdaki üretim alanı büyüklükleri ve üretim miktarları ile yıllık satış gelirleri .....      | 59 |
| Tablo 20: İnşa edilecek binaların oturma alanları, kullanım alanları ve sayılarına göre gruplandırılması. ....                        | 59 |

|                                                                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tablo 21: İnşa edilecek binalarda oluşması planlanan yeni üretim kapasitesi (ilave makine ve istihdam yatırımı olmadan)..... | 60 |
| Tablo 22: Sabit sermaye yatırımı, işletme sermayesi ve toplam yatırım tutarı. ....                                           | 61 |
| Tablo 23: Proje ve etüt giderleri. ....                                                                                      | 61 |
| Tablo 24: İşletme sermayesi ihtiyacı. ....                                                                                   | 62 |
| Tablo 25: Toplam yatırım tutarı ve yıllara dağılımı. ....                                                                    | 63 |
| Tablo 26: Projenin finansmanı için öngörülen finansman kaynakları.....                                                       | 64 |
| Tablo 27: Finansman ihtiyacı ve finansman kaynakları. ....                                                                   | 65 |
| Tablo 28: Projede kullanılacak kaynaklar ve sermaye maliyeti. ....                                                           | 66 |
| Tablo 29: İşletmelere ait toplam bilanço. ....                                                                               | 67 |
| Tablo 30: İşletmelere ait toplam gelirler.....                                                                               | 67 |
| Tablo 31: İşletmelerin 2025 yılına ait proforma gelirleri. ....                                                              | 71 |
| Tablo 32: İşletmelere ait proforma bilanço. ....                                                                             | 72 |
| Tablo 33: Karşılaştırmalı finansal oran analizi sonuçları (mevcut durum-tahmini durum). ....                                 | 73 |
| Tablo 34: Maliyetler ve amortisman giderleri ....                                                                            | 74 |
| Tablo 35: T.C. Merkez Bankası enflasyon hedefleri. ....                                                                      | 75 |
| Tablo 36: Projenin ekonomik ömrü boyunca satışlara yansıtılan fiyat artış oranları. ....                                     | 76 |
| Tablo 37: İşletmelerin mevcut durumda yıllık üretim kapasitesi.....                                                          | 76 |
| Tablo 38: Başlangıç dönemi üretim miktarları, satış fiyatları ve yıllık toplam satış gelirleri.....                          | 77 |
| Tablo 39: İşletme gelir ve giderleri.....                                                                                    | 78 |
| Tablo 40: Ticari nakit akışı. ....                                                                                           | 79 |
| Tablo 41: Ticari fayda maliyet analiz sonuçları özeti. ....                                                                  | 80 |
| Tablo 42: Projenin net bugünkü değeri (NBD).....                                                                             | 81 |
| Tablo 43: Projenin iç karlılık oranı (İKO).....                                                                              | 82 |
| Tablo 44: Ekonomik fayda ve maliyetler.....                                                                                  | 84 |
| Tablo 45: Projenin ekonomik fayda maliyet analizi sonuçları özeti.....                                                       | 85 |
| Tablo 46: Projenin ekonomik net bugünkü değeri (NBD). ....                                                                   | 86 |
| Tablo 47: Projenin ekonomik iç karlılık oranı (İKO).....                                                                     | 87 |
| Tablo 48: Duyarlılık analizi senaryo 1 - satış gelirlerinin beklenenden %10 daha düşük olması durumu özeti.....              | 89 |
| Tablo 49: Duyarlılık analizi senaryo 1 - Net bugünkü değer (NBD).....                                                        | 90 |

|                                                                                                                   |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Tablo 50: Duyarlılık analizi senaryo 1 - İç karlılık oranı (İKO) .....                                            | 91  |
| Tablo 51: Duyarlılık analizi senaryo 2 - satış maliyetlerinin beklenenden %10 daha fazla olması durumu özeti..... | 92  |
| Tablo 52: Duyarlılık analizi senaryo 2 - Net bugünkü değer (NBD).....                                             | 93  |
| Tablo 53: Duyarlılık analizi senaryo 2 - İç karlılık oranı (İKO).....                                             | 94  |
| Tablo 54: Kritik aşamalar ve proje uygulama programı.....                                                         | 104 |