



1.ÖNSÖZ.....	3
2.ÇALIŞMA ÖZETİ.....	4
3. PAZAR ARAŞTIRMASI VE PAZARLAMA PLANLAMASI	5
3.1. PAZAR VE TALEP ANALİZİ	5
3.1.1. SEKTÖRÜN YAPISI VE ÖZELLİKLERİ	5
3.1.2. PAZARIN BÜYÜKLÜĞÜ VE PROFİLİ	5
3.1.3. TALEBİ ETKİLEYEN UNSURLAR	6
3.1.4. REKABET YAPISI VE RAKİPLERİN ÖZELLİKLERİ	6
3.2. PAZARLAMA PLANI	7
3.2.1. HEDEF PAZAR VE ÖZELLİKLERİ	7
3.2.2. HEDEF MÜŞTERİ GRUBU VE ÖZELLİKLERİ	8
3.2.3. HEDEFLenen SATIŞ DÜZEYİ VE SATIŞ FİYATLARI.....	9
3.2.4. DAĞITIM KANALLARI	9
3.2.5. PAZARLAMA/SATIŞ YÖNTEMLERİ.....	9
3.2.6. KURULUŞ YERİ SEÇİMİ VE ÇEVRESEL ETKİLER	10
4. HAMMADDE VE DİĞER GİRDİ PLANLAMASI	10
4.1. HAMMADDE VE DİĞER GİRDİ TEMİN KOŞULLARI.....	10
4.2. HAMMADDE VE DİĞER GİRDİ MİKTARLARI.....	11
5. İNSAN KAYNAKLARI PLANLAMASI.....	12
5.1. PERSONEL YÖNETİMİ.....	12
6. ÜRETİM PLANLAMASI.....	15
6.1. YATIRIM UYGULAMA PLANI VE SÜRESİ	15
6.2. KAPASİTE KULLANIM ORANI	15
6.3. ÜRETİM MİKTARI	13
6.3.1.TAM KAPASİTEDEKİ ÜRETİM DÜZEYİ	13
6.4. BİRİM MALİYETLER VE KARLILIK ORANLARI.....	16
6.5. İŞ AKIŞ ŞEMASI.....	16
6.6. TEKNOLOJİ ÖZELLİKLERİ.....	18
6.7.MAKİNE VE EKİPMAN BİLGİLERİ	18
7. FİNANSAL ANALİZLER	20
7.1. SABİT YATIRIM TUTARI	20
7.2. İŞLETME SERMAYESİ	21
7.3. TOPLAM YATIRIM İHTİYACI.....	22
7.4. FİNANSAL KAYNAK PLANLAMASI	23
7.5. GELİR-GİDER HESABI.....	24



7.6. NAKİT AKIM HESABI.....	25
7.7. KARLILIK HESABI	26
8. EKONOMİK ANALİZLER	28
8.1. NET BUGÜNKÜ DEĞER ANALİZİ	28
8.2. AYRINTILI TAHMİNİ GELİR TABLOSU.....	29
8.3. BİLANÇO	30
8.4. FİNANSAL ORANLAR VE SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ	32
8.4.1. FİZİBİLİTE SONUÇLARI.....	33
8.4.2. ORAN ANALİZİ SONUÇLARI.....	33
8.4.2.1. LİKİDİTE ANALİZİ (CARİ ORAN, DÖNEN VARLIKLARIN ETKİNLİĞİ)	33
8.4.2.2. FİNANSAL YAPI ANALİZİ	33
8.4.2.3 FAALİYET ANALİZİ.....	33
8.4.2.4 KARLILIK ANALİZİ.....	33
9. VARSAYIMLAR	34
10. TEŞVİK SİSTEMİNİN ARTVIN'E GETİRDİĞİ AVANTAJLAR	35
10.1 YATIRIM YERİ TAHSİSİ.....	34
10.2 VERGİ İNDİRİMİ	34
10.3. GÜMRÜK VERGİSİ MUAFİYETİ VE KDV İSTİSNASI.....	35
10.3.1. GÜMRÜK VERGİ MUAFİYETİ	35
10.3.2. KDV İSTİSNASI.....	35
10.4. SİGORTA PRİMİ İŞVEREN HİSSESİ DESTEĞİ.....	36



KURTUL ÖZEL
Artvin Ticaret ve Sanayi Odası
Yönetim Kurulu Başkanı

Dünyada iletişim, ulaşım, üretim, teknoloji ve Ar-Ge çalışmalarında yaşanan gelişmeler, ulusal ve uluslararası ekonomik gelişmelere büyük ivme kazandırmış, buda beraberinde küreselleşmeyi getirmiştir. Birçok yerde kullanılan deyimle dünyamız, 'küresel bir köy' konumuna gelmiştir. Bu durum ülke ekonomilerini, uluslararası arenada büyük bir yarış içine sokmuştur.

Daha kaliteli, katma değeri yüksek ve dünya pazarında kabul gören ürünler üretmek, günümüz dünyasında artık zorunlu hale gelmiştir. Üretimde standardı yüksek ürünleri üretilip, en uygun maliyetle pazara ulaştıran ülkeler ve bölgeler, bu yarışta başarılı olmaktadır.

Dünya genelinde globalizm olarak adlandırılan bu durum, ülkelerin kendi içlerindeki bölgesel durumlarını da etkilemiştir. Ülkemizde yarış dengelenmeyi ve daha bilinçli bir ekonomik büyümeyi sürdürülebilir kılmak için, Bölgesel Kalkınma Ajansları kurulmuştur.

Hazırlanan bu fizibilite çalışması, Artvin'in de içinde olduğu TR 90 Bölgesine hizmet veren, Doğu Karadeniz Kalkınma Ajansı'nın desteği ile hazırlanan bir rehber yayındır. Artvin Yatırım Rehberi olarak adlandırdığımız ve projelendirdiğimiz çalışma, on iş kolunda yatırımcı için fizibilite amaçlıdır.

Fizibilite diğeri bir deyimle "yapılabilirlik" çalışması, bir iş veya yatırım fikrinin yapılıp yapılmayacağı hakkında karar vermek için hazırlanan analizler bütünüdür. İşte bu rehber kitap, ortaya koyulan on iş kolunda yapılabilecek çalışmaların, gerçekleştirilebilmesine yönelik cevapları içinde barındırmaktadır.

Bu çalışma ile öncelikli amacımız, yatırımcılarımıza ve girişimcilerimize, doğru- sürdürülebilir yatırımlar için yararlanabilecekleri ve karar verebilecekleri bir rehber yayın ortaya koymaktır. Bunu sağladığımızı inanıyoruz.

Bir bölgenin gelişmişlik düzeyinden bahsederken kullanılan ölçütlerden biri de o bölgede gerçekleştirilen yatırımlardır. Ortaya koyduğumuz bu tür çalışmalarla nihai amacımız; Artvin'in sosyo-ekonomik gelişmişliği ve yatırımları ile bölgesinde, her zaman bir adım önde olmasını sağlamaktır.

Daha önce yapılamamış bu önemli çalışmanın hazırlanmasında emeği geçen herkese teşekkür ediyor; Artvin Yatırım Rehberi'nin tüm yatırımcı ve girişimcilerimize hayırlı olması dileğiyle, bölgemize ve ilimize faydalı olmasını temenni ediyorum.



2.ÇALIŞMA ÖZETİ

2.1. YATIRIM KONUSU: Hazır mutfak üretimi ve pazarlaması

2.2. ÜRETİLECEK ÜRÜN/HİZMET: Hazır mutfak (ankastreli veya ankastresiz) ve mutfak tadilat işleri

2.3. YATIRIM YERİ: Artvin

2.4. TESİS KAPASİTESİ : 660 adet hazır mutfak / yıl

2.5. TOPLAM YATIRIM TUTARI: TL.311.644.-

2.6. YATIRIM SÜRESİ : 3 ay

2.7. KAPASİTE KULLANIM ORANI: %53

2.8. İSTİHDAM KAPASİTESİ: 6 kişi

2.9. YATIRIMIN GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ: 514 gün

2.10. SERMAYENİN KARLILIĞI: 0,62

2.11. NET BUGÜNKÜ DEĞER: TL.1.326.903.-

2.12. NACE KODU : 31.02



3. PAZAR ARAŞTIRMASI VE PAZARLAMA PLANLAMASI

3.1. PAZAR VE TALEP ANALİZİ

3.1.1. SEKTÖRÜN YAPISI VE ÖZELLİKLERİ

Türk mobilya sektörü 2023 hedefi olarak;

- 25 milyar \$ üretim
- 10 milyar \$ ihracata ulaşmayı ve
- dünyanın 10.büyük mobilya üreticisi olmayı hedeflemektedir.

Mobilya arzı ve talebi doğrudan yeni konut inşaatlarına ve gelir artışına paralel bir seyir izlemektedir.

Türkiye her geçen gün dünyaya entegre olurken yaşam tarzlarımız da değişmektedir. Yaşam tarzlarımızdaki değişimin evlerdeki en önemli göstergelerinden biri ise mutfaklardır. Küçük mutfakların yerini, yaşam alanına dönüşen geniş, aydınlık ve işlevsel tasarımlar almaktadır.

İnşaat sektörünün gelişmesi özellikle hazır mutfak pazarına olumlu yansımıştır.

1980’li yıllardan bu yana büyük gelişme gösteren hazır mutfak sektörü, bugün yenilikleri takip eden, kendi tasarımlarını üreten, markalaşmış, kaliteli ve seri üretim yapan, Avrupa ile yarışacak kalitede firmalara sahiptir. Firmalar yurt içi satışlarının yanı sıra ihracata da yönelmektedirler. İnşaat sektörünün gelişmesine bağlı olarak hızla büyüyen hazır mutfak sektörü 2013 yılında 2,2 Milyar TL büyüklüğe ve 39 milyon dolarlık ihracata ulaşmıştır.

İhracatın en fazla yapıldığı ülke ise 14 milyon dolar ile Irak’tır. Irak’ı Libya, İngiltere ve Azerbaycan izlemektedir. Sektördeki büyük şirketler yurt içinde özellikle Anadolu kentlerinde bayilik vererek büyümeyi hedeflemektedir.

3.1.2. PAZARIN BÜYÜKLÜĞÜ VE PROFİLİ

Türkiye’de 60’dan fazla markalı hazır mutfak üreticisi bulunmaktadır. Ahşap Mutfak ve Banyo Mobilyası Sanayici ve İthalatçıları Derneği (MUDER)’in araştırmasına göre, hazır mutfak sektörü 2013 yılında 980 bin adetlik üretime ve 2,2 milyar TL büyüklüğe ulaşmıştır.

Sektör 2012 yılına kıyasla adet bazında %14, ciro olarak %18,9 oranında büyümüştür. Sektör uzmanları 2023 yılına dek bu oranlarda yıllık büyüme beklemektedirler.

Sektördeki talep, yeni inşaatlar için “proje pazarı” ve eski konutlardaki mutfakların yenilenmesinden oluşan “yenileme pazarı” olarak ikiye ayrılmaktadır. İnşaat sektörünün 2000’li yıllardan beri artan bir ivmeyle gelişmesi, proje pazarını genişletirken, yenileme pazarını yıllar içinde daraltmıştır. Böylece sektörün performansı inşaat sektörünün performansı ile birebir ilişkili hale gelmiştir.



Toplam beyaz eşya pazarında ankastre ürünlerin payı hızla artmaktadır. Avrupa’da ankastre ürünlerin kullanım oranı %90’lara ulaşmışken ülkemizde bu oran henüz %20 civarındadır. Konut sektörünün gelişmesi, beyaz eşya sektörü ve özellikle ankastre pazarının da gelişmesini sağlamaktadır. Yılda pazarlanan 5 milyon ocak, fırın ve bulaşık makinesinin 500 binini ankastre ürünler oluşturmaktadır.

3.1.3. TALEBİ ETKİLEYEN UNSURLAR

Talebi etkileyen başlıca unsur inşaat sektörünün büyüme oranıdır. İnşaat maliyetlerinde 2014 yılında %10’a varan artış olmuştur. 2014 yılında sektörde oluşan bir diğer olumsuzluk ise konut kredilerinde faiz oranlarının yükselmesidir. İnşaat sektörünün önde gelen firma yöneticileri tüm bu olumsuz gelişmelere karşın sektörün 2014 yılında %4 büyümesini beklemektedirler.

Talebi etkileyen diğer bir unsur ise, yurt içi kişi başı GSMH’dir. Yurt içi kişi başı GSMH’nin artması sonucu, hane halkları konutlarını düzenli olarak 10 yılda bir tadilata sokma çabası içerisinde gireceklerdir.

3.1.4. REKABET YAPISI VE RAKİPLERİN ÖZELLİKLERİ

Sektörde, yurt çapında ürün pazarlayan Ahşap Mutfak ve Banyo Mobilyası Sanayici ve İthalatçıları Derneği (MUDER) üyesi firmaların yanı sıra yaklaşık 2.000 orta, küçük ve kayıt dışı mutfak dolap üreticisi bulunmaktadır. Markalı mutfaklar pazarın %15’ni elinde tutarken, markasız mutfakların payı % 85’dir. Markalı mutfaklar, her yıl %15 civarında büyüme göstermektedirler.

Sektörün en büyük ve köklü şirketlerinden biri olan Kelebek Mutfak, Türkiye’de 60 noktada, dünyada ise 19 ülkede hizmet vermektedir. Düzce ve Biga’daki iki üretim tesisinde toplam 1.300 çalışanı bulunmaktadır. Kelebek Mobilya ve Mutfak Satış Direktörü Serdar Sorfük, 2014 yılında geçen yıla göre %100 büyüme hedeflerinin olduğunu, üretim tesislerini gelecekteki dünya standardına uygunluk anlamında şimdiden hazırlamaya başladıklarını, bu yıl makine parkını yenilediklerini, 2015 yılı için de ek tesis yapmayı planladıklarını söylemektedir. Serdar Sorfük, ihracat ve bayilik hedefleriyle ilgili olarak ise “ dünyada 19 ülkeye ihracat yapıyoruz. Türkiye genelinde mağazalaşma atağımızı hızla sürdürüyoruz. Nisanda bir günde açtığımız yeni 15 bayi ile 2014 yıl sonu hedefimizi yakalamış bulunuyoruz. Bayilik vermeye devam edeceğiz.” demektedir.

Türkiye’de bu sektörde faaliyette bulunan ilk kuruluşlardan biri olan Demtaş Mutfak, kişiye özel siparişler alıp üretim gerçekleştirmektedir. Yıllık ortalama 3.500 adet üretimi bulunmaktadır. Demtaş Mutfak İş Geliştirme Müdürü Efe Ayçenk, Rusya Sochi’de yapılan Marriott Hotel’de bulunan oda mutfaklarını gönderdiklerini, Hırvatistan’da 605 dairesel proje gerçekleştirdiklerini, bunun dışında Azerbaycan, İran, Ukrayna, Kazakistan ve A.B.D.’ye de ihracat yaptıklarını söylemektedir.

Hazır mutfak sektörünün önemli markalarından Lineadecor, Gebze’de 30.000 m2 alan üzerine kurulu fabrikasında yıllık 25.000 adet mutfak üretim kapasitesine sahiptir. Yurtdışında 15 mağazası bu-



lunan Lineadecor, 2014 yılında yurtiçi bayi sayısını 60'dan 70'e çıkarmayı, Ortadoğu, Körfez ve Amerika'daki mağaza sayılarını arttırmayı planlamaktadır.

Mopa A.Ş. Muder üyesi 28 firmadan birisidir. Ürünleri standart olup, değiştirme ve servis garantisi vardır. Türkiye'de modüler mutfak sektörünün ilk üreticisi olan Mopa 1976 yılında üretime başlamış, 1980'li yıllarda Türkiye'de büyük konut projelerinin mutfaklarının üretimini gerçekleştirmiştir. Halen Ankara Akyurt Sanayi Bölgesinde 10.000 m2 lik bir alanda son teknoloji makinelerle üretimini sürdürmektedir. Aylık üretim kapasitesi 1.000 adet hazır mutfaktır. Kendi markası altında yurt çapında 30 mağaza ve yurt dışında Almanya, Belçika ve Hollanda'da satış noktaları vardır. Kurulduğundan bu zamana dek 100.000'den fazla konuta mutfak pazarlamıştır. Mopa A.Ş. 17 farklı modeli ve 60'ın üzerinde renk seçeneği ile pazarda yer almaktadır.

İntema mutfak, kendi mağazalarının dışında yurt çapında dağılmış 114 yetkili satış firması aracılığı ile ürünlerini pazarlamaktadır.

Sektöre son yıllarda yabancı sermaye de oldukça ilgilidir. Bunlardan biri de Avrupa'nın en büyük üç hazır mutfak markasından biri olan Alman Nolte'dir. Nolte'nin Almanya dışında mağaza için yatırım yaptığı ilk ülke Türkiye'dir. 14 mağaza ile faaliyet gösterdiklerini ve 2015 yılında mağaza sayılarını 20'ye yükseltmeyi hedeflediklerini ifade eden Nolte Türkiye Genel Müdürü Sebahattin Gürel, "Bayilik veriyoruz" demektedir.

Artvin'de halen hazır mutfak üretimi yapan bir firma bulunmamaktadır.

Mevcut durumda yeni inşaat yapanlar veya konutlarını yenileyenler ya mobilya mağazalarına sipariş vererek kişiye özel mutfak yaptırmakta, ya da yurt çapında dağıtım yapan firmaların bayileri aracılığı ile mutfak ihtiyaçlarını karşılamaktadırlar. Her iki çözüm de Artvin'de kurulması beklenen hazır mutfak üreticisi bir KOBİ'nin olası fiyatlarının üzerindedir.

3.2. PAZARLAMA PLANI

3.2.1. HEDEF PAZAR VE ÖZELLİKLERİ

Artvin merkez ve ilçelerinin yıllar itibariyle nüfusu :

Artvin ilinin yıllara göre toplam nüfusu	
1	Nüfus
1975	228.026
1980	228.997
1985	226.338
1990	212.833
2000	191.934
2008	166.584
2011	166.394
2012	167.082



Tablodan görüleceği üzere Artvin yıllar itibariyle göç veren bir il konumundadır. Ancak 2010 sonrası bu gidişin durduğu ve il nüfusunun artmaya başladığı görülmektedir.

Artvin merkez ilçede nüfus hareketi				
Yerleşim yeri	1990	2000	2007	2012
Artvin merkez ilçe	11.507	15.445	17.361	23.238

Bu tablodan görüldüğü üzere il nüfusu durağan değildir. Köylerden kent merkezine göç olgusu devam etmektedir.

Artvin nüfusu Türkiye nüfusunun %02 (binde 2)'sini oluşturmaktadır.

TÜİK verilerine göre Türkiye’de 2010 yılında 817.000 daireye yapı ruhsatı verilmiştir.

Bu durumda Artvin’de 2010 yılında 1.634 adet daireye ruhsat verildiği hesaplanabilir.

Firmanın hedef pazarında yalnızca yeni inşaatlar değil, mutfaklarını yenilemek isteyen konut sahipleri de yer almaktadır.

2012 verilerine göre Artvin il ve ilçe merkezlerinde 93.673 kişi yaşamaktadır. TÜİK verilerine göre ortalama hane halkı büyüklüğü 3,9 kişidir. Bu durumda merkezlerde toplam 24.000 konut olduğu hesaplanabilir. Sektör uzmanları konutların ortalama 10 yılda bir tadilata girdiğini belirtmektedirler. Buna göre merkezde ve ilçelerde yılda 2.400 konutun tadilata girdiği hesaplanabilir. Bu durumda Artvin’de hazır mutfak pazarının büyüklüğünün yılda 4.000 adet olduğu hesaplanabilir.

Kurulacak bir KOBİ’nin yılda 353 mutfak pazarlaması öngörüldüğünden hedeflenen Pazar payı %9’dur.

3.2.2. HEDEF MÜŞTERİ GRUBU VE ÖZELLİKLERİ

Firmanın Pazar profilini Artvin merkez ilçe olmak üzere il genelinde bina ve işyeri inşaatı yapan yapsatçılar, kooperatifler ve kendi inşaatlarını yapmak isteyen vatandaşlar oluşturmaktadır.

Ayrıca mevcut konut ve işyerlerini tadilata sokan kişi ve işyerleri de Pazar profilinde yer almaktadır. Bu kişilerin Türkiye’deki genel eğilime uygun olarak yeni inşaatlarda hazır mutfakları tercih edeceği beklenmektedir.



3.2.3. HEDEFLenen SATIŞ DÜZEYİ VE SATIŞ FİYATLARI

Ürün/ Hizmet	İşletmenin İlk Yılında Ulaşılması Planlanan Satış Düzeyi (adet)												Toplam	Satış fiyatları	Yıllık satış geliri
	1. Ay	2. Ay	3. Ay	4. Ay	5. Ay	6. Ay	7. Ay	8. Ay	9. Ay	10. Ay	11. Ay	12. Ay			
Ankastreli hazır mutfak	4	4	5	8	15	15	20	25	25	20	10	6	157	4.700	737.900
Ankastresiz hazır mutfak	5	5	8	10	20	20	25	30	30	25	12	6	196	3.600	705.600
Mutfak tadilat işleri	2	2	3	4	7	7	10	15	15	10	5	3	83	1.900	157.700
Toplam	11	11	16	22	42	42	55	70	70	55	27	15	436		1.601.200

3.2.4. DAĞITIM KANALLARI

Girişimci ürünlerini doğrudan pazarlayacaktır. Aracı kullanmayacaktır. Yapsatçılara birebir ulaşım, müşteri ziyaretleri şeklinde gerçekleştirilecektir. Evlerini tadilata sokan kişilere, çevresinin bilgi aktarımı ile ulaşacaktır.

Ürünler firma aracı ile müşterinin konutuna taşınacak ve tadilat işlerinin ardından özenle yerine monte edilecektir.

3.2.5. PAZARLAMA/SATIŞ YÖNTEMLERİ

Girişimci, tanıtımda öncelikle sektördeki deneyimi ve yapsatçılarla kişisel bağlantılarını kullanacaktır.

Ürünlerin takılı olduğu bina inşaatlarından resimlerin yer aldığı katalog ve broşür bastırılacaktır.

İşyerinin cephesine büyük boy ışıklı tabela asılacak, açılışta ve sezon girişlerinde billboardlar için afiş hazırlanacaktır.

Mutfak takılan komple binalara 10 – 15 metre boyunda bez afiş yapılması ve bu yolla firmasının potansiyel müşterilere tanıtılması hedeflenmektedir.

Yıl sonunda kalem, takvim gibi promosyonlar dağıtılacaktır.



3.2.6. KURULUŞ YERİ SEÇİMİ VE ÇEVRESEL ETKİLER

Artvin'in coğrafi konumu nedeniyle Türkiye'nin batısına ürün pazarlamak taşıma maliyetlerinin yüksekliği nedeniyle avantajlı görülmemektedir. Mobilya ürünlerinin geniş hacimli, darbelere karşı hassas olması nedeniyle ağırlığı fazla olmamakla birlikte çok alan kaplamaktadır. Ürünlerin özelliğinden dolayı, kamyon ile taşıma yapıldığında alan sınırlaması olması taşıma maliyetlerini artırmakta ve rekabet gücünü olumsuz etkileyen önemli bir unsur olarak ortaya çıkmaktadır.

İşyeri olarak Artvin merkez veya Hopa ilçesinde 200 m2 genişliğinde bir atölye ve 100 m2 genişliğinde bir sergi salonu kiralanacaktır. Sergi salonunun ana cadde üzerinde olması tercih nedeni olacaktır. Sergi salonunun 16 m2.lik kısmı ofis olarak, kalan bölümler ürünlerin sergilenmesine ayrılacaktır.

Sipariş üzerine üretim söz konusu olduğundan, hammadde stoğu düşük düzeyde olacaktır. Üretilen mutfaklar, firma aracı ile sipariş adresine götürülerek yerlerine takılacaktır.

4. HAMMADDE VE DİĞER GİRDİ PLANLAMASI

4.1. HAMMADDE VE DİĞER GİRDİ TEMİN KOŞULLARI

Mobilya sektörü hammaddenin tamamını yurt içinden temin edememektedir. Endüstriyel odun ihtiyacının yaklaşık %40'ı ve üretimde kullanılan diğer malzemelerin (kumaş, sünger vb) çoğunluğu ithaldir.

Mobilya üretiminde hammadde kuzey komşularımızla birlikte Afrika, Amerika ve Asya Pasifik ülkelerinden karşılanmaktadır.

Ankastre ürünler olarak yurt çapında tanınmış TSE belgeli Franke ve Silverline marka ürünler pazarlanacaktır.



4.2. HAMMADDE VE DİĞER GİRĐİ MİKTARLARI

Hammadde ve Diğer Malzemeler Temin Koşulları Tablosu					
	Hammadde/ Malzeme	Satıcı Firma	Birim	Alış Bedeli (TL)	Açıklama
1	Ankastreli hazır mutfak		1,00	3.155,64	
2	Ankastresiz hazır mutfak		1,00	2.255,64	
3	Mutfak tadilat işleri		1,00	1.250,00	

MODÜLER MUTFAK DOLABI (2.5 m2 lik)					
	HAMMADDE ADI	FİYATI		KULLANIM MİKTARI	MALİYETİ (TL)
	Suntalem 18mm (m2)	95,00		2,00	190,00
	Arkalık 3mm (tabaka)	35,00		1,00	35,00
	Kenar bandı 0,40 mm kalınlık (metre)	0,20		80,00	16,00
	Menteşe (adet)	0,95		18,00	17,10
	Stoplu çekmece rayı 50'lik (takım)	25,00		3,00	75,00
	Vastas (adet)	6,00		2,00	12,00
	Askı elemanı (adet)	0,42		8,00	3,36
	Plastik ayak (adet)	0,32		12,00	3,84
	Kulp (adet)	3,40		12,00	40,80
	Raf pimi (adet)	0,42		16,00	6,72
	Vida (adet)	0,02		150,00	3,00
	Toplam				402,82

ANKASTRESİZ HAZIR MUTFAK MALİYET TABLOSU					
(5 m2lik dolap)					
	2.5 m2 lik dolap	402,82		2	805,64
	Eyve	300		1	300,00
	Batarya	150		1	150,00
	Granit mutfak tezgahı(mtül)	250		4	1.000,00
	Toplam				2.255,64

ANKASTRELİ HAZIR MUTFAK MALİYET TABLOSU					
	Hazır mutfak maliyeti				2.255,64
	Ankastre ürünler (ocak, fırın, davlumbaz)	900		1,00	900,00
	Toplam				3155,64



Yıllık hammadde maliyetleri:

		Yıllık Miktar	Birim Fiyat	Yıllık Tutar
1	Ankastreli hazır mutfak	157	3.155,64	495.435
2	Ankastresiz hazır mutfak	196	2.255,64	442.105
3	Mutfak tadilat işleri	83	1.250,00	103.750
Toplam				1.041.291

5. İNSAN KAYNAKLARI PLANLAMASI

5.1. PERSONEL YÖNETİMİ

Girişimci, işletmenin faaliyetlerinin yürütülmesinden sorumlu firma sahibi olarak görev alacaktır. İdari işler, üretim, pazarlama, satın alma, montaj aşamalarının tamamından sorumlu olacaktır.

GÖREV ve SORUMLULUKLAR:

Yönetim

İşletmenin oda, vergi dairesi, belediye ile ilgili faaliyetlerini yürütmek,

Tedarikçilere ve personel vb. ödemeleri ve müşterilerden tahsilatı yapmak,

Çalışanların görev planlamasını yapmak,

Kaynakların (İnsan, zaman, para vb.) en iyi şekilde kullanılarak en yüksek verimin alınabilmesini sağlamaya ilişkin önlemleri almaktır.

Satış ve Pazarlama

Potansiyel müşteriler ve rakipler hakkında bilgi edinmek,

İş yapılan yapsatçılar ve hane halkları ile iletişimi sürdürmek, bu kişilerin çevresinden yeni sipariş almaya çalışmak

Müşterilerin talebi doğrultusunda tasarım hazırlamak

Reklam firması ile afişlerin içeriğini görüşüp kararlaştırmak

Satın Alma

Müşterilerin siparişleri doğrultusunda mutfak dolabı hammaddelerini, evye, batarya ve mutfak tezgahını ve talep halinde ankastre ürünleri üreticilere sipariş etmek

Gelen ürünleri kontrol etmek



Üretim

Atölye ustabaşısına günlük üretim programını vermek, dolapların standart sürede üretilmesini takip etmek

Makinelerin arızaya geçmesi veya hammadde yetersizliği gibi durumlarda hızlı çözüm üretmek

Montaj

Müşterilerin siparişleri doğrultusunda üretilen hazır mutfakların montajının yapılmasını takip etmektedir.

Üretim personeli

Ustabaşının görev ve sorumlulukları:

- Tasarlanan ürünlerin imalat ölçüsünü hazırlamak
- Ölçüye göre kesimlerini yaptırmak
- İmalatı tamamlattırmak
- Ürünün genel kontrolünü yapmak
- Bitmiş ürünü montaja göndermek

Kalfaların görev ve sorumlulukları:

- Ustanın verdiği ölçüye göre kesimleri yapmak
- Ürünlerin imalatını tamamlamak
- Bitmiş ürünleri yerlerine montaj yapmak

Teşhir salonu görevlisi:

- Gelen müşterilerin gereksinimlerini dinlemek
- Müşterilere sergi salonundaki veya bilgisayarına yüklü model ve renk seçeneklerini tanıtmak
- Müşterileri kampanyalar hakkında bilgilendirmek

Montaj görevlisi:

- Eski mutfak dolaplarını sökmek
- Hazır mutfağı yerine monte etmek
- Teslim edilen üründe ilerde sorun çıkması halinde servis hizmeti vermek



Personelde aranan nitelikler:

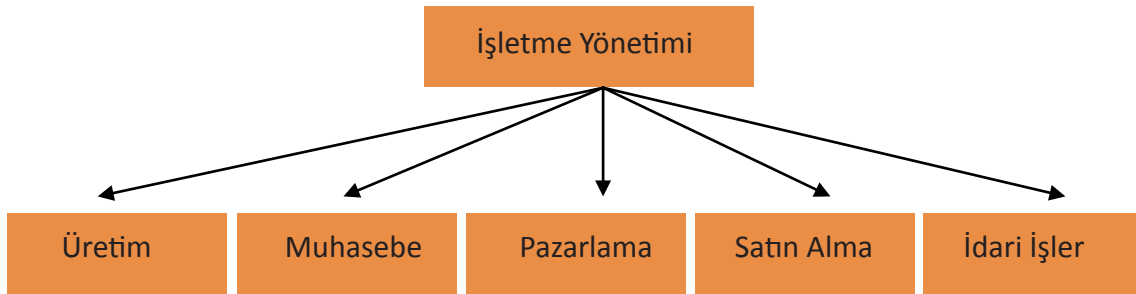
Ustabaşı: Ustalık belgesi sahibi olması, en az 10 yıllık mobilya üretim deneyimi olması arancaktır.

Teşhir salonu görevlisi : En az 5 yıl hazır mutfak satış deneyimli, presentabl, müşteri ilişkileri güçlü bir inşaat teknikeri işe alınacaktır. Görevlinin iyi düzeyde bilgisayar kullanabilmesi ve önündeki ekrandan farklı modelleri tanıtabilmesi beklenecektir.

Montaj görevlisi : En az 5 yıl deneyimli ve ustalık belgesine sahip olması arancaktır.

İş Gruplarının Gerektirdiği İşgücü Grupları				
İş Grubu	Görev Türü	İşgücü Sayısı	Aylık Brüt İşgücü Ücreti	Yıllık Brüt İşgücü Ücretler Toplamı
Yönetim	İşletmenin idari işleri ve yönetiminden sorumludur.	1	1.500	18.000,00
Üretim	İmalat ve montajından sorumludur.	4	1.050	50.400,00
Pazarlama ve Satış	Teşhir mağazasında görevli personel	1	1.050	12.600,00
Montaj	Geçici montaj personeli	1	500	6.000,00
Toplam		7	4.100	87.000,00

5.2. ORGANİZASYON ŞEMASI



Muhasebe hizmetleri dışarıdan , serbest muhasebeci ve mali müşavirden alınacaktır.



6. ÜRETİM PLANLAMASI

6.1. YATIRIM UYGULAMA PLANI VE SÜRESİ

		6.1 YATIRIM UYGULAMA PLANI (TERMİN PLANI)																			
		YIL		2015																	
İŞLEMİN ADI	AY	1				2				3				4				5			
	HAFTA	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	PAZAR ARAŞTIRMASI																				
2	İLDEKİ BÜYÜK YAPSAÇILARLA GÖRÜŞME VE SİPARİŞ KONUSUNDA ÖN TALEBİN ALINMASI																				
3	İMALAT VE SERGİ YERLERİNİN KİRALANMASI VE SERGİ SALONUNUN TADİLATI, YASAL KURULUŞ İŞLEMLERİ																				
5	MAKİNA VE TEÇHİZATIN ARAŞTIRILMASI VE SİPARİŞİ																				
6	SATIN ALINAN MAKİNA VE TEÇHİZATIN İŞYERİNE GETİRİLMESİ VE MONTAJI																				
7	PERSONELİN SEÇİMİ VE İŞBAŞI YAPTIRILMASI, HAZIR MUTFAK MODELLERİNİN ÇİZİMİ VE KOLLEKSİYONUN OLUŞTURULMASI																				
8	SERGİ SALONU İÇİN ÖRNEK ÜRÜNLERİN ÜRETİMİ, TANITIM ÇALIŞMALARI VE SİPARİŞLERİN ALINMASI																				

6.2. KAPASİTE KULLANIM ORANI

Mobilya sanayi genelde küçük ölçekli işletmelerdir. Esnekliği yüksek tüketim malı olan mobilyaya olan talep ve kapasite kullanım oranları ekonomik dalgalanmalara paralel olarak inişli çıkışlı bir seyir izlemektedir.

Sektörün son 5 yıllık kapasite kullanım oranları ortalamalarına göre %70'in altında üretim kapasitesi ile çalıştığı görülmektedir.

Mobilya Üretiminde Yıllara Göre Ortalama Kapasite Kullanım Oranları					
Yıllar	2008	2009	2010	2011	2012
Üretim Değeri Ağırlıklı	68,5	66,9	70,4	72,5	69,7

İşletmede tek vardiyada ayda 55 daireye, yılda toplam 660 daire/işyerine hazır mutfak sistemleri üretme ve montaj kapasitesi vardır.

Ancak kış aylarında iklim koşulları nedeniyle iş hacminin ayda 9 konut/işyerine düşeceği, bahar ayları ile birlikte kapasite kullanım oranının artacağı hesaplanmıştır.

Yıllık ortalama kapasite kullanım oranı %53 olarak öngörülmüştür.



6.3. BİRİM MALİYETLER VE KARLILIK ORANLARI

Ürünlerin Toplam Birim Maliyetleri, Birim Ürün Karşılığında Beklenen Kazanç Oranları ve Satış Fiyatları (TL)				
Ürün/Hizmet	Birim Başına Üretim Girdi Maliyeti	Toplam Birim Maliyet (TL)	Hedeflenen Kazanç Oranı (%)	Birim Satış Fiyatı
Ankastreli hazır mutfak	3.155,64	3.860,57	0,22	4.700,00
Ankastresiz hazır mutfak	2.255,64	2.976,28	0,21	3.600,00
Mutfak tadilat işleri	1.250,00	1.753,16	0,08	1.900,00

6.4. İŞ AKIŞ ŞEMASI

Hazır mutfak üretimi iş akış şeması:

- Dolapların takılacağı yerin görülmesi ve ölçülerin alınması
- Girişimcinin kendi bilgisayarında müşterinin istediği tarza uygun dolap tasarımını yapması
- Yapılan tasarımın duvara monte edilmiş monitörden müşteriye izletilmesi ve beğenilerine göre tasarımda değişiklikler yapılması
- Müşteri ile malzeme, model, renk konularında anlaşma yapılması
- Kullanılacak malzemelerin siparişi, atölyeye getirilip üretime alınması
- Tadilat işlerinde mevcut dolapların sökülmesi ve su borularının, giderlerin, elektrik prizlerinin yenilenmesi, yeni yerlerine taşınması
- Üretilen hazır mutfak ve ankastre ürünlerin müşterinin konutuna taşınması
- Parçaların montajı
- Ürünlerin genel kontrolünün yapılması ve müşteriye teslimi



Dolapların takılacağı yerin görülmesi ölçülerin alınması



Dolabın tasarımının yapılması



Müşteri ile malzeme, model, renk konularında anlaşma sağlanması



Hammaddelerin temini, siparişin üretim bölümüne bildirilmesi



Tadilat işlerinde mevcut dolapların sökülmesi ve mutfak tadilatının yapılması



Üretilen ürünlerin ve ankastre ürünlerin müşterinin konutuna taşınması



Parçaların montajı



Ürünlerin montajının ardından genel kontrolünün yapılması ve müşteriye teslimi

Mutfak dolapları üretimi iş akış şeması:

Dolapların takılacağı yerin görülmesi ölçülerin alınması



Dolabın tasarımının yapılması



Müşteri ile malzeme, model vb. konusunda anlaşma sağlanması



Kullanılacak malzemelerin işyerine getirilmesi, kesilmesi



Kenar bantlama makinesi ile sunta kenarına bant yapıştırılması



Parçaların montajı ve ölçü kontrolü



Kapakların kesilip yerine takılması



Ürünlerin tamamlanmasının ardından genel kontrolünün yapılması



Bitmiş ürünlerin alıcıların konutlarına teslimi



6.5. TEKNOLOJİ ÖZELLİKLERİ

İşletme, ilk aşamada bilgisayar kontrollü kesim makinesi satın almayacak, kesim işlerini pazarda bu tür makinelere sahip mobilya üreticilerine fason olarak yaptıracaktır.

İşlerin gelişimine göre 5 yılın ardından işletme, en az 2.500 m2 lik bir fabrikaya taşınacak, CNC tezgahı satın alacak ve modüler mobilya üretimine geçecektir.

6.7. MAKİNE VE EKİPMAN BİLGİLERİ

Makine ve ekipman listesi:

No	Makine-Ekipman	Marka-Model	Adet	Birim Fiyatı (KDV Hariç)	Toplam Fiyat (KDV Hariç)	Ödeme Planı	Açıklama
1	Delik makinası		1	8.500	8.500	Peşin	
2	Yatar daire makinası		1	9.000	9.000	Peşin	
3	Kompresör		1	4.500	4.500	Peşin	
4	PVC Bantlama makinası		1	23.000	23.000	Peşin	
5	Gönye kesme makinesi	Feniş	1	650	650	Peşin	
6	Menteşe delik makinesi	Feniş	1	600	600	Peşin	
7	Matkap	Bosch	1	220	220	Peşin	
8	Şarjlı vidalama makinesi	AEG	1	300	300	Peşin	
9	Matkap	AEG	1	140	140	Peşin	
10	Hilti kırıcı	AEG	1	330	330	Peşin	
11	Sunta kesme makinesi	Skill	1	160	160	Peşin	
12	Muhtelif küçük el aletleri		1	500	500	Peşin	
13	Kırıcı delici	GBH 2-26 DRE	1	270	270	Peşin	
14	Dekupaj	GST 150 CE	1	319	319	Peşin	
15	Vidalama	GSR 14,4 2li	1	329	329	Peşin	
16	Matkap	GSB 13 RE	1	118	118	Peşin	
17	Su terazisi	80'lik	1	13	13	Peşin	
18	Takım çantası	22"	1	28	28	Peşin	
19	Iskarpela	16 lık	1	15	15	Peşin	
20	Ispatula	6-8-10-12	1	20	20	Peşin	
21	Gönye kesme	GTM 12	1	1.097	1.097	Peşin	
22	Seyyar kablo	35 mt.	1	50	50	Peşin	
23	Seyyar kablo	50 mt.	1	60	60	Peşin	
24	Panç takımı		1	60	60	Peşin	
25	Matkap ucu	TK (3-12 mm)	1	40	40	Peşin	
26	Açık ağız anahtar takımı	12'li	1	52	52	Peşin	
27	Takım çantası	Stanley	1	110	110	Peşin	
28	Hilti ucu	7-8 mm	2	4	7	Peşin	
29	Dekupaj testere	5'li	2	8	15	Peşin	
30	Çekiç	100 gr	1	10	10	Peşin	



31	Tornavida	6*100	2	9	17	Peşin	
32	Yıldız bits uc		1	2	2	Peşin	
33	Maket bıçağı	metal	2	4	7	Peşin	
34	Maket bıçağı yedeğı		10	0	2	Peşin	
35	Kerpeten		1	14	14	Peşin	
36	Laser metre	DLE 40	1	201	201	Peşin	
37	Dizüstü Bilgisayar	Casper	1	1.600	1.600	Peşin	
38	Notebook	Lenova	1	600	600	Peşin	
39	Fotokopi faks makinesi	Canon	1	412	412	Peşin	
40	Masa üstü bilgisayar	Dell PC G630 CPU 2 GB RAM 250 GB HDD	1	870	870	Peşin	
41	Monitor	22" LCD Samsung	2	270	540	Peşin	
42	Renkli lazer yazıcı	HP 1415	1	738	738	Peşin	
43	Dev ekran TV	LG 107 ekran LED TV 2D TO 3D	1	2.200	2.200	Peşin	
44	Anti virüs yazılımı	NOD 32	2	40	80	Peşin	
45	İnverter klima	Fujitsu 24000 BTU	2	3.250	6.500	Peşin	
46	Kamera sistemi		1	1.250	1.250	Peşin	
47	Santral sistemi	montaj	1	300	300	Peşin	
48	UPS	1 KWA Online Tunç- matik	1	410	410	Peşin	
49	Yazılım	ArCon program lisansı	1	1.200	1.200	Peşin	
50	Makam masası	180'lik ahşap lake	1	1.000	1.000	Peşin	
51	Etejer	160'lık ahşap lake	1	350	350	Peşin	
52	Sehpa	100 x 100 ahşap lake	1	200	200	Peşin	
53	Makam koltuğu	Tekli, kumaş	1	400	400	Peşin	
54	Tekli makam misafir koltuğu	kumaş , suni deri	4	200	800	Peşin	
55	Masa	180'lik laminant	1	800	800	Peşin	
56	Çekmeceli etejer	50'lik laminant	1	200	200	Peşin	
57	Keson	140'lık laminant	1	200	200	Peşin	
58	Sehpa	50 x 50 laminant	1	150	150	Peşin	
59	Tekli sandalye	sunı deri	2	400	800	Peşin	
60	Tekli koltuk	sunı deri	1	400	400	Peşin	
61	Kamyonet	Ford Transit	1	55.000	55.000	Peşin	
Top- lam (KDV Hariç)					127.754		



7. FİNANSAL ANALİZLER

7.1. SABİT YATIRIM TUTARI

Başlangıç Yatırım Sermayesi İhtiyacı Tablosu		
YATIRIM HARCAMALARI	TUTAR	AÇIKLAMA
Etüt Proje Giderleri	0	
Bina-İnşaat Giderleri	6.000	Teşhir salonu tadilat gideri
Makine ve Teçhizat Giderleri (Yerli)	150.750	KDV dahil
Makine ve Teçhizat Giderleri (İthal)	0	
Yardımcı İşletmeler Makine- Ekipman Giderleri	0	
Ofis ve Diğer Malzeme-Ekipman	0	
İthalat ve Gümrükleme Giderleri	0	
Taşıma ve Sigorta Giderleri	2.000	
Montaj Giderleri	2.000	
İşletmeye Alma Giderleri	0	
Genel Giderler	0	
Kuruluş İşlemleri ve Harç Masrafları	1.500	Şahıs işletmesi için kuruluş masraflarıdır.
Diğer Giderler	0	
Beklenmeyen Giderler (% 5)	8.113	Diğer kalemlerin toplamının % 5'idir.
Toplam Sabit Yatırım	170.363	



7.2. İŞLETME SERMAYESİ

Yıllık İşletme Giderleri Tablosu				
GİDER KALEMLERİ	Toplam Harcama	Sabit/Değişken %	Toplam	
			Sabit Giderler	Değişken Giderler
Hammadde ve İşletme Malzemeleri	1.041.291	0/100	0	1.041.291
Kira	24.480	100/0	24.480	0
Elektrik	6.000	30/70	1.800	4.200
Su	960	30/70	288	672
Telefon	1.920	30/70	576	1.344
Yakıt (Isınma - Aidat)	0	30/70	0	0
Personel	87.000	100/0	87.000	0
Doğalgaz	0	100/0	0	0
Bakım-Onarım	0	70/30	0	0
Genel Giderler	4.800	70/30	3.360	1.440
Muhasebeci Ücreti	1.200	100/0	1.200	0
Kırtasiye Giderleri	300	60/40	180	120
Pazarlama-Satış Giderleri	7.900	80/20	6.320	1.580
Amortisman gideri	25.551	100/0	25.551	0
Nakliye Gideri	70.000	0/100	0	70.000
Beklenmeyen Giderler (% 5)	63.570	80/20	50.856	12.714
Toplam	1.334.972		201.611	1.133.361



İşletme Sermayesi Tablosu			
İşletme Sermayesi Kalemleri	Yıllık İşletme Giderleri	Süre (Ay)	İşletme Sermayesi İhtiyacı
Hammadde ve İşletme Malzemeleri	1.041.291	0,50	43.387
Kira	24.480	4,00	8.160
Elektrik	6.000	4,00	2.000
Su	960	4,00	320
Telefon	1.920	4,00	640
Yakıt (Isınma- Aidat)	0	4,00	0
Personel	87.000	4,00	29.000
Doğalgaz	0	4,00	0
Bakım-Onarım	0	4,00	0
Genel Giderler	4.800	4,00	1.600
Muhasebeci Ücreti	1.200	4,00	400
Kırtasiye Giderleri	300	4,00	100
Pazarlama-Satış Giderleri	7.900	4,00	2.633
Amortisman gideri	25.551	4,00	8.517
Nakliye Gideri	70.000	4,00	23.333
Beklenmeyen Giderler	63.570	4,00	21.190
TOPLAM	1.334.972		141.281

Not: Satışların ortalama 8 ay vadeli, aylık ödemeli olacağı, hammadde tedariginde ise tedarikçilerden aynı vadelerin alınacağı öngörülmüştür.

7.3. TOPLAM YATIRIM İHTİYACI

Toplam Yatırım İhtiyacı	
	Tutar
Sabit Yatırım Tutarı	170.363
İşletme Sermayesi	141.281
Toplam Yatırım İhtiyacı	311.644



7.4. FİNANSAL KAYNAK PLANLAMASI

Yatırım Dönemi Finansman Yapısı Tablosu				
	1. Yıl	2. Yıl	Toplam	Açıklama
AÇIKLAMALAR				
Başlangıç Yatırımı (Sabit Yatırım)	170.363	0	170.363	
İşletme Sermayesi	141.281	0	141.281	
TOPLAM FİNANSMAN İHTİYACI	311.644	0	311.644	
FİNANSMAN KAYNAKLARI				
Öz Kaynaklar	311.644	0	311.644	
Borçlar	0	0	0	
Hibe Desteği	0	0	0	
Krediler	0	0	0	
TOPLAM FİNANSMAN	311.644	0	311.644	

7.5. GELİR-GİDER HESABI

Gelir-Gider Hesabı Tablosu

İşletme Gelirleri	1. yıl	2. yıl	3. yıl	4. yıl	5. yıl	6. yıl	7. yıl	8. yıl	9. yıl	10. yıl
Ankastreli hazır mutfak	737.900	804.311	876.699	955.602	1.041.606	1.135.351	1.237.532	1.348.910	1.470.312	1.602.640
Ankastresiz hazır mutfak	705.600	769.104	838.323	913.772	996.012	1.085.653	1.183.362	1.289.864	1.405.952	1.532.488
Mutfak tadilat işleri	157.700	171.893	187.363	204.226	222.606	242.641	264.479	288.282	314.227	342.508
İşletme Gelirleri Toplamı	1.601.200	1.745.308	1.902.386	2.073.600	2.260.224	2.463.645	2.685.373	2.927.056	3.190.491	3.477.636
İşletme Giderleri										
İşletme Giderleri Toplamı	1.334.972	1.441.770	1.557.111	1.681.680	1.816.215	1.961.512	2.118.433	2.287.907	2.470.940	2.668.615
Gelir-Gider Farkı	266.228	303.538	345.275	391.920	444.010	502.133	566.940	639.149	719.551	809.021

7.6. NAKİT AKIM HESABI

Nakit Akım Tablosu

	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl	7. Yıl	8. Yıl	9. Yıl	10. Yıl
NAKİT GİRİŞLERİ										
Yatırım Kredisi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Öz Kaynak	311.644	0	0	0	0	0	0	0	0	0
İşletme Gelir Gider Farkı	266.228	303.538	345.275	391.920	444.010	502.133	566.940	639.149	719.551	809.021
Hurda Değer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Yılbaşı Eldeki Nakit	0	218.093	466.034	747.363	1.066.010	1.426.328	1.828.034	2.281.586	2.792.906	3.368.547
Nakit Girişleri Toplamı	577.872	521.631	811.308	1.139.284	1.510.020	1.928.461	2.394.974	2.920.735	3.512.457	4.177.567
NAKİT ÇIKIŞLARI										
Sabit Yatırım Toplamı	170.363	0	0	0	0	0	0	0	0	0
İşletme Sermayesi	141.281	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kredi Faiz Ödemeleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kredi Anapara Ödemeleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vergiler	48.135	55.597	63.945	73.274	83.692	100.427	113.388	127.830	143.910	161.804
Nakit Çıkışları Toplamı	359.779	55.597	63.945	73.274	83.692	100.427	113.388	127.830	143.910	161.804
YIL SONU ELDEKİ NAKİT	218.093	466.034	747.363	1.066.010	1.426.328	1.828.034	2.281.586	2.792.906	3.368.547	4.015.763

7.7. KARLILIK HESABI

No	Ürün/Hizmet	Satış Adetleri	Birim Ürün Satış Fiyatı	Ürün Türünün Satış Geliri	Ürün Satış gelirinin toplam satış geliri-oranı	Toplam Sabit Maliyet	Toplam değişken maliyet	Brüt Kar Marjı(%)	Başbaşaş noktasındaki toplam satış geliri	Başbaşaş noktasında ürün bazında satış geliri	başbaşaş noktasında satış adedi
	hesaplama formülleri							satış geliri toplam değişken maliyet satış geliri	sabit maliyet/brüt kar marjı	başbaşaşnoktasındaki toplam satış geliri x ürün satış gelirinin toplam satış gelirine oranı	başbaşaş noktasında a ürün bazında satış geliri/birimi ürün satış fiyatı
1	Ankastreli hazır mutfak										
2	Ankastesiz mutfak										
3	Mutfak tadilat işleri										
	Toplam	436		1.601.200	1,00	201.611	1.133.361	0,29	690,022	690,022	120

Karlılık Hesabı Tablosu

	0	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl	6.Yıl	7.Yıl	8.Yıl	9.Yıl	10.Yıl
Satış Gelirleri	0	1.601.200	1.745.308	1.902.386	2.073.600	2.260.224	2.463.645	2.685.373	2.927.056	3.190.491	3.477.636
İşletme Giderleri	0	1.334.972	1.441.770	1.557.111	1.681.680	1.816.215	1.961.512	2.118.433	2.287.907	2.470.940	2.668.615
Gelir gider farkı	0	266.228	303.538	345.275	391.920	444.010	502.133	566.940	639.149	719.551	809.021
Amortismanlar	0	25.551	25.551	25.551	25.551	25.551	0	0	0	0	0
Finansman Gideri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vergi Öncesi Kar	0	240.677	277.987	319.724	366.369	418.459	502.133	566.940	639.149	719.551	809.021
Vergiler	0	48.135	55.597	63.945	73.274	83.692	100.427	113.388	127.830	143.910	161.804
Vergi Sonrası Kar	0	192.542	222.390	255.779	293.096	334.767	401.706	453.552	511.319	575.641	647.216
Amortismanlar	0	25.551	25.551	25.551	25.551	25.551	0	0	0	0	0
İşletme Sermayesi	141.281	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sabit Yatırım	170.363	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Net Nakit Akımlar	-311.644	218.093	247.941	281.330	318.646	360.318	401.706	453.552	511.319	575.641	647.216
Toplam Net Nakit Akımlar	-311.644	-93.551	154.390	435.720	754.366	1.114.684	1.516.391	1.969.943	2.481.262	3.056.903	3.704.120



Yatırımın Geri Dönüş Süresi:	Gün
	514

8. EKONOMİK ANALİZLER

8.1. NET BUGÜNKÜ DEĞER ANALİZİ

Veri		Açıklama	
8%		Yıllık indirim oranı	
311.644		Yatırımın ilk maliyeti	
192.542		Birinci yıldaki gelir	
222.390		İkinci yıldaki gelir	
255.779		Üçüncü yıldaki gelir	
293.096		Dördüncü yıldaki gelir	
334.767		Beşinci yıldaki gelir	
Formül			
1.326.903 TL			

Net bugünkü değer TL.1.326.903.- artı olduğu için yatırım yapılabilir olarak değerlendirilmektedir



8.2. AYRINTILI TAHMİNİ GELİR TABLOSU

HAZIR MUTFAK ÜRETİCİSİ PROFORMA GELİR TABLOSU			
	2015	2016	2017
Brüt satışlar	1.601.200	1.745.309	1.902.386
eksi satış indirimleri			
Net satışlar	1.601.200	1.745.309	1.902.386
eksi satışların maliyeti	1.041.291	1.124.594	1.214.562
Brüt satış karı veya zararı	559.909	620.715	687.824
eksi faaliyet giderleri	293.600	317.175	342.549
Faaliyet kar veya zararı	266.309	303.540	345.275
artı diğer faal.olağan gelir			
eksi diğer faal.olağan gider			
eksi finansman gideri	0	0	0
Olağan kar veya zarar	266.309	303.540	345.275
artı olağandışı gelir ve kar			
eksi olağandışı gider veya zarar			
Dönem Karı veya Zararı	266.309	303.540	345.275
eksi dönem kar karş.			
Dönem net kar veya zararı	266.309	303.540	345.275



8.3. BİLANÇO

VARLIKLAR			
	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
DÖNEN VARLIKLAR			
Hazır değerler	55.000	60.000	78.000
Menkul kıymetler	0		
Ticari alacaklar	342.000	420.895	519.049
Diğer alacaklar	50.000	56.000	65.000
Stoklar	100.319	125.145	133.025
Gel.ayl.ait gid.	12.000	21.000	12.000
Diğer dönen varlıklar	5.000	5.500	6.200
TOPLAM	564.319	688.540	813.274
DURAN VARLIKLAR			
Ticari alacaklar	0		
Diğer alacaklar	0		
Mali duran varlıklar	0		
Maddi duran varlıklar	102.000	102.000	102.000
Maddi olm.duran varlıklar	0		
Gel.yıllara ait gider.	0		
Diğer duran varlıklar	0		
TOPLAM	102.000	102.000	102.000
VARLIKLAR TOPLAMI	666.319	790.540	915.274



KAYNAKLAR			
	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
KISA VD.Lİ YAB.KAYN.			
Mali borçlar	0	0	0
Ticari borçlar	50.000	66.000	78.000
Diğer borçlar	10.000	11.000	12.000
Alınan avanslar	0		
Ödenecek vergi ve yüküm.	66.577	75.885	86.318
Borç ve gider karş.	0		
Gelecek aylara ait gelir	0		
Diğer kısa vd.liborçlar	129.742	157.655	188.956
TOPLAM	256.319	310.540	365.274
UZUN VD.Lİ YAB. KAYNAKLAR			
Mali borçlar	0	0	0
Ticari borçlar	0		
Diğer borçlar	0		
Alınan avanslar	0		
Ödenecek vergi ve yüküm.	0		
Borç ve gider karş.	0		
Gelecek yıllara ait gelir	0		
Diğer uzun vd.liborçlar	0		
TOPLAM	0	0	0
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş sermaye	340.000	340.000	340.000
Sermaye yedekleri	0		
Kar yedekleri	70.000	140.000	210.000
Geçmiş yıllar karları	0		
eksi Geçmiş yıllar zararları	0		
Dönem net kar veya zararı	0		
TOPLAM	410.000	480.000	550.000
KAYNAKLAR TOPLAMI	666.319	790.540	915.274



8.4. FİNANSAL ORANLAR VE SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ

İŞLETMENİN FİNANSAL VERİLERİNİ İNCELEME					
	2015		2016		2017
LİKİDİTE ORANLARI		Fark		Fark	
Cari Oran (Dönen varlıklar / Kısa vadeli yabancı kaynaklar)	2,20	0,01	2,22	0,00	2,23
Likidite oranı (dönen varlıklar - stoklar / Kısa vadeli yabancı kaynaklar)	1,74	-0,01	1,73	0,05	1,81
Hazır değerler oranı (nakit ve benzerleri / kısa vd.li borçlar)	0,21	-0,10	0,19	0,11	0,21
VARLIK, KAYNAK KULLANIMINDA ETKİNLİK ÖLÇÜMÜNDE KULLANILAN ORANLAR					
Ortalama Stok tutma süresi (ortalama stok x 365 / SMM)			37	0,06	39
Sabit kıymetler devir hızı (net satışlar / sabit kıymetler)	15,70	0,09	17,11	0,09	18,65
Aktif devir hızı (net satışlar / toplam varlıklar)	2,40	-0,08	2,21	-0,06	2,08
alacakların ortalama tahsil süresi (ortalama alacak x 365 / net satışlar)			80	0,13	90
ticari borçların ortalama ödeme süresi (ortalama borç x 365 / SMM)			19	0,15	22
KARLILIK ORANLARI					
Aktif karlılık oranı (net kar / aktif toplamı)	0,40	-0,04	0,38	-0,02	0,38
Özvarlık karlılık oranı (net kar / özsermaye)	0,65	-0,03	0,63	-0,01	0,63
Brüt kar marjı (brüt kar / net satışlar)	0,35	0,02	0,36	0,02	0,36
Net kar marjı (net kar / net satışlar)	0,17	0,05	0,17	0,04	0,18
Faaliyet karı toplam aktifler oranı	0,40	-0,04	0,38	-0,02	0,38



(faiz ve vergi öncesi kar / toplam varlıklar)					
FİNANSAL YAPI ANALİZİNDE KULLANILAN ORANLAR					
Finansal kaldıraç (yabancı kaynaklar toplamı / aktif toplamı)	0,38	0,02	0,39	0,02	0,40
Yabancı kaynaklar / özvarlık oranı (yabancı kaynaklar / özvarlık)	0,63	0,03	0,65	0,03	0,66

8.4.1. FİZİBİLİTE SONUÇLARI

Artvin'de kurulacak hazır mutfak üretim işletmesinin, ildeki ekonomik gelişmenin ve nüfus artışının ve kırsal kesimden kent merkezlerine göçün sürmesi sonucu yeni konut yapımı ve mevcut konutların tadilatında kullanılmak üzere hesaplamalarda kullanılan kapasitede hazır mutfak üretip pazarlamada sorun yaşamayacağı öngörülmektedir.

8.4.2. ORAN ANALİZİ SONUÇLARI

8.4.2.1. LİKİDİTE ANALİZİ (CARI ORAN, DÖNEN VARLIKLARIN ETKİNLİĞİ)

Cari oran ve likidite oranlarının Türkiye ortalamasının çok üzerinde olması ve 3 yıl boyunca görülen yükselme, işletmenin borçlarını ödeme gücünün artacağını göstermektedir.

8.4.2.2. FİNANSAL YAPI ANALİZİ

Finansal kaldıraçta ideal olarak kabul edilen %50 oranının altında olması, işletme faaliyetlerinin ihtiyatlı finanse edildiğini göstermektedir. İşletme her hangi bir ekonomik daralmaya karşı borç yükünü sınırlı tutmaktadır.

8.4.2.3. FAALİYET ANALİZİ

Sabit kıymetler devir hızında görülen iyileşme firmanın bu alanda verimlilik artışı sağladığını göstermektedir. Alacakların ortalama tahsil süresinde öngörülen uzama, dikkat edilmesi gereken bir unsurdur.

8.4.2.4. KARLILIK ANALİZİ

Brüt ve net kar marjlarında yıllar boyu izlenen aynı düzey ve hatta küçük de olsa iyileşme, işletmenin karlılığındaki istikrarı göstermektedir.



9. VARSAYIMLAR

Yarattığı katma değerle çok sayıda sektörü etkileyen ve istihdam yaratma kapasitesi yüksek olan inşaat sektörü, geçmiş yıllarda ekonomik büyümenin lokomotifi olmuştur. Türkiye’de nüfusun artış hızı, kentsel dönüşüm çalışmalarının artışı ve mevcut konut stoğunun ortalama yaşının yüksekliği bu sektörün büyümesinin motoru olacaktır. Yurtiçi kişi başı GSMH’nın artış eğilimini sürdürmesi durumunda, inşaat sektörünün yurt çapında olduğu gibi, Artvin’de de gelişmesi beklenmektedir. Hane halkları artık kullanışlı ve şık görünümlü hazır mutfak sistemlerini tercih etmektedirler.

Bu eğilimlerin sonucunda bu sektörün gelişimini sürdürmesi beklenmektedir.

Çok daha büyük bir fabrika alanına (örneğin 2.500 m2) taşınmak ve CNC tezgahlar satın almak ve seri olarak modüler mutfaklar üretmek, işletmenin ilk 5 yılını sorunsuz geçirmesi ve çevre illerden ve Gürcistan’dan sipariş alabilme olanağının doğması halinde düşünülmelidir.

10. TEŞVİK SİSTEMİNİN ARTVİN’E GETİRDİĞİ AVANTAJLAR

10.1 YATIRIM YERİ TAHSİSİ

Artvin’de yatırım yapacak olan müteşebbislere, Maliye Bakanlığı tarafından yatırım yeri tahsis edilebilmektedir. Yatırımcılara, mülkiyeti; Hazineye, Özel Bütçeli İdarelere, İl Özel İdarelerine, Belediyelere ait taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerinde tahsisi yapılabilir. Tahsis işlemi, teşvik belgesi düzenlenmiş bölgesel desteklerden yararlanacak yatırımlar için, 29.6.2001 tarihli ve 4706 sayılı Kanununun ek 3 üncü maddesi çerçevesinde Maliye Bakanlığınca belirlenen usul ve esaslara göre yapılır

10.2 VERGİ İNDİRİMİ

Vergi İndirimi; gelir veya kurumlar vergisinin indirimli olarak uygulanmasıdır. Bu indirim yatırım için öngörülen katkı tutarına ulaşıncaya kadar yapılacaktır. Yatırıma katkı oranı olarak ifade edilen bu katkı tutarı bölgesel olarak farklılıklar göstermekte olup, bahsi gelince izah edilecektir.

Vergi indirimi kapsamında “Kurumlar / Gelir Vergisi indirimi” desteği münhasıran teşvik belgesine konu yatırımdan elde edilecek kazançlara uygulanmakla birlikte yatırım yapan firmalar için, yatırıma katkı tutarının belirli bir kısmı yatırım döneminde tüm faaliyetlerinden elde ettiği kazançlar üzerinden uygulanabilecektir.

Bölgesel teşvik uygulamaları kapsamında Artvin’de gerçekleştirilecek yatırımlarda, 5520 sayılı Kanununun 32/A maddesi çerçevesinde gelir veya kurumlar vergisi, öngörülen yatırıma katkı tutarına ulaşıncaya kadar indirimli olarak uygulanır. İndirim oranı ve yatırıma katkı oranı ile ilgili bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur:



KURUMLAR/GELİR VERGİSİ İNDİRİMİ			
Yatırıma Katkı Oranı(%)	Vergi İndirim Oranı (%)	Uygulanacak Yatırıma Katkı Oranı (%)	
30	70	Yatırım Dönemi	İşletme Dönemi
		30	70

Yukarıdaki oranlar yatırımın başlama tarihine göre farklılaşabilmektedir. Aşağıda, yatırıma başlama tarihine göre farklı oranların yer aldığı tablo yer almaktadır.

YATIRIMA KATKI ORANI	
31.12.2013 tarihine kadar başlayan yatırımlar	01.01.2014 tarihinden sonra başlayacak yatırımlar
30	25

Vergi indirimi oranlarında da yatırıma başlama tarihine bağlı olarak farklılıklar ortaya çıkmaktadır. 01.01.2014 tarihine kadar başlayan yatırımlar bu tarihten sonra başlayan yatırımlara nazaran %10 oranında fazladan bir vergi indirimi avantajına sahip olacaklardır. Aşağıdaki tabloda yatırımın başlama tarihine göre vergi indirim oranları yer almaktadır

VERGİ İNDİRİM ORANI	
31.12.2013 tarihine kadar başlayan yatırımlar	01.01.2014 tarihinden sonra başlayacak yatırımlar
70	60

Yatırımların 01.01.2014 tarihinden sonra başlaması durumunda dahi yatırımın Organize Sanayi Bölgesinde (OSB) olması halinde bir alt bölgenin oranlarına tabi tutulurlar.

10.3. GÜMRÜK VERGİSİ MUAFİYETİ VE KDV İSTİSNASI

10.3.1. GÜMRÜK VERGİ MUAFİYETİ

Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yurt dışından temin edilecek yatırım malı makine ve teçhizat için gümrük vergisinin ödenmemesi şeklinde uygulanır. Teşvik belgesi kapsamında yurt dışından temin edilen yatırım malı makine ve teçhizat ithali gümrük vergisinden muaftır.

10.3.2. KDV İSTİSNASI

Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yurt içinden ve yurt dışından temin edilecek yatırım malı makine ve teçhizat için katma değer vergisinin ödenmemesi şeklinde uygulanır. Yatırım teşvik belgesi sahibi mükelleflere, belge kapsamındaki makine ve teçhizat teslimleri katma değer vergisinden istisna edilmiştir.



10.4. SİGORTA PRİMİ İŞVEREN HİSSESİ DESTEĞİ

Yatırım Teşvik Belgesi kapsamı yatırımla sağlanan ilave istihdam için ödenmesi gereken sigorta primi işveren hissesinin Bakanlıkça karşılanmasıdır. Ancak bu tutar, asgari ücrete tekabül eden kısmı hiçbir surette aşamaz. Bu destekten faydalanabilmek için teşvik belgesinin tamamlama vizesinin yapılması gerekir.

Bölgesel Teşvik Uygulamaları kapsamında Artvin’de desteklenecek yatırımla sağlanacak istihdam için ödenmesi gereken sigorta primi işveren hissesinin asgari ücrete tekabül eden kısmı Ekonomi Bakanlığı’na karşılanır. Bu destek unsuru, tamamlama vizesi yapılmış teşvik belgesinde kayıtlı istihdamı aşmamak kaydıyla uygulanır.

Bölgesel teşvik uygulamaları kapsamında desteklenen yatırımlarda söz konusu destek aşağıda belirtilen sürelerde uygulanır.

SİGORTA PRİMİ İŞVEREN HİSSESİ DESTEĞİ		
31.12.2013 tarihine kadar	01.01.2014 tarihi itibarıyla	Destek Tavanı(Sabit Yatırıma Oranı-%)
6 yıl	5 yıl	25

Vergi indirim uygulamasında olduğu gibi bu destek uygulamasında da yatırımın Organize Sanayi Bölgesinde (OSB) yapılması durumunda bir alt bölgenin destek oran ve sürelerinden faydalanma hakkı olacaktır.

OSB’LERDE YAPILAN YATIRIMLARDA SİGORTA PRİMİ İŞVEREN HİSSESİ DESTEĞİ		
31.12.2013 tarihine kadar	01.01.2014 tarihi itibarıyla	Destek Tavanı(Sabit Yatırıma Oranı-%)
7 yıl	6 yıl	35