



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	6
3.1.3. TALEBİ ETKİLEYEN UNSURLAR	7
3.1.4. REKABET YAPISI VE RAKİPLERİN ÖZELLİKLERİ	7
3.2. PAZARLAMA PLANI	9
3.2.1. HEDEF PAZAR VE ÖZELLİKLERİ	9
3.2.2. HEDEF MÜŞTERİ GRUBU VE ÖZELLİKLERİ	10
3.2.3. HEDEFLenen SATIŞ DÜZEYİ VE SATIŞ FİYATLARI.....	11
3.2.4. DAĞITIM KANALLARI	12
3.2.5. PAZARLAMA/SATIŞ YÖNTEMLERİ.....	12
3.2.6. KURULUŞ YERİ SEÇİMİ VE ÇEVRESEL ETKİLER	12
4. HAMMADDE VE DİĞER GİRDİ PLANLAMASI	12
4.1. HAMMADDE VE DİĞER GİRDİ TEMİN KOŞULLARI	12
4.2. HAMMADDE VE DİĞER GİRDİ MİKTARLARI.....	13
5. İNSAN KAYNAKLARI PLANLAMASI.....	15
5.1. PERSONEL YÖNETİMİ.....	15
5.1. ORGANİZASYON ŞEMASI.....	15
6. ÜRETİM PLANLAMASI.....	16
6.1. YATIRIM UYGULAMA PLANI VE SÜRESİ.....	16
6.2. KAPASİTE KULLANIM ORANI	17
6.3. BİRİM MALİYETLER VE KARLILIK ORANLARI.....	17
6.4. İŞ AKIŞ ŞEMASI.....	18
6.5. TEKNOLOJİ ÖZELLİKLERİ.....	20
6.6.MAKİNE VE EKİPMAN BİLGİLERİ	21
7. FİNANSAL ANALİZLER	22
7.1. SABİT YATIRIM TUTARI	22
7.2. İŞLETME SERMAYESİ	23
7.3. TOPLAM YATIRIM İHTİYACI.....	24
7.4. FİNANSAL KAYNAK PLANLAMASI	25
7.5. GELİR-GİDER HESABI.....	26
7.6. NAKİT AKIM HESABI.....	27



7.7. KARLILIK HESABI	28
8. EKONOMİK ANALİZLER	30
8.1. NET BUGÜNKÜ DEĞER ANALİZİ	30
8.2. AYRINTILI TAHMİNİ GELİR TABLOSU.....	30
8.3. BİLANÇO	31
8.4. FİNANSAL ORANLAR VE SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ	33
8.4.1. FİZİBİLİTE SONUÇLARI.....	34
8.4.2. ORAN ANALİZİ SONUÇLARI.....	34
8.4.2.1. LİKİDİTE ANALİZİ (CARİ ORAN, DÖNEN VARLIKLARIN ETKİNLİĞİ)	34
8.4.2.2. FİNANSAL YAPI ANALİZİ	34
8.4.2.3 FAALİYET ANALİZİ.....	34
8.4.2.4 KARLILIK ANALİZİ.....	34
9. VARSAYIMLAR	34
10. TEŞVİK SİSTEMİNİN ARTVİN'E GETİRDİĞİ AVANTAJLAR	35
10.1 YATIRIM YERİ TAHSİSİ.....	35
10.2 VERGİ İNDİRİMİ	35
10.3. GÜMRÜK VERGİSİ MUAFİYETİ VE KDV İSTİSNASI.....	36
10.3.1. GÜMRÜK VERGİ MUAFİYETİ	36
10.3.2. KDV İSTİSNASI.....	36
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 üretip, 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 diğer 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: Yeni veya yenilemeye girmiş konut ve işyeri inşaatlarında kullanılmak üzere PVC kapı ve pencere sistemleri, cam balkon ve duşakabin üretimi ve montajıdır.

2.2. ÜRETİLECEK ÜRÜN/HİZMET: PVC kapı ve pencere sistemleri, cam balkon ve duşakabin sistemleridir.

2.3. YATIRIM YERİ: Artvin

2.4. TESİS KAPASİTESİ : 480 daire veya işyeri / yıl

2.5. TOPLAM YATIRIM TUTARI: TL.225.085.-

2.6. YATIRIM SÜRESİ : 3 ay

2.7. KAPASİTE KULLANIM ORANI: %51

2.8. İSTİHDAM KAPASİTESİ :2 kişi

2.9. YATIRIMIN GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ: 360 gün

2.10. SERMAYENİN KARLILIĞI: 0,92

2.11. NET BUGÜNKÜ DEĞER: TL.1.284.528.-

2.12. NACE KODU : 22.23



3. PAZAR ARAŞTIRMASI VE PAZARLAMA PLANLAMASI

3.1. PAZAR VE TALEP ANALİZİ

3.1.1. SEKTÖRÜN YAPISI VE ÖZELLİKLERİ

Binaların ses ve ısı yalıtımında en önemli unsur pencerelerdir. Ev ve işyerleri için çeşitli malzemelerden pencere seçenekleri bulunmaktadır. PVC bunlar arasında en çok tercih edilen malzemedir. Kullanışlı oluşu, tam yalıtım sağlaması, montajının kolay olması ve uygun fiyatı nedeniyle bugün en fazla kullanılan pencere sistemidir.

PVC malzemelerin tercih nedeni;

- Temizliği çok kolaydır. Su ve sabunla temizlemek yeterlidir.
- PVC pencereye eklenen menteşe ve kol gibi aksesuarlar ilerleyen yıllarda yağlanabilir.
- PVC pencere ve kapıların boyanmasına gerek yoktur.
- Çeşitli renk seçenekleri vardır. Renkli olanlar zamanla solmaz.
- Diğer çerçevelerin aksine PVC pencereler zaman içinde kesinlikle çürümez, paslanmaz.
- Kereste gibi bükülmeyen ve çözülme PVC pencereler sağlam ve dayanıklıdır.
- PVC pencereler yanmaya dayanıklıdır. Ancak aşırı yoğun alevde yanarlar. Malzemesi, yangın sırasında kendisini söndürecek türdendir.
- Özellikle çift camlı pencereler ısı ve ses yalıtımında çok başarılıdır.
- PVC kapı ve pencerelerin bakımı hem kalıcı hem de ucuzdur.
- Dileyen müşteriye sürgülü PVC, isteyene dönmeli veya üstten açılan sistem kurulabilir.
- Hafif malzemeden üretilmektedir. Montajı kolaydır.

Cam balkon; balkonları tüm dış etkenlerden koruyan, keyifli bir yaşam mekanı haline getiren bir sistemdir. Cam balkon, her türlü hava koşullarında balkonları ve açık alanları kullanabilme olanağı tanıyan bir uygulamadır. Böylece konut sahipleri, yazın tamamen açarak bu ortamlardan faydalanabileceği gibi kış aylarında ve soğuk havalarda da camları kapatarak bu ortamları kullanmaya devam edebileceklerdir. Konutlardaki uygulamaların dışında mağaza, kafe ve pastanelerin katlanabilir cam cephe sistemlerine talebi her geçen gün artmaktadır.

Duşakabinler son yıllarda banyoların vazgeçilmez aksesuarı olmuştur. Duş perdelerine kıyasla dayanıklılığı ve kullanım kolaylığı her yeni inşaatta alıcıların tercih ettiği bir ana banyo gereci olmasına neden olmuştur.



3.1.2. PAZARIN BÜYÜKLÜĞÜ VE PROFİLİ

Kapı pencere profilinde Türkiye, Avrupa'da İngiltere ve Almanya'nın ardından üçüncü büyük PVC pencere profil pazarıdır. Türkiye'de pazarın büyüklüğünün yaklaşık 3.1 milyar TL'ye ulaştığı tahmin edilmektedir. Üretim kapasitesi açısından ise 550.000 ton ile Avrupa'nın ikinci büyük üreticisidir.

Sektörde AB standartlarında üretim yapan 60 civarında üretici, 100'e yakın marka ile faaliyet göstermektedir. Üretim daha çok İstanbul, İzmir, Konya, Kayseri, Ankara ve Gaziantep illerinde yoğunlaşmıştır. 1980'lerde kullanılmaya başlanan PVC kapı ve pencere profillere olan talebin 1992 - 1998 yılları arasında yaklaşık %125 artış gösterdiği tahmin edilmektedir.

Dünyada kapı ve pencerelerde PVC profil kullanım oranları;

Almanya'da %60

İngiltere'de %85

A.B.D.'de %50'dir.

Türkiye'de üretimin yıllara göre artışı:

2001 190 bin ton

2011 450 bin ton

2011 yılında yurt içi tüketim 337,5 bin ton, ihracat 112,5 bin ton olmuştur.

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası ekonomisti Gülay Dinçel "talebin %70-75'nin mevcut konutlar ve işyerlerinden, %25-30'nun yeni yapılardan geldiğini, eski binalarda PVC'ye dönüş oranı %60 iken, yeni binalarda PVC kullanım oranının %80 olduğunu" belirtmektedir.

İlk on firmanın Pazar payı %80 olup, pazarın en büyük beş firması şunlardır:

- Fıratpen
- Ege profil
- Adopen
- Pimaş
- Erpen

Bu firmaların Pazar payı yaklaşık %60 olup,

- Kompen
- Pakpen gibi firmaları kapsayan ilk 10 firmanın payının %80'e ulaştığı belirtilmektedir.



Dinçel, Türkiye pazarında ithalatın payının %3 düzeyinde olduğunu, Rusya, Irak ve Romanya'nın sırasıyla en büyük üç ihracat pazarı olduğunu, Almanya ve İngiltere gibi gelişmiş pazarlara da ihracat yapıldığını belirtmektedir.

Profil hammaddesi PVC, ağırlıklı olarak ithalat yoluyla temin edilmekte olup, Türkiye'deki tek yerli üretici PETKİM'in üretim kapasitesi toplam tüketimin %15-20'sini karşılamaktadır.

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

Artvin'de kurulu PVC pencere ve cam balkon firmaları:

Sektörde ilk 10 içerisinde yer alan ana üretici firmaların bayileri:

Bal-Der PVC: Pimapen Hopa bayisidir.

Doğu ağaç sanayi: Pimapen Borçka bayisidir.

Hasan Ersoy: Pimapen Hopa bayisidir.

Sert Plastik : Pimapen Artvin bayisidir.

Tam pen: Pimapen Yusufeli bayisidir.

Tatar pen: Pimapen Hopa bayisidir.

Doğru Pen: Pakpen Artvin merkez bayisidir.

Aydemirler Pen: Pakpen Borçka bayisidir.

Acarpen: Pakpen Hopa bayisidir.

Taşcıoğlu Pen: Pakpen Yusufeli bayisidir.

Temiz İş PVC: Pakpen Şavşat bayisidir.



Çoruh Prefabrik: Pakpen Artvin merkez bayisidir.

Ege Profil A.Ş.: Artvin'de bayisi bulunmamakta olup, Erzurum'da kurulu Gözde-Pen ve Öz İlke Yapı Sanayi firmaları aracılığı ile ilde ürün pazarlamaktadır.

Fıratpen'nin Artvin'de bayisi bulunmamakta olup, yan markası Gedizpen ürünlerini Doğu Karadeniz bölge bayisi aracılığı ile pazarlamaktadır.

Doğu İnşaat PVC Aksesuarları Ltd. Şti. : Fıratpen'in diğer markası Gedizpen ürünlerinin Orta ve Doğu Karadeniz (Samsun, Ordu, Giresun, Trabzon, Rize ve Artvin) bölge bayisidir. Adı geçen illerde üretici bayilikler vermektedir. Firma 1998 yılında Trabzon'da kurulmuştur. 7 panelvan ve 2 kamyonetle bölgesindeki illere iş hacmine göre haftada, iki haftada veya ayda bir kez düzenli olarak ulaşmaktadır. Penak tescilli markasıdır.

Adopen: Artvin'de bayisi bulunmamakta olup, Erzurum'da kurulu B.Eminpen, Erdemler Orman Ürünleri ve Nabi Keskin- Keskin Pen ve Cam firmaları aracılığı ile ilde ürün pazarlamaktadır.

Erpen: Artvin'de bayisi bulunmamakta olup, Orta ve Doğu Karadeniz Bölge Müdürlüğü aracılığı ile hizmet vermektedir.

Kompen: Artvin'de bayisi bulunmamakta olup, Rize bayisi Seçkinler Yapı İmalat aracılığı ile ilde hizmet vermektedir.

Hüda Pen: Winsa Hopa ve Kemalpaşa bayisidir.

Lider dekor: Winsa Arhavi bayisidir.

Yukarıdaki listeden görüldüğü üzere, sektörün ilk 10 sırasında yer alan ana üreticilerin kimilerinin ilçelere kadar uzanan bayi ağı varken, kimi firmaların Artvin'de bayisi bulunmamaktadır.

Bu durum, sektöre giriş yapmayı hedefleyen ve belirli bir çevresi olan girişimciler için fırsat oluşturmaktadır.



3.2. PAZARLAMA PLANI

3.2.1. HEDEF PAZAR VE ÖZELLİKLERİ

Artvin merkez ve ilçelerinin yıllar itibariyle nüfusu :

Artvin ilinin yıllara göre toplam nüfusu	
Yıl	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.

Yerleşim yeri	Artvin merkez ilçede nüfus hareketi			
	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.

TUİK 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, kapı ve pencere sistemlerini yenilemek isteyen konut sahipleri de yer almaktadır.

Artvin ilçe merkezi ve köylerde yaklaşık 167.082 nüfus olduğu ve TUİK verilerine göre ortalama hane halkı büyüklüğü 3,9 kişi olduğu hesabı ile ilde yaklaşık hane sayısının 42.840 civarında olduğu görülmektedir. Artvin köylerinin arıcılık, ormanlık, hayvancılık gibi faaliyetlerden tarımsal geliri de dikkate



alındığında bu evlerin yaklaşık %20'sinin PVC kapı ve pencere sistemlerini evlerinde kullanacak ekonomik güce sahip olduğu öngörülebilir. Bu, yaklaşık 8.568 konut demektir. Bu konutların her yıl 1/10'nun PVC kapı ve pencere sistemi taktığı varsayıldığında pazarın büyüklüğü yılda Artvin'de 856 konut demektir.

Bu durumda Artvin'de yeni inşaatlarda ve tadilat işlerinde PVC kapı doğrama pazarının büyüklüğü yılda 2.500 yeni/yenilenen konuta PVC pencere ve kapı doğrama sistemlerinin takılmasıdır.

Girişimci yılda yaklaşık 245 konuta PVC kapı ve pencere sistemleri takmayı öngördüğünden hedef Pazar payı %10'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 %80 oranında, tadilat işlerinde %60 oranında PVC kapı ve pencere sistemlerini tercih edeceği beklenmektedir.

3.2.3. HEDEFLENEN SATIŞ DÜZEYİ VE SATIŞ FİYATLARI

İşletmenin İlk Yılında Ulaşılmaması Planlanan Satış Düzeyi															
Ürün/Hizmet	1. Ay	2. Ay	3. Ay	4. Ay	5. Ay	6. Ay	7. Ay	8. Ay	9. Ay	10. Ay	11. Ay	12. Ay	Toplam	Satış fiyatları	Yıllık satış geliri
PVC pencere (adet)	80	80	80	120	160	240	240	240	320	240	80	80	1.960	275	539.000
PVC kapı (adet)	30	30	30	45	60	90	90	90	120	90	30	30	735	400	294.000
Cam balkon (adet)	5	5	5	7	10	15	15	15	20	15	5	5	122	1.750	213.500
Duşa kabin (adet)	5	5	5	7	10	15	15	15	20	15	5	5	122	350	42.700
Toplam	120	120	120	179	240	360	360	360	480	360	120	120	2.939		1.089.200
Konut sayısı	10	10	10	15	20	30	30	30	40	30	10	10	245		
Not : Her konutta 8 pencere ve 3 adet kapı bulunmaktadır.															
Birinci ay Ocak 2015 dir.															



3.2.4. DAĞITIM KANALLARI

Girişimci, ürünlerini doğrudan pazarlayacaktır. Yeni konut inşaat eden yapsatçılarla ve konut/işyerlerini tadilata sokan kişilerle yakın ilişkisini sürdürecektir, onlarla doğrudan satış bağlantısı yapacaktır.

Hazırlanan PVC kapı ve pencereler firma tarafından kendi aracı ile binaya taşınacak ve yerine takılacaktır.

3.2.6. 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.

Yerel radyoda reklam verilecektir. Yılsonunda kalem, takvim gibi promosyonlar dağıtılacaktır.

3.2.7. KURULUŞ YERİ SEÇİMİ VE ÇEVRESEL ETKİLER

İşyeri olarak Artvin merkez veya Hopa ilçesinde 100 m2 genişliğinde bir işyeri kiralanacaktır. İşyerinin ulaşımının kolay olması tercih nedeni olacaktır. İşyerinin 16 m2.lik kısmı ofis olarak, kalan bölümler imalata ayrılacaktır. Sipariş üzerine üretim söz konusu olduğundan, hammadde stoğu düşük düzeyde olacaktır. Üretilen pencere, kapı, cam balkon ve duşakabin sistemleri firma aracı ile sipariş adresine götürülerek yerlerine takılacaktır.

4. HAMMADDE VE DİĞER GİRDİ PLANLAMASI

4.1. HAMMADDE VE DİĞER GİRDİ TEMİN KOŞULLARI

Hammaddeler, anlaşma yapılan ana üreticiden tedarik edilecektir. PVC profiller alınan ölçüye göre kesilecek, diğer parçalarla birleştirilerek üretim yapılacaktır.



4.2. HAMMADDE VE DİĞER GİRDİ MİKTARLARI

Hammmadde ve Diğeer Malzemeler Temin Koşulları Tablosu					
	Hammmadde/ Malzeme	Satıcı Firma	Birim	Alış Bedeli (TL)	Açıklama
1	PVC pencere (adet)	Ana üretici	1	155,95	Ortalama 4 ay vadeli
2	PVC kapı (adet)	Ana üretici	1	239,90	Ortalama 4 ay vadeli
3	Cam balkon (adet)	Ana üretici	1	1.368,00	Ortalama 4 ay vadeli
4	Duşıa kabin (adet)	Ana üretici	1	180,00	Ortalama 4 ay vadeli

PVC PENCERE MALİYET TABLOSU (1,5 mt x 1,5 mt)				
	HAMMADDE ADI	FİYATI	KULLANIM MİKTARI	MALİYETİ (TL)
	Profil (metre)	7,50	11,80	88,50
	Destek sacı (kg)	2,10	7,00	14,70
	Cam (m2)	12,00	2,25	27,00
	Menteşe (adet)	1,00	3,00	3,00
	Zamak	0,25	3,00	0,75
	İspanyolet	5,00	1,00	5,00
	Pencere kolu	5,00	1,00	5,00
	Silikon			8,00
	Sıva alçı			4,00
	Toplam			155,95

PVC KAPI MALİYET TABLOSU (90 CM X 210 CM)				
	HAMMADDE ADI	FİYATI	KULLANIM MİKTARI	MALİYETİ (TL)
	Profil (metre)	10,00	6,00	60,00
	Kapı kanat profili	10,50	6,00	63,00
	Destek sacı (kg)	2,30	8,00	18,40
	Menteşe (adet)	1,25	4,00	5,00
	Zamak	0,10	5,00	0,50
	Barel	6,00	1,00	6,00
	İspanyolet	13,00	1,00	13,00
	Kapı kolu	8,00	1,00	8,00
	Kapı lambirisi	15,00	2,00	30,00
	Cam	12,00	1,00	12,00
	Silikon			16,00
	Sıva alçı			8,00
	Toplam			239,90



CAM BALKON MALİYET TABLOSU (8 mtr X 1,5 mtr)				
HAMMADDE ADI	FİYATI		KULLANIM MİKTARI	MALİYETİ (TL)
Kasa profili (metre)	17,00		16,00	272,00
Baza profili	10,00		16,00	160,00
Teker	7,00		40,00	280,00
Cam 8 mm renkli	52,00		12,00	624,00
Kılavuz çıkış ağızı	2,00		3,00	6,00
Dikme profili	6,00		2,00	12,00
Fitul	1,25		6,00	7,50
Conta mtr	1,50		1,00	1,50
Kilitleme ipi ve kilit	5,00		1,00	5,00
Toplam				1368,00

Yıllık hammadde giderleri:

		Yıllık Miktar	Birim Fiyat	Yıllık Tutar
1	PVC pencere (adet)	1960,00	155,95	305.662,00
2	PVC kapı (adet)	735,00	239,90	176.326,50
4	Cam balkon (adet)	122,00	1368,00	166.896,00
4	Duşa kabin (adet)	122,00	180,00	21.960,00
Toplam				670.844,50



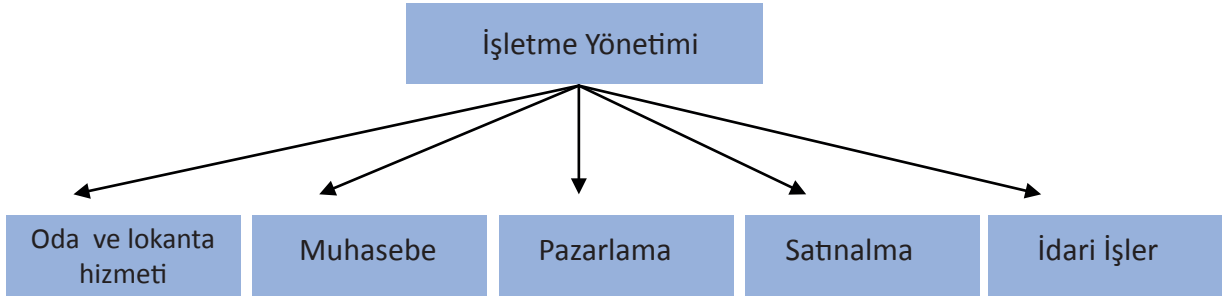
5. İNSAN KAYNAKLARI PLANLAMASI

5.1. PERSONEL YÖNETİMİ

Personel ihtiyacı olarak sektörde deneyimli bir usta ve kalfanın işletmenin kurulacağı il veya ilçeden temini amaçlanmaktadır.

İş Gruplarının Gerekthirdiđi İşgücü Grupları				
İş Grubu	Görev Türü	İşgücü Sayısı	Aylık Brüt İşgücü Ücreti	Yıllık Brüt İşgücü Ücretler Toplamı
Girişimci	İşletmenin idari işleri ve yönetiminden ve pazarlama ve satışından sorumludur.	1	1.500	18.000,00
Üretim	İmalat ve üretimden sorumludur.	2	1.350	32.400,00
Toplam		3	2.850	50.400,00

5.2. ORGANİZASYON ŞEMASI





6. ÜRETİM PLANLAMASI

6.1. YATIRIM UYGULAMA PLANI VE SÜRESİ

6.1 YATIRIM UYGULAMA PLANI (TERMİN PLANI)																							
	İŞLEMİN ADI	YIL		2015																			
		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	ANA ÜRETİCİLERLE GÖRÜŞME VE UYGUN FİRMA İLE ÖN ANLAŞMA YAPILMASI																						
3	İŞYERİNİN KİRALANMASI VE TADILATI, YASAL KURULUŞ İŞLEMLERİ																						
4	ANA ÜRETİCİ İLE BAYİLİK SÖZLEŞMESİ İMZALAMA																						
5	MAKİNA VE TEÇHİZATIN ARAŞTIRILMASI VE SİPARİŞİ																						
6	SATIN ALINAN MAKİNA VE TEÇHİZATIN İŞYERİNE GETİRİLMESİ VE MONTAJI																						
7	ANA BAYİDEN DENEME AMAÇLI HAMMADDE GETİRİLMESİ VE DENEME ÜRETİMİ YAPILMASI																						



6.2. KAPASİTE KULLANIM ORANI

İşletmede tek vardiyada ayda 40 daire / işyerine, yılda toplam 480 daire/işyerine PVC pencere ve kapı sistemleri, cam balkon ve duşakabin sistemleri üretme ve montaj kapasitesi vardır.

Ancak kış aylarında iklim koşulları nedeniyle iş hacminin ayda 10 konut/işyerine düşeceği, bahar ayları ile birlikte kapasite kullanım oranının artacağı hesaplanmıştır.

Yıllık ortalama kapasite kullanım oranı %51 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
PVC pencere (adet)	155,95	196,33	0,40	275,00
PVC kapı (adet)	239,90	291,94	0,37	400,00
Cam balkon (adet)	1.368,00	1.462,21	0,20	1.750,00
Duşa kabin (adet)	180,00	285,68	0,23	350,00



6.5. İŞ AKIŞ ŞEMASI

PVC KAPI VE PENCERE SİSTEMLERİ:

Gelen PVC hammadde uygulanacak yerin ölçülerine göre kesilir.

Profil içerisine destek sacı ilave edilir ve kaynatılır.Kaynatılan yerler temizlenir.

Orta kayıt profili kesilip alıştırması yapılır ve mevcut kasaya monte edilir.

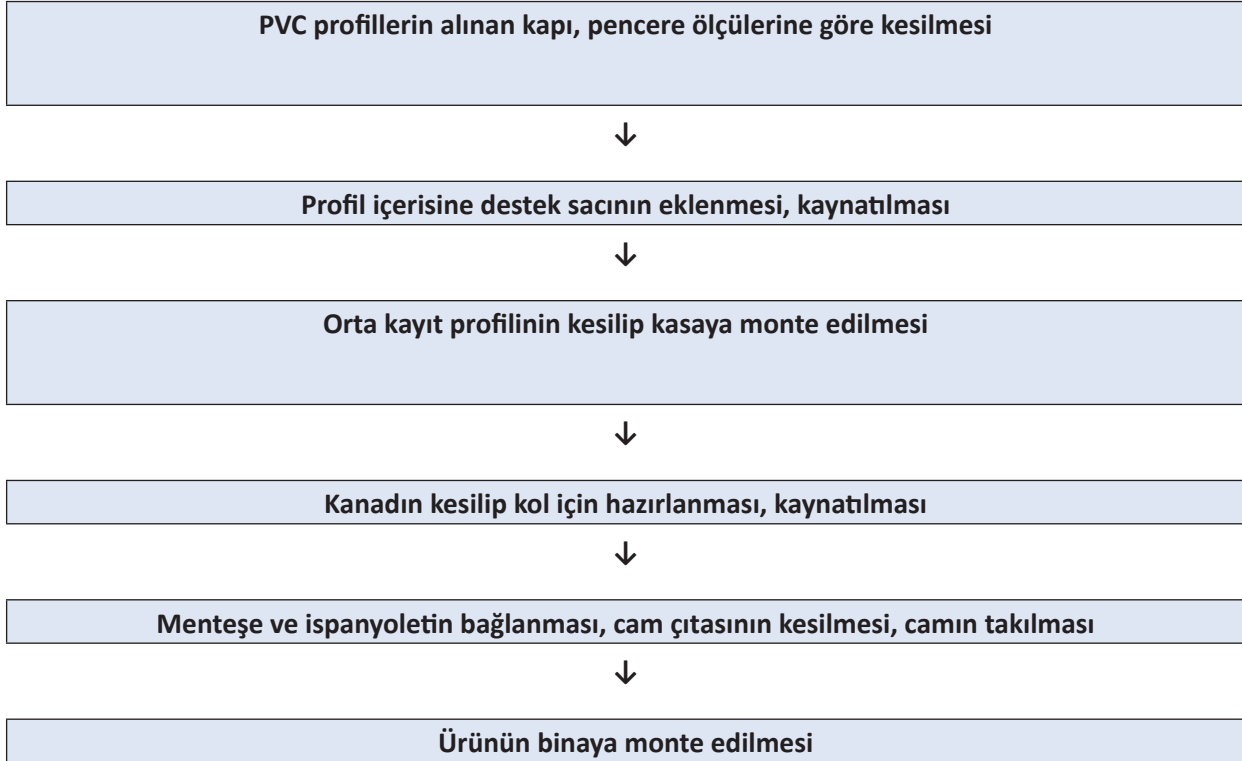
Kanat kesilip kol için gerekli işlemler yapılır, kaynatılır, kaynak yüzeyi temizlenir.

Menteşe ve ispanyolet bağlanır.

Cam çitası kesilir.

Cam takılır.

Montaja hazır olur .





DUŞAKABİN:

Ölçü alınır.

Plastik mika cam tabaka halinde tedarik edilir.

Alüminyum profilleri 6 metre halinde gelir.

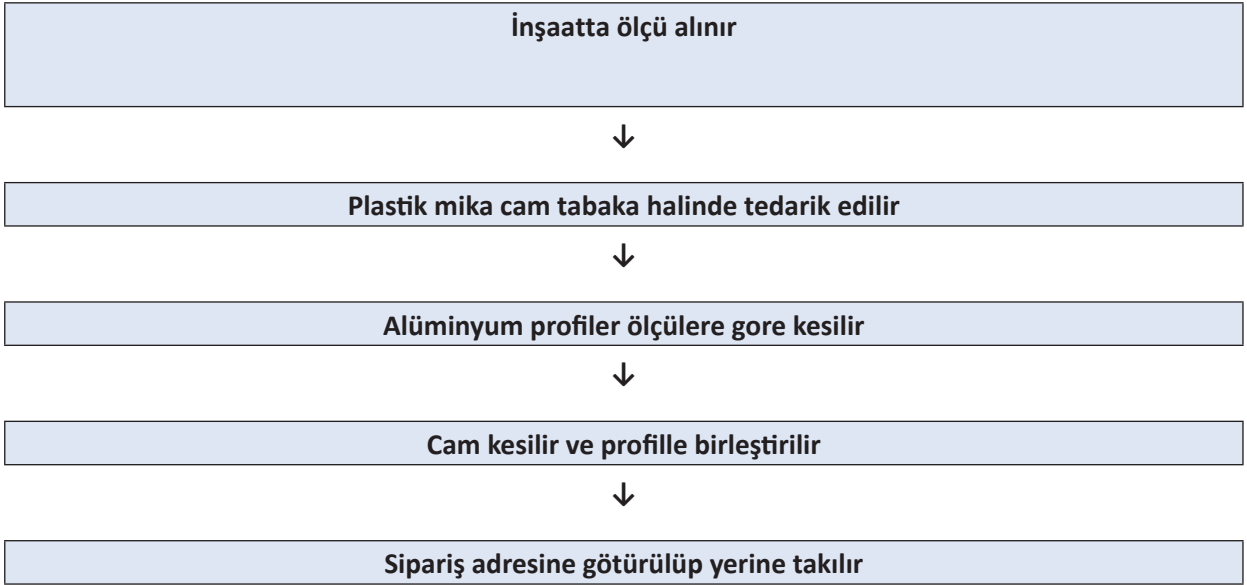
150 veya 180 cm. boyunda ayarlanır.

Cam kesilir.

Kesilen profillerle birleştirilir.

Montaja hazır hale getirilir.

Sipariş adresine götürülüp, tekne üzerine veya yere monte edilir.





6.6. TEKNOLOJİ ÖZELLİKLERİ

PVC pencere sistemlerinde dikkat edilecek konular:

- 4 kattan yüksek binalarda yapılacak pencerenin binanın doğu, batı veya kuzey yönünde olması çok önemlidir. Rüzgarın şiddetinin hesaplanması, yağmur, fırtınanın mukavemetinin iyi düşünülmesi ve hesaplanması çok önemlidir. İkinci kattaki evin ses ve ısı yalıtımı ile yedinci kattaki bir evin yalıtımı aynı binada olsa bile çok farklıdır. Doğu Karadeniz bölgesinde 70'lik serinin altında takılacak olan pencerelerle 70'lik seri takılacak pencereler arasındaki fark, kış aylarındaki eksi derecelerde çok iyi hissedilecektir.
- Kullanılacak PVC'nin TSE, ISO 9001, 9002 hizmet yeterlik belgesine sahip olması gerekmektedir. PVC sektöründe kullanılan aksesuarlarda 2 yıl, imalat ve montaj hatalarına karşı 5-10 yıl servis garantisi verme zorunluluğu vardır. Yapı denetim kontrolü uygulama yönetmeliğine göre ayrıca firma ile mutlaka sözleşme imzalanması gerekmekte olup, bu kıstaslar sözleşmeye ekletilmelidir.
- Standart olarak kullanılabilen destek sacı 1.5 mm altında olmamalı, PVC kasasına, ortak ayırıtına ve kanat içlerine mutlaka destek sacı kullanılmalıdır. Kullanılacak kilit, barel, kol ve menteşelerde mutlaka marka olan ürünler kullanılmalıdır.
- Camın standart kalınlıkları; şişecam 45mm x 12 veya 16'lık camın çıtası butillix ve kalınlığı 4 mm olmalıdır. Isıcamın içerisinde argon gazı bulunmaktadır. Argon gazı yazın serin, kışın sıcak tutma özeliği sağlamaktadır. PVC kapı veya pencerenin montajı yapılacak olan yerin izolasyonu iyi yapılmalıdır.

Cam balkonlarda dört unsur öne çıkmaktadır. Bunlar;

- Paslanmazlık: Balkonlar dış iklime açık mekanlardır. Bu nedenle sistemin tüm elemanlarının dış iklim koşullarına dayanıklı olması gerekmektedir. Cam balkon sistemlerinin ana unsuru olan taşıyıcı rulman ve aksam parçalarının mutlaka paslanmaz krom-nikel malzeme ile üretilmesi gerekmektedir. Aksi takdirde bir süre sonra açılmayan veya kapanmayan camlar sorunu ortaya çıkacaktır.
- İzolasyon: Önemli izolasyon etmenleri, kanatların kapak birleşimlerindeki sızdırmazlık, cam panellerin raylarla birleşimindeki kıl fırçaların yalıtım fonksiyonu, cam cama birleşimlerindeki UV dayanımlı şeffaf contalar ve sağlıklı yağmur suyu tahliyesi için ray profili üzerinde bulunması gereken su tahliye kanalidir.
- Güvenlik ve kolay kullanım: Sistemin hırsızlıklara ve çocukların camları açarak oluşturacakları tehlikelere karşı, kilitlebilir açma-kapama düzeneği bulunmalıdır. Aynı zamanda cam panellerin sarkma ve bırakmasını önleyen ray profil içine yerleşen paslanmaz krom-nikel menteşe pimleri ve rulman üzerinde bulunan U parçası sistemi, önemli güvenlik ve dayanıklılık unsurlarıdır. Bununla



birlikte sistemlere stor perde, renkli cam vb. eklentileri isteğe bağlı uygulanabilmelidir.

- Servis-garanti; Sektörde piyasadan tedarik ettikleri profil, yük taşıma kapasitesi olmayan hız rulmanı ve aksesuarlarla salt ucuzluk anlayışıyla hareket eden bir çok firma bulunmaktadır. Bu açıdan tüketicilere yazılı garanti verebilmek önemlidir.

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	Çift köşe kaynak makinesi	0,2 mm	1	12500	12.500	Peşin	
2	Çita kesim makinesi	RTG Seçmak	1	2600	2.600	Peşin	
3	Orta kayıt alıştırma makinesi	RTG Seçmak	1	2500	2.500	Peşin	
4	Alttan çıkma kesim makinesi	RTG Seçmak	1	4800	4.800	Peşin	
5	Üçlü kolyeri kopya freze su tahliye makinesi	RTG Seçmak	1	3700	3.700	Peşin	
6	Testere tezgahı	Makita MLT 100	1	847	847	Peşin	
7	Darbesiz matkap	Makita MDP 302	1	97	97	Peşin	
8	Yüksek hız matkabı	Makita MDP 201	2	85	170	Peşin	
9	Delici Kırıcı	Makita HR3200C	1	1.093	1.093	Peşin	
10	Gönyeli kesim makinesi	Makita	1	1.100	1.100	Peşin	
11	P.Matkap	Makita HR 2470	1	271	271	Peşin	
12	Darbesiz matkap	Makita 6413	2	102	203	Peşin	
13	Darbesiz matkap	Makita	2	64	127	Peşin	
14	Testere	Makita tilki kuyruğu	1	254	254	Peşin	
15	Taşlama	Makita 7020	1	212	212	Peşin	
16	Avuç taşlama	Makita 6557	1	127	127	Peşin	
17	El planyası	Proter PR 85	1	85	85	Peşin	
18	Akülü matkap	Smark	1	140	140	Peşin	
19	Matkap	Makita mdp 201 yüksek hızlı	1	100	100	Peşin	
20	Matkap	bosch psb 650	1	170	170	Peşin	
21	Darbeleri matkap	bosch pbh 3000 fre	1	400	400	Peşin	
22	Şarjlı matkap	bosch psr14,4v	1	200	200	Peşin	
23	Dekupaj	bosch pst 700 e	1	125	125	Peşin	
24	Kompresör	setkom 500 lt	1	2.500	2.500	Peşin	
25	Çalışma sehpası		2	150	300	Peşin	
26	Hava hortumu		30	5	150	Peşin	
27	Aksesuar malzeme rafı		1	350	350	Peşin	



28	Spiral	Dewalt	2	150	300	Peşin	
29	Klima	Vestel 18.000 BTÜ	1	1.450	1.450	Peşin	
30	Müdür koltuk		1	315	315	Peşin	
31	Bekleme koltuğu	Zeugma	2	140	280	Peşin	
32	Ofis masası		1	400	400	Peşin	
33	Dizüstü bilgisayar	Dell Ins. İ5 4 GB	1	1.500	1.500	Peşin	
34	Fotokopili yazıcı	HP Laserjet M1132	1	320	320	Peşin	
35	Notebook çantası	korunmalı	1	50	50	Peşin	
36	Kablosuz bilgisayar faresi	Logitech	1	30	30	Peşin	
37	Kamyonet	Ford transit 2014 model	1	55.500	55.500	Peşin	
	Toplam (KDV Hariç)				95.267		

7. FİNANSAL ANALİZLER

7.1. SABİT YATIRIM TUTARI

Başlangıç Yatırım Sermayesi İhtiyacı Tablosu		
YATIRIM HARCAMALARI	TUTAR	AÇIKLAMA
Etüt Proje Giderleri	0	
Bina-İnşaat Giderleri	1.000	Boya badana işleri
Makine ve Teçhizat Giderleri (Yerli)	112.415	Listedeki üretim makineleri KDV dahil tutarları
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	1.300	
Montaj Giderleri	0	
İşletmeye Alma Giderleri	0	
Genel Giderler	0	
Kuruluş İşlemleri ve Harç Masrafları	1.400	Şahıs işletmesi için kuruluş masraflarıdır.
Diğer Giderler	0	
Beklenmeyen Giderler (% 5)	5.806	
Toplam Sabit Yatırım	121.921	



7.2. İŞLETME SERMAYESİ

Yıllık İşletme Giderleri Tablosu				
GİDER KALEMLERİ	Toplam Harcama	Sabit/Değişken %	Toplam	
			Sabit Giderler	Değişken Giderler
Hammadde ve İşletme Malzemeleri	670.845	0/100	0	670.845
Kira	10.800	100/0	10.800	0
Elektrik	3.600	30/70	1.080	2.520
Su	240	30/70	72	168
Telefon	1.200	30/70	360	840
Yakıt (Isınma - Aidat)	1.200	30/70	360	840
Personel	50.400	100/0	50.400	0
Doğalgaz	0	100/0	0	0
Bakım-Onarım	200	70/30	140	60
Genel Giderler	1.200	70/30	840	360
Muhasebeci Ücreti	1.200	100/0	1.200	0
Kırtasiye Giderleri	240	60/40	144	96
Pazarlama-Satış Giderleri	2.950	80/20	2.360	590
Amortisman gideri	19.053	100/0	19.053	0
Nakliye Gideri	10.800	0/100	0	10.800
Beklenmeyen Giderler (% 5)	38.696	80/20	30.957	7.739
Toplam	812.624		117.767	694.858



İşletme Sermayesi Tablosu

İşletme Sermayesi Kalemleri	Yıllık İşletme Giderleri	Süre (Ay)	İşletme Sermayesi İhtiyacı
Hammadde ve İşletme Malzemeleri	670.845	1	55.904
Kira	10.800	4	3.600
Elektrik	3.600	4	1.200
Su	240	4	80
Telefon	1.200	4	400
Yakıt (Isınma- Aidat)	1.200	4	400
Personel	50.400	4	16.800
Doğalgaz	0	4	0
Bakım-Onarım	200	4	67
Genel Giderler	1.200	4	400
Muhasebeci Ücreti	1.200	4	400
Kırtasiye Giderleri	240	4	80
Pazarlama-Satış Giderleri	2.950	4	983
Amortisman gideri	19.053	4	6.351
Nakliye Gideri	10.800	4	3.600
Beklenmeyen Giderler	38.696	4	12.899
TOPLAM	812.624		103.164

Not: Satışların ortalama 8 ay vadeli, aylık ödemeli olacağı, hammadde tedarikinde de ana firmadan aynı vadelerin alınacağı öngörülmüştür.

7.3. TOPLAM YATIRIM İHTİYACI

Toplam Yatırım İhtiyacı	
	Tutar
Sabit Yatırım Tutarı	121.921
İşletme Sermayesi	103.164
Toplam Yatırım İhtiyacı	225.085



7.4. FİNANSAL KAYNAK PLANLAMASI

Yatırım Dönemi Finansman Yapısı Tablosu				
	1. Yıl	2. Yıl	Toplam	Açıklama
AÇIKLAMALAR				
Başlangıç Yatırımı (Sabit Yatırım)	121.921	0	121.921	
İşletme Sermayesi	103.164	0	103.164	
TOPLAM FİNANSMAN İHTİYACI	225.085	0	225.085	
FİNANSMAN KAYNAKLARI				
Öz Kaynaklar	225.085	0	225.085	
Borçlar	0	0	0	
Hibe Desteği	0	0	0	
Krediler	0	0	0	
TOPLAM FİNANSMAN	225.085	0	225.085	

7.5. GELİR-GİDER HESABI

Gelir-Gider Hesabı Tablosu										
	1. yıl	2. yıl	3. yıl	4. yıl	5. yıl	6. yıl	7. yıl	8. yıl	9. yıl	10. yıl
İşletme Gelirleri										
PVC pencere (adet)	539.000	592.900	652.190	717.409	789.150	868.065	954.871	1.050.359	1.155.394	1.270.934
PVC kapı (adet)	294.000	323.400	355.740	391.314	430.445	473.490	520.839	572.923	630.215	693.237
Cam balkon (adet)	213.500	234.850	258.335	284.169	312.585	343.844	378.228	416.051	457.656	503.422
Duşa kabin (adet)	42.700	46.970	51.667	56.834	62.517	68.769	75.646	83.210	91.531	100.684
İşletme Gelirleri Toplamı	1.089.200	1.198.120	1.317.932	1.449.725	1.594.698	1.754.167	1.929.584	2.122.543	2.334.797	2.568.277
İşletme Giderleri										
İşletme Giderleri Toplamı	812.624	885.761	965.479	1.052.372	1.147.086	1.250.323	1.362.852	1.485.509	1.619.205	1.764.933
Gelir-Gider Farkı	276.576	312.359	352.453	397.353	447.612	503.844	566.732	637.034	715.592	803.343

Not: İkinci yıl ve sonrası için gelirlerde %10, giderlerde %9 artış olacağı öngörülmüştür.



7.6. NAKİT AKIM HESABI

Nakit Akım Tablosu										
NAKİT GİRİŞLERİ	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl	6.Yıl	7.Yıl	8.Yıl	9.Yıl	10.Yıl
Yatırım Kredisi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Öz Kaynak	225.085	0	0	0	0	0	0	0	0	0
İşletme Gelir Gider Farkı	276.576	312.359	352.453	397.353	447.612	503.844	566.732	637.034	715.592	803.343
Hurda Değer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Yılbaşı Eldeki Nakit	0	225.071	478.770	764.543	1.086.236	1.448.136	1.851.212	2.304.597	2.814.224	3.386.698
Nakit Girişleri Toplamı	501.660	537.431	831.223	1.161.896	1.533.848	1.951.980	2.417.944	2.941.631	3.529.816	4.190.041
NAKİT ÇIKIŞLARI	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl	6.Yıl	7.Yıl	8.Yıl	9.Yıl	10.Yıl
Sabit Yatırım Toplamı	121.921	0	0	0	0	0	0	0	0	0
İşletme Sermayesi	103.164	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	51.504	58.661	66.680	75.660	85.712	100.769	113.346	127.407	143.118	160.669
Nakit Çıkışları Toplamı	276.589	58.661	66.680	75.660	85.712	100.769	113.346	127.407	143.118	160.669
YIL SONU ELDEKİ NAKİT	225.071	478.770	764.543	1.086.236	1.448.136	1.851.212	2.304.597	2.814.224	3.386.698	4.029.372

7.7. KARLILIK HESABI

Başabaş noktası hesabı

No	Ürün/Hizmet	"Satış Adetleri"	Birim Ürün Satış Fiyatı	Ürün türünün satış geliri	Ürün satış gelirinin toplam satış gelirinine oranı	Toplam sabit maliyet	Toplam değişken maliyeti	Brüt kar marjı (%)	"Başabaş Noktasındaki Toplam Satış geliri"	"Başabaş noktasında ürün bazında satış geliri"	Başabaş noktasında satış adedi
	Hesaplama formülleri							(Satış geliri - toplam değişken maliyet) / Satış geliri	"Sabit maliyetler / brüt kar marjı"	"Başabaş noktasında toplam satış geliri x ürün satış gelirinin toplam satış gelirine oranı"	"Başabaş noktasında ürün bazında satış geliri / birim ürün satış fiyatı"
1	"PVC pencere (adet)"	1.960	275	539.000	0,49					160.967	585
2	"PVC kapı (adet)"	735	400	294.000	0,27					87.800	220
3	"Cam balkon (adet)"	122	1.750	213.500	0,20					63.760	36
4	"Duşa kabin (adet)"	122	350	42.700	0,04					12.752	36
	Toplam	2,939		1.089.200	1,00	117.767	694.858	0,36	325,279	325,279	292

Karlılık Hesabı Tablosu

NAKİT GİRİŞLERİ	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl	6.Yıl	7.Yıl	8.Yıl	9.Yıl	10.Yıl
Yatırım Kredisi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Öz Kaynak	225.085	0	0	0	0	0	0	0	0	0
İşletme Gelir Gider Farkı	276.576	312.359	352.453	397.353	447.612	503.844	566.732	637.034	715.592	803.343
Hurda Değer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Yılbaşı Eldeki Nakit	0	225.071	478.770	764.543	1.086.236	1.448.136	1.851.212	2.304.597	2.814.224	3.386.698
Nakit Girişleri Toplamı	501.660	537.431	831.223	1.161.896	1.533.848	1.951.980	2.417.944	2.941.631	3.529.816	4.190.041
NAKİT ÇIKIŞLARI	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl	6.Yıl	7.Yıl	8.Yıl	9.Yıl	10.Yıl
Sabit Yatırım Toplamı	121.921	0	0	0	0	0	0	0	0	0
İşletme Sermayesi	103.164	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	51.504	58.661	66.680	75.660	85.712	100.769	113.346	127.407	143.118	160.669
Nakit Çıktıları Toplamı	276.589	58.661	66.680	75.660	85.712	100.769	113.346	127.407	143.118	160.669
YIL SONU ELDEKİ NAKİT	225.071	478.770	764.543	1.086.236	1.448.136	1.851.212	2.304.597	2.814.224	3.386.698	4.029.372

Yatırımın Geri Dönüş Süresi:	Gün
	360



8. EKONOMİK ANALİZLER

8.1. NET BUGÜNKÜ DEĞER ANALİZİ

Veri	Açıklama
8%	Yıllık indirim oranı
225.085	Yatırımın ilk maliyeti
206.018	Birinci yıldaki gelir
234.645	İkinci yıldaki gelir
266.720	Üçüncü yıldaki gelir
302.640	Dördüncü yıldaki gelir
342.847	Beşinci yıldaki gelir
Formül	
1.284.528 TL	

Net bugünkü değer TL.1.284.528.- artı olduğu için yatırım yapılabilir olarak değerlendirilmektedir.

8.2. AYRINTILI TAHMİNİ GELİR TABLOSU

PVC VE CAM BALKON ÜRETİM FİRMASI PROFORMA GELİR TABLOSU			
	2015	2016	2017
Brüt satışlar	1.089.200	1.198.120	1.317.932
eksi satış indirimleri			
Net satışlar	1.089.200	1.198.120	1.317.932
eksi satışların maliyeti	670.845	731.221	797.030
Brüt satış karı veya zararı	418.355	466.899	520.902
eksi faaliyet giderleri	141.779	154.540	168.449
Faaliyet kar veya zararı	276.576	312.359	352.453
artı diğer faal.olağan gelir			
eksi diğer faal.olağan gider			
eksi finansman gideri	0	0	0
Olağan kar veya zarar	276.576	312.359	352.453
artı olağandışı gelir ve kar			
eksi olağandışı gider veya zarar			
Dönem Karı veya Zararı	276.576	312.359	352.453
eksi dönem kar karşı.			
Dönem net kar veya zararı	276.576	312.359	352.453



8.3. BİLANÇO

	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR			
Hazır değerler	45.000	50.500	65.000
Menkul kıymetler	0		
Ticari alacaklar	300.000	345.000	420.000
Diğer alacaklar	50.000	56.000	65.000
Stoklar	100.362	125.145	133.039
Gel.ayl.ait gid.	10.000	21.000	12.000
Diğer dönen varlıklar	5.000	5.500	6.200
TOPLAM	510.362	603.145	701.239
DURAN VARLIKLAR			
Ticari alacaklar	0		
Diğer alacaklar	0		
Mali duran varlıklar	0		
Maddi duran varlıklar	76.214	76.214	76.214
Maddi olm.duran varlıklar	0		
Gel.yıllara ait gider.	0		
Diğer duran varlıklar	0		
TOPLAM	76.214	76.214	76.214
VARLIKLAR TOPLAMI	586.576	679.359	777.453



KAYNAKLAR			
	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
KISA VD.Lİ YAB.KAYN.			
Mali borçlar	0	0	0
Ticari borçlar	60.000	66.000	73.000
Diğer borçlar	10.000	11.000	12.000
Alınan avanslar	0		
Ödenecek vergi ve yüküm.	69.144	78.089	88.113
Borç ve gider karş.	0		
Gelecek aylara ait gelir	0		
Diğer kısa vd.liborçlar	157.432	184.270	214.340
TOPLAM	296.576	339.359	387.453
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	240.000	240.000	240.000
Sermaye yedekleri	0		
Kar yedekleri	50.000	100.000	150.000
Geçmiş yıllar karları	0		
eksi Geçmiş yıllar zararları	0		
Dönem net kar veya zararı	0		
TOPLAM	290.000	340.000	390.000
KAYNAKLAR TOPLAMI	586.576	679.359	777.453



8.4. FİNANSAL ORANLAR VE SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ

İŞLETMENİN FİNANSAL VERİLERİNİ İNCELEME						
	2015		2016		2017	
LİKİDİTE ORANLARI		Fark		Fark		
Cari Oran	1,72	0,03	1,78	0,02	1,81	
(Dönen varlıklar / Kısa vadeli yabancı kaynaklar)						
Likidite oranı	1,33	0,00	1,33	0,07	1,42	
(dönen varlıklar - stoklar / Kısa vadeli yabancı kaynaklar)						
Hazır değerler oranı	0,15	-0,02	0,15	0,13	0,17	
(nakit ve benzerleri / kısa vd.li borçlar)						
VARLIK, KAYNAK KULLANIMINDA ETKİNLİK ÖLÇÜMÜNDE KULLANILAN ORANLAR						
Ortalama Stok tutma süresi			56	0,05	59	
(ortalama stok x 365 / SMM)						
Sabit kıymetler devir hızı	14,29	0,10	15,72	0,10	17,29	
(net satışlar / sabit kıymetler)						
Aktif devir hızı	1,86	-0,05	1,76	-0,04	1,70	
(net satışlar / toplam varlıklar)						
alacakların ortalama tahsil süresi			98	0,08	106	
(ortalama alacak x 365 / net satışlar)						
ticari borçların ortalama ödeme süresi			31	0,01	32	
(ortalama borç x 365 / SMM)						
KARLILIK ORANLARI						
Aktif karlılık oranı	0,47	-0,02	0,46	-0,01	0,45	
(net kar / aktif toplamı)						
Özvarlık karlılık oranı	0,95	-0,04	0,92	-0,02	0,90	
(net kar / özsermaye)						
Brüt kar marjı	0,38	0,01	0,39	0,01	0,40	
(brüt kar / net satışlar)						
Net kar marjı	0,25	0,03	0,26	0,03	0,27	
(net kar / net satışlar)						
Faaliyet karı toplam aktifler oranı	0,47	-0,02	0,46	-0,01	0,45	
(faiz ve vergi öncesi kar / toplam varlıklar)						
FİNANSAL YAPI ANALİZİNDE KULLANILAN ORANLAR						
Finansal kaldıraç	0,51	-0,01	0,50	0,00	0,50	
(yabancı kaynaklar toplamı / aktif toplamı)						
Yabancı kaynaklar / özvarlık oranı	1,02	-0,02	1,00	0,00	0,99	
(yabancı kaynaklar / özvarlık)						



8.4.1. FİZİBİLİTE SONUÇLARI

Artvin’de kurulacak PVC kapı, pencere,cambalkon ve duşakabin üretim işletmesinin, ildeki ekonomik gelişmenin sürmesi sonucu yeni konut yapımı ve mevcut konutların tadilatında kullanılmak üzere PVC ürünlerini üretilip pazarlamada sorun yaşamayacağı öngörülmektedir. Kış koşullarının ağırlığı ve yakıt fiyatlarında artış, hane halklarının ısı yalıtımında üstün PVC ürünlerini tercih etmelerinde önemli bir etken olacaktır.

8.4.2. ORAN ANALİZİ SONUÇLARI

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

Cari oran ve likidite oranlarında 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 yakalanması, işletme faaliyetlerinin dengeli finanse edildiğini göstermektedir. İşletme bir yandan özkaynak karlılığını artırırken, diğer yanda 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 iyileşme, işletmenin karlılığındaki artışı göstermektedir. Özvarlık karlılık ve aktif karlılık oranlarındaki düşüşler konusunda önlemler alınmalıdır.

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. PVC pencere ve kapı sistemleri, alternatif ürünler karşısında avantajlı olduğu için bu alt sektörün de gelişimini sürdürmesi beklenmektedir.

Kurulacak firmanın gelecekte, Gürcistan’dan iş alması olanaklıdır. Mevcut durumda Kayseri merkezli Alfapen firması bu ülkeye ihracat yapmaktadır.



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 Kanunun ek 3 üncü maddesi çerçevesinde Maliye Bakanlığınca belirlenen usul ve esaslara göre yapılır

10.2 VERGİ İNDİRİMİ

Vergi indirimi; 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 Kanunun 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 indirimini 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