

# Fizibilite Raporu

## Fizibilite Konusu: avef Yatırımı

### İnşaat Maliyeti

İnşaat Toplam Maliyeti (DOLAR)	Değerler
İnşaat Yapı Birim Maliyeti (DOLAR)	30,37
Arazi Büyüklüğü (m²)	1.000,00
Kapalı Alan Büyüklüğü (%)	60,00
TOPLAM (DOLAR)	18.223,31

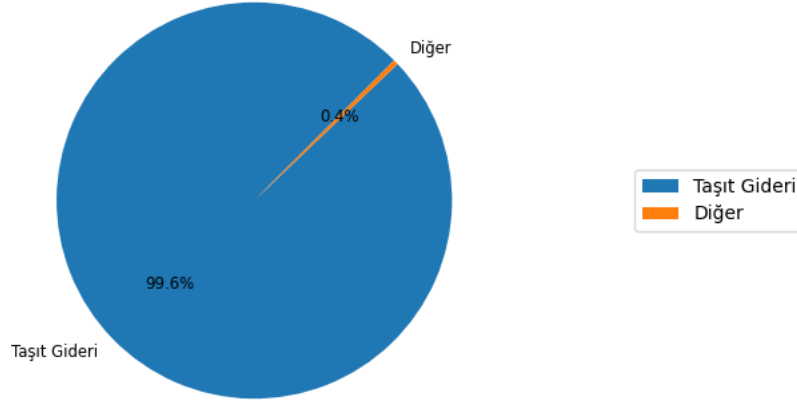
İnşaat maliyeti, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı güncel birim poz fiyatlarına göre hesaplanmıştır.

## Sabit Yatırım Dönemi Maliyetleri

Sabit Yatırım Maliyeti (KDV Hariç)	Maliyetler (DOLAR)	Başlangıç
Etüt, Proje, Mühendislik ve Kontrolörlük	7,02	1
Arazi Alımı	35,11	1
Arazi Düzenleme ve Peyzaj	17,56	7
İnşaat Gideri	351,12	3
Taşıt Gideri	100.000,00	11
Genel Giderler	7.028,76	0
Beklenmeyen Giderler	5.371,98	0
TOPLAM (DOLAR)	112.811,55	0

Sabit yatırım tablosu; yatırım döneminde yapılacak tüm harcamaları kapsamaktadır. Yatırım maliyetinin belirlenmesini sağlayan bu tablodaki veriler piyasa araştırmaları sonucunda elde edilmiştir.Sabit yatırım dönemi maliyetlerine KDV dahil edilmemiştir.

## Sabit Yatırım Dönemi Maliyetleri



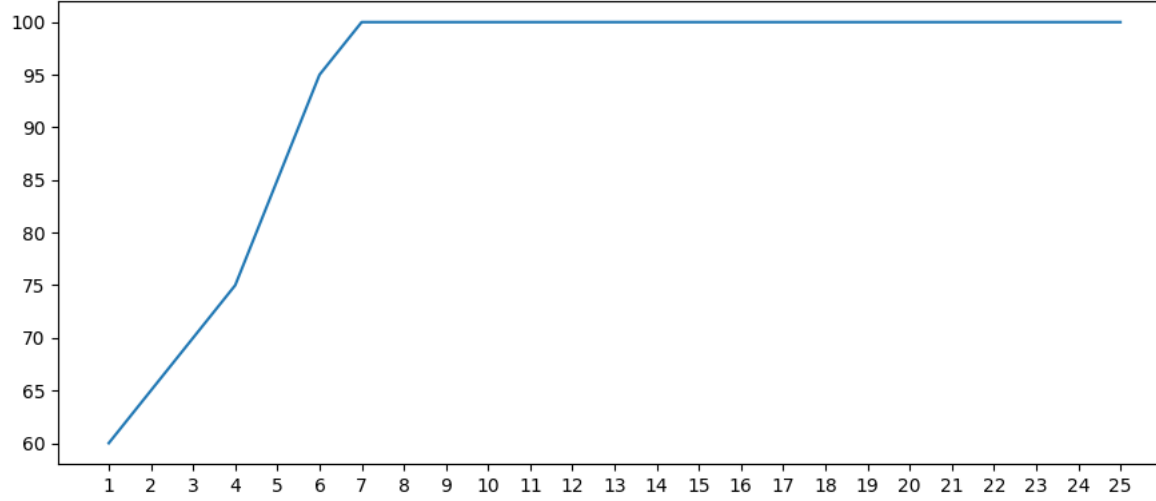
## Kapasite Kullanım Oranı

Yıl	TOPLAM (%)
1. Yıl	60
2. Yıl	65
3. Yıl	70
4. Yıl	75
5. Yıl	85
6. Yıl	95
7. Yıl	100
8. Yıl	100

Yıl	TOPLAM (%)
9. Yıl	100
10. Yıl	100
11. Yıl	100
12. Yıl	100
13. Yıl	100
14. Yıl	100
15. Yıl	100
16. Yıl	100
17. Yıl	100
18. Yıl	100
19. Yıl	100
20. Yıl	100
21. Yıl	100
22. Yıl	100
23. Yıl	100
24. Yıl	100
25. Yıl	100

İlk faaliyet yılındaki kapasite kullanım oranı %60 olarak belirlenmiştir. Bu oran, sektörel ortalama, fiziksel büyüklük, teknik kapasite, hedeflenen satış programı, büyüme hedefleri gibi hususlara göre belirlenmiştir.

## Kapasite Kullanım Oranı



## Tam Kapasitede Üretim Düzeyi

Ürünler / Aylar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	TOPLAM
a ( Session)	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	120
b (Gram)	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1200

Tam kapasite; yatırım kapsamında sunulacak ürün için teorik kapasitede yani %100 kapasite kullanım oranında sunabilecek üretim miktarını ifade etmektedir.

## Fiili Kapasitede Üretim Düzeyi

Ürün	KKO (%)	a ( Session)	b (Gram)
1. Yıl	60	72,00	720,00
2. Yıl	65	78,00	780,00
3. Yıl	70	84,00	840,00
4. Yıl	75	90,00	900,00
5. Yıl	85	102,00	1.020,00
6. Yıl	95	114,00	1.140,00
7. Yıl	100	120,00	1.200,00
8. Yıl	100	120,00	1.200,00
9. Yıl	100	120,00	1.200,00
10. Yıl	100	120,00	1.200,00
11. Yıl	100	120,00	1.200,00
12. Yıl	100	120,00	1.200,00
13. Yıl	100	120,00	1.200,00
14. Yıl	100	120,00	1.200,00
15. Yıl	100	120,00	1.200,00
16. Yıl	100	120,00	1.200,00
17. Yıl	100	120,00	1.200,00
18. Yıl	100	120,00	1.200,00
19. Yıl	100	120,00	1.200,00
20. Yıl	100	120,00	1.200,00
21. Yıl	100	120,00	1.200,00

Ürün	KKO (%)	a ( Session)	b (Gram)
22. Yıl	100	120,00	1.200,00
23. Yıl	100	120,00	1.200,00
24. Yıl	100	120,00	1.200,00
25. Yıl	100	120,00	1.200,00

Tabloda ilk faaliyet yılında fiili kapasitedeki üretim miktarının aylara göre tahmini dağılımı verilmiştir.Tabloda üretim miktarının tamamının satışa dönüşeceği varsayılmıştır.

## Satış Fiyatı Projeksiyonu

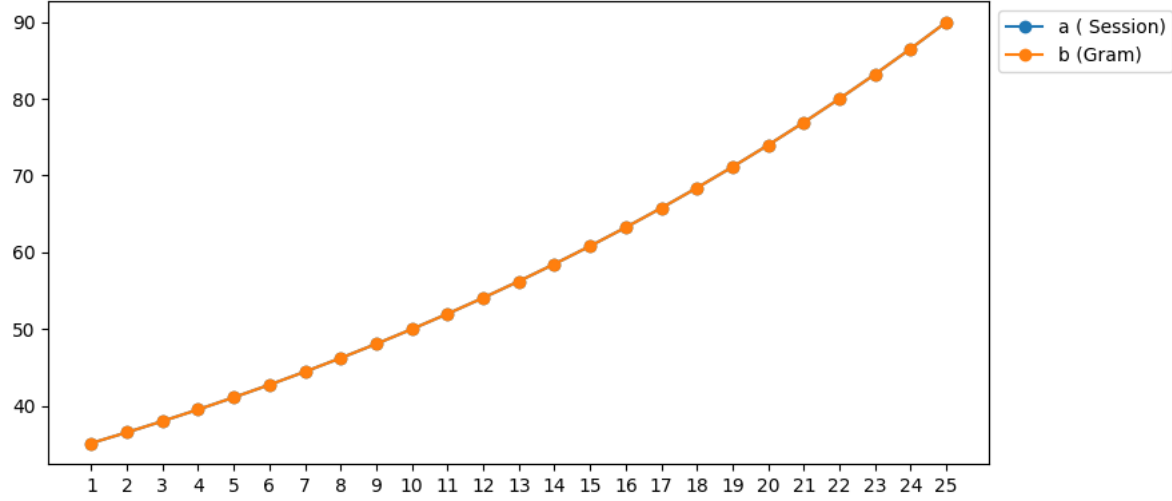
Satış Fiyatı (DOLAR)	a ( Session)	b (Gram)
1. Yıl	35,11	35,11
2. Yıl	36,52	36,52
3. Yıl	37,98	37,98
4. Yıl	39,50	39,50
5. Yıl	41,08	41,08
6. Yıl	42,72	42,72
7. Yıl	44,43	44,43

Satış Fiyatı (DOLAR)	a ( Session)	b (Gram)
8. Yıl	46,21	46,21
9. Yıl	48,05	48,05
10. Yıl	49,98	49,98
11. Yıl	51,97	51,97
12. Yıl	54,05	54,05
13. Yıl	56,22	56,22
14. Yıl	58,46	58,46
15. Yıl	60,80	60,80
16. Yıl	63,24	63,24
17. Yıl	65,76	65,76
18. Yıl	68,40	68,40
19. Yıl	71,13	71,13
20. Yıl	73,98	73,98
21. Yıl	76,94	76,94
22. Yıl	80,01	80,01
23. Yıl	83,21	83,21
24. Yıl	86,54	86,54
25. Yıl	90,00	90,00

Tabloda ilk yıl itibarıyla her bir ürün için birim satış fiyatı verilmiştir. Ardından fiyatların yıllar itibarıyla değişimi incelenmiştir. Buna göre fiyatların yıllar itibarıyla %4,00 düzeyinde arttığı görülmektedir.



## Satış Fiyatı Projeksiyonu



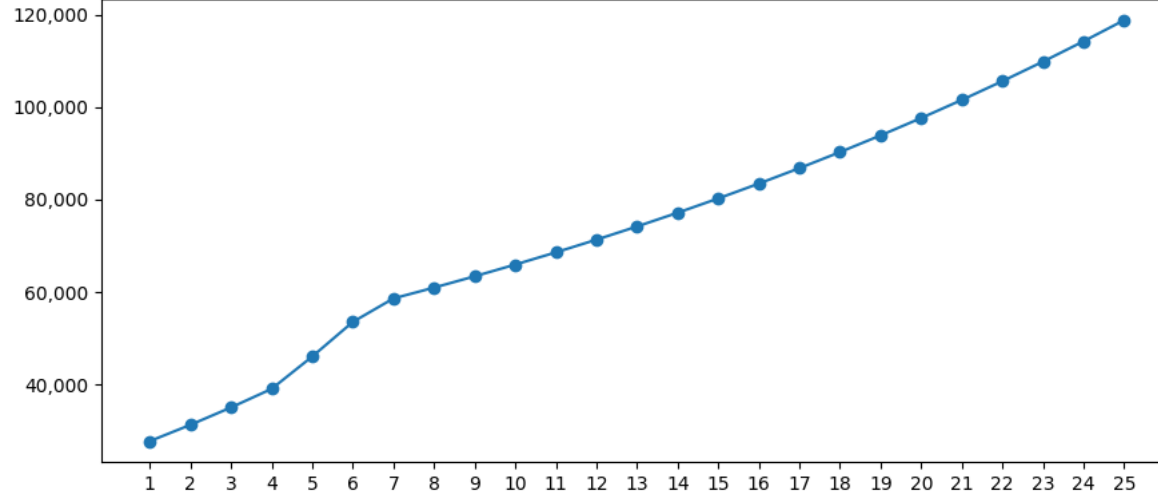
## Gelir Projeksiyonu

Ürün	a ( Session)	b (Gram)	TOPLAM (DOLAR)
1. Yıl	2.528,09	25.280,90	27.808,99
2. Yıl	2.848,31	28.483,15	31.331,46
3. Yıl	3.190,11	31.901,12	35.091,24
4. Yıl	3.554,70	35.546,97	39.101,66
5. Yıl	4.189,80	41.898,02	46.087,83
6. Yıl	4.870,03	48.700,29	53.570,32
7. Yıl	5.331,40	53.314,00	58.645,40
8. Yıl	5.544,66	55.446,56	60.991,22
9. Yıl	5.766,44	57.664,43	63.430,87

Ürün	a ( Session)	b (Gram)	TOPLAM (DOLAR)
10. Yıl	5.997,10	59.971,00	65.968,10
11. Yıl	6.236,98	62.369,84	68.606,83
12. Yıl	6.486,46	64.864,64	71.351,10
13. Yıl	6.745,92	67.459,22	74.205,14
14. Yıl	7.015,76	70.157,59	77.173,35
15. Yıl	7.296,39	72.963,90	80.260,28
16. Yıl	7.588,25	75.882,45	83.470,70
17. Yıl	7.891,77	78.917,75	86.809,52
18. Yıl	8.207,45	82.074,46	90.281,90
19. Yıl	8.535,74	85.357,44	93.893,18
20. Yıl	8.877,17	88.771,73	97.648,91
21. Yıl	9.232,26	92.322,60	101.554,86
22. Yıl	9.601,55	96.015,51	105.617,06
23. Yıl	9.985,61	99.856,13	109.841,74
24. Yıl	10.385,04	103.850,37	114.235,41
25. Yıl	10.800,44	108.004,39	118.804,83

Satış fiyatları yıllar itibarıyla %25,00 düzeyinde arttığından dolayı gelir projeksiyonundaki hesaplamada hem kapasite kullanım oranları hem de satış fiyatları aynı anda göz önünde bulundurulmuştur.

## Gelir Projeksiyonu



## İş Gücü Maliyetleri

Pozisyonlar	Personel Sayısı	Aylık Brüt Ücretler Toplamı (DOLAR)	Yıllık Brüt Ücretler Toplamı (DOLAR)
TOPLAM (DOLAR)	0	0	0

Tabloda istihdam edilecek işgücünün pozisyonlara göre dağılımı, her pozisyon için sayısı, aylık ve yıllık brüt maaşları incelenmiştir. Personel ücretleri; sigorta primleri, damga vergisi gibi giderlerin eklendiği brüt ücreti ifade etmektedir.

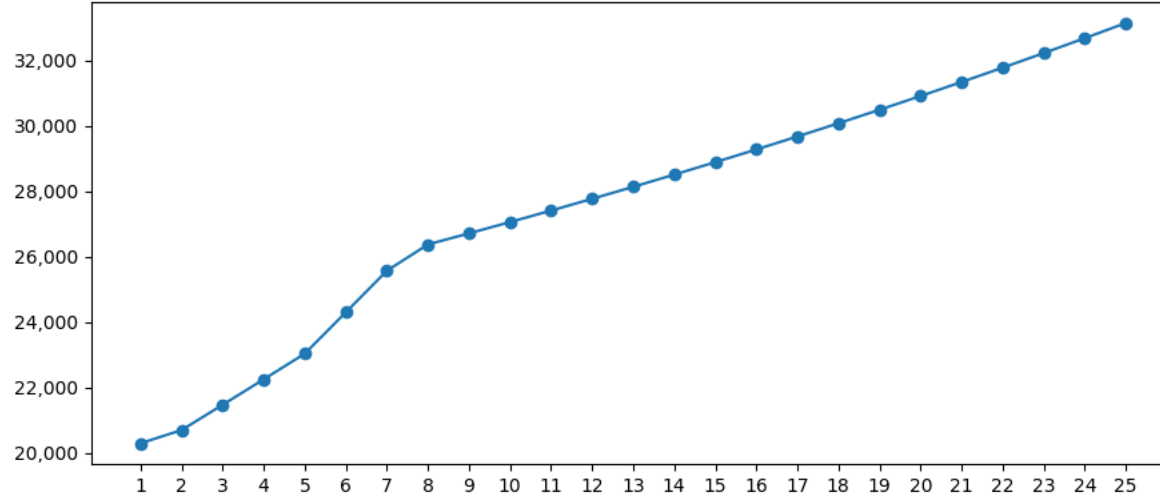
## Gider Projeksiyonu

Yıllara Göre İşletme Giderleri (DOLAR)	Hammadde Maaliyetleri	Rent Cost	a	Genel Giderler	Beklenmeyen Giderler	TOPLAM (DOLAR)
1. Yıl	5.561,80	12.000,00	1.200,00	938,09	591,00	20.290,88
2. Yıl	5.673,03	12.240,00	1.224,00	956,85	602,82	20.696,70
3. Yıl	6.145,79	12.484,80	1.248,48	975,99	614,87	21.469,92
4. Yıl	6.618,54	12.734,50	1.273,45	995,51	627,17	22.249,16
5. Yıl	7.091,29	12.989,19	1.298,92	1.015,42	639,71	23.034,53
6. Yıl	8.036,80	13.248,97	1.324,90	1.035,72	652,51	24.298,90
7. Yıl	8.982,30	13.513,95	1.351,39	1.056,44	665,56	25.569,64
8. Yıl	9.455,06	13.784,23	1.378,42	1.077,57	678,87	26.374,14
9. Yıl	9.455,06	14.059,91	1.405,99	1.099,12	692,45	26.712,52
10. Yıl	9.455,06	14.341,11	1.434,11	1.121,10	706,29	27.057,67
11. Yıl	9.455,06	14.627,93	1.462,79	1.143,52	720,42	27.409,73
12. Yıl	9.455,06	14.920,49	1.492,05	1.166,39	734,83	27.768,82
13. Yıl	9.455,06	15.218,90	1.521,89	1.189,72	749,53	28.135,10
14. Yıl	9.455,06	15.523,28	1.552,33	1.213,52	764,52	28.508,70
15. Yıl	9.455,06	15.833,75	1.583,37	1.237,79	779,81	28.889,77
16. Yıl	9.455,06	16.150,42	1.615,04	1.262,54	795,40	29.278,46
17. Yıl	9.455,06	16.473,43	1.647,34	1.287,79	811,31	29.674,93
18. Yıl	9.455,06	16.802,90	1.680,29	1.313,55	827,54	30.079,33
19. Yıl	9.455,06	17.138,95	1.713,90	1.339,82	844,09	30.491,81
20. Yıl	9.455,06	17.481,73	1.748,17	1.366,62	860,97	30.912,55
21. Yıl	9.455,06	17.831,37	1.783,14	1.393,95	878,19	31.341,70
22. Yıl	9.455,06	18.188,00	1.818,80	1.421,83	895,75	31.779,43
23. Yıl	9.455,06	18.551,76	1.855,18	1.450,26	913,67	32.225,92
24. Yıl	9.455,06	18.922,79	1.892,28	1.479,27	931,94	32.681,34

Yıllara Göre İşletme Giderleri (DOLAR)	Hammadde Maaliyetleri	Rent Cost	a	Genel Giderler	Beklenmeyen Giderler	TOPLAM (DOLAR)
25. Yıl	9.455,06	19.301,25	1.930,12	1.508,86	950,58	33.145,86

Tabloda yapılan gider projeksiyonunda her yıl giderler için %10,00 kadarlık bir artış öngörülmüştür. Ayrıca idari giderler (elektrik, su, ısınma, yakıt vb.), bakım, onarım ve yedek parça maliyetleri, genel giderler ve beklenmeyen giderler giderlerinde kapasite kullanım oranı da göz önünde bulundurulmuştur.

## Gider Projeksiyonu



## Finansal Öngörü

Oransal Dağılım	Yatırım Tutarı (DOLAR)
25%	28.202,00
75%	84.608,66
100%	112.810,66

Fizibilitede öz kaynak kullanımı %25,00 ve kredi kullanımı %75,00 oranlarında belirlenmiştir.

## Finansman Maliyeti

Yıl	Ana Para Ödemesi (DOLAR)	Faiz Ödemesi (DOLAR)	TOPLAM (DOLAR)	Kümülatif Toplam (DOLAR)
1	0,00	3.384,32	3.384,32	3.384,32
2	0,00	3.167,62	3.167,62	6.551,94
3	0,00	2.944,43	2.944,43	9.496,37
4	9.840,53	2.714,53	12.555,06	22.051,43
5	10.135,75	2.477,74	12.613,49	34.664,92
6	10.439,82	2.233,85	12.673,67	47.338,59
7	10.753,01	1.982,64	12.735,65	60.074,24

Yıl	Ana Para Ödemesi (DOLAR)	Faiz Ödemesi (DOLAR)	TOPLAM (DOLAR)	Kümülatif Toplam (DOLAR)
8	11.075,60	1.723,89	12.799,50	72.873,74
9	11.407,87	1.457,38	12.865,25	85.739,00
10	11.750,11	1.182,88	12.932,99	98.671,98
11	12.102,61	900,14	13.002,75	111.674,73
12	12.465,69	608,92	13.074,61	124.749,34
13	12.839,66	308,96	13.148,62	137.897,96

Tabloya göre kullanılacak kredinin 3 yıl ana para ve kredi faizi ödemesi bulunmamaktadır. Tüm ödemeler bu yıldan sonraki dönemden itibaren başlamaktadır.

Yıl	İşletme Sermayesi Yatırımı (DOLAR)	Vergi Öncesi Kar (DOLAR)	Amortisman (DOLAR)	Vergi ve Fon Kesintileri (DOLAR)	Sabit Yatırım Tutarı (DOLAR)	Faiz (DOLAR)	Net Nakit Akımı (DOLAR)	1 / 1 + İskonto Oranı	İskonto Edilmiş Net Nakit Akımı (DOLAR)
1. Yıl	20.290,88	-17.587,73	21.938,22	0,00	0,00	3.167,62	27.808,99	0,96	26.739,41
2. Yıl	20.696,70	-14.247,88	21.938,22	0,00	0,00	2.944,43	31.331,46	0,92	28.967,70
3. Yıl	21.469,92	-11.031,44	21.938,22	0,00	0,00	2.714,53	35.091,24	0,89	31.195,98

Yıl	İşletme Sermayesi Yatırımı (DOLAR)	Vergi Öncesi Kar (DOLAR)	Amortisman (DOLAR)	Vergi ve Fon Kesintileri (DOLAR)	Sabit Yatırım Tutarı (DOLAR)	Faiz (DOLAR)	Net Nakit Akımı (DOLAR)	1 / 1 + İskonto Oranı	İskonto Edilmiş Net Nakit Akımı (DOLAR)
4. Yıl	22.249,16	-7.563,46	21.938,22	0,00	0,00	2.477,74	39.101,66	0,85	33.424,27
5. Yıl	23.034,53	-1.118,77	21.938,22	0,00	0,00	2.233,85	46.087,83	0,82	37.880,83
6. Yıl	24.298,90	19.012,93	1.938,22	6.337,64	0,00	1.982,64	53.570,32	0,79	42.337,40
7. Yıl	25.569,64	22.060,24	1.938,22	7.353,41	0,00	1.723,89	58.645,40	0,76	44.565,69
8. Yıl	26.374,14	23.416,11	1.938,22	7.805,37	0,00	1.457,38	60.991,22	0,73	44.565,69
9. Yıl	26.712,52	25.197,94	1.938,22	8.399,31	0,00	1.182,88	63.430,87	0,70	44.565,69
10. Yıl	27.057,67	27.054,05	1.938,22	9.018,02	0,00	900,14	65.968,10	0,68	44.565,69
11. Yıl	27.409,73	28.987,47	1.938,22	9.662,49	0,00	608,92	68.606,83	0,65	44.565,69
12. Yıl	27.768,82	31.001,33	1.938,22	10.333,78	0,00	308,96	71.351,10	0,62	44.565,69
13. Yıl	28.135,10	33.098,87	1.938,22	11.032,96	0,00	0,00	74.205,14	0,60	44.565,69
14. Yıl	28.508,70	36.492,17	8,43	12.164,06	0,00	0,00	77.173,35	0,58	44.565,69
15. Yıl	28.889,77	38.521,57	8,43	12.840,52	0,00	0,00	80.260,28	0,56	44.565,69
16. Yıl	29.278,46	40.637,85	8,43	13.545,95	0,00	0,00	83.470,70	0,53	44.565,69
17. Yıl	29.674,93	42.844,62	8,43	14.281,54	0,00	0,00	86.809,52	0,51	44.565,69



Yıl	İşletme Sermayesi Yatırımı (DOLAR)	Vergi Öncesi Kar (DOLAR)	Amortisman (DOLAR)	Vergi ve Fon Kesintileri (DOLAR)	Sabit Yatırım Tutarı (DOLAR)	Faiz (DOLAR)	Net Nakit Akımı (DOLAR)	1 / 1 + İskonto Oranı	İskonto Edilmiş Net Nakit Akımı (DOLAR)
18. Yıl	30.079,33	45.145,61	8,43	15.048,54	0,00	0,00	90.281,90	0,49	44.565,69
19. Yıl	30.491,81	47.544,70	8,43	15.848,23	0,00	0,00	93.893,18	0,47	44.565,69
20. Yıl	30.912,55	50.045,95	8,43	16.681,98	0,00	0,00	97.648,91	0,46	44.565,69
21. Yıl	31.341,70	52.653,55	8,43	17.551,18	0,00	0,00	101.554,86	0,44	44.565,69
22. Yıl	31.779,43	55.371,90	8,43	18.457,30	0,00	0,00	105.617,06	0,42	44.565,69
23. Yıl	32.225,92	58.205,55	8,43	19.401,85	0,00	0,00	109.841,74	0,41	44.565,69
24. Yıl	32.681,34	61.159,24	8,43	20.386,41	0,00	0,00	114.235,41	0,39	44.565,69
25. Yıl	33.145,86	64.237,90	8,43	21.412,63	0,00	0,00	118.804,83	0,38	44.565,69

NBD(DOLAR)	931.097,78
İKO	0,34
Fayda/Maliyet	1,43

Fayda/Maliyet Oranı ise yatırımın ekonomik ömrü boyunca sağlayacağı faydaların (nakit girişleri) bugünkü değerlerinin toplamının maliyetlerin (yatırım harcamaları ve diğer nakit çıkışları) bugünkü değerlerinin toplamına oranıdır.

## Yatırımın Geri Dönüş süresi

Geri Ödeme Süresi	Net Kar (DOLAR)	Kümülatif Net Kar (DOLAR)	Amortisman (DOLAR)	Birikmiş Amortisman (DOLAR)	Net Kâr ve Amortisman Toplamı (DOLAR)
Yatırım Dönemi	-116.194,98	-116.194,98	0,00	0,00	-116.194,98
1. Yıl	-17.587,73	-133.782,72	21.938,22	21.938,22	-111.844,50
2. Yıl	-14.247,88	-148.030,60	21.938,22	43.876,44	-104.154,16
3. Yıl	-11.031,44	-159.062,04	21.938,22	65.814,66	-93.247,38
4. Yıl	-7.563,46	-166.625,50	21.938,22	87.752,88	-78.872,62
5. Yıl	-1.118,77	-167.744,27	21.938,22	109.691,09	-58.053,17
6. Yıl	19.012,93	-148.731,34	1.938,22	111.629,31	-37.102,03
7. Yıl	22.060,24	-126.671,10	1.938,22	113.567,53	-13.103,57
8. Yıl	23.416,11	-103.255,00	1.938,22	115.505,75	12.250,75
9. Yıl	25.197,94	-78.057,06	1.938,22	117.443,97	39.386,91
10. Yıl	27.054,05	-51.003,01	1.938,22	119.382,19	68.379,18
11. Yıl	28.987,47	-22.015,53	1.938,22	121.320,41	99.304,88
12. Yıl	31.001,33	8.985,80	1.938,22	123.258,63	132.244,42
13. Yıl	33.098,87	42.084,67	1.938,22	125.196,85	167.281,51
14. Yıl	36.492,17	78.576,84	8,43	125.205,27	203.782,11
15. Yıl	38.521,57	117.098,41	8,43	125.213,70	242.312,11
16. Yıl	40.637,85	157.736,26	8,43	125.222,13	282.958,39
17. Yıl	42.844,62	200.580,89	8,43	125.230,55	325.811,44
18. Yıl	45.145,61	245.726,50	8,43	125.238,98	370.965,48
19. Yıl	47.544,70	293.271,20	8,43	125.247,41	418.518,61
20. Yıl	50.045,95	343.317,15	8,43	125.255,83	468.572,99

Geri Ödeme Süresi	Net Kar (DOLAR)	Kümülatif Net Kar (DOLAR)	Amortisman (DOLAR)	Birikmiş Amortisman (DOLAR)	Net Kâr ve Amortisman Toplamı (DOLAR)
21. Yıl	52.653,55	395.970,71	8,43	125.264,26	521.234,97
22. Yıl	55.371,90	451.342,61	8,43	125.272,69	576.615,29
23. Yıl	58.205,55	509.548,15	8,43	125.281,11	634.829,27
24. Yıl	61.159,24	570.707,39	8,43	125.289,54	695.996,93
25. Yıl	64.237,90	634.945,29	8,43	125.297,97	760.243,26

**112.810,66 (DOLAR)** tutarındaki toplam yatırım maliyetinin geri dönüş süresi **12.71 yıl** olarak hesaplanmıştır.