



LİSANSLI DEPOCULUK TESİSİ ÖN FİZİBİLİTE RAPORU



İÇİNDEKİLER

TABLolar	4
GİRİŞ	5
1. YÖNETİCİ ÖZETİ	6
1.1. Projenin Gerekçesi	6
1.2. Proje Hakkında Özet Bilgiler	6
1.2.1. Projenin Adı	6
1.2.2. Kuruluş Yeri	6
1.2.3. Tesis Kurulu Kapasitesi	6
1.2.4. Toplam Yatırım Tutarı	6
1.2.5. Öngörülen Finansman Kaynakları	6
1.2.6. Yatırım Süresi ve Uygulama Planı	7
1.2.7. Yatırımın Faydalı Ömrü	7
1.2.8. Tam Kapasitede İşletme Gelir ve Giderleri	7
1.2.9. Kapasite Kullanım Oranları (KKO)	7
1.2.10. Tam Kapasite İstihdam	7
1.2.11. Değerlendirme Sonuç ve Önerileri	7
2. HİZMETİN TANIMI	8
3. EKONOMİK İNCELEME VE DEĞERLENDİRME	9
3.1. Sektörün Tanımı ve Yasal Çerçeve	9
3.1.1. Sektörün Tanımı	9
3.1.2. Yasal Çerçeve	14
3.1.3. Sektörle İlgili Uygulanan Teşvikler	18
3.2. Arz ve Talep Durumu	21
3.2.1. Kapasite ve Üretim Analizi	21
3.2.2. Talep Analizi	22
3.3. Pazar Analizi ve Pazarlama	25
3.3.1. Sektörün-Pazarın Yapısı ve Rekabet Koşulları	25
3.3.2. Sektördeki Eğilimler ve Yeni Gelişmeler	25
3.3.3. Pazarlama Stratejisi	27
3.3.4. Ürün Satış Fiyatları ve Koşulları	28
3.4. Tesis İçin Öngörülen Satış Miktarları (Ekonomik KKO)	28
4. GİRDİ PİYASASI	29
4.1. Hammaddenin Tanımı ve Kullanım Alanları	29

4.2. Girdi Piyasasının Değerlendirilmesi	30
5. KURULUŞ YERİ.....	31
6. TEKNİK İNCELEME VE DEĞERLENDİRME.....	31
6.1. Mevcut Teknolojiler.....	31
6.2. Teknoloji Seçimi ve Üretim Yöntemi	32
6.3. Tesis Kurulu Kapasitesi, Üretim Programı ve Öngörülen KKO.....	32
6.3.1. Tesisin Normal Kurulu Kapasitesi	32
6.3.2. Tesis için Öngörülen Üretim Miktarları	33
6.4. Makine-Teçhizat Seçimi ve Spesifikasyonları	34
6.5. İnşaat İşleri	35
6.6. Organizasyon ve İnsan Kaynakları	35
6.7. Toplam Yatırım Tutarı ve Uygulama Planı	36
6.7.1. Arsa Yatırımı	36
6.7.2. Etüt ve Proje Giderleri	36
6.7.3. İnşaat Harcamaları.....	36
6.7.4. Makine ve Teçhizat Giderleri.....	37
6.7.5. Taşıma ve Sigorta Giderleri.....	37
6.7.6. İthalat ve Gümrükleme Giderleri.....	37
6.7.7. Montaj Giderleri	38
6.7.8. Taşıt Araçları ve Demirbaş Giderleri.....	38
6.7.9. İşletmeye Alma Giderleri	38
6.7.10. Genel Giderler	38
6.7.11. Beklenebilecek Farklar.....	38
6.7.12. Yatırım Uygulama Planı	39
6.8. Tam Kapasitede İşletme Geliri.....	39
7. FİNANSAL DEĞERLENDİRME.....	40
8. SONUÇ	41

TABLolar

<i>Tablo 1. Lisanslı Depo İşletmesi Lisans Bedelleri</i>	17
<i>Tablo 2. Diğer Lisans Bedelleri</i>	18
<i>Tablo 3. Lisanslı Depo İşletmesi Kuruluş İzni Alan Şirketler</i>	21
<i>Tablo 4. Türkiye ve Gaziantep Buğday Üretimi</i>	22
<i>Tablo 5. Hizmet Fiyatları</i>	28
<i>Tablo 6. Tam Kapasitede İşletme Gelirleri</i>	29
<i>Tablo 7. Aylara Göre Depolama Miktarı Tahminleri</i>	33
<i>Tablo 8. Öngörülen İstihdam</i>	35
<i>Tablo 9. Öngörülen Makine ve Teçhizat Listesi</i>	37
<i>Tablo 10. Yatırım Tutarı Tablosu</i>	38
<i>Tablo 11. Yatırım Uygulama Planı</i>	39
<i>Tablo 12. Tam Kapasite İşletme Gelirleri</i>	39
<i>Tablo 13. Finansman Tablosu</i>	40

GİRİŞ

Ön fizibilite bir yatırım fikrinin yatırımcının, yatırım yapma kararının kesinleştirilmesinden önce proje ile ilgili olarak yapacağı her türlü ekonomik ve teknik çalışmaları kapsar. Ön fizibilite çalışmalarının yatırımcı tarafından olumlu bulunması neticesinde yatırımcı ayrıntılı bir çalışma olan fizibilite çalışmasına geçiş yapar.

Bu ön fizibilite raporu Genç Girişimci İş Adamları Derneği'ne İpekyolu Kalkınma Ajansı Doğrudan Destek Programı kapsamında desteklenmiş ve bu çalışma 4K Yönetim Destek Merkezi tarafından hazırlanmıştır.

İpekyolu Kalkınma Ajansı 2014 yılı Doğrudan Faaliyet Destek Programı kapsamında hazırlanan bu yayının içeriği İpekyolu Kalkınma Ajansı ve Kalkınma Bakanlığı'nın görüşlerini yansıtmamakta olup, içerik ile ilgili tek sorumluluk Gaziantep Genç İş Adamları Derneği'ne aittir.

1. YÖNETİCİ ÖZETİ

1.1. Projenin Gerekçesi

Gaziantep Genç İş Adamları Derneğinin İpekyolu Kalkınma Ajansının Doğrudan Faaliyet Desteği ile “Yatırımcılar Fizibilite Hazırlamanın Önemini Anlıyor Projesi” mali destek görmeye hak kazanmıştır. Proje faaliyetleri kapsamında öncelikle gerçekleştirilen çalıştay ile Gaziantep için gerekli ve yenilikçi 5 yatırım konusu seçilmiş, sonrasında bu belirlenen yatırım konuları hakkında fizibilite raporları hazırlanmıştır. Projede belirlenen 5 fizibilite konusundan biri olan “**Lisanslı Depoculuk Tesis Yatırımı**”na yönelik olarak bu **ön fizibilite raporu** oluşturulmuştur.

1.2. Proje Hakkında Özet Bilgiler

1.2.1. Projenin Adı: Lisanslı Depoculuk Tesis

1.2.2. Kuruluş Yeri: Gaziantep

1.2.3. Tesis Kurulu Kapasitesi:

Tesisin 50.000 ton buğday depolama kapasitesi bulunmaktadır

1.2.4. Toplam Yatırım Tutarı:

Sabit Yatırım Tutarı	12.270.905 TL
İşletme Sermayesi Tutarı	284.201 TL
Toplam Finansman İhtiyacı	12.555.106 TL

1.2.5. Öngörülen Finansman Kaynakları:

Öz Kaynak	6.277.553 TL	50%
Yabancı Kaynak	6.277.553 TL	50%
Toplam Finansman	12.555.106 TL	100%

1.2.6. Yatırım Süresi ve Uygulama Planı:

Projenin detaylı fizibilite etüdünün kabulüne müteakip 5 ayda tamamlanarak işletmeye geçebileceği öngörülmüştür.

1.2.7. Yatırımın Faydalı Ömrü:

Projenin faydalı ömrü 15 yıl olarak öngörülmüştür.

1.2.8. Tam Kapasitede İşletme Gelir ve Giderleri:

Yıllık İşletme Gelirleri	3.789.475 TL
Yıllık İşletme Giderleri	991.930 TL
Brüt Nakit Farkı	2.797.545 TL

1.2.9. Kapasite Kullanım Oranları (KKO):

	2015	2016	2017	2018	2019
Kapasite Kullanım Oranı	50%	70%	90%	100%	100%

1.2.10. Tam Kapasite İstihdam:

Kurulacak tesiste beyaz ve mavi yakalı olmak üzere toplam 16 kişinin istihdam edileceği öngörülmüştür

1.2.11. Değerlendirme Sonuç ve Önerileri:

Buğday ülke genelinde olduğu gibi Gaziantep içinde önemli bir tarım ürünüdür. Buğday, makarna, un ve bulgur imalatı açısından önemli bir girdidir ve Gaziantep bu ürünlerin imalatı, yurtiçi ve yurtdışı satışında aktif rol almaktadır. Bölgede kullanılan buğday mevcut yapıda çiftinin/sanayicinin kendi deposunda ya da kiraladığı depolarda muhafaza edilmektedir. Mevcut depo sistemleri ürünü aynı kalitede koruyabilmek açısından yeterli koşullara sahip değildir. Son yıllarda yaygınlaşan modern üretim teknikleri ile birlikte ürün verimi ve katma değeri yükselmeye başlayan tarımsal üretimde, elde edilen ürünlerin depolanma ve pazarlama yöntemleri de en az üretim kadar önemli hale gelmiştir. Bu nedenle Bölgede üretilen katma

değerin artması için işlem gören buğdayın uygun koşullarda muhafaza edilmesi önemli bir konudur.

Bölgenin böyle bir lisanslı depoya ihtiyacının olması ve bunun yanında yaratacağı katma değer dikkate alındığında bu yatırımın bölge ve ülke için gerekli olduğu düşünülmektedir.

TMO'nun umumi mağazacılık konusundaki mevcut bilgi birikimi ve tecrübesi, Türkiye çapında lisanslı depoculuğa uygun olabilecek yaklaşık 1,8 milyon ton depolama kapasitesinin bulunması ve lisanslı depoculuk sisteminin ülkemizde kurulup geliştirilmesine öncülük etmesi yönünde sektöründe oluşan beklentilerin yerine getirilmesi açısından TMO'nun kurulacak şirketlere iştirak etmesi ayrıca öngörülebilir.

Makarna, bulgur ve un üretiminde Türkiye ve Dünya genelinde iyi bir yeri olan Gaziantep sanayisi, lisanslı depoculuk ile ilgili işletmelerin rekabet gücünü arttıracaktır. Bu nedenle lisanslı depoculuk Gaziantep için yatırım ihtiyacı duyulan önemli bir alandır.

2. HİZMETİN TANIMI

Lisanslı depoculuk, iç ve dış ticarete konu olan uzun süreli depolanmaya uygun niteliğe sahip tarım ürünlerinin belli bir kira bedeli karşılığında sağlıklı koşullarda depolanmasını ve sağlayan, bu ürünlerin ticaretinin ürünün mülkiyetini temsil eden ürün senetleri vasıtasıyla yapılmasını sağlayan, anonim şirket statüsünde kurulmuş ve çalışma usulleri devlet tarafından belirlenmiş olan faaliyetler bütünüdür. Lisanslı depolamaya uygun ürünler; standardize edilebilen, temel ve işlenmiş tarım ürünleri, hububat, baklagiller, yağlı tohumlar, pamuk, fındık, zeytin, zeytinyağıdır.

5300 sayılı Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk Kanunu ile lisanslı depo, tarım ürünlerinin sağlıklı koşullarda muhafaza ve ticari amaçla depolanması hizmetlerini sağlayan tesis olarak tanımlanmıştır. Lisanslı depoculuk faaliyetleri, Avrupa Topluluğunda Ekonomik Faaliyetlerin İstatistikî Sınıflaması, NACE'ye göre 52.10.03 - Hububat depolama ve antrepoculuk faaliyetleri (hububat silolarının işletilmesi vb.) içerisinde yer almaktadır.

Ön fizibilite raporu kapsamında hazırlanan tesiste buğday, 5300 sayılı Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk Kanunu ve bu Kanun hükümleri doğrultusunda yürürlüğe konulmuş **“Hububat, Baklagiller ve Yağlı Tohumlar Lisanslı Depo Yönetmeliği”** kapsamında faaliyet gösterecektir.

Bu Yönetmeliğin amacı, hububat, baklagiller ve yağlı tohumların ticaretini kolaylaştırmak, depolanması için yaygın bir sistem oluşturmak, ürün sahiplerinin mallarının emniyetini sağlamak ve kalitesini korumak, lisanslı depo işleticilerinin kişiler arasında ayırım yapmaksızın hububat, baklagiller ve yağlı tohumları kabul etmelerini temin etmek, ürünlerin mülkiyetini temsil eden, satışını ve teslimini sağlayan, teminat olarak verilebilen ürün senedi çıkartmak ve standartları belirlenmiş hububat, baklagiller ve yağlı tohumların depolanması hizmetini sunan lisanslı depo işletmelerinin kuruluş, işleyiş ve denetimine ilişkin usûl ve esasları düzenlemektir.



3. EKONOMİK İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

3.1. Sektörün Tanımı ve Yasal Çerçeve

3.1.1. Sektörün Tanımı

Lisanslı depoculuk sistemi, Ürün İhtisas Borsaları ve/veya Ticaret Borsalarına entegre çalışan, çiftçilere ve tarım ürünü ticareti yapan tacir ve işletmelere hizmet eden bir sistemdir.

Lisanslı depoculuğun esası, lisanslı depoculuğa elverişli ürünlerin uygun yöntemlerle, sağlıklı koşullarda ve kalite sınıflarına göre depolanmasını sağlamak ve söz konusu ürünlerin ticaretini daha sistemli ve güvenilir hale getirmektir. Tarım ürünleri değişik şekillerde depolanmakta ve bu depoların da pek çoğu ne yazık ki uygunsuz koşullara sahip olmaktadır. Oysaki tarım ürünleri organik karakterli ürünler olup, bu ürünlerin depolanması organik özelliğe sahip olmayan herhangi bir malın depolanmasına benzememektedir. Tarım ürünleri yapıları

dolayısıyla kolay bozulabilen ve depolanması esnasında ısı, ışık, nem, havalandırma vb. özel koşullar gerektiren ürünlerdir. Bu bağlamda lisanslı olmayan depolar “adi depo” olarak adlandırılmaktadır. Söz konusu büyük kapasiteli lisanslı depoların artması halinde piyasada oluşabilecek olan arz fazlası ürünlerin depolanması ile kontrol altına alınabilecek ve arz fazlalığından kaynaklanan fiyat dalgalanmalarını bir dereceye kadar engellemek mümkün olacaktır.

Lisanslı depoculuk ile ilgili usul ve esaslar 17 Şubat 2005 tarih ve 25730 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren 10 Şubat 2005 tarih ve 5300 sayılı “Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk Kanunu” ve buna bağlı olarak hazırlanan yönetmelikler esas alınarak kurulur ve çalıştırılır.

Lisanslı depolar;

- Teslim edilen ürünleri lisanslı depoya kabul etmek, gerekiyorsa depolamaya uygun hale getirmek (temizlemek, kurutmak, v.b.), kalite ve miktarını belirlemek, sigortalamak ve uygun şartlarda depolamaktan,
- İşletmelerine kabul ettikleri ürünün karşılığı olarak, sahibine borsada alınıp satılabilecek ve rehin konularak banka kredisi alınabilecek bir elektronik ürün senedi (ticaret hukukunda kıymetli evrak olan senet) temin etmekten,
- Ürün sahibinin isteği halinde sahibine ürünü zaman geçirmeden teslim etmekten sorumludurlar.

Lisanslı depoculuk sistemi ile

- Hasat dönemlerinde tarım ürünlerindeki arz yığılması nedeniyle oluşan fiyat düşüşlerinin önlenmesi ve piyasanın dengelenmesi,
- Özellikle finansman sıkıntısı çeken küçük çiftçiler ile ürün sahiplerinin, lisanslı depolara verdikleri ürünleri karşılığında aldıkları ürün senetleri aracılığıyla bankalardan kredi ve finansman sağlamaları,
- Tarım ürünleri ticaretinin herkesçe kabul gören standartları belirlenmiş ürünler üzerinden yapılması, kaliteli üretimin teşvik edilmesi, güvenli bir piyasanın oluşturulması,

- Tarım ürünleri ticaretinin kayıt altına alınması, kayıt dışılığın önüne geçilmesi,
- Ülkemizde hali hazırda uygulanmakta olan tarım reformunun başarılanması ve tarım ürünleri ticaretinde özel sektör katılımının artırılması,
- Üretimde ve fiyatlandırmada Devlet müdahalelerinin asgariye indirilmesi, bu alana yönelik yapılan yüksek harcamalardan önemli tasarruf sağlanması, serbest piyasa ve fiyat oluşumunu bozan müdahalelerden uzaklaşılması,
- Tarım ürünleri üreticileri açısından kolay pazarlanabilen, iyi muhafaza edilen ve nakliye masrafları en aza indirilmiş bir sistemle istikrarlı ve daha yüksek bir gelir seviyesi elde edilmesi,
- Yatırımcılar için dövize, altına, hisse senedine, faize ve benzerlerine alternatif yeni bir yatırım aracı sağlanması,
- Ürün ticareti ile uğraşan tacir ve sanayicilerimizce, kalitesi bilimsel kriterlere göre belirlenmiş ve fiyat istikrarı sağlanmış ürünlerin kolayca temini,
- Tarım ürünlerinin, fizikî mal ve numune gösterilmesine ve teslimine gerek olmaksızın ürün senetleri veya elektronik ürün senetleri aracılığıyla ticaretinin yapılması,
- Standardı belirlenmiş ürün ve lisanslı depo sistemiyle tarım ürünlerinde vadeli işlem ve opsiyon piyasalarına geçilmesi,
- Ürün depolanması, bankacılık ve sigorta sektörü açısından yeni iş alanlarının oluşturulması,
- Türkiye'nin yakınında bulunduğu Orta Doğu, Balkanlar, Türkî Cumhuriyetler ve Asya coğrafyasındaki tarım ürünleri ticaretinde de önemli rol üstlenmesi ve pay sahibi olunması, hedeflenmiştir.

Lisanslı depoculuğun çalışma sisteminde birbirleriyle bağlantılı 4 birim bulunmaktadır; lisanslı depo işletmesi, ürün ihtisas borsası (yetkili ticaret borsası), yetkili ve referans yetkili sınıflandırıcı ile lisanslı depoculuk tazmin fonudur.

En basit haliyle lisanslı depoların çalışma prensibi, ürünlerin kalitelerine göre sınıflandırılması ve ürün fiyatlarının her bir kalite sınıfına göre serbest rekabet piyasası koşullarında

belirlenmesi, ürün alım-satım işlemlerinin de ürün senetleri aracılığıyla yapılmasıdır. Bu bağlamda lisanslı deponun yanı sıra, ürünlerin objektif kriterlere göre ve güvenilir bir şekilde sınıflandırılmasını ve fiyat oluşumunun da şahsi ilişki ve çıkarlardan bağımsız bir şekilde ürün kalitesine ve günün arz ve talep koşullarına göre oluşmasını garanti edecek iki birime daha ihtiyaç vardır. Bunlardan biri yetkili sınıflandırıcılar diğeri ise ticaret borsalarıdır. Lisanslı depoların, yetkili sınıflandırıcı ve ticaret borsası ile aralarında sözleşme yapma zorunluluğu vardır. Söz konusu sözleşmeler Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın onayından geçmelidir. Gerekliğinde Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından matbu sözleşme düzenlenebilmektedir. Mevzuata göre lisanslı depoculuk işletim sistemi ile ilgili tanımlar aşağıda tanımlanmıştır:

Tarım Ürünleri: Depolanmaya uygun nitelikteki hububat, bakliyat, pamuk, tütün, fındık, yağlı tohumlar, bitkisel yağlar, şeker gibi standardize edilebilen temel ve işlenmiş tarım ürünlerini ifade etmektedir.

Lisanslı depoculuğa konu olacak ürünün çabuk bozulabilir nitelikte olmaması, resmi bir kuruluş tarafından tanımlanmış bir standardının bulunması ve söz konusu standart özelliklerinin analizler yardımıyla objektif bir şekilde ortaya konulabilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda meyve ve sebzelerin muhafaza edildiği soğuk hava depoları lisanslı depoculuğa konu olan ürünler arasına girmemektedir.

Depolama Hizmetleri: Lisanslı depoya kabul edilen ürünlerin tartılması, boşaltılması, yüklenmesi, taşınması, nakliyesi, depolamaya ve şartlara uygun hale getirilmesi, depolanması, ürün ambalajlarının onarılması, ürünün depodan çıkarılması gibi hizmetlerdir.

Lisans: Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından verilen faaliyet iznini gösterir belgedir.

Lisanslı Depolar: Ürünlerin depolanması hizmetleri ile iştigal eden, Bakanlıktan lisans alan anonim şirketlerdir.

Mudiler: Depolama hizmetleri için ürününü lisanslı depoya teslim eden veya lisanslı depo işletmesince düzenlenen ürün senedini mevzuata uygun olarak elinde bulunduran gerçek veya tüzel kişilerdir.

Mudi, üreticinin bizzat kendisi olabileceği gibi, ürün senedini başka bir şahıs ya da şirkete devretmesi halinde mudi, ürün senedini elinde bulunduran gerçek ya da tüzel kişi olmaktadır.

Ürün Senedi: Ürünlerin mülkiyetini temsil ve rehini temin eden, lisanslı depo işleticisince nama veya emre düzenlenmiş, teminat olarak verilebilen, ciro edilebilen veya edilemeyen ve 5300 sayılı Kanun'da öngörülmeven durumlarda Türk Ticaret Kanunu'nda düzenlenen makbuz senedi hükümlerine tâbi, basılı veya elektronik ortamda bulunan kıymetli evraklardır.

Yetkili Sınıflandırıcılar: Ürünleri analiz eden, ürünün nitelik ve özelliklerini belirleyen, standartlara uygun olarak sınıflandıran ve bu durumu belgelendiren laboratuvarları işleten Bakanlıktan lisans alan gerçek ve tüzel kişilerdir.

Hakem Yetkili Sınıflandırıcılar: Yetkili sınıflandırıcıların yaptıkları ürün analiz ve sınıflandırma işlemlerine karşı itiraz yapılması durumunda, yeniden alınan temsili numuneyi analiz eden ve itirazı sonuçlandırmak görevini üstlenen, o bölge ya da grupta yer alan ve Bakanlıkça son iki yıldaki bu Yönetmelik hükümlerine uygunluk performansı da gözetilerek belirlenen yetkili sınıflandırıcılar.

Bazı ticaret borsalarının laboratuvarları mevcut halleri ile hakem yetkili sınıflandırıcı (Laboratuvar) olma özelliğindedirler.

Referans Yetkili Sınıflandırıcılar: Görev alanındaki yetkili sınıflandırıcıların kalibrasyon, uygunluk kontrol ve denetimini yürüten, ürün analiz yöntemlerinin geliştirilmesi ve standardizasyonunun sağlanması için ulusal ve uluslararası bilimsel kuruluşlar ile çalışma yapan, eğitim veren, şahit numuneler ile itiraz ve anlaşmazlıklarda istem üzerine veya Bakanlıkça görevlendirildiğinde tarım ürünlerini analiz eden ve görüş veren, analiz metotları konusunda akredite edilmiş bulunan kamu veya özel laboratuvarları işleten ve Bakanlıktan lisans alan gerçek veya kamu ve özel tüzel kişilerdir.

Tanıma uygun olarak, halen faaliyette bulunan bazı kamu kurum laboratuvarları ve bazı ticaret borsalarının laboratuvarları, referans yetkili sınıflandırıcı özelliğini taşımaktadırlar. Gümrük ve Ticaret Bakanlığının onayı ile sisteme katılabilirler.

Borsa: Aralarındaki sözleşme çerçevesinde lisanslı depo işletmesince düzenlenen ürün senetlerinin kota ettirildiği, alım satımının yapıldığı ve hareketlerinin kontrol ve takip edildiği ürün ihtisas borsasını veya Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'ndan ürün senedi alım satımı konusunda izin alan ticaret borsasını ifade etmektedir.

Gaziantep Ticaret Borsası ürün senedi alım satımı konusunda yetkili borsalar arasında yer almaktadır.

Lisanslı Depo Teminatı: Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından kabul edilen nakit, banka teminat mektubu, Devlet tahvili, hisse senedi, gayrimenkul rehini, sigorta teminatı ve nakde çevrilebilir diğer güvenceleri ifade etmektedir.

Tazmin Fonu: Lisanslı depo işletmesinin, kanunda ve mudiyle yapacağı sözleşmede öngörülen yükümlülüklerini yerine getirmemesinden dolayı ortaya çıkan zararları tazmin eden, tüzel kişiliği haiz kuruluş. Fonun ana gelirlerini lisanslı depoculuk hizmet bedelinin binde beşi, ürün senedi tescilinin yüzde onu, ürün senedi alım satımının binde yarımı oluşturmaktadır.

Elektronik Kayıt Kuruluşu: Yönetmelik hükümleri çerçevesinde elektronik ürün senetlerinin sistem üzerinden oluşturulmasını sağlamak ve bu senetlere bağlı tüm hak ve yükümlülükler ile işlemleri ilgili taraflar itibariyle kayden izlemek amacıyla Bakanlıktan lisans almış anonim şirket.

Aynen: Ürünün ayrı depolanması, diğer ürünlerle karıştırılmasının istenmemesi durumudur. Nadiren uygulanır. Deponun toplam kapasitesinden daha az ürün konulacak olursa, ürün sahibi (Mudi) tüm deponun kirasını ödemekle yükümlüdür.

Mislen: Mudiye ait ürünün, benzer sınıftaki ürünlerle karıştırılarak, bir arada depolanması durumudur. Burada aynı kalite sınıfındaki ürünler karıştırılarak aynı depolara konulur. Lisanslı depoculukta en sık uygulanan yöntemdir.

Sigorta Şirketleri: Lisanslı depo tesisini ve depodaki ürünü sigortalayan Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından yetkilendirilen sigorta şirketleridir.

3.1.2. Yasal Çerçeve

Lisanslı depolar; 10 Şubat 2005 tarihinde kabul edilen 5300 sayılı “Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk Kanunu” ve ilgili yönetmeliklerde belirlenen esaslara göre kurulmakta ve işletilmektedirler. İhtiyaç duyulan ürün ve ürün grupları için yönetmelikler hazırlamada Gümrük ve Ticaret Bakanlığı yetkilidir. Gümrük ve Ticaret Bakanlığının lisanslı depoculuk ve ürün ihtisas borsacılığına ilişkin mevzuatla verilen görevlerini yürüten İç Ticaret Genel

Müdürlüğü tarafından 5300 sayılı Kanuna istinaden uygulamaya yönelik olarak birçok yönetmelik çıkarılmıştır. Bunlar;

- Hububat, Baklagiller ve Yağlı Tohumlar Lisanslı Depo Yönetmeliği,
- Fındık Lisanslı Depo Yönetmeliği,
- Pamuk Lisanslı Depo Yönetmeliği,
- Zeytin Lisanslı Depo Yönetmeliği,
- Zeytinyağı Lisanslı Depo Yönetmeliği,
- Lisanslı Depoculuk Tazmin Fonu Yönetmeliği,
- Elektronik Ürün Senedi Yönetmeliği,
- Yetkili Sınıflandırıcıların Lisans Alma, Faaliyet ve Denetimi Hakkında Yönetmeliktir.

Lisanslı depoların takip ve denetimi, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı ve sözleşme yaptıkları borsa tarafından yapılır. Borsa tarafından yapılan takip ve denetimlerde sözleşme esas alınır. Bakanlığın denetimi ise ilgili mevzuat hükümlerine göre yapılır.

Lisanslı depo kurabilmek için kuruluş izni ve faaliyet (lisans) izni alınması gerekmektedir.

Kuruluş İzni Alınması:

Lisanslı depo işletmesinin kuruluşu Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın iznine tabidir. Lisanslı Depoların kuruluş ve işleyişinden Gümrük ve Ticaret Bakanlığı, İç Ticaret Genel Müdürlüğü sorumludur. Lisanslı depo işletmesinin kuruluşuna ilişkin usul ve esaslar "Hububat, Baklagiller ve Yağlı Tohumlar Lisanslı Depo Yönetmeliği"nde belirtilmiş olup buna göre izin verilebilmesi için;

- Başvuru dilekçesi sunulması,
- Başvuru sahipleri ile varsa tesis ve depolarının iletişim bilgilerinin beyan edilmesi,
- Lisanslı depo işletmesinin faaliyet konuları, depolanacak ürünler ve öngörülen depo kapasitesinin beyan edilmesi,
- Ekonomik ihtiyaç ve etkinlik şartlarının uygun olması,
- Depolanacak ürüne ilişkin piyasa yapısının, mevcut bir lisanslı depodan ayrı olarak depo kurulmasını gerektirecek nitelik ve düzeyde olması,

- En az 1 milyon TL sermayeli anonim Şirket olarak kurulmuş olması ve pay senetlerinin tamamının nama yazılı olması gerekmektedir.
- Lisanslı depo işletmek üzere lisans almak için müracaat edenler, depo kapasitesinin ürün rayiç bedelinin %15'inden az olmamak üzere belirlenen tutarda lisanslı depo teminatı vermek zorundadır.

Faaliyet (Lisans) İzni Alınması

Kuruluş izni alan şirkete, ancak ilgili mevzuatın öngördüğü lisans şartlarını tanıdığı tespit halinde, faaliyet izni verilir. Lisanslı depoculuk faaliyetinde bulunmak için Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'ndan depoculuk lisansı alınması zorunludur.

Kuruluşuna izin verilen lisanslı depoculuk şirketinin, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilmesini takiben en geç bir yıl içinde, faaliyet izni alması şarttır. Bu süre gerektiğinde Bakanlık tarafından en fazla bir yıl daha uzatılabilir. Söz konusu süre içinde Bakanlığa başvurmayan veya başvurusu uygun görülmeyen kuruluşun faaliyet izni alma hakkı düşer. Bu durumda şirketin, en geç üç ay içinde ana sözleşmelerindeki ticaret unvanı, amaç ve faaliyet konularını değiştirmesi veya tasfiyeye girmesi zorunludur.

Kuruluşu tamamlanan bir lisanslı deponun faaliyet izni alabilmesi için;

- Kuruluş izni Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlandıktan sonra 1 yıl içerisinde başvuruda bulunması
- Kuruluşta aranılan şartları kaybetmemiş olması
- Depoların Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından belirtilen şartları taşıması
- Yönetmeliğe uygun yeterli tartım, alet, cihaz ve kantarların bulunması
- Borsa ve yetkili sınıflandırıcı ile sözleşme yapılması
- Bilgi işlem alt yapısının oluşturulması
- Yönetmelikte öngörülen defter ve kayıtlara ilişkin yükümlülükleri yerine getirmesi
- Lisanslı depo teminatının verilmesi

- Depolama kapasitesine göre belirlenen sermayenin tamamının ödenmiş olması
- Kayıt, bilgi ve belge sistemi ile düzenli iş akışı ve haberleşmeyi sağlayacak yeterli bir altyapı kurulması ve teknik donanım ile iç kontrol sisteminin oluşturulması
- Lisanslı depoculuk faaliyetlerine uygun gerekli sayıda ve nitelikteki idari ve yardımcı personel ile tartıcı ve diğer teknik personelin istihdamının sağlanması gerekmektedir.

İki ya da daha fazla çeşit ürünün depolanması için bir lisans düzenlenebilmektedir. Lisans belgesinde, hangi ürünlerin depolanabileceği ve bunların maksimum kapasiteleri ile lisans kapsamında faaliyet gösteren tüm şubeler gösterilmelidir.

Lisanslar iki yıl süre için geçerlidir, devredilemez ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilân edilir. 2 yıllık süre bitince lisansın uzatılması gerekmektedir. Lisanslı deponun depolama kapasitesinin ya da depolanacak ürün çeşitlerinin değişmesi durumunda lisansın da değişmesi gerekmektedir.

Lisanslı depo işletmesi aynı zamanda yetkili sınıflandırıcılık faaliyetinde (Ürünleri analiz eden, ürünün nitelik ve özelliklerini belirleyen, standartlara uygun olarak sınıflandıran ve bu durumu belgelendiren laboratuvarlar) de bulunmak isterse, yetkili sınıflandırıcı lisansı depoculuk lisansından ayrı olarak düzenlenir.

Lisanslı depoculuk işletmelerinin kuruluşu ve faaliyet izni alınması için izlenmesi gereken prosedürler uzun sürmektedir. İstenen belgeler ve koşullar Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk Yönetmeliği'nde belirtilmiştir.¹

Tablo 1. Lisanslı Depo İşletmesi Lisans Bedelleri

Depo Kapasitesi (TON)					
Hububat, Baklagiller ve Yağlı Tohumlar	Pamuk	Fındık	Zeytin	Zeytinyağı	Tutar (TL)

<http://icticaret.gtb.gov.tr/hizmetler/lisansli-depoculuk-ve-urun-ihatisas-borsaciligi/kurulus-ve-faaliyet-izinleri>

20.000	10.000	10.000	5.000	4.000	2.000
20.001 - 40.000	10.001 - 20.000	10.001 - 20.000	5.001 - 10.000	4.001 - 8.000	2.500
40.001 - 70.000	20.001 - 40.000	20.001 - 35.000	10.001 - 25.000	8.001 - 16.000	3.000
70.001 - 110.000	40.001 - 70.000	35.001 - 50.000	25.001 - 50.000	16.001 - 30.000	3.500
110.001 ve Üzeri	70.001 ve Üzeri	50.001 ve Üzeri	50.001 ve Üzeri	30.001 ve Üzeri	4.000

Tablo 2. Diğer Lisans Bedelleri

DİĞER LİSANSLAR		TÜM LİSANSLAR İÇİN	
Konu	Tutar (TL)	Konu	Tutar (TL)
Yetkili Sınıflandırıcı Lisansı	1.000	Lisansta Değişiklik Yapılması	Lisans Bedelinin %25'i
Referans Yetkili Sınıflandırıcı Lisansı	2.000	Lisans Sureti Verilmesi	Lisans Bedelinin %3'ü
Elektronik Kayıt Kuruluşu Lisansı	5.000	Zayi Olma Halinde Yeni Belge Verilmesi	Lisans Bedelinin %50'si

Kaynak: <http://icticaret.gtb.gov.tr/hizmetler/lisansli-depoculuk-ve-urun-ihatisas-borsaciligi/lisans-bedelleri>

3.1.3. Sektörle İlgili Uygulanan Teşvikler

Kira Desteği

16 Ekim 2014 tarih, 29147 sayılı Resmi gazetede yayımlanan Bakanlar Kurulu Kararı (Karar Sayısı: 2014/6849) eki 'Tarımsal Ürünlerin 5300 Sayılı Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk Kanunu Çerçevesinde Lisans Alarak Faaliyet Gösteren Depolarda Muhafaza Edilmesi Halinde Kira Destekleme Ödemesi Yapılmasına İlişkin Karar' karara göre;

- Lisanslı depolarda muhafaza edilen Buğday, Arpa, Çavdar, Yulaf, Mısır, Çeltik, Pirinç, Mercimek, Nohut, Fasulye, Bezelye, Ayçiçeği için **3 TL/Ton/Ay**,
- Pamuk için **7 TL/Ton/Ay**,

- Fındık, Zeytin, Zeytinyağı, Kuru kaysı, Antepfıstığı, Kuru üzüm, Kuru incir için **10 TL/Ton/Ay'ı** geçmemek üzere Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nca onaylanacak kira ücretlerinin **%50'si** oranında kira desteği verilecektir.

Depo kira ücreti 16.10.2014 tarihi itibarıyla 5 yıl süreyle lisanslı depo işletmelerine ödenecektir.

Vergi Teşvikleri

Lisanslı depoculuk sisteminin teşvik edilmesine ve bu alandaki yatırımların artarak gelişmesine katkı sağlamayı amaçlayan vergi düzenlemeleri, 5904 sayılı Gelir Vergisi Kanunla yürürlüğe girmiş ve Mart 2014 tarih 28928 sayı Resmi Gazetede yayımlanan 26.02.2014 tarih 6527 sayılı Kanunla süresi uzatılmıştır. **Bu Kanunla;**

- Lisanslı depoya tevdi edilen ürün için üreticiye verilen ürün senetlerinin el değiştirmesinden doğan kazançlar 31/12/2018 tarihine kadar gelir vergisi/ kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur. (Lisanslı depoya ürün teslim ederek ürün senedi alanların, yapacakları satışlardan % 2 oranındaki zirai stopaj kesintisi ve Ürün senetlerinin satışından doğan kazançlar gelir ve kurumlar vergisinden (%20) muaftır.)
- Ürünlerin lisanslı depolara ilk tesliminde ve borsadaki alım satımından dolayı oluşan katma değer vergisi (%1 KDV) istisnası getirilmiştir.
- Lisanslı depo işletmesi ile mudi arasında yapılan sözleşmeler ve ürün senetleri damga vergisinden istisna tutulmuştur.

Yatırım Teşvik

14.7.2009 tarihli ve 2009/15199 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesi ile yürürlüğe konulan **Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar** ve bu Kararın uygulanmasına ilişkin Hazine Müsteşarlığınca çıkarılan 2009/1 sayılı "Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Kararın Uygulanmasına İlişkin Tebliğ" ile lisanslı depoculuk hizmetleri bölgesel desteklerden yararlandırılacak yatırım konuları arasına dâhil edilmiştir.

Aynı durum, 15.06.2012 Tarihli ve 2012/3305 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesi ile yürürlüğe konulan Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar ve bu kararın uygulanmasına ilişkin

Ekonomi Bakanlığınca çıkarılan 2012/1 sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Kararın Uygulanmasına İlişkin Tebliğ ile devam ettirilmiştir.

Bu kapsamda lisanslı depoculuk yatırımları yatırım teşvik sistemi aracılığıyla lisanslı depoculuk yatırımlarını desteklenmektedir. Yatırım teşvik sisteminde Gaziantep 3. Bölgede yer almaktadır. Gaziantep'te için lisanslı depoculuk yatırımı **bölgesel teşvik** kapsamında değerlendirilmekte ve 1 milyon TL ve üzeri yatırımlar bu destekten yararlanmaktadır.

Bölgesel teşvik kapsamında lisanslı depoculuk yatırımı yapan girimciler aşağıdaki desteklerde faydalanabilirler:

Gümrük Vergisi Muafiyeti: Teşvik Belgesi kapsamında ithal edilen ve Müsteşarlıkça uygun görülen yatırım mallarının gümrük vergisinden muaf tutulması

- 1- KDV istisnası: Teşvik belgesi kapsamında temin edilen ve Müsteşarlıkça uygun görülen ithal ve yerli makine teçhizatın KDV'den istisna edilmesi
- 2- Vergi indirimi: Bu teşvik unsuru teşvik belgesine bağlı yatırımlardan elde edilen kazançlar için uygulanır.
 - Kurumlar Vergisi oranında %25'ten %90'a kadar indirim imkanı
 - %10'dan %70'e kadar değişen yatırıma katkı oranı
 - İndirilen tutar, yatırım toplam tutarının belli bir oranına ulaşınca kadar indirimli Kurumlar Vergisi ödeme imkânı
- 3- Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği: 2 yıldan 7 yıla kadar değişen sürelerde Teşvik Belgesi kapsamı yatırımla yaratılan ilave istihdam için sigorta primi işveren hissesi desteği
- 4- Faiz Desteği: Kullanılan kredinin, sabit yatırım tutarının %70'ine kadar olan kısmı için ödenecek faiz veya kar payı için yatırım yerine göre;
 - TL Kredilerinde 3 veya 5 puanın
 - Döviz ve dövizde endeksli kredilerde 1 veya 2 puanın bütçe kaynaklarından karşılanması

3.2. Arz ve Talep Durumu

3.2.1. Kapasite ve Üretim Analizi

Türkiye genelinde, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından 15 adet depoya lisanslı depo kuruluş izni, 6 adet depoya lisans verilmiştir. Türkiye geneli toplam lisanslı depo kapasitesi 265.000 ton olup, bu kapasitenin 70.000 tonu Gaziantep Tiryaki firması tarafından işletilmektedir. 15 şirketin öngörülen kapasitesi 630.500 ton'dur. Lisans alan işletmelerle ilgili aşağıdaki tabloda detay bilgi verilmiştir:²

Tablo 3. Lisanslı Depo İşletmesi Kuruluş İzni Alan Şirketler

Şirket Adı	Merkezi	Şube ve Tesis Yerleri	Hububat (ton)	Pamuk (ton)
TMO-TOBB TARIM ÜRÜNLERİ LİSANSLI DEPOCULUK A.Ş.	Ankara	Polatlı Lüleburgaz Ahiboz/Gölbaşı	90.000	-
EGE TARIM ÜRÜNLERİ LİSANSLI DEPOCULUK A.Ş.	İzmir	Belevi/Torbalı	-	15.000
YAYLA TARIM ÜRÜNLERİ LİSANSLI DEPOCULUK A.Ş.	Mersin	Mersin	20.000	-
TİRYAKİ TARIM ÜRÜNLERİ LİSANSLI DEPOCULUK A.Ş.	Gaziantep	Edincik/Bandırma Çorum	70.000	-
GK TARIM ÜRÜNLERİ LİSANSLI DEPOCULUK A.Ş.	Kırıkkale	Çerikli/Kırıkkale	40.000	
KÂİNAT TARIM ÜRÜNLERİ LİSANSLI DEPOCULUK A.Ş.	Konya	Kangal/ Sivas	30.000	
TOPLAM			250.000	15.000

² Kaynak: <http://icticaret.gtb.gov.tr>

Bu tablo 13.08.2014 tarihinde gncellenmiŒtir.

Gaziantep buğday üretici, buğday hammadde olarak kullanan iŒletme ve tacirlerine yönelik yapılması planlanan lisanslı depo tesisinin kapasitesi 50.000 ton olarak belirlenmiŒtir. Lisans prosedürleri “Hububat, Baklagiller ve Yağlı Tohumlar Lisanslı Depo Tebliği” kapsamında bakanlıkça detaylandırılmıŒtır.

3.2.2. Talep Analizi

Lisanslı depoya konu olan tarım ürünü Türkiye ve Gaziantep’te önemli bir tarım ürünü olan buğdaydır.

2013 yılında Gaziantep Borsasında yaklaşık 1.868.534 ton ve 1.288.081.845 TL’lik buğday iŒlem görmüŒtür. Gaziantep özellikle buğdayın iŒlenmesi sonucu oluŒan gıda ürünlerinden bulgur, un ve makarna üretimi açısından bölgede önemli bir konuma sahiptir.



Tablo 4. Türkiye ve Gaziantep Buğday Üretimi

(Ton)	2010	2011	2012	2013
Türkiye	19.674.000	21.800.000	21.059.730	18.111.681
Gaziantep	229.759	265.085	275.702	275.408

Kaynak: tuik.gov.tr

Bölgede iŒlem gören buğdayın lisanslı depolarda saklanması üretici, tüccar ve tarımsal hammaddeleri iŒleyen sanayiciler açısından fayda sağlamaktadır. Piyasalardaki fiyat istikrarsızlığı hem üreticilere hem tüccarlara hem de sanayicilere zarar vermektedir. Depolama

şansı olmayan çiftçi ürünlerini hasattan hemen sonra satmak durumunda kalmaktadır. Genellikle hasat sonrası piyasalarda bir arz fazlası yaşandığı için fiyatlar düşmektedir. Bu durumda çiftçi düşük fiyatlara razı olmaktadır. Lisanslı depolar ile çiftçiler satışlarını yıla yayabilmekte ve ürünlerini daha yüksek fiyattan satma şansı bulabilmektedir. Lisanslı depoculuğun gelişmesi ile birlikte piyasalar daha istikrarlı bir yapıya kavuşmaktadır. Özellikle ürün senetleri ile ticaretin yaygınlaşması ticaret borsalarının da aktif çalışmaya başladığı anlamına gelmektedir. Bu durum ürünlerin kalitesine göre fiyatlandırıldığı bir göstergesidir. Kaliteye göre fiyatlandırma ise özellikle kaliteli ürün üreten çiftçiler açısından daha yüksek bir gelir elde etme şansı demektir. Çünkü kalitenin fiyatlar üzerinde etkisinin olmadığı ve tüccarların kuvvetli olduğu bir piyasada kaliteli ürün ile kalitesiz ürün arasındaki fiyat farkı ürününü satmaktan başka alternatifi olmayan üreticiler için tüccarların inisiyatifinde olmaktadır.

Lisanslı depolarda ürünler sağlıklı koşullarda muhafaza edilmekte ve sık sık ilaçlama, temizlik vb. işlemler yapılmaktadır. Mevcut yapıda buğday çiftinin/sanayicinin kendi deposunda ya da kiraladığı depolarda muhafaza edilmektedir. Mevcut depo sistemleri ürünü aynı kalitede koruyabilmek açısından yeterli koşullara sahip değildir. Bu nedenle, ürünlerini kendi imkânları ile depolayan üreticiler çoğu zaman ciddi fireler ve kalite sorunlarının ile karşı karşıya kalmaktadır. Bu durum da bulgur, makarna ve un gibi mamullerin daha ucuza satılmasına neden olmaktadır. Lisanslı depoculuk sistemi üreticilerin ürünlerinin kalitesini korumaktadır.

Lisanslı depolara teslim edilen ürünler sigortalanmakta ve güvence altına alınmaktadır. Ayrıca, sigorta garantisinin dışında, ürüne gelebilecek herhangi bir zararın sigorta kapsamı dışında gerçekleşmesi halinde ürünler lisanslı depoculuk tazmin fonunun garantisi altındadır.

Üreticilerin üretim esnasındaki en önemli sorunlarının başında işletme sermayesi yetersizliği gelmektedir. İşletme sermayesi sıkıntısı çeken pek çok çiftçi üretimden önce belli tüccarlarla anlaşarak avans almakta ve hasattan sonra ürünlerini avans aldıkları tüccarlara sattıkları için genellikle düşük fiyatlara razı olmaktadır. Lisanslı depoculuk sistemi ile ürün senetlerinin teminat gösterilebilmesi ve bu yolla kredi alınabilmesi, üreticinin hem işletme sermayesi sıkıntısını azaltacak, hem de daha düşük fiyatlara razı olmalarının önüne geçme şansı sunmuş olacaktır.

Lisanslı depo kullanan çiftçiler KDV istisnası, vergi indirimi gibi çeşitli teşviklerden yararlanabilecektir. Mevcut depolama sisteminde bu tür teşvikler bulunmamaktadır.

Çiftçilerin yaşadığı önemli sorunlardan bir diğeri de; alacaklarını tahsil edememesi, aldatılması ya da uzun vadelerle çalışmak zorunda kalmasıdır. Ürünü teslim ettiği halde alacağını tahsil edemeyen ya da uzun vadede tahsil eden pek çok üretici bulunmaktadır. Lisanslı depoculuk sisteminde, ürün ticareti ürün senetleri aracılığıyla yapıldığından malın fiziki olarak teslim edilmesinden önce ödemenin gerçekleşmesi zorunludur. Bu nedenle üreticiler alacaklarının tahsilinde kendilerini garanti altına almaktadırlar.

Zaman zaman çiftçiler ile tüccarlar arasında şahsi sorunlar yaşanmakta ve bu durum ticari hayata yansımaktadır. Lisanslı depoculuk sisteminde, ürün senetleri aracılığıyla ve ticaret borsalarında yapılan alışverişlerde çiftçiler ile tüccarlar birbirleri ile direkt iletişime geçmek zorunda kalmamakta, ürün belli bir kod numarası ile kalitesine göre satışa konu olmaktadır. Bu durum, ticari hayatın profesyonelleşmesini ve üreticilerin de tüccarların da daha şeffaf bir ortamda çalışmasını sağlamaktadır.

Tüccarlar ve tarımsal hammaddeleri işleyen sanayiciler buğday alımlarında kalite vb. sorunlar yaşamaktadırlar. Lisanslı depoculuk sistemi ile tüccar ve sanayici yıl boyunca istenen kalite özelliğine sahip ürünü tek bir noktadan temin edebilme avantajını elde etmektedir.

Tüccarlar ve sanayiciler buğdayı genellikle hasattan hemen sonra ve düşük fiyattan alma eğilimindedirler. Ancak, bu durumda nakliye ve işlem maliyetlerinin yanı sıra ürünleri kendileri depolayacakları için depolama maliyeti doğmaktadır. Depolama maliyetinin yanı sıra, ürünün depoda bozulması ve ürün kalitesinin düşmesi hem tüccarların hem de sanayicilerin satış fiyatına yansımaktadır. Düşük kaliteli ürünler daha düşük fiyattan satıldıkları gibi, aynı zamanda düşük kaliteli bir hammaddeden iyi kaliteli bir ürün elde etmek de mümkün değildir. Lisanslı depo sistemi ile bu sorun minimize edilebilmektedir.

Tüccarlar ve sanayiciler satın alacakları buğdayı piyasadan parça parça toplamaktadır. Bu durumda fire oranı fazla olmaktadır. Özellikle ihracata yönelik çalışan tüccar ve sanayicilerin yurt dışı kalite isteklerini karşılarken karşılaştıkları standart dışı ürün miktarı maliyetlere yansımaktadır. Lisanslı depolardan ürün temin edilmesi durumunda bu sorun ciddi anlamda giderilmektedir.

Tüm bu bilgilere dayanarak, buğdayın lisanslı depolarda muhafaza edilmesi Gaziantep için önemli ve gerekli olduğu sonucuna varılmaktadır. Gaziantep'te lisanslı depoculuk sistemi, tarım sektöründe çiftçi-sanayici-tüccar açısından yeni bir dönemi beraberinde getirecek bir sistemdir.

3.3. Pazar Analizi ve Pazarlama

3.3.1. Sektörün-Pazarın Yapısı ve Rekabet Koşulları

Gaziantep'te Tiryaki Gıda tarafından kurulan lisanslı hububat deposu şirket ihtiyacına yönelik kurulmuş, faaliyet izni alma aşamasındadır. Bunun dışında İl'de pamuk depolama konusunda bir adet lisanslı depo kuruluş iznini almış, lisans izin aşamasındadır. Lisanslı depo işletmesi Türkiye'de ve özellikle bölgede yeni olan bir konudur.

2013 yılı itibariyle buğday unu ihracatı 946.686.000 \$, makarna ürünleri ihracatı 494.036.000 \$, bulgur ihracatı ise 97.155.000 \$ olarak gerçekleşmiştir. Gaziantep'te 42 bulgur, 39 un ve 5 makarna fabrikası faaliyet göstermektedir. Türkiye'de işlenen makarnanın ve bulgurun %40'ı Gaziantep'te imal edilmektedir.

Lisanslı depoculuk yatırımı sadece bir işletmeye değil buğday ticareti yapan ve buğdayı hammadde olarak kullanan tüm işletmelerle birlikte çiftçiye fayda sağlayacağı için birçok işletmeye katkı sağlayacak bir yatırım fikridir. Bu yatırım bölgenin rekabet gücünü olumlu etki yapacaktır. Lisanslı depoculuk faaliyetinin başlaması ile çiftçinin üretim için gerekli olan finansman maliyetinin azalmasının yanında bölgede tarımsal sanayi tesislerinin artmasının teşvik edilmesi, borsanın gelişmesi, vasıflı istihdam etkisi yaratması ve bölgenin gelişiminde daha fazla katma değer etkisi yaratması beklenmektedir.

Lisanslı depo işletilmesine yönelik olarak 2014 yılında uygulamaya konulan depo kiralama desteği 31.12.2018'e kadar uzatılmıştır. Bu yasal düzenlemenin lisanslı depo yatırıma olan ilgiyi daha da artırması hedeflenmiştir.

3.3.2. Sektördeki Eğilimler ve Yeni Gelişmeler

Amerika Birleşik Devletleri (ABD) lisanslı depoculuğun en yaygın uygulandığı ülkedir. ABD'de 1917 yılından itibaren tarım ve gıda ürünlerinde ticareti düzenlemek ve kaliteyi artırmak

amacıyla lisans uygulamasına başlanmıştır. ABD’de federal düzeyde 863, eyalet düzeyinde 6937 lisanslı depo faaliyet göstermektedir.

ABD ve Kanada dışında, Polonya, Bulgaristan, Romanya, Macaristan, İngiltere gibi ülkelerde de lisanslı depoculuk uygulamaları vardır. Son yıllarda Tanzanya, Zambiya, Gana gibi az gelişmiş ülkelerde tarımsal piyasaların düzenlenmesi ve tarımsal kalkınmayı sağlamak için lisanslı depoculuk konusunda çalışmalar yapıldığı bilinmektedir. Türkiye lisanslı depoculuk uygulamaları bakımından gelişmiş ülkelerin gerisinde kalmıştır.

Birinci Dünya Savaşı sonrasında sanayi tesislerinin büyük ölçüde yok olması, dünyanın pek çok ülkesinde tarıma yönelmeyi zorunlu kılmış ve tarımsal üretimin hızla artması sonucu üretici ülkelerde özellikle buğday stokları büyük ölçüde artmıştır. Buğday stoklarındaki bu artış dış piyasada rekabete, fiyatların düşmesine ve bundan kaynaklanan büyük krizlere sebep olmuş, 1928 yılından itibaren dünyada buğday fiyatları hızla düşmeye başlamıştır. Birçok ülkede görülen bu kriz, Türkiye’de de yaşanmış ve 1932 yılında belirli bir taban fiyatıyla ve gerekli görülen yerlerde buğday satın alınması için T.C. Ziraat Bankası görevlendirilmiştir. Daha sonra, gerek ilk kuruluş kanunu olan 13.07.1938 tarihli ve 3491 Sayılı Kanun ve gerekse son olarak çıkarılan 08.06.1984 tarihli ve 233 Sayılı Kanun Hükmündeki Kararnameye göre destekleme görevi Toprak Mahsulleri Ofisi'ne (TMO) verilmiştir.

TMO Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nın ilgili kuruluşudur. TMO'nun ana statüsünde amaç ve faaliyet konuları; hububat fiyatlarının üreticiler yönünden normalin altına düşmesini ve tüketici halk aleyhine anormal derecede yükselmesini önlemek, bu ürünlerin piyasasını düzenleyici tedbirler almak ve gerektiğinde Bakanlar Kurulu Kararı ile hububat dışındaki diğer tarım ürünleri ile ilgili verilecek görevi yürütmek, görev alanındaki ürünlerin piyasasını düzenlemek için, ürünlerin kapalı depolarda muhafazasını sağlamak amacıyla diğer kişi ve kuruluşlar tarafından inşa edilmiş ve/veya inşa edilecek depoları uzun sürelerle kiralamak; bu amaçla yapılacak depolara kiralama garantisi vermek şeklinde belirtilmiştir. Bir anlamda lisanslı depoculuğun ilk temelleri bu şekilde atılmıştır.

Sektörde önceleri 1938-2001 yılları arasında destekleme alımları yapan TMO, 2002 yılından itibaren müdahale alımları yapmaya başlamıştır. TMO 1993'ten beri, 2699 Sayılı Umumi Mağazalar Kanunu çerçevesinde aldığı makbuz senedi çıkarma yetkisi ile miktarı az da olsa umumi mağazacılık yapmaktadır. Lisanslı depoculuğunu amaçlarına benzer amaçla kurulan

TMO'lar için AB'ye uyum sürecinde öngörülen mevzuat ve kurumsal uyum çalışmaları sürdürülmektedir. TMO'nun toplam kapasitesi 4 milyon tondur. TMO'nun lisanslı depoculuğa uygun olabilecek yaklaşık 1,8 milyon ton depolama kapasitesi bulunmaktadır.

Ülke genelinde, birçok depo teknik eksiklikler içermektedir; bu durum çiftçilerimizin, kooperatiflerin, tüccarların ve TMO'nun ürünleri sağlıklı şekilde koruyamamasına ve kalitesinin düşmesine neden olmakta ve ürünler rahat işlenememesine sebep olmaktadır. Bundan dolayı yeni yapılacak depoların bu kurallar ve lisanslı depoculuk yönetmeliği göz önüne alınarak planlanması hububat sektörü açısından önemlidir.

Türkiye'de mevcut lisanslı depolarının ürün bazında dağılımına baktığımızda 265.000 ton kapasitenin 250.000 tonunun hububat, baklagiller ve yağlı tohumlar alanında faaliyet gösterdiği görülmektedir. Bu çerçevede yeni yasal düzenlemelerle gelen destekler de dikkate alındığında bölge buğdayının lisanslı depolarda depolanmasının önemli olduğu öngörülmektedir.

3.3.3. Pazarlama Stratejisi

Lisanslı depoculuk henüz bölgede tam bilinmediği için çiftçiyi, üreticiyi ve sanayiciyi çekebilmek için lisanslı deponun faydaları konusunda farkındalık artırıcı faaliyetler yapılması gerekmektedir.

Tarım piyasalarının istikrara kavuşması ülke genelinde tarımsal üretimden elde edilen katma değeri yükseltecek ve bu durum da milli hesaplara olumlu bir şekilde yansımaktadır. Lisanslı depoculuğun gelişmesinin dolaylı katkıları da bulunmaktadır. Bunların başında finansal piyasaların, nakliye sektörünün gelişmesi ve ilave istihdam alanlarının yaratılması gelmektedir. Bundan dolayı, lisanslı depoculuk faaliyetini tanıtabilmek için lisanslı depoyu kuran şirket yanında, başta Borsa olmak üzere il'deki ilgili kurum ve kuruluşların aktif rol alması gerekmektedir. Lisanslı depoculuk işletmesinin ilgili kurumlarla birlikte hareket ederek sistemin tanıtımı yönünde çalışması gerekmektedir.

Kurulan lisanslı depolarla ilgili yapılan araştırmalarda reklam ve tanıtım faaliyetlerinin yeterli yapılmadığı konusu dikkat çekmektedir. Yatırımı yapan işletme ortakları, Lisanslı Depoculuğunun faydalarını, bu konudaki devlet desteklerini anlatmak için tanıtım faaliyetleri

gerçekleştirmelidir. Bu faaliyetlere köy gezileri ile üretici ve çiftçilerle görüşmeler, bölgede faaliyet gösteren makarna, un, bulgur üreticileri ile görüşmeler, hububat ticaretini yapan tacirlerle görüşmeler örnek olabilecektir. Bunların yanı sıra afiş, pankart ve broşür bastırma, medya yoluyla hedef kitleye mesajların iletilmesi konusunda da faaliyetler yürütmek gerekmektedir. Tarım ürünleri yetiştirme ve işleme konusunda bölgenin ve ülkenin AB standartlarına gelebilmesi için buğday için yapılan lisanslı deponun, depolamaya uygun bölge için stratejik öneme sahip tüm tarım ürünleri içinde yapılması gerektiği konusunda bilinçlendirme yapılmalıdır.

Fiyatlandırma yapılırken mevcut lisanslı depolar ve bölge faktörü dikkate alınacaktır. Oluşturulacak web sitesini yasal değişiklikleri ve gelişmeleri takip eden, depodaki son durumun görülebileceği, hedef kitleye uygun bilgilendirmeleri içerecek nitelikte kurgulanmalıdır.

3.3.4. Ürün Satış Fiyatları ve Koşulları

Lisanslı depo işletmesinde gelir getirici kalemler mevcut lisanslı depoların uyguladığı fiyatlandırmalar dikkate alınarak aşağıda verilmiştir. Tesisin devreye girmesiyle aşağıda belirtilen hizmet fiyatları maliyet ve bölge yapısı dikkate alınarak yeniden değerlendirilebilir.

Tablo 5. Hizmet Fiyatları

Hizmet	Fiyat
Depolama Ücreti	0,22TL/Ton/Gün
Doldurma-Boşaltma Ücreti	7,00TL/Ton
Tartım Ücreti	3,50TL/Ton
Laboratuvar Kirası	1.000TL/Ay

3.4. Tesis İçin Öngörülen Satış Miktarları (Ekonomik KKO)

Tesisin 2015 yılında %50, 2016 yılında %70, 2017 yılında %90, 2018'den itibaren ise %100 kapasite kullanım oranıyla çalışacağı öngörülmüştür.

Tablo 6. Tam Kapasitede İşletme Gelirleri

MAMULÜN CİNSİ	SATIŞ MİKTARI (Ton)	BİRİM FİYATI (TL)	TUTAR (TL)
Depolama Ücreti	13.275.000	0,22	2.920.500
Doldurma-Boşaltma Ücreti (İndirme-Bindirme)	85.550	7,00	598.850
Tartım Ücreti (Kamyon Tartımı)	73.750	3,50	258.125
Laboratuvar Kirası	12	1.000	12.000
			3.789.475

4. GİRDİ PİYASASI

4.1. Hammaddenin Tanımı ve Kullanım Alanları

Lisanslı depolama yatırımı, hizmet sektörü kapsamında yer almakta olup işletme döneminde herhangi bir hammadde kullanımı olmamaktadır. Yapılan temel hizmet üreticilere ait buğdayın belirli bir hizmet bedeli karşılığı emanete alınması, kiralanmasıdır.

Bu çerçevede operasyonel maliyet düşük olup temel girdiyi iklimlendirme ve aydınlatma için gerekli olan enerji (elektrik) oluşturmaktadır. Bunun dışında elleçleme ve bakım onarım işlemlerini yürütecek personele ihtiyaç duyulmaktadır.

Lisanslı depoların çalışabilmesi için gerekli elektrik depo için önemli bir girdi kalemini oluşturmaktadır. Tesisin toplam saatlik elektrik ihtiyacı ortalama 405 kwh olarak hesaplanmıştır. Bu hesaptan yola çıkarak tesisin yıllık(300 gün) elektrik tüketimi 973.608 kwh ve yaklaşık 223.930 TL olarak hesaplanmıştır. Tesisin makine ekipman yatırımına baktığımızda 7 milyon TL üzerinde bir yatırım söz konusudur. Bu yatırımın sürekli çalışmasından doğacak bakım ve onarım çalışmaları gerektirecektir. Bu çalışmalar için dışarıdan usta tamiratçılar çalıştırılacaktır. Hizmet üreten işletmenin en önemli girdisi insan kaynağıdır. Lisanslı depoda çeşitli özelliklere ve eğitim seviyelerine sahip 16 kişi görev alacaktır.

4.2. Girdi Piyasasının Değerlendirilmesi

Lisanslı deponun ihtiyaç duyduğu elektrik piyasasından temin edilebilmektedir. Piyasada yetkilendirilmiş özel elektrik pazarlama şirketleri bulunmaktadır, bu şirketlerle yapılacak anlaşmalar neticesinde elektrik işletme için elektrik temin edilebilmektedir.

Gaziantep sanayi alanında köklü bir geçmişe sahiptir. İlde sanayiye yönelik olarak hizmet sağlayan gerek elektrik gerekse mekanik açıdan hizmet sunabilecek ustalar bulunmaktadır.

Gaziantep 2013 itibarıyla 1.844.438 nüfusa sahip bir büyük şehirdir. İl Türkiye içinden sürekli olarak göç almaktadır. İş imkânlarının çevre illere göre fazla olmasından dolayı birçok eğitimli kadroyu kendisine çekmektedir. Bundan dolayı lisanslı depoculuk için gerekli işgücü Gaziantep'ten karşılanabilecektir.

4.3. Girdi Fiyatları ve Alış Koşulları

Gaziantep'te içinde bulunduğu iller için elektrik dağıtım lisansı Toroslar Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi'ne aittir. Ancak Gaziantep'te çalışan şirketler isterlerse aşağıda listesi bulunan tedarik lisansı olan şirketlerden ya da serbest tüketici olarak diğer dağıtım şirketlerinden de elektrik tedariklerini yapabilirler. İşletmenin Gaziantep veya Nizip Organize Sanayi bölgesinde olmaları durumunda elektriklerini OSB'lerden de temin edebilmektedir.

- Tektuğ Elektrik Enerjisi İthalat İhracat Ve Toptan Satış Anonim Şirketi
- Naksan Elektrik Enerjisi Toptan Satış Anonim Şirketi
- Enko Enerji Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi

Kullanım miktarına, çeşidine ve tedarik sağlanacak şirketlerle arasında yapılacak anlaşmalara göre büyük değişiklikler gösteren elektrik fiyatları için ortalama olarak 0,23TL/KWh olarak öngörülmüştür.

İşletmede görevlendirilecek personeller için yıllık kişi başı ortalama 29.250 TL olarak öngörülmüştür.

5. KURULUŞ YERİ

Lisanslı depoların üretim bölgelerine yakın olarak kurulması sistemin gelişmesi, nakliye masraflarının daha düşük olması ve üreticiler tarafından tercih edilmesinden dolayı önemlidir. Ancak, üretim bölgesine yakınlık tek kriter değildir. Lisanslı depo işletmeleri yüksek depolama kapasiteleri nedeniyle geniş kuruluş yerlerine gereksinim duyarlar. Bu nedenle kurulacakları bölgelerdeki arsa fiyat ve kiralari da önemlidir. Bunların yanı sıra; kuruluş yerlerindeki ticari hayatın gelişmişlik düzeyi, alt yapı olanakları (elektrik, su, kanalizasyon vb.), ulaşım durumu, doğal riskler vb. durumlar da büyük önem taşımaktadır.

Tesis arsası şehirlerarası yollara yakın olmalı; ancak hasat mevsiminde çok sayıda TIR ve kamyonun uzun kuyruklar oluşturacağı göz önüne alınarak yol üzerinde bulunmamalıdır. Arsanın mevcut veya yapılması planlanan demiryoluna yakın olması, işletme için avantaj sağlayabilir.

50.000 Tonluk lisanslı depo kurulması için yaklaşık 20 dönüm yere ihtiyaç duyulmaktadır. Lisanslı deponun Nizip-Gaziantep arasında kurulması faydalı görülmektedir. Doğudan gelen ürünlerin de depolanması, Gaziantep ve Nizip Ticaret Borsalarına yakın olması dikkate alınarak bu bölge tercih edilmiştir.

6. TEKNİK İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

6.1. Mevcut Teknolojiler

Mevcutta depolama teknolojisi yatay ve silo depolama olmak üzere iki şekilde yapılmaktadır. Yatay depolamada ürün çuvala veya palet sistemi ile depolanmaktadır. Silo ile depolamada ise lisanslı depoya tabi olan ürün silolarda dökme olarak depolanmaktadır.



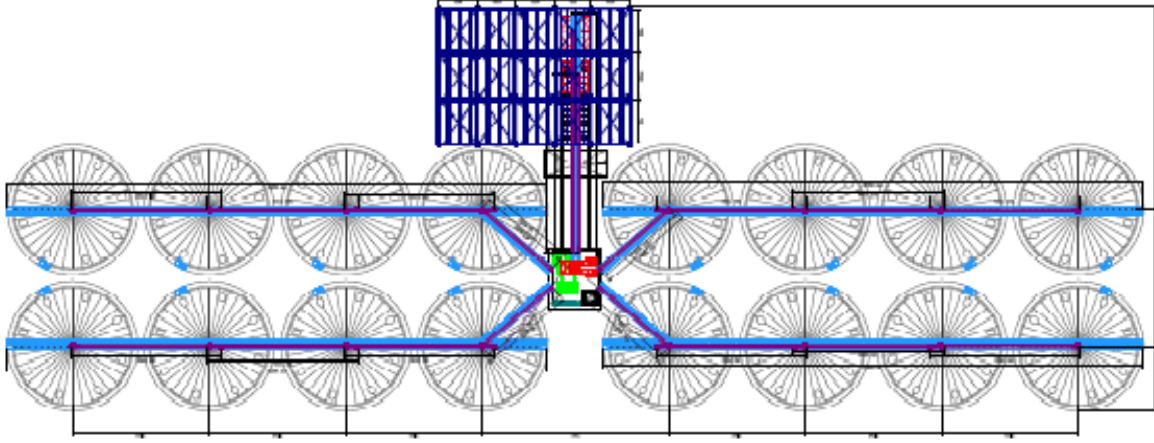
6.2. Teknoloji Seçimi ve Üretim Yöntemi

Yatay depolama daha fazla yer kaplaması, silo depolama yönteminin hububat depolamada bilinen ve tercih edilen teknoloji olması sebebi ile söz konusu tesis silo depolama teknolojisi ile kurulacaktır. Galeri sistemi çelik silo teknolojisi kullanılarak, hububat depolanması için uygun ve sağlıklı bir depolama ve tahliye şartlarını gerçekleştirmek için gereklilikleri sağlayan bir sistemdir. Yangın tehlikesi de dikkate alınarak tüm tesisatın; yurt içi ve/veya yurt dışı tüzük-yönetmelik ve standartlarına, işe ve mahallerine ve günümüz teknolojisine uygun olarak en üst düzey ve en kaliteli bir şekilde temin ve tesisi hususuna dikkat eden firma ile çalışılacaktır. Lisanslı depo, bu teknik kriterlerin yanı sıra 5300 Sayılı Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk Kanununa göre 08/10/2005 tarih ve 25960 (Değişik madde: 26/09/2007- 26655 S.R.G) sayılı Resmi Gazetede yayınlanmış “Hububat Baklagiller ve Yağlı Tohumlar Lisanslı Depo Yönetmeliğine” uygun olarak inşa edilecektir.

6.3. Tesis Kurulu Kapasitesi, Üretim Programı ve Öngörülen KKO

6.3.1. Tesisin Normal Kurulu Kapasitesi

Depolama silindir şeklinde 16 çelik siloda gerçekleştirilecektir. Bu silindirlerin taban çapı 18,24 m yükseklikleri de 18,26m olacaktır. Her bir deponun hacmi $3,14 \cdot (18,24)^2 / 4 \cdot 18,26 = 4.768 \text{ m}^3$ olacaktır. Siloların içinde hareketlilik sağlamak ve gerekli havalandırmayı yapabilmek için bir bölümünün boş kalması gerekmektedir. Bundan dolayı siloların kullanılabilir hacmi 4.006 m^3 olarak kabul edilmektedir. Türkiye’de buğdayın 100 lt’sinin ağırlığı ortalama 78 kg olarak kabul görmektedir. Toplam depolama kapasitesi $4.006 \text{ m}^3 \cdot 16 \text{ adet silo} \cdot 0,78 \text{ ton/ m}^3 = 50.000 \text{ ton}$ olarak hesaplanmaktadır.



6.3.2. Tesis için Öngörülen Üretim Miktarları

Tesisin ilk yıl %50, ikinci yıl %70, üçüncü yıl %90 ve sonraki yıllarda %100 kapasite ile çalışacağı öngörülmüştür. Ancak mahsulün alındığı aylara bağlı olarak depoların doluluk oranı değişmektedir. 50.000 tonluk depo yılda ancak 2 ay tam dolu olabilmektedir.

Tablo 7. Aylara Göre Depolama Miktarı Tahminleri (ton)

		2015	2016	2017	2018
		50%	70%	90%	100%
90%	Haziran	22.500	31.500	40.500	45.000
100%	Temmuz	25.000	35.000	45.000	50.000
100%	Ağustos	25.000	35.000	45.000	50.000
95%	Eylül	23.750	33.250	42.750	47.500
90%	Ekim	22.500	31.500	40.500	45.000
80%	Kasım	20.000	28.000	36.000	40.000
70%	Aralık	17.500	24.500	31.500	35.000
60%	Ocak	15.000	21.000	27.000	30.000
50%	Şubat	12.500	17.500	22.500	25.000
50%	Mart	12.500	17.500	22.500	25.000
50%	Nisan	12.500	17.500	22.500	25.000
50%	Mayıs	12.500	17.500	22.500	25.000

6.4. Makine-Teçhizat Seçimi ve Spesifikasyonları

Depolar kurulurken ilgili kanuna uygun nitelikleri belirten lisanslı depo kurulumu yapan firmalar tercih edilecektir. Bunun için ihaleye çıkılacaktır.

Hububat, Baklagiller ve Yağlı Tohumlar Lisanslı Depo Tebliği'nin 5. Maddesi, söz konusu depoların taşınması gereken asgari nitelikleri tanımlamaktadır. Buna göre ürünlerin depolanacağı lisanslı depoların;

- Taban, iç ve dış duvar yüzeyleri ile çatısının, ürüne yabancı madde karışmasını ve kirlenmesini önleyecek ve rutubeti geçirmeyecek, ürünü her türlü koku ve hava etkisi ile iç ve dış zararlardan koruyacak şekil ve nitelikte olması,
- Kapalı olması, ürünlerin depolara aktarılması ya da depodan tahliyesi amacıyla ihtiyaç duyulan nakil ve diğer araç ve gereçlerin rahatça çalışabileceği genişlikte boş alanların ve geçiş yerlerinin bulunması,
- Farklı yıl ürünü ile çeşitli bitki türü, cins, grup, sınıf ve derecelerdeki ürünün karışmasını, niteliklerinin bozulmasını, fazla basınç altında bulunmasını önleyecek önlemlerin alınmasına elverişli büyüklükte ve nitelikte olması,
- Yeterli havalandırma sistemi, belgelendirilmesi suretiyle yeterli yangın söndürme sistemi, kaçak akıma ve neme karşı korumalı özel muhafazalı elektrik sistemi ile ürünün depolara nakledilmesi için gerekli altyapı ve nakil sistemine sahip olması,
- Toz toplama riski olan nakil ve aktarma ekipmanları da dahil toz emme sistemine sahip olması,
- Depolama hizmetleri ve depolamayla ilgili ihtiyaç duyulan diğer yan hizmetleri yerine getirebilecek teknik donanımına sahip bulunması gereklidir.

Bu nedenle hububat lisanslı depolarında depo içi sıcaklıklarının sürekli olarak takip edildiği bir bilgisayar sistemi bulunmalıdır. Ürünün belli aralıklarla devir daim ettirilerek havalandırılması sağlanmalıdır. İlaçlama konusunda da uzmanların çalışması son derece önemlidir. İlaçlama zamanlarında silolardaki ürünün başka bir siloya nakledilmesi gerekmektedir. Bu nedenle lisanslı depo işletmesinin daima bir siloyu boş bırakması gerekmektedir.

Söz konusu lisanslı depo için 4.006 m³ 'lük 18,24 m çatı yüksekliği ve 18,26 m çapında 16 adet çelik silo kurulacaktır.

6.5. İnşaat İşleri

Çelik silo temel inşaatı, makine kulesi inşaat işleri, lift, teremi, sundurma inşaat işleri olacaktır. Aynı zamanda hizmet binası, silo kontrol binası, kantar binası, çiftçi dinlenme binası, malzeme deposu, numune alma binası, bekçi binası, yangın suyu ve pompa istasyonu binası yapılacaktır.

Enerji temini, proses ekipmana ait elektrik teçhizatı, elektrik alt yapısına ait teçhizat, teknik alt yapı teçhizatı, kablolar kablo döşenmesi ve kablo taşıyıcılar, CCTV sistemi, sıcaklık izleme sistemi gibi altyapı çalışmaları inşaat kapsamında değerlendirilecektir.

6.6. Organizasyon ve İnsan Kaynakları

50.000 ton kapasiteli deponun tam kapasite işleyebilmesi için asgari 16 personele ihtiyaç duyulacaktır.

Tablo 8. Öngörülen İstihdam

Unvanı	Çalışacak Kişi Sayısı
Müdür	1
Eksper	2
Muhasebe	1
Teknisyen	1
Tartım Memuru	2
Sekreter	1
Elektrik Teknisyeni	1
Bilgi İşlem	1
Temizlik Görevlisi	3
İşçi	3
Toplam	16

Tesis müdürü tesisin sevk idaresinden sorumlu olacaktır. Tesis müdürü yönetim sırasında satın alma, hizmet planlama ve insan kaynakları fonksiyonlarını yürütecektir. Eksper depoya giren ve çıkan ürün analiz sonuçlarını değerlendirip, onaylayacak. Muhasebe personeli işletmenin ön muhasebe işlemlerini, ödeme ve tahsilât takibini yapacaktır. Teknisyen bakım ve tamiratlarının yapılması temel görevlerinden sorumlu olacaktır. Tartım memuru tesise giren ve çıkan ürün tartımından sorumlu olacak. Sekreter telefon trafiğinin yürütülmesi ve ağırlama

işlerinin yürütülmesini sağlamaktadır. Elektrik teknisyeni tesisin elektrik hattından çıkacak arıza ve bakımlarından sorumlu olacaktır. Bilgi işlem, tesisin bilgi işlem altyapısının yürütülmesinden ve geliştirilmesinden sorumlu olacaktır. Temizlik görevlileri tesisin temizliğinden, işçiler tesiste insan desteği gereken alanlarda görev alacaktır.

6.7. Toplam Yatırım Tutarı ve Uygulama Planı

6.7.1. Arsa Yatırımı

Kurulacak tesis için yaklaşık 20.000 m² arsaya ihtiyaç duyulmaktadır. Yatırımcının yatırım teşvikten yararlanarak arsayı tahsis edeceği öngörüldüğünden arsa yatırımı ile ilgili bir maliyet öngörülmemiştir.

6.7.2. Etüt ve Proje Giderleri

Detaylı fizibilitenin hazırlanması için yaklaşık 30.000 TL'ye ihtiyaç duyulacaktır. İnşaatin yapılacağı alan alt yapı çalışmalarının yapılmadığı bir bölgelerdir. Bu nedenle etüt ve proje gideri olarak ortalama 100.000 TL gider oluşacağı varsayılmıştır.

Söz konusu yatırım, Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından 16.12.2003 tarih ve 25318 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirme (ÇED) Yönetmeliği kapsamına giren faaliyetlerden değildir. Bu nedenle yatırım aşamasında ÇED raporu alım gideri oluşmayacaktır.

6.7.3. İnşaat Harcamaları

Lisanslı depo işletmelerinin kurulacağı binalara ait inşaat maliyetleri Lisanslı depo işletmelerinin kurulacağı binalara ait inşaat maliyetleri 6 Mayıs 2014 tarih 28992 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2014 Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkındaki Tebliğ dikkate alınarak hesaplanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın sınıflandırmasına göre depolar II. Sınıf C Grubu yapılar, idari binalar II. Sınıf B Grubu yapılar, güvenlik ve tartım ofisleri ise I. Sınıf B Grubu yapılar kapsamında değerlendirilmiştir.

Beton dökme ve siloların monte edilmesi, idari binaların inşaatı, güvenlik ve tartım binalarının yapımı ile ilgili toplam 3,5 milyon TL inşaat gideri öngörülmüştür.

6.7.4. Makine ve Teçhizat Giderleri

Tablo 9.Öngörülen Makine ve Teçhizat Listesi

Cinsi	Adet	Birim Maliyet (TL)	Toplam (TL)
ÇELİK TAHİL SİLOLARI	16	150.741	2.411.861
TAŞIYICI EKİPMANLAR	1	2.888.920	2.888.920
ÇELİK KONSTRÜKSİYON	1	694.566	694.566
KAMYON KANTARI VE LİFT	1	602.352	602.352
JET FİLTRE (TOZ TOPLAMA)	1	92.214	92.214
NUMUNE ALMA SONDASI	1	49.914	49.914
RANDİMAN (TUMBA) KANTARI	1	112.518	112.518
DEPOLAMA TESİSİ ELEKTRİK OTOMASYON	1	394.800	394.800
İLAÇLAMA	1	16.920	16.920
ASANSÖR	1	98.700	98.700
TOPLAM			7.362.766

Tabloda silo dışında makine adedi gibi detaylar verilmemiş, genel olarak değerlendirilmiştir. Makine teçhizat fiyatları Avro cinsinden temin edilmiştir.³

Tesis içinde kurulacak laboratuvarın işletilmesi yatırımcı tarafından olmayacağı ve laboratuvar kurulumu yatırımcı tarafından olmak zorunda olmadığı için yatırımcının 750.000 TL değerinde hesaplanan laboratuvar makineleri için gider ayırmayacağı varsayılmıştır.

6.7.5. Taşıma ve Sigorta Giderleri

Makine ekipmanlar yurtiçinden temin edilecektir ancak gelecek parçaların fazla olmasından dolayı 200.000TL gider oluşabileceği varsayılmıştır.

6.7.6. İthalat ve Gümrükleme Giderleri

Makinelerin yurtiçinden temin edilmesi planlandığı için ithalat ve gümrükleme gideri öngörülmemiştir.

³ Hesaplama yapılırken 1 Avro= 2,82 TL olarak değerlendirilmiştir.

6.7.7. Montaj Giderleri

İşletmede makinelerin ihtiyaç duyacağı tesisatların hazırlanması ve diğer gerekli montaj giderleri olarak 600.000 TL gider öngörülmüştür.

6.7.8. Taşıt Araçları ve Demirbaş Giderleri

İşletme için 1 adet ikinci el küçük ticari araç temin edilecektir, bunun için 30.000 TL bütçe ayrılmıştır. Bunun yanı sıra ofis mobilyaları ve ofis malzemeleri, telefon santrali, telefon cihazları, mutfak demirbaşları, bilgisayarlar, bilgisayar program lisansları, yazıcı, fotokopi, işletme içi taşıma aparatları, gibi demirbaşlar temin edilecektir. Bu demirbaşlar için 50.000 TL bütçe ayrılmıştır. Bu kapsamda toplam 80.000 TL gider öngörülmüştür.

6.7.9. İşletmeye Alma Giderleri

Tesis için işletmeye alma giderleri öngörülmemiştir.

6.7.10. Genel Giderler

Yatırım dönemine ait haberleşme, ilan, seyahat ve benzeri masraflar ile yatırım dönemi personel, personel eğitimi, yönetim giderleri gibi harcamalar için 30.000 TL bütçe ayrılmıştır.

6.7.11. Beklenebilecek Farklar

368.138 TL fiziki ve finansal beklenmeyen gider olabileceği tahmin edilmiştir. Yatırım unsurları tablosu aşağıda verilmiştir.

Tablo 10.Yatırım Tutarı Tablosu

YATIRIM UNSURLARI	TUTAR (TL)
A. Arsa Yatırımı	0
B. Sabit Tesis Yatırımı	
1. Etüt ve Proje Giderleri	130.000
2. İnşaat Harcamaları	3.500.000

3. Makine ve Teçhizat Giderleri	7.362.766
4. Taşıma ve Sigorta Giderleri	200.000
5. İthalat ve Gümrükleme Giderleri	0
6. Montaj Giderleri	600.000
7. Taşıt Araçları ve Demirbaş Giderleri	80.000
8. İşletmeye Alma Giderleri	0
9. Genel Giderler	30.000
10. Beklenebilecek Farklar	368.138
SABİT YATIRIM TUTARI (Arsa Dâhil)	12.270.904
C. İşletme Sermayesi Yatırımı	284.201
TOPLAM YATIRIM TUTARI	12.555.105

6.7.12. Yatırım Uygulama Planı

Tablo 11. Yatırım Uygulama Planı

Faaliyet/Ay	1	2	3	4	5
Ayrıntılı fizibilite çalışmasının yapılması					
Fabrika yeri bulunması					
Kuruluş izni alınması					
İnşaatın yapılması					
Lisans (Faaliyet izni) alınması					
İşletmede gerekli hazırlıklarının yapılması					
Personel işe alımları					
Makine kurulumlarının yapılması					

6.8. Tam Kapasitede İşletme Geliri

Tablo 12. Tam Kapasite İşletme Gelirleri

MAMULÜN CİNSİ	SATIŞ MİKTARI	BİRİM FİYATI	TUTAR (TL)
Depolama	13.275.000Ton/gün	0,22 TL Gün/Ton	2.920.500

Doldurma-Boşaltma	85.550 Ton işlem	7,00 TL/Ton	598.850
Kamyon Tartımı	73.750Ton	3,50 TL/Ton	258.125
Laboratuar Kirası	12 Ay	1.000,00 TL/Ay	12.000
Toplam			3.789.475

7. FİNANSAL DEĞERLENDİRME

Öngörülen finansman tablosu aşağıda verilmiştir.

Tablo 13.Finansman Tablosu (TL)

Yatırım Türü	Yeni Yatırım
Toplam yatırım tutarı	12.555.106
Makine yatırımları	12.270.905
İşletme sermayesi	284.201
Finansman	12.555.106
Öz kaynak	6.277.553
Yabancı kaynak	6.277.553

Yatırımın yarısının finansmanının uzun vadeli banka kredisi kullanılarak yapılması planlanmıştır. Banka kredisi kullanabilmek için teminat verilebilmesi gerekmektedir. Kredi oranları ve teminat miktarı kredi kullanacak şirketin kredi notuyla değişiklik göstermesine rağmen bankalar genelde kredi tutarından en az %30 fazlasını teminat olarak istemektedir.

Yatırımın gerçekleşmesi aşamasında Tarım Bakanlığı veya İpekyolu Kalkınma Ajansı Mali Destek Programı kapsamında yatırım projesi için destek alma imkânı olabileceği öngörülmektedir.

Yatırımın değerlendirilmesiyle ilgili finansal kararları içeren; iç verimlilik, net bugünkü değer, geri ödeme süresi gibi temel kriterlerin ön fizibilite kapsamında yer alması yatırımcıyı yanıltıcı noktalara götürebilir. Bu nedenle hazırlanan bu ön fizibilite raporunun potansiyel yatırımcı tarafından uygun görülmesi halinde söz konusu finansal değerlendirme kriterlerinin detaylı fizibilite çalışmasında yer alması daha doğru olacaktır.

8. SONUÇ

Buğday ülke genelinde olduğu gibi Gaziantep içinde önemli bir tarım ürünüdür. Buğday, makarna, un ve bulgur imalatı açısından önemli bir girdidir ve Gaziantep bu ürünlerin imalatı, yurtiçi ve yurtdışı satışında aktif rol almaktadır. Bölgede kullanılan buğday mevcut yapıda çiftinin/sanayicinin kendi deposunda ya da kiraladığı depolarda muhafaza edilmektedir. Mevcut depo sistemleri ürünü aynı kalitede koruyabilmek açısından yeterli koşullara sahip değildir. Son yıllarda yaygınlaşan modern üretim teknikleri ile birlikte ürün verimi ve katma değeri yükselmeye başlayan tarımsal üretimde, elde edilen ürünlerin depolanma ve pazarlama yöntemleri de en az üretim kadar önemli hale gelmiştir. Bu nedenle Bölgede üretilen katma değer artması için işlem gören buğdayın uygun koşullarda muhafaza edilmesi önemli bir konudur.

“Lisanslı Depoculuk Tesisi” ile ilgili hazırlanan ön fizibilite raporu neticesinde yapılan ekonomik, mali ve teknik değerlendirme sonucunda söz konusu yatırımın Gaziantep için gerekli bir yatırım olduğu düşünülmektedir.

Bu çerçevede; Gaziantep'te yapılacak lisanslı depoculuk yatırımının yatırımcı beklentileri, bölgeye ve ülkeye katkısının detaylı olarak incelenebilmesi için ekonomik, teknik ve mali açıdan daha detaylı fizibilite çalışmasının yapılması öngörülmektedir.