



AKRİLİK BANYO GEREÇLERİ YATIRIM FİZİBİLİTESİ



2011 Yılı Doğrudan Faaliyet Desteği Programı kapsamında Karacadağ Kalkınma Ajansı tarafından desteklenmektedir.



Bu çalışma, Karacadağ Kalkınma Ajansı tarafından yürütülen 2011 Yılı Doğrudan Faaliyet Desteği Programı çerçevesinde Doğu Güneydoğu Sanayici ve İşadamları Dernekleri Federasyonu (DOGÜNSİFED) tarafından uygulanan TRC2-11-DFD-21 referans numaralı “Diyarbakır Yatırım Fizibiliteleri Projesi” kapsamında hazırlanmıştır.

Bu kitapçığın içeriğinden sadece DOGÜNSİFED sorumludur. Bu içeriğin herhangi bir şekilde Karacadağ Kalkınma Ajansı'nın veya Kalkınma Bakanlığı'nın görüş ya da tutumunu yansıttığı mütalaa edilemez.

HAZIRLAYANLAR

Meliha HACİBEBEKOĞLU
Gülşah OĞUZ YİĞİTBAŞI
Sedef ÇETİNEL

İÇİNDEKİLER

1.	ÖNSÖZ	4
2.	ÇALIŞMA ÖZETİ	5
2.1.	YATIRIM KONUSU:.....	5
2.2.	ÜRETİLECEK ÜRÜN/HİZMET:	5
2.3.	YATIRIM YERİ:	5
2.4.	TESİS KAPASİTESİ:	5
2.5.	TOPLAM YATIRIM TUTARI:	5
2.6.	YATIRIM SÜRESİ:.....	5
2.7.	KAPASİTE KULLANIM ORANI:	5
2.8.	İSTİHDAM KAPASİTESİ:	5
2.9.	YATIRIMIN GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ:	5
2.10.	SERMAYENİN KARLILIĞI:	5
2.11.	NET BUGÜNKÜ DEĞER:	5
2.12.	NACE KODU:	5
2.13.	GTİP BİLGİLERİ:	5
3.	PAZAR ARAŞTIRMASI VE PAZARLAMA PLANLAMASI	6
3.1.	PAZAR VE TALEP ANALİZİ.....	6
3.1.1.	SEKTÖRÜN YAPISI VE ÖZELLİKLERİ	6
3.1.2.	PAZARIN BÜYÜKLÜĞÜ VE PROFİLİ.....	7
3.1.3.	TALEBİ ETKİLEYEN UNSURLAR.....	11
3.1.4.	REKABET YAPISI VE RAKİPLERİN ÖZELLİKLERİ.....	16
3.2.	PAZARLAMA PLANI.....	16
3.2.1.	HEDEF PAZAR VE ÖZELLİKLERİ.....	16
3.2.2.	HEDEF MÜŞTERİ GRUBU VE ÖZELLİKLERİ	18
3.2.3.	HEDEFLENEN SATIŞ DÜZEYİ	20
3.2.4.	SATIŞ FİYATLARI	20
3.2.5.	DAĞITIM KANALLARI	20
3.2.6.	PAZARLAMA/SATIŞ YÖNTEMLERİ.....	20
3.2.7.	KURULUŞ YERİ SEÇİMİ VE ÇEVRESEL ETKİLER	21
4.	HAMMADDE VE DİĞER GİRDİ PLANLAMASI.....	21
4.1.	HAMMADDE VE DİĞER GİRDİ TEMİN KOŞULLARI	21
4.2.	HAMMADDE VE DİĞER GİRDİ MİKTARLARI	22
5.	İNSAN KAYNAKLARI PLANLAMASI.....	23
5.1.	PERSONEL YÖNETİMİ.....	23
5.2.	ORGANİZASYON ŞEMASI	23
6.	ÜRETİM PLANLAMASI	24
6.1.	YATIRIM UYGULAMA PLANI VE SÜRESİ.....	24
6.2.	KAPASİTE KULLANIM ORANI	24

6.3.	ÜRETİM MİKTARI	25
6.3.1.	TAM KAPASİTEDEKİ ÜRETİM DÜZEYİ.....	25
6.3.2.	KAPASİTE KULLANIM ORANINA BAĞLI OLARAK FAALİYETİN 2. YILINDAKİ ÜRETİM DÜZEYİ.....	25
6.3.3.	KAPASİTE KULLANIM ORANINA BAĞLI OLARAK İLK 10 YILDAKİ ÜRETİM DÜZEYİ 25	
6.4.	BİRİM MALİYETLER VE KARLILIK ORANLARI	25
6.5.	İŞ AKIŞ ŞEMASI	26
6.6.	TEKNOLOJİ ÖZELLİKLERİ	26
6.7.	MAKİNE VE EKİPMAN BİLGİLERİ.....	27
7.	FİNANSAL ANALİZLER	28
7.1.	SABİT YATIRIM TUTARI	28
7.2.	İŞLETME SERMAYESİ	29
7.3.	TOPLAM YATIRIM İHTİYACI	31
7.4.	FİNANSAL KAYNAK PLANLAMASI.....	31
7.5.	GELİR-GİDER HESABI.....	32
7.6.	NAKİT AKIM HESABI	32
7.7.	KARLILIK HESABI	33
8.	EKONOMİK ANALİZLER.....	33
8.1.	NET BUGÜNKÜ DEĞER ANALİZİ	33
8.2.	AYRINTILI TAHMİNİ GELİR TABLOSU	34
8.3.	TAHMİNİ BİLANÇO	36
8.4.	FİNANSAL ORANLAR VE SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ.....	39
8.4.1.	FİZİBİLİTE SONUÇLARI.....	39
8.4.2.	ORAN ANALİZİ SONUÇLARI	40
9.	VARSAYIMLAR	43
10.	YENİ TEŞVİK SİSTEMİNİN DİYARBAKIR'A GETİRDİĞİ AVANTAJLAR	43
10.1.	YATIRIM YERİ TAHSİSİ	43
10.2.	VERGİ İNDİRİMİ	44
10.3.	GÜMRÜK VERGİSİ MUAFİYETİ VE KDV İSTİSNASI.....	45
10.3.1.	GÜMRÜK VERGİ MUAFİYETİ.....	45
10.3.2.	KDV İSTİSNASI	45
10.4.	SİGORTA PRİMİ İŞVEREN HİSSESİ DESTEĞİ	45

1. ÖNSÖZ

Dünyada ve ülkemizde piyasa ağırlıklı bir ekonomik yapının güçlenmesine paralel olarak özel sektör yatırımlarının önemi artmış, bölgesel dengesizliklerin giderilmesinde rekabetçi özel sektör girişimciliği son derece önemli hale gelmiştir. Bu kapsamda görel olarak gelir düzeyi düşük yörelerde özel sektör dinamizminin çeşitli araçlarla harekete geçirilmesi gerekmektedir.

Bu araçlardan biri de özel sektörün bilgi açığını kapatacak çalışmalardır. Özellikle yatırım alanları ve yatırım ile ilgili diğer konularda yapılan çalışmalar; bir yandan yöre girişimcileri için yeni fikirler oluştururken, diğer yandan yöre dışından gelebilecek yerli ve yabancı yatırımcılar için daha cazip bir ortam sağlanmasına katkıda bulunacaktır. Bu kapsamda, Karacadağ Kalkınma Ajansı tarafından 2011 Yılı Doğrudan Faaliyet Desteği Programı kapsamında desteklenen bu proje çerçevesinde Diyarbakır ili için 10 uygun yatırım alanı belirlenmiş ve bu alanlara yönelik yatırım fizibiliteleri hazırlanmıştır. Amaç, Diyarbakır ilinde yapılacak yatırımları uygun alanlara yönlendirerek yerel potansiyeli harekete geçirmek, kaynak israfını azaltmak ve ekonomik kalkınmaya ivme kazandırmaktır.

Kamuoyunun bilgisine sunulan bu raporlar ile uygun yatırım alanlarının fizibilite düzeyine çıkarılması hedeflenmiştir. Ancak, nihai fizibilite statüsü kazanma açısından raporlar bazı belirsizliklere ve kısıtlara sahiptir. Bu belirsizlikler ve kısıtlar 3 ana başlık altında toplanabilir:

1. Projeyi uygulayacak yatırımcıların kimliği belli değildir. Bu durumda hazırlanan raporlarda zorunlu olarak standart bazı varsayımlardan hareket edilmiştir.
2. Hazırlanan projelerin ne zaman uygulanacağı hususu belirsizdir.
3. Yapılan fizibilite çalışmalarının destek dokümanlar ile kati hale gelmesi gerekmektedir. Gerekli destek dokümanlar arasında bazı projelerde yasal olarak Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) veya Ön-ÇED raporu hazırlanması, ilave pazar etütleri yapılması gibi dokümanların hazırlanması gerekli olabilecektir.

Bu belirsizlikler ve kısıtlar altında hazırlanan raporlarda duyarlılık analizleri yapılması, gelecekte ortaya çıkabilecek değişimlere karşı raporların kullanım değerini artırıcı olumlu bir unsur olarak görülmektedir. Ancak, yukarıda açık bir şekilde ifade edilen kısıtlar altında hazırlanan fizibilite çalışmalarının, özel sektör için yol gösterici bir doküman olarak değerlendirilmesi ve uygulama aşaması öncesinde yukarıda sözü edilen konularda ilave çalışmalar ile raporların güncelleştirilmesi gerekmektedir.

2. ÇALIŞMA ÖZETİ

2.1. YATIRIM KONUSU:

Yatırımın konusu akrilik bazlı banyo malzemeleri üretimidir.

2.2. ÜRETİLECEK ÜRÜN/HİZMET:

Yatırım kapsamında akrilik bazlı duşakabin ve duş tekneleri üretilmesi planlanmıştır.

2.3. YATIRIM YERİ:

Yatırımın yapılacağı yer Diyarbakır ilidir.

2.4. TESİS KAPASİTESİ:

Tesiste tam kapasitede 14.400 adet/yıl duşakabin ve duş teknesi üretilbilecektir.

2.5. TOPLAM YATIRIM TUTARI:

Toplam yatırım tutarı 974.630 TL'dir.

2.6. YATIRIM SÜRESİ:

Yatırım süresi 12 aydır.

2.7. KAPASİTE KULLANIM ORANI:

Kapasite kullanım oranı ilk yıl için %60 olarak belirlenmiştir.

2.8. İSTİHDAM KAPASİTESİ:

İstihdam edilen personel sayısı ilk yıl 15 kişidir.

2.9. YATIRIMIN GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ:

Yatırımın geri dönüş süresi 700 gündür.

2.10. SERMAYENİN KARLILIĞI:

Sermaye karlılığı %68'dir.

2.11. NET BUGÜNKÜ DEĞER:

5 yıllık net bugünkü değer toplamı 2.040.926 TL'dir.

2.12. NACE KODU:

23.42 Seramik sıhhi ürünlerin imalatı

2.13. GTİP BİLGİLERİ:

81221 Seramikten musluk taşı, lavabo, küvet, bide, pisuar vb. porselenden

81229 Seramikten musluk taşı, lavabo, küvet, bide, pisuar vb. diğer

3. PAZAR ARAŞTIRMASI VE PAZARLAMA PLANLAMASI

3.1. PAZAR VE TALEP ANALİZİ

3.1.1. SEKTÖRÜN YAPISI VE ÖZELLİKLERİ

Bir yapının mimari planlama aşamasında ilk düşünülecek şeylerden biri de ıslak hacim çözümleridir. Banyo, tuvalet ve mutfaktan oluşan ıslak hacimlerden “banyo” özellikle yapı sektörünün en çok üzerinde çalıştığı ekipmanları ürettiği bir mekândır.

Günümüzde banyoları içinde tuvalet, lavabo, duş ve küveti olan odalar şeklinde tanımlayabiliriz. Özellikle yurtdışında eskiden banyolar “içinde küvet olan odalar” şeklinde tanımlanmaktaydı. Küvetlerin yerini banyolarda duş alınca bu tanım değişti ve ”içinde yıkanılan yer” şeklinde kullanılmaya başlandı. Şu an banyolarda küvetten başka birçok eşya da aynı mekanda yer alabilmektedir.

Küveti, lavabosu, klozeti, yer ve duvar kaplamaları, batarya ve muslukları, banyo mobilyaları ve aksesuarları ile banyo çözümleri, her banyodan banyoya, hacme göre ve kullanıcının tercihine göre şekillenmektedir. Teknolojinin ilerlemesiyle birbirinden farklı banyo ekipmanları ve alternatifleri geliştirilmiştir. Renginden mobilyasına ve iç mekanda konumlanmasıyla birçok banyo çözümü mevcuttur. İçinde sadece bir küvet olan oda, artık aydınlatmasından havalandırılmasına kadar birçok tesisatı da içinde barındırmaktadır.

Banyolar dar mekanlar olduğu için mobilyaların da yer kazandıran şekilde tasarlanmış olmaları kullanıcı tercihi açısından önemlidir. Büyük banyolarda ise kullanılan mobilya ve seramikler daha çok dikkat çekeceğinden kullanıcının tercihine göre modern ya da klasik tercihler yapılabilmektedir. Türkiye’de banyo çözümleri sunan yapı malzeme ve ekipman firmaları, yurtdışı ile kıyaslandığında daha kaliteli, daha ucuz ve daha farklı alternatifler üretebilmektedir. Bundan dolayı birçok büyük banyo seramik ve vitrifiye firmaları yurtdışı fuarlarında etkin bir konumda ürünlerini sergileyebilmektedir. Yapı sektöründe seramik üreticilerinin büyük bir paydaya sahip olmasının en büyük nedeni de iş hacminin hem yurtiçi hem de yurtdışında önemli yüzdelere çıkmasından kaynaklanmaktadır.

Teknolojinin banyolara getirdiği bir yenilik banyo duşları olmuştur. Geliştirilen duşlar artık buharlı, jet, masaj yapan ya da standart başlıklarıyla güven ve konfor için üretilmektedir. Duş kabinleri de oturaklı, birden fazla duş başlıklı, masaj opsiyonlu, kaymayı önleyici malzemesi, mikrofonu, CD player ve TV ekranı ile fiberglas, akrilik panel, plexi-glas ve kalın güvenlik camı kullanılarak üretilmektedir.

Birçok banyoda kullanılan havalandırma sistemleri ile içerideki nem giderilerek, banyolarda oluşan küf ve mantarlar önlenmektedir. Aynı zamanda bu havalandırma sistemleri banyolara ısıtıcı için istenmeyen iklim koşullarının da önüne geçilmektedir.

Sihhi tesisat ürünleri genellikle banyo ve mutfaklarda kullanılan ve hijyenik yönüyle öne çıkan küvet, lavabo, klozet, rezervuar, musluk gibi sürekli suyla temas halindeki inorganik metalik olmayan hammaddelerin belirli oranda karıştırılıp pişirilen ve su emme değeri %0,75 altında olan ürünlerdir. Ürün yelpazesi oldukça geniş olan sıhhi tesisat aynı zamanda içinden su geçen her türlü boruyu da kapsamaktadır.

Ürün yelpazesinin binlerce değişik kalemden oluşması ve ayrıca alt sektörün de geniş ürün gamından oluşması araştırmanın mutfak ve banyo ürünlerinden küvet, lavabo, musluk vb. birkaç ana mamulle sınırlı tutulmasına neden olmuştur. Sektörle ilgili olarak genel bilgi edinmek açısından söz konusu ana grupların analizi yeterli olacaktır.

3.1.2. PAZARIN BÜYÜKLÜĞÜ VE PROFİLİ

3.1.2.1. Dünyada Sıhhi Tesisat Sektörü

Sihhi tesisat sektörü, dünya ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olan inşaat sektörüne doğrudan bağlı olduğu için inşaat sektörüne paralel gelişmeler göstermektedir. Son yıllarda dünya ekonomisinin içinde bulunduğu durgunluk bu sektörü de olumsuz etkilemiş ve sektör devamlı olarak geliştirdiği yeni teknolojilerle ayakta durmaya çalışmıştır. Yaşanan küresel durgunluk satışların azalmasına neden olmuştur. Bu durumdan kurtulmak isteyen firmalar AR-GE çalışmalarına yönelerek kendilerini farklı kılacak ürün tasarımlarına başvurmuşlardır. Sonuç olarak sektör krizden sanıldığı kadar yara almadan aksine yeni ürün yelpazeleriyle karlı olarak çıkmıştır denilebilir. *Kaynak: http://www.ziraatyatirim.com.tr/raporlar/Sektor_Analizleri/SERAMIK_01-12-06.pdf*

Dünya sağlık gereçleri üretim kapasitesi 200 milyon adet/yıl, üretimi ise 150 milyon adet/yıldır. Türkiye bu rakamın 12,5 milyon adet/yıl ile %6'sını oluşturmaktadır. Bölgeler itibariyle bakıldığında Çin'in %28'lik pay ve 55 milyon adet/yıl kapasite ile birinci sırada olduğu ve AB'nin 53 milyon adet/yıl kapasite ve %27 pay ile Çin'i izlediği görülmektedir.

Dünya üretim kapasitesi ve kıtalara göre dağılımı		
Kıta	Kapasite (Milyon adet)	Pay (%)
Avrupa	66	33,6
Amerika	47	24
Asya	74	38
Afrika	8	4,1
Avustralya	0,5	0,3

Kaynak: İTO, Sıhhi Tesisat Sektör Profili, 2003

Dünyanın en büyük sıhhi tesisat ihracatçıları arasına Almanya, ABD, Fransa, Hollanda, İngiltere ve Kanada gibi genellikle gelişmiş ülkeler girmektedir. Ancak bu durumun fazla uzun sürmeyeceği

tahmin edilmektedir. Çünkü üretimdeki maliyetler her sektörde olduğu gibi sıhhi tesisat sektöründe de artmaya devam etmekte olup üretimi ucuz ülkelere kaydırmak zorunlu görülmektedir.

Dünyanın en önemli tesisat üretici ve ihracatçı ülkeleri arasında yer alan Almanya ve Fransa aynı zamanda tasarımda da öncü konumundadır. Avrupa ülkeleri sıhhi tesisat konusunda Kuzey Amerika hariç hemen hemen dünyanın her pazarında yerleşmiştir. Kuzey Amerika kıtasında ise yapıların değişik tarzda inşası sonuç olarak standartların tamamıyla farklı olmasına neden olmuştur. Avrupa'nın bu pazara girmemesindeki en önemli neden budur. Bu pazarda ABD'nin ağırlığı bariz olarak görülmektedir.

3.1.2.2. Türkiye'de Sıhhi Tesisat Sektörü

Seramik sektörü, seramik kaplama malzemeleri ve seramik sağlık gereçleri olmak üzere iki faaliyet kolundan oluşmaktadır. Seramik kaplama malzemeleri; seramik karoları, seramik sıhhi gereçleri ise vitrifiye, banyo küvetleri gibi ürünleri kapsamaktadır. Ülkemizde ve dünyada gelir grupları arasındaki dengesizliğin artmasına bağlı olarak gelir makasının açıldığı gözlenmektedir. Üst gelir grubundaki büyümenin az, alt gelir grubundaki büyümenin daha hızlı olması ve buna paralel olarak orta gelir grubunun ise küçüldüğü gözlenmektedir. Bu durum, seramik sektöründe ürün çeşitlenmesine yansımakta olup, orta segment ürünlerinin azalarak, alt ve üst segment ürünlere doğru yönelim yaşanmasına neden olmaktadır.

Son 10 yıl içinde yaşanan iki ağır kriz inşaat sektörünü de fazlasıyla olumsuz şekilde etkilemiştir. Sektörde yaşanan durgunluk, giderek gerileyen yatırımlar ve iç pazardaki yetersiz talep yatırımcıları daha çok ihracata yöneltmiştir.

Seramik sektörünün en önemli sorunları enerji ve nakliye maliyetlerinin yüksek olmasıdır. İşçilik yönünden oldukça emek-yoğun olan seramik sıhhi gereçler sektöründe büyük oranda yerli hammadde kullanılmaktadır. KOBİ'lerin çoğu %100'e varan oranlarda yerli hammadde kullanırken, bazı büyük firmalar %20 oranında ithal hammadde kullanmaktadır. Firmaların birim maliyetleri ise büyüklük ve üretim kapasitelerine bağlı olarak farklılıklar göstermektedir. 1 ton ürünün maliyeti 650-1200 dolar arası değişmekte olup toplam enerji maliyeti de 100 dolar civarındadır. Enerji ve yakıt maliyetlerinin toplam maliyet içindeki payı ise %12-28 arasında değişmektedir.

Seramik sıhhi gereçleri sektörünün 2010 yılı toplam kapasitesi 21.239 milyon adet olup, Eczacıbaşı Yapı 4,9 milyon adet ile sektörde lider konumdadır. Ege Seramik ise 1,4 milyon adet ile Serel ve Kalevit firmalarının ardından dördüncü sırada yer almaktadır. Sektörde 10'u büyük ölçekli 27 firma üretim gerçekleştirmektedir. Türk seramik sıhhi gereçleri sektörü, aynı zamanda Avrupa'nın en büyük seramik sıhhi gereçleri üreticisi ve ihracatçısıdır. *Kaynak: Türkiye Kalkınma Bankası, Seramik Sağlık Gereçleri Sektör Raporu, 2005*

İl	Kapasite (Adet)	İl/Türkiye Payı
Bozüyük	6.070.000	28,6%
İstanbul	2.144.000	10,1%
Çorum	1.500.000	7,1%
Çanakkale	1.725.000	8,1%
Zonguldak	1.550.000	7,3%
İzmir	1.470.000	6,9%
Manisa	1.300.000	6,1%
Eskişehir	1.130.000	5,3%
Kayseri	1.940.000	9,1%
Kütahya	700.000	3,3%
Tekirdağ	600.000	2,8%
Ordu	550.000	2,6%
Sakarya	250.000	1,2%
Diyarbakır	200.000	0,9%
İzmit	110.000	0,5%
Genel Toplam	21.239.000	100,0%

Kaynak: Türkiye Seramik Federasyonu, 2010

Seramik sağlık gereçleri sektörü, seramik kaplama malzemelerinden sonra ülke ekonomisinde önemli bir yeri olan ikinci büyük seramik alt sektörüdür. Seramik sağlık gereçleri sektörü aynı zamanda inşaat sektörüne çeşitli tesisat ürünleri sağlayan bir sanayi dalıdır. Türkiye’de seramik kaplama malzemelerinin üretildiği iller **Çanakkale, İstanbul, Bilecik, Eskişehir, Kütahya, Uşak, İzmir, Aydın ve Yozgat**’tır.

Sektörel dernekler; Türkiye Seramik Federasyonu, SERKAP Seramik Kaplama Malzemeleri Üreticileri Derneği, SERSA Seramik Sağlık Gereçleri Üreticileri Derneği, SEREF Seramik ve Refrakter Üreticileri Derneği, SERHAM Seramik Cam ve Çimento Hammaddeleri Üreticileri Derneği, T.S.D. Türk Seramik Derneği, TİMDER Tesisat İnşaat Malzemecileri Derneği’dir.

Seramik Sağlık Gereçleri Sektörü 2002-2009 Verileri (Ton)							
Yıl	Kapasite	Üretim	İç piyasa	İhracat		İthalat	
				Ton	(000) \$	Ton	(000) \$
2002	194.500	123.980	48.100	77.260	91.650	171	1.016
2003	204.850	140.530	49.150	91.524	122.315	295	1.767
2004	253.800	176.870	64.400	112.470	161.737	678	3.092
2005	300.000	236.600	114.400	121.649	184.312	656	3.735
2006	326.800	253.750	128.300	125.416	197.196	1.999	7.296
2007	330.000	260.000	139.500	120.446	203.705	2.524	8.626
2008	315.000	230.000	125.500	103.655	180.245	2.234	9.402
2009	305.000	195.000	105.000	86.367	142.550	2.305	6.362

TÜRK SERAMİK SANAYİ SEKTÖRÜNÜN YAPISI	
Sektörün Üstünlükleri	Sektörün Sorunları
Geniş bir iç pazar İnşaat sektörünün büyüklüğü Hareketli bir konut sektörü Zengin seramik hammadde kaynakları Hammadde kaynakları yakınındaki yüksek kapasiteli üretim tesisleri İleri teknoloji Pazara yakınlık Eğitilmiş ve deneyimli işgücü Avrupa Birliği Mevzuatına uyum İşçilik ücretleri Üniversite-sanayi işbirliği Tasarım gücü Güçlü bir sivil toplum örgütü (SERFED) Türk seramik imajı çalışmaları	Enerji maliyetlerinin yüksekliği Nakliye maliyetlerinin yüksekliği İstihdam üzerindeki yüksek vergi ve sosyal güvenlik yükleri Üretim tesisleri civarında yeterli sayıda yan sanayinin oluşmamış olması Kil temininde yaşanan sıkıntılar Döviz kurlarının ihracatı kolaylaştırıcı yönde seyretmemesi

3.1.2.3. Türkiye’de Duşakabin Sektörü

Yatırım konusu banyo gereçleri sektörü ise akrilik küvet, akrilik duş teknesi, akrilik hidromasaj sistemleri, dikey masajlar, akrilik küvet basamakları özel tasarım banyo küvetleri, duş ve küvet üzeri kabinleri, duş bölmeleri ve banyo sağlık gereçleri imalatını kapsayan bir alt sektördür. Türkiye’de ilk olarak bir Alman firması tarafından tanıtımı ve satışı yapılan duş kabini ürünü daha sonra konuya ilgi duyan yerli girişimciler tarafından yeni markalar yaratılmak sureti ile yeni bir sektöre dönüştürülmüştür. Duş kabini sektörü kuruluş aşamasında çok ciddi bir sermaye birikimi gerektirmeyen bir sektör gibi görünmekte ve bundan dolayı bazı problemlerle karşılaşmaktadır. Sektörde merdiven altı diye tabir edilen, kaliteli ürün yapmayan ve ürün garantisini yerine getirmeyen çok sayıda atölye tipi firma bulunmaktadır. Bunun yanında servis ağlarının olmaması nedeni ile tüketicinin aldığı ürünün montajı yapılmamaktadır ya da ehil olmayan kişiler tarafından yapılmaktadır. Aynı zamanda uzak doğudan gelen birçok ürün gibi duş kabinlerinde de gerekli kontrollerin yapılmamasından kaynaklı, insan sağlığını önemli ölçüde etkileyecek birçok problem bulunmaktadır.

Duşakabin sistemleri, modern hayatın hızlı akışının bir sonucu olarak, temiz ve sağlıklı banyolar oluşturmak amacıyla ortaya çıkmıştır. Zamanla farklı teknik ve elementlerin de üretime dahil

edilmesiyle ürün çeşitliliği artış göstermiştir. Halk arasında duş kabini olarak da tabir edilen duşakabin sistemleri, ağırlıklı olarak pleksi duşakabinler, cam duşakabinler, panel duşakabinler gibi adlarla tanınırlar. Duşakabinler, duş teknelerinin üzerine veya küvet üstüne uygulanabildiği gibi, hareketli kanat biçimleri de duşakabinlerin şekillerine uyum sağlamaktadır. Her zevke ve bütçeye göre duşakabin seçenekleri mevcut olup, ayrıca müşterilerin talepleri doğrultusunda, ekonomik uygulamalarda da farklı tercihlere yer verilebilmektedir.

3.1.3. TALEBİ ETKİLEYEN UNSURLAR

2008 global krizi sonrasında gelişmekte olan ülkelerin gerek değerli yer altı kaynakları gerek son 10 yılda hızla artan ihracata dayalı büyüme modellerinin meyvelerini topladıkları ve yakın gelecekte de iç pazarlarında yatırımlara hız vererek büyümeyi ihracat kadar iç pazar dinamizmi ile sürdürecekleri görülmüştür. İnşaat sektörü büyüme beklentileri yeni inşaat, yenileme pazarı ve bu sırada kullanılan inşaat malzemelerini ve hizmetleri kapsamakta, Türkiye 2009-2014 arası dönemde %8,5 büyüme beklentisi ile en hızlı büyüyecek pazarlar arasında yer almaktadır.

Dünya İnşaat Sektörü Büyüme Beklentisi, 2009 – 2014	
<i>Büyüme Hızı %7'den büyük olan ülkeler</i>	
TÜRKİYE	%8,5
Asya Pasifik	%7,9
Doğu Avrupa	%7,2
<i>Büyüme Hızı %3 -%7 arasında olan ülkeler</i>	
Kuzey Amerika	%6,0
Güney Amerika	%6,1
Afrika	%5,2
<i>Büyüme Hızı %3'e kadar olan ülkeler</i>	
Batı Avrupa	%1,4

Kaynak: Global Construction 2020", Global Construction Perspectives and Oxford Economics, 2009

Sosyo-ekonomik veriler de inşaat sektörü büyüme beklentilerini desteklemektedir. 2008 yılı sonunda Lehman Brothers'ın iflasıyla derinleşen global krizin ardından, dünya ekonomisi 2010 yılından başlayarak güçlü bir iyileşme göstermiştir. IMF'nin en son Eylül ayında yayınladığı "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu"na göre dünya ekonomisinin 2010 yılındaki %5,1 büyümesinin ardından, 2011 yılını da %4 düzeyinde kapatacağı; 2012 yılında da yine aynı oranda (%4) bir büyüme hızına erişeceği tahmin edilmektedir.

Krizle rağmen büyümeye devam eden gelişmekte olan ülkeler ve Türkiye'nin yakın coğrafyasında yer alan Türki Cumhuriyetler, Ortadoğu ve Kuzey Afrika, 2010 ve 2011 yılında da büyümesini sürdürürken krizde küçülen ABD, Doğu Avrupa, Rusya ve Türkiye yeniden büyümeye başlamıştır. Batı Avrupa ise henüz krizin olumsuz etkisini üzerinden atamamıştır. Önümüzdeki dönemde

gelişmekte olan ülkeler ile Türkiye ve yakın coğrafyasındaki ülkelerde ekonomik büyümenin devam edeceği öngörülmektedir. Ortadoğu, İran, Kuzey Afrika ve Hindistan en fazla nüfus artışının gerçekleşeceği ülkelerin/bölgelerin başında gelecek bu da yeni inşaat talebini olumlu etkileyecektir. Avrupa’da ise nüfus giderek yaşlanmaktadır. Küçülen hane halkı büyüklüklerine bağlı olarak, hane halkı sayısı Ortadoğu başta olmak üzere içerisinde Türkiye’nin de bulunduğu gelişmekte olan ülkelerde hızlı artmaktadır. *Kaynak: EIU, UN Habitat Agency, CIA Factbook*

Nüfus artışı ve kentleşmeye bağlı olarak gelişmekte olan ülkeler, Kuzey Afrika ve Ortadoğu’da inşaat sektörü büyümesinin konut ve altyapı yatırımlarından gelmesi beklenmektedir. Bu bölgelerde mevcut altyapının iyileştirilmesi ihtiyacı ve devletlerin altyapıya yatırım yapma planları inşaat sektörü büyümesini destekleyecektir. Doğu Avrupa ülkelerinde ise Avrupa Birliği’ne katılım öncesi aday ülkeleri üyeliğe hazırlamak amacıyla verilen yapısal AB fonlarının halen verilmeye devam edilmesi ve bu fonların Doğu Avrupa ülkelerinde altyapı yatırımları özelinde değerlendirilmesi ve büyük çaplı uluslararası enerji projelerinin gerçekleştirilecek olması Doğu Avrupa’da altyapı yatırımlarının artacağına işaret etmektedir. Öte yandan bazı üreticilerin üretim merkezlerini Batı Avrupa ve Uzak Doğu’dan Doğu Avrupa’ya kaydırmaları bu bölgeye yapılan doğrudan yabancı yatırımın artmakta olduğunu göstermekte ve buna bağlı olarak konut dışı sanayi ve ofis binalarının da artması beklenmektedir.

Türkiye İnşaat Malzemeleri Sektöründe Büyümeyi Tetikleyecek Unsurlar

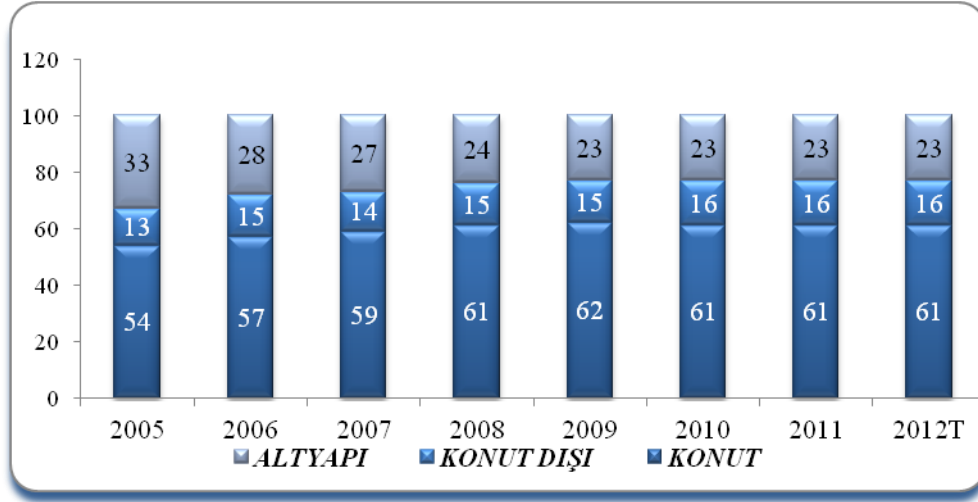
- *Kentsel Dönüşüm Projeleri*

Ülke içinde son dönemde kentsel dönüşüm projeleri hız kazanmaktadır. Türkiye’de dar ve orta gelirli vatandaşların nitelikli konut ihtiyacını karşılamak için kurulan Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), 2003 yılında verilen “Planlı Kentleşme ve Konut Üretimi” programı kapsamında konut seferberliği başlatmıştır.

T.C. Kalkınma Bakanlığı ve Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre; Türkiye’nin yenileme, dönüşüm ve nitelikli konut üretimi dahil olmak üzere 3 milyon civarında acil konut ihtiyacı olduğu tespit edilmiştir. 2013 yılına kadar her yıl yaklaşık 600 bin yeni konuta gereksinim duyulmaktadır. TOKİ’nin uzun vadeli stratejisi, alt ve orta gelir grubuna yönelik sosyal konutlar ile gerekli hizmet birimlerini altyapılarını da tamamlayarak sunmaktır. Ülke genelinde, konut ihtiyacının en acil çözüm beklediği alanları belirlemek üzere araştırma yöntemleri uygulayan TOKİ, toplu konut yatırımları için uzun vadeli bir eylem planı geliştirmiştir. Bu kapsamda, son yedi yıllık dönemde, özellikle yoksulluğun da etkisiyle özel sektör yatırımlarının azaldığı Doğu ve Güney Doğu Anadolu bölgelerine odaklanılmıştır. Önümüzdeki yıllarda ise İstanbul, İzmir, Ankara, Diyarbakır ve Adana gibi, ülkenin kırsal kesimlerinden büyük ölçüde göç alan büyük kentlere daha fazla yoğunlaşılacaktır. <http://www.toki.gov.tr/TR/Genel/BelgeGoster>. TOKİ, konut seferberliği kapsamında 2011 yılı Aralık itibariyle sosyal donatı ve teknik altyapıları ile birlikte 81

il, 800 ilçede, 2 bin 218 şantiyede başlatılan konut sayımız 520 bin 211 konut rakamına ulaşmış ve 2023 yılı sonu için yeni bir 500 bin konutluk proje hedefi açıklanmıştır.

Grafik 1: Türkiye’de İnşaat Sektörü Yatırımlarının Dağılımı, 2005 – 2012



Kaynak: Buildecon, Turkey Construction Market Report 2012

- *Konut Dışı Yatırımlar*

İnşaat sektörü genelinde Türkiye’de beklenen büyümenin önemli bir bölümü konut yatırımlarından gelecek olmakla birlikte, konut dışı yatırımların sektördeki büyümeye katkıda bulunacağı da bir gerçektir. 2007 senesine kadar hızla artan doğrudan yabancı yatırımlar global krizin etkisiyle 2008 ve 2009’da olumsuz etkilenmiş olsa da 2011 yılından itibaren tekrar artmaya başlamıştır. Gerek iç pazarının büyüklüğü gerekse de yakın coğrafyaya ihracat yapabilme olanakları ile Türkiye yabancı yatırımcılara cazip gelmektedir. Yabancı yatırımcının Türkiye’ye girmesi, yeni üretim tesislerine, ofis binalarına talebi artırarak konut dışı yatırımların da artmasına yardımcı olacaktır.

Uluslararası Doğrudan Yatırım Girişleri (Fiili Girişler) (Milyon \$)

	2007	2008	2009	2010	2011	Ocak	
						2011	2012
Uluslararası Doğrudan Yatırımlar Toplam (Net)	22.047	19.504	8.411	9.038	15.904	517	892
Uluslararası Doğrudan Sermaye	19.121	16.567	6.629	6.544	13.891	376	742
Sermaye (Net)	18.394	14.712	6.170	6.203	13.896	458	667
Giriş	19.137	14.747	6.252	6.238	15.887	462	667
Çıkış	-743	-35	-82	-35	-1.991	-4	0
Diğer Sermaye*	727	1.855	459	341	-5	-82	75
Gayrimenkul (Net)	2.926	2.937	1.782	2.494	2.013	141	150

* Uluslararası Sermayeli Firmaların Yabancı Ortaklarından Aldıkları Kredi Geçici Veriler, Kaynak: T.C. Merkez Bankası

Konut dışı yatırımların artmasını sağlayacak diğer bir gelişim de, Türkiye’de 1996 yılında kurulmaya başlanan gayrimenkul yatırım ortaklıklarıdır (GYO). 1997 yılında borsada işlem görmeye başlayan GYO’ların sayıları hızla artarak 2007’de 12’den 2011 yılı sonu itibariyle 24’e ulaşmıştır. Tabii oldukları yönetmelik gereği henüz halka arz seviyesine ulaşmamış ancak kuruluş

izni olan 5 GYO daha aktif yatırımlarına devam etmektedir. Türkiye’de son yıllarda sayıları artan GYO’ların portföy büyüklüklerinde de önemli bir artış göze çarpmaktadır. Pek çok yatırımcının ya da kurumun kendi kaynaklarıyla finanse edemeyeceği büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin toplanan gayrimenkul yatırım ortaklıkları payları ile finanse edilmesini sağlayan GYO’lar, inşaat sektörü ve buna bağlı sektörlerin gelişimine katkı sağlamaktadır. Toplu konut yatırımlarının yanı sıra özellikle uzun dönem kira getirilerinin olması sebebiyle alış veriş merkezleri (AVM), ofis binaları, lojistik depoları gibi ticari yapı yatırımları da GYO’ların portföyünde önemli yer tutmaktadır.

1987 yılında Türkiye’de açılan ilk AVM’den sonra 2011 yılı sonunda AVM sayısı yaklaşık 278 adede (265 adedi aktif) ulaşmıştır. Sektörün büyüme öngörüsüne göre 2012 yılında sayının 350’ye ulaşması beklenmektedir. Bin kişi başına düşen brüt kiralanabilir AVM alanında Avrupa ortalaması 200 m² seviyesindeyken, Ankara (297 m²) ve İstanbul (179 m²) şehirlerinde bu ortalamalar yakalanmış olmakla birlikte, Türkiye geneli ortalamasının 2011 yılı sonu itibariyle (*Türkiye AVM Potansiyel Raporu, 2012-2014*) 102 m² olması, AVM pazarının Türkiye’de gelişmeye açık olduğuna işaret etmektedir. 2015’e kadar Türkiye’deki toplam AVM sayısının 371’e, bin kişi başına düşen brüt kiralanabilir alanın ise 140 m² seviyesine çıkması beklenmektedir. AVM’lere paralel olarak ofis bina yatırımları da artış eğilimindedir. İstanbul A sınıfı toplam ofis alanının, önümüzdeki 5 yıl içerisinde 2,8 milyon m²’ye ulaşması beklenmektedir.

- *Altyapı Yatırımları*

Türkiye inşaat sektöründe büyümenin geleceği diğer bir alan altyapı yatırımlarıdır. Altyapı projeleri uzun vadeli projeler oldukları için finansmanın organize edilip, planlı bir şekilde yatırımların gerçekleştirilebilmesi kritik önem taşımaktadır. Küresel finansal krizin etkilerini halen taşıyan Türkiye’de 2009’da her ne kadar altyapı yatırımları için ayrılan fonlarda bir yavaşlama görülse de, 2010 yılından itibaren altyapı yatırımlarında tekrar artış olduğu gözlenmektedir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı’nın yaptığı açıklamaya göre, Türkiye’nin 2020 yılına kadar elektrikte %150 ek kapasite yatırımına ihtiyacı vardır. Bu da hem yerli hem yabancı yatırımcı için değeri gün geçtikçe artan bir sektör olan enerji sektörüne yaklaşık 90 milyar dolar değerinde bir yatırım yapılacağı anlamına gelmektedir. Yine Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı’nın yenilenebilir enerji kaynakları konusunda yapmayı planladığı yatırımlar başta rüzgar ve hidroelektrik olmak üzere, jeotermal ve güneş gibi yenilenebilir enerji kaynakları konusunda önemli gelişmeler olacağına işaret etmektedir.

- *Harcanabilir Gelir Seviyesinin Artması*

Türkiye’de harcanabilir gelir seviyelerinin hızla artması sonucu tüketiciler evlerine daha fazla yatırım yapmaktadır. Günümüzde evler insanların sosyalleşebilecekleri ortamlar haline dönüşmüştür. Tüketiciler evlerini kendilerinin ve statülerinin dış dünyaya bir yansıması olarak

gördüklerinden evlerinin güzelleştirilmesine yönelik projelere (Örneğin; mutfak ve banyo mobilya ve seramiklerinin yenilenmesi gibi) devam edeceklerdir.

- *Binalarda Enerji Verimliliği*
- Türkiye’de toplam enerji kullanımının %32’sinin konutlar tarafından gerçekleştirildiği ve binalarda enerji verimliliği sağlamak suretiyle önemli bir tasarrufa gidilebileceği tespit edilmiştir. Bu doğrultuda, Türkiye binalarda enerji verimliliği konusundaki çalışmalara 2008 yılı itibariyle hız vermiştir. 2008 Aralık ayında 5627 sayılı Enerji Verimliliği Kanunu kapsamında “Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği” ile binalarda enerjinin ve kaynaklarının verimli kullanılması, enerji israfının önlenmesi ve çevrenin korunması hedeflenerek mevcut ve yeni binalara verilmek üzere “Enerji Kimlik Belgesi” düzenlenmesi kararı alınmıştır. Mevcut binalar ve inşaatı devam edip henüz yapı izni almamış binalar için enerji kimlik belgesi alınması konusunda Temmuz 2017’ye kadar süre tanınmıştır. Yasal uygulamaların yürürlüğe girmesine ek olarak, Türkiye’de tüketiciler de enerji verimliliği konusunda giderek bilinçlenmektedir.

Binalarda enerji verimliliği konusunda alınan tedbirlerin sonucunda işletim maliyetlerinde ciddi oranda düşüş görülmesi, bu alana yatırım yapan tüketicilerin sayısını da artırmaktadır. Ayrıca enerji verimliliği konusunda yapılacak yatırımlara yönelik çeşitli bankalar tarafından eko-kredi adı altında uzun vadeli ve daha uygun koşullar altında finansman desteği sağlanması da bu gelişimi desteklemektedir.

Türkiye’deki mevcut 16 milyon birimlik yapı stokunu ve her sene eklenen yeni binayı göz önünde bulundurduğumuzda, “Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği”, artan tüketici bilinci ve finansman destekleriyle birlikte bina ve tesisat yalıtımı, aydınlatma, ısıtma, soğutma, havalandırma sistemleri gibi alanlarda yapılacak iyileştirmeler inşaat malzemeleri tüketimini artıracaktır.

- *Deprem Yönetmeliği*

Yenileme pazarının büyümesini depreme karşı riskli bulunan binalarda güçlendirme yapılması suretiyle destekleyecek bir diğer faktör, 2007 yılında yürürlüğe giren “Deprem Bölgelerine Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik” ve bu kapsamda 2008 yılında yayınlanan “Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliği”dir. Bu yönetmeliğe göre, ülke topraklarının %66’sı 1. ve 2. derece deprem bölgesinde bulunmakta, ülke nüfusunun da %71’i bu bölgede yaşamaktadır. Bir üst seviyede 3. ve 4. derece deprem bölgelerinin kapsadığı coğrafya, ülke topraklarının %92’sini oluşturmaktadır. Deprem riski yüksek bir ülke olan Türkiye’nin yakın tarihinde ciddi can ve mal kaybına yol açan afetlerin sayısı çoktur.

Yeni inşaatlarda deprem yönetmeliklerine uygun projelendirme ve uygulama ve yönetmeliklere uygun inşaat malzemelerinin tercih edilmesi yapı güvenliği açısından önemli bir konudur. Mevcut

konut stokumuzun %48'nin 30 yaş ve üzerinde olduğu göz önünde bulundurulduğunda, deprem yönetmeliklerine uygun yapılmayan binaların yeniden yapılandırılması, yeni inşaat ve üzerlerinde yürütülecek sağlamlaştırma çalışmaları da yenileme pazarının büyümesine yardımcı olacaktır.

3.1.4. REKABET YAPISI VE RAKİPLERİN ÖZELLİKLERİ

Son yıllarda gelişen teknolojiye ayak uyduran üretici firmalar birbirinden özellikli duşakabinleri piyasaya sürmüşlerdir. Hali hazırda piyasada müzik çalan, suyun sıcaklığını otomatik olarak ayarlayan, 20 ayrı noktadan basınçlı su püskürten, havalandırılmalı, telefonlu, kompakt duşakabinler üretilmekte ve satılmaktadır. Duşakabin üreten sayısı 250'yi geçtiği için sektörde kırıncı bir rekabet gözlenmektedir.

Duşakabin sistemleri, modern hayatın hızlı akışının bir sonucu olarak, temiz ve sağlıklı banyolar oluşturmak amacıyla ortaya çıkmıştır. Zamanla farklı teknik ve elementlerin de üretime dahil edilmesiyle ürün çeşitliliği artış göstermiştir. Halk arasında duş kabini olarak da tabir edilen duşakabin sistemleri, ağırlıklı olarak pleksi duşakabinler, cam duşakabinler, panel duşakabinler gibi adlarla tanınırlar. Duşakabinler, duş teknelerinin üzerine veya küvet üstüne uygulanabildiği gibi, hareketli kanat biçimleri de duşakabinlerin şekillerine uyum sağlamaktadır. Her zevke ve bütçeye göre duşakabin seçenekleri mevcut olup, ayrıca müşterilerin talepleri doğrultusunda, ekonomik uygulamalarda da farklı tercihlere yer verilebilmektedir.

Türkiye'de bu alandaki kurulu kapasitenin büyüklüğü konusunda maalesef sağlıklı veriler bulunmamaktadır. Marka adı ve teknolojik düzeyi bilinen üreticiler ile ithalatçılar dışında, orta ölçekli pek çok küçük ve yerel üretici ile yüzlerce atölye bulunmaktadır.

Yaklaşık 3 milyar TL civarında olduğu tahmin edilen banyo gereçleri pazarında talebin %15-20'si markalı üretim yapan büyük kuruluşlar tarafından, kalan %80-85'i ise atölye ve atölye irisi işletmeler tarafından karşılanmaktadır. Bu durum çözülmesi gereken sorunların başında gelmektedir. Standartlaşma ve toplam kalite kavramı hedefleri içindeki marka sahibi firmalar, ekolojik, hijyenik ve fonksiyonel, vb. standart ürünlerle üretim yaparken, küçük üreticiler bu standartlara uymamaktadır. Bu da sınaî ve idari maliyetleri zaten yüksek olan marka sahibi üretici ve ithalatçıların aleyhine olmaktadır. Dolayısıyla bu durum sektörde standartlaşmanın ve toplam kalitenin hayata geçirilmesinin önündeki en büyük engellerden biridir.

3.2. PAZARLAMA PLANI

3.2.1. HEDEF PAZAR VE ÖZELLİKLERİ

Duş tekneleri, duş yapmak amacıyla kullanılan, derinliği fazla olmayan farklı renk, şekil ve malzemelerden yapılan bir banyo teknesidir. Çocukların, yaşlıların veya bedensel engellilerin daha

rahat kullanması için duş tekneleri banyo küvetlerinden daha uygun ve doğru bir seçimdir. Ayrıca daha da güvenli olması açısından kaygan olmayan zeminler seçilebilir.



Akrilik, kolay temizlenebilen, hijyenik ve de dayanıklı bir malzemedir. Yüzeyinde sabun, yağ, kir ve kireç gibi atıkları barındırmayan akrilik, bu özelliğiyle uzun yıllar boyunca ilk günkü gibi kullanılabilir.



Küvet üretiminde polymethylmethacrylate (PMMA) adlı hammaddeden üretilen akrilik plakalar kullanılmaktadır. Akışkan halde bulunan hammadde cam vasıtası ile sıkıştırılıp kalıp haline getirilir. Bu işlemlerden geçirilen malzemenin yüzeyi cam özelliği aldığından son derece pürüzsüz, gözeneksiz ve parlaktır. Sıcak ve soğuk su temaslarından etkilenmez. Bu nedenlerle akrilik küvetlerde zaman içinde kılcal sır çatlakları ve pas oluşmaz, sararma ve deforme olmaz. Dış yapımında dahi kullanılan akrilik materyal bakteri barındırmaz, hijyenik ve çok uzun ömürlüdür.





Akrilik küvetler panelleri pis su giderlerinin tıkanması durumunda kolayca sökülebilecek biçimde tasarlanmıştır. Herhangi bir bakım durumunda paneller sökülerek pis su giderine rahatça bakım yapılabilir. Akrilik küvetler ısıyı uzun süre tutma ve ses dalgalarını absorbe edebilme özelliklerine sahiptir. Bunun en büyük etkenlerinden biri gövdeleri güçlendirmede kullanılan cam elyafının en iyi izolasyon malzemesi oluşudur. Çabuk ısınır, içindeki suyun ısını muhafaza eder. Ayrıca akrilik dayanıklı bir malzemedir kırılğan değildir. Kolay çizilmez. Çizilse dahi küvet yüzeyindeki bu tip hasarları zımpara ve su ile çok pratik bir biçimde giderilebilir.

Akrilik küvetler eski sistem küvetlere nazaran daha hafif, uzun ömürlü ve hijyeniktir. Bu sayede taşınması ve montajı kolay, bakımı ve temizliği zahmetsizdir.

Tesiste üretilmesi planlanan ürünler aşağıda verilmektedir.

Duş Tekneleri	
Monoblok Duş Tekneleri	Panelli Duş Tekneleri
	
Kare	

	
Köşe	

Küvet Kabinleri	
	
Köşe	Dikdörtgen
	
Köşe	Oturmalı

3.2.2. HEDEF MÜŞTERİ GRUBU VE ÖZELLİKLERİ

İnşaat sektörü gerek sanayi boyutuyla, gerekse pazarlama ve ticaret boyutuyla Türkiye'nin en geniş sektörlerinden birisini oluşturmakta, dolaylı olarak 400 alt sektörü etkilemektedir. Türkiye'nin dünya inşaat sektörü içerisindeki payı %3'tür. Dünyanın en büyük 225 uluslararası inşaat firması arasında 20 Türk firması da bulunmaktadır. Sektörün GSMH içindeki doğrudan payı %5 ve dolaylı payı %30'dur. 1970 sonrasındaki 35 yıllık sürede 63 ülkede gerçekleştirilen iş hacmi 85 milyar dolara, üstlenilen proje sayısı da 3600'e ulaşan Türk müteahhitler hizmet kalitesi, fiyat ve müşteri memnuniyeti boyutlarıyla güçlerini 4 kıtada kanıtlamışlardır. İnşaat malzemesi ihracatı ile dış müteahhitlik hizmetleri birlikte değerlendirildiğinde, inşaat sektörünün Türkiye'nin toplam ihracatı içerisindeki payı %20 kadardır. Bu niteliği ile sektör, turizmden sonra ödemeler dengesine en büyük katkıyı sağlama potansiyeline sahiptir. Sağladığı geniş istihdam olanakları ve GSMH'ya katkısıyla yapı sektörü ekonominin lokomotif sektörü sayılmaktadır.

İnşaat sektörünün etkilemiş olduğu sektörlerden biriside hazır mutfak ve banyo mobilyaları sektörüdür. İnşaat sektörünün gelişmesi ile paralellik gösteren bu sektör Türkiye ekonomisinde önemli bir yere sahip bulunmaktadır.

Son Tüketicinin Eğilimleri

Gelişmiş ülkelerde daha belirgin olan ancak hızla gelişmekte olan ülkelerde de oluşmaya başlayan orta ve üst segment tüketicilerin eğilimleri incelendiğinde genellikle paralellik görülmektedir. Enerji verimliliği, çevre ve sürdürülebilirlik Batı Avrupa ve ABD gibi gelişmiş ülkelerde tüketicinin enerji verimliliği, çevre ve iklim değişikliği konusunda bilinç seviyesi yüksek olup yürürlükteki regülasyonların da etkisiyle konut alımında, inşaat malzemesi seçiminde ve uygulamada beklentileri bu yönde artmaktadır.

Tüm dünyada etkili olan bu eğilim, alınan ürünlerin içeriğinde insan sağlığına zarar veren maddelerin olmaması gibi kriterleri (ör: uçucu organik bileşenlerin azaltılması, vb.) zorunlu kılarken, sağlıklı yapılaşmanın sınırlı seviyede olduğu gelişmekte olan ülkelerde ise her ne kadar bilinç seviyesi istenilen düzeyde değilse de, yapı güvenliği daha öncelikli bir alan olarak karşımıza çıkmaktadır.

2008 yılında yaşanan krizin etkisinden tam olarak sıyrılamamış gelişmiş ülkelerde ise tüketici halen harcamalarında dikkatlidir. Özellikle fiyat ve fiyatın karşılığında elde edilen değer karar vermede etkili bir kriter olarak karşımıza çıkmaktadır. Krizin de etkisiyle dışarıda olmak yerine evde daha fazla zaman geçirmeyi tercih eden tüketiciler (cocooning), evlerinde konfor sağlayacak ürünlere harcama yapmaktadırlar. Ürün çeşitliliği, kalite ve işlevselliğin yanı sıra tasarım da karar vermede önemini korurken kadınların satın alım ve karar vermede payları artmaktadır.

Gelişmekte olan ülkelerde gerek uygulayıcı maliyetlerinin halen düşük olması, gerek alım gücü artan tüketicinin rahatlığını artıracak ve hayatını kolaylaştıracak hizmet beklentisi, uygulama hizmetlerinde profesyonellerden destek almayı tercih etmesini sağlamaktadır. Yapı güvenliği konusunda bilinç seviyesi deprem sonrasında artmış olsa da, henüz istenilen düzeyde değildir. Çevre duyarlılığı ve enerji verimliliği konularında ise tüketicinin bilinç seviyesi oldukça düşüktür. İnşaat malzemeleri sektöründe tüketicilerin bayi kanalı ile ilişkileri diğer sektörlere kıyasla kurumsal olmaktan çok daha uzaktır.

“Bildik, tanıdık” kavramı yerini “kurumsal ve güvenilirliğin firmadan beklenmesine” henüz terk etmemiştir. Kredi kartlarının yaygınlaşması, tüketici promosyonları vb. faktörler ile finansman seçenekleri genişlese de, uzun vadeli ev yenileme finansmanının tüketicileri halen zorladığı görülmektedir. Türkiye’de tüketicinin finansman kaynaklarına erişiminin artırılması, şu anda birbirine geçmiş ürün ve hizmet fiyatlarının daha şeffaf hale getirilmesi, uygulama ve yapı denetimleri konusunda mevzuatta ilgili geliştirmelerin yapılması ve bu mevzuatların hayata geçirilmesinin garanti altına alınması, ürün sertifikasyonu ve mesleki sertifika programlarının geliştirilip uygulanmasının sağlanması gibi iyileştirmelerin yapılması ile inşaat malzemeleri pazarının daha sağlıklı bir yapıya geçişi sağlanacaktır.

3.2.3. HEDEFLENEN SATIŞ DÜZEYİ

Ürünler/Aylar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1. Yıl Toplamı
Duşakabin	720	720	720	720	720	720	720	720	720	720	720	720	8.640,00

3.2.4. SATIŞ FİYATLARI

Ürün	Birim Satış Fiyatı (TL)
Duşakabin	215

3.2.5. DAĞITIM KANALLARI

Satış Sekli	Açıklama
Fabrikadan satış	Fabrikadan toptan ve perakende satış
Bayi kanalıyla	Yetkili satıcı kanalıyla inşaat malzemeleri satıcıları, müteahhitler ve kooperatifler

3.2.6. PAZARLAMA/SATIŞ YÖNTEMLERİ

Tesisin kuruluşunu izleyen dönemde öncelikle içinde bulunduğu sektörün yapısına uygun olarak modern pazarlama tekniklerine öncelik verilecektir. Firmanın üretime başlaması ile birlikte planlanan reklam ve tanıtım çalışmaları için öngörülen bütçe kalemleri tabloda verilmiştir.

PAZARLAMA/SATIŞ GİDERLERİ TABLOSU					
Aylar	Aktivite 1	Tutar	Aktivite 2	Tutar	Toplam
1	Kartvizit	250	Müşteri Ziyaretleri	1.500	1.750
2	İnternet Sitesi	1.500	Müşteri Ziyaretleri	2.500	4.000
3	Ürün Kataloğu	2.500	Müşteri Ziyaretleri	500	3.000
4	Yerel TV Reklamları	1.000	Müşteri Ziyaretleri	500	1.500
5	Gazete Reklamları	400	Müşteri Ziyaretleri	500	900
6	Ürün Kataloğu	2.500	Müşteri Ziyaretleri	500	3.000
7	Yerel TV Reklamları	1.000	Müşteri Ziyaretleri	500	1.500
8	Gazete Reklamları	400	Müşteri Ziyaretleri	500	900
9	Ürün Kataloğu	2.500	Müşteri Ziyaretleri	500	3.000
10	Yerel TV Reklamları	1.000	Müşteri Ziyaretleri	500	1.500
11	Gazete Reklamları	400	Müşteri Ziyaretleri	500	900
12	Ürün Kataloğu	2.500	Müşteri Ziyaretleri	500	3.000
Toplam					24.950

3.2.7. KURULUŞ YERİ SEÇİMİ VE ÇEVRESEL ETKİLER

Diyarbakır ilinde kurulması planlanan “Akırlık Banyo Gereçleri Üretim Tesisi”nin temel kuruluş yeri seçim kriterlerine göre irdelenmesi (3’lü değerlendirme ölçütüne göre) aşağıda tablolştırılmıştır.

Kriterler	Ölçüt	Açıklamalar
Pazarlar	1	Diyarbakır ili bölgesel pazar anlamında genişlemeye elverişli bölgeler arasında yer almaktadır. Ayrıca ihracat olanakları bakımından hedef pazar olan Orta Doğu ülkelerine yakındır.
İşgücü	2	Bölgede işsizlik yoğun olmakla birlikte, kalifiye eleman bulmada sıkıntı duyulabilir.
Malzeme ve Hizmetler	2	İstanbul ağırlıklı olmasına karşılık girdi temininde sorun bulunmamakla birlikte yedek parça, bakım vb. hizmetleri bakımından sıkıntı duyulabilir.
Ulaştırma	1	İç ve dış piyasaya yönelik ulaşım olanaklarında sorun bulunmamaktadır. Ürün satışında taşıma maliyetleri sektörün genel eğilimleri doğrultusunda tüketiciye aittir. Bu nedenle bölgesel olarak yapılacak satışlarda başka bölgelerde yer alan rakiplere göre daha avantajlı olacaktır.
Hükümet ve Yasalar	1	Yasal bakımdan çeşitli destekler bulunmaktadır.
Finansman Olanakları	1	Bölgesel kalkınma ajansları ve kredi olanakları bakımından finansman olanaklarına erişimde bir sorun bulunmamaktadır.
Su ve Artıkların Yok Edilmesi	1	İşletmenin organize sanayi bölgesinde kurulması durumunda bu olanaklara ulaşımında sağlanacak ek kolaylıklar bulunmaktadır.
Enerji ve Yakıt	1	Bölgede enerji sürekliliğinde yaşanan sıkıntılar bulunmaktadır, bu amaçla tesise jeneratör alımı öngörülmüştür.
Toplumsal Özellikler	2	Bölgenin girişimcilik kültürü gelişmemiştir.
Konum veya Arazi Özellikleri	1	İnşaata elverişli bir bölgedir ve iklim koşulları üretimin sürekliliğine engel değildir.

Üçlü değerlendirme ölçütü olarak 1.Olumlu, 2.Olumlu Ancak Yetersiz, 3.Olumsuz kullanılmıştır.

4. HAMMADDE VE DİĞER GİRDİ PLANLAMASI

4.1. HAMMADDE VE DİĞER GİRDİ TEMİN KOŞULLARI

Üretimde kullanılacak hammaddeler yurt içinden temin edilecek olup; ana girdiler ve yardımcı malzemeler şunlardır:

- Akrilik Levha
- Alüminyum Profil
- Vida, Rulman vs.

Akrilik levhanın en önemli özelliği çok kolay şekillendirilebilir olmasıdır. Bunun yanında şeffaf ve opak her renkte üretilebilmesi, kuvvetli asitler ve non-polar çözücüler dahil pek çok kimyasala dayanıklı olması, sağlığa zararı olmaması, ışık geçirgenliği, hafifliği ve sağlamlığı, çok geniş ve değişik alanlarda kullanılmasını sağlamıştır. Akrilik levhaların en önemli kullanım alanları, mağaza vitrinlerin, ürün tanıtım stantların ve müze teşhir elemanlarının yanında inşaat, mobilya ve dekorasyon sektöründe kullanılmaktadır. Balkon ve merdiven korkulukları, seperatörler, çatı aydınlatmaları, masa sandalye gibi bazı mobilya çeşitleri akrilik levhaların kullanıldığı ürün gruplarından bazılarıdır.

Ürün Adı	Ürün Ebadı	Perakende Fiyatı
2 mm Beyaz Çekme Akrilik Levha	2050*3050 mm	69 €
3 mm Beyaz Çekme Akrilik Levha	2050*3050 mm	100 €
4 mm Beyaz Çekme Akrilik Levha	2050*3050 mm	134 €
5 mm Beyaz Çekme Akrilik Levha	2050*3050 mm	167 €
6 mm Beyaz Çekme Akrilik Levha	2050*3050 mm	200 €
8 mm Beyaz Çekme Akrilik Levha	2050*3050 mm	267 €
10 mm Beyaz Çekme Akrilik Levha	2050*3050 mm	333 €
3 mm Beyaz Çekme Akrilik Levha	2050*5000 mm	164 €
4 mm Beyaz Çekme Akrilik Levha	2050*5000 mm	220 €
5 mm Beyaz Çekme Akrilik Levha	2050*5000 mm	274 €

4.2. HAMMADDE VE DİĞER GİRDİ MİKTARLARI

Duşakabin					
No	Ürün/Hizmet	Birim Fiyat	Miktar	Tutar	Yıllık Maliyeti
1	Akrilik Levha (Kg)	77,05	0,70	53,94	465.998,40
2	Diğer Yardımcı Malzemeler			5,39	46.599,84
Toplam				59,33	512.598,24

1 adet duşakabin içinde %70 oranında akrilik malzeme kullanıldığı varsayımıyla hesaplanmıştır.

Diğer Yardımcı Malzemeler maliyeti, her bir ürün içerisindeki hammaddelerin toplamının %10'u olarak varsayılmış ve toplama dahil edilmiştir.

Diğer Yardımcı Malzemeler:

- Alüminyum Profil
- Vida, Rulman vs.
- Ambalaj malzemesi

5. İNSAN KAYNAKLARI PLANLAMASI

5.1. PERSONEL YÖNETİMİ

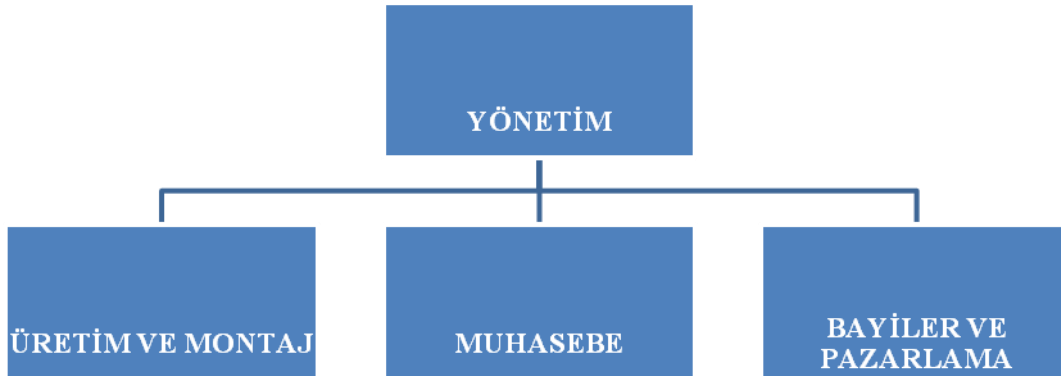
Pozisyon	Aylık Brüt Ücretler	Personel Sayısı	Yıllık Brüt Ücretler
Yönetim	4.000	1	48.000
Üretim (Usta)	2.750	2	66.000
Üretim (İşçi)	1.331	10	159.720
Muhasebe ve İdari İşler	2.500	1	30.000
Pazarlama	2.250	1	27.000
Toplam		15	330.720

Yönetim ve üretimde üst kademede çalışacak personelin maaşı Diyarbakır ilindeki piyasa koşulları ve yapılacak işin niteliği dikkate alınarak belirlenmiştir.

Asgari ücret (1.331 TL) belirlenirken 2012 yılı tutarı baz alınmış ve 2014 yılına kadar her yıl %10 artış olacağı varsayılmıştır.

Brüt ücretlere işveren payı dâhildir.

5.2. ORGANİZASYON ŞEMASI



6. ÜRETİM PLANLAMASI

6.1. YATIRIM UYGULAMA PLANI VE SÜRESİ

Aktiviteler/Aylar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Finansal kaynakların temini	■											
Arazi belirlenmesi	■											
İşletmenin yasal kuruluşu		■										
Gerekli izinlerin alınması			■	■								
İnşaat işleri				■	■	■	■	■	■			
Makine ve donanım alımı							■	■	■			
Makine ve donanım montajı										■		
Hammadde temini										■		
Deneme üretimi											■	
İdari örgütlenmenin yapılması							■	■				
İşgücünün sağlanması									■	■	■	
Pazarlama planının yapılması											■	■

Yatırımın başlangıç tarihi 01.01.2013 olarak kabul edilmiştir.

6.2. KAPASİTE KULLANIM ORANI

Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kapasite Kullanım Oranı	0%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%

Kapasite kullanım oranının işletmenin 5. yılından itibaren %80 oranında sabitleneceği varsayılmıştır.

6.3. ÜRETİM MİKTARI

6.3.1. TAM KAPASİTEDEKİ ÜRETİM DÜZEYİ

Ürün/Aylar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Toplam
Duşakabin	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	14.400

Tam kapasitedeki üretim düzeyi; satın alınan makine ve donanımların kapasiteleri, işyeri büyüklüğü ve personel sayısı göz önüne alınarak %100 kapasite kullanım oranındaki düzeye göre hesaplanmıştır.

6.3.2. KAPASİTE KULLANIM ORANINA BAĞLI OLARAK FAALİYETİN 2. YILINDAKİ ÜRETİM DÜZEYİ

Ürün/Aylar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Toplam
Duşakabin	720	720	720	720	720	720	720	720	720	720	720	720	8.640

Birinci yıldaki üretim düzeyi ilk yıl için %60'lık kapasite kullanım oranına göre belirlenmiştir.

6.3.3. KAPASİTE KULLANIM ORANINA BAĞLI OLARAK İLK 10 YILDAKİ ÜRETİM DÜZEYİ

Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ürünler/ Kapasite Kullanım Oranları	0%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Duşakabin	0	8.640	10.080	11.520	11.520	11.520	11.520	11.520	11.520	11.520

6.4. BİRİM MALİYETLER VE KARLILIK ORANLARI

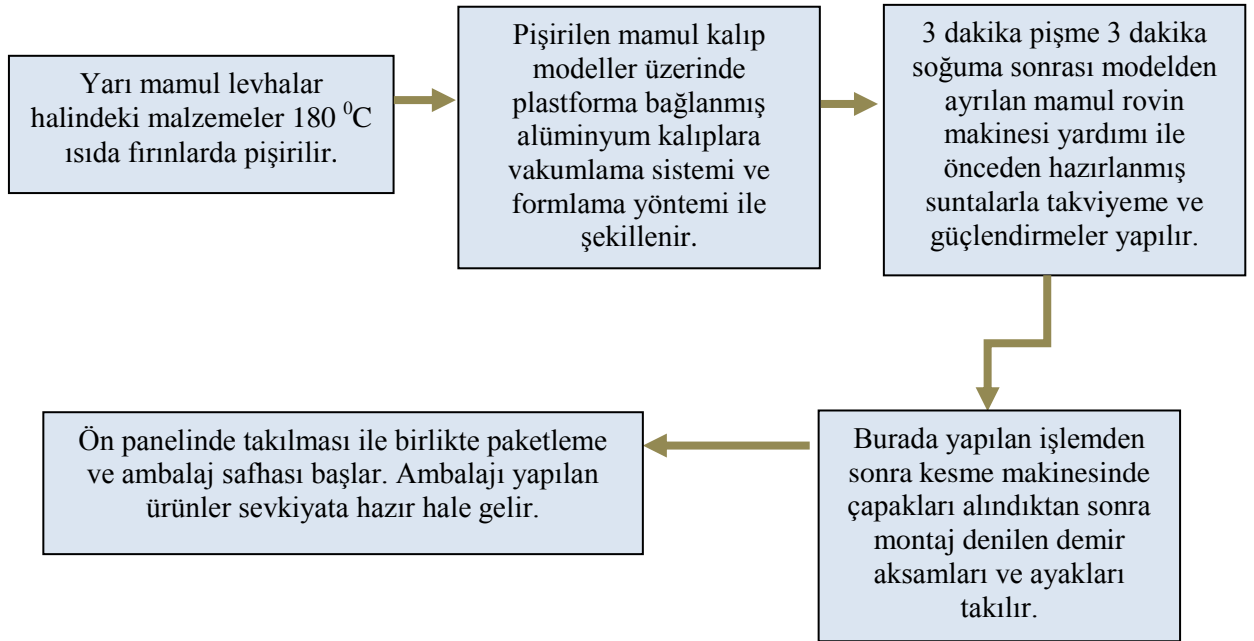
Ürün/Hizmet	Hammadde Maliyeti	Genel Giderler Maliyeti	Personel Maliyeti	Toplam Birim Maliyet	Yıllık Toplam Hammadde Maliyeti	Yıllık Toplam Maliyet	Birim Satış Fiyatı	Birim Ürün Başına Düşen Karlılık Oranı (%)	Baş Baş Noktasındaki Üretim Miktarı
Duşakabin	59,33	6,88	38,28	104,49	512.598	902.779	215	105,76%	4.199

Başbaşa noktasındaki üretim miktarı Yıllık Toplam Maliyetin Birim Satış fiyatına bölünmesiyle elde edilmiştir.

6.5. İŞ AKIŞ ŞEMASI

Tesiste üretilecek ürünler akrilik küvetler, akrilik hammaddesi levha ısıtma fırınlarında istenilen şekilde ve küvet kalıplarına uyum sağlayacak şekilde ısıtıldıktan sonra yapılan pnömatik hidrolik sıkıştırma ve yüksek vakumlamadan sonra taşıyıcı ve küvet mukavemetini arttırmak için yapılan destek suntası, polyester, elyaf, mek, kobal, karışım ve işleme işlemi özel makineler vasıtasıyla düzenli bir püskürtme ile yapılmaktadır.

Akrilik levha üretim iş akış şeması:



6.6. TEKNOLOJİ ÖZELLİKLERİ

Tesiste Üretilen Kabinlerin Teknik Özellikleri

Akrilik Levha: Akrilik levhanın polymethylmethacrylate (PMMA) en önemli özelliği çok kolay şekillendirilebilir olmasıdır. Bunun yanında transparan ve opak her renkte üretilebilmesi, kuvvetli asitler ve non-polar çözücüler dahil pek çok kimyasala dayanıklı olması, sağlığa zararı olmaması, ışık geçirgenliği, hafifliği ve sağlamlığı, çok geniş ve değişik alanlarda kullanılmasını sağlamıştır.

Alüminyum: Profil olarak işlem alışışmaları kimyasal bileşimi Etial-60 (6063) normal limitleri içindedir. ISO 9001 kalite belgesine haiz olan Epoxy polyester boya kullanılmaktadır.

Polistiren Levha (Cam Kısmı): Kalınlık 2,2 m. esnek olup kırılmaya ve 80°C su sıcaklığına dayanıklıdır. Banyo temizliğinde kullanılan normal deterjan ve sabundan zarar görmez.

Sekorit Cam: Temperlenmiş camlar 4 mm ve 6 mm kalınlığındadır. Çok sert bir darbeye kırıldığında, çok küçük parçalar halinde yayıldığından vücuda zarar vermez. Vida Aksamı: Duş kabin imalatında ve montaj aşamasında kullanılan vidaların tamamı krom-nikel çeliğinden üretilmiştir. Oksitlenme veya paslanma olmaz.

6.7. MAKİNE VE EKİPMAN BİLGİLERİ

No	Makine-Ekipman	Birim Fiyat	Adet	Toplam
1	Profil Büküm Makinesi	9.000	1	9.000
2	Delme Kalıpları	2.760	4	11.040
3	Eksantrik Pres	28.000	1	28.000
4	Sütun ve Radyal Matkaplar	450	6	2.700
5	Profil Kesme Makinesi	3.500	3	10.500
6	Akrilik Cam Kesme	22.000	1	22.000
7	Şarjlı Matkap	900	4	3.600
8	Plastform	30.000	1	30.000
9	Alüminyum Kalıplar	5.000	31	155.000
10	Vidalı Kompresör	20.000	1	20.000
11	Akrilik Yumuşatma Fırını	25.000	1	25.000
Toplam (KDV Hariç Tutarlar)				316.840

Yatırım kapsamında temin edilecek makineler birinci el makine olup yerli üretim tercih edilmiştir.

Makine ve donanım temininde yüklenici firmalara ödemelerin peşin yapılacağı varsayılmıştır.

Yukarıda yer alan makine parkuru ile tam kapasitede yıllık bazda ve çeşitli ölçülerde 14.400 adet duşakabin üretilabilecektir.

7. FİNANSAL ANALİZLER

7.1. SABİT YATIRIM TUTARI

Yatırım Kalemleri	Tutar	Giderle İlgili Açıklama
Etüt Proje Giderleri	34.300,00	Bina inşaatının projelendirme (Keşif, metraj, plan, harita ve çizim) ve zemin etüt maliyetidir.
Arazi Alım Giderleri	0,00	Arazi-arsa alımı yapılmayacaktır
Bina İnşaat Giderleri	343.000,00	1000 m2 x 343TL/m2 üzerinden hesaplanmıştır
Makine ve Ekipman Giderleri	316.840,00	KDV hariç yerli makine tutarıdır.
Demirbaş Giderleri	15.000,00	Demirbaş ve ofis malzemeleridir.
Taşıt Alım Giderleri	60.000,00	Tesiste nakliye ve montaj amacıyla kullanılacak taşıt aracı giderleridir.
Montaj Giderleri	5.000,00	Makinelerin montaj giderleridir.
Kuruluş İşlemleri ve Harç Masrafları	2.000,00	Limited Şirket için öngörülmüştür.
Genel Giderler	7.761,40	Diğer kalemlerin toplamının % 1'idir.
Beklenmeyen Giderler	39.195,07	Diğer kalemlerin toplamının % 5'idir.
Sabit Yatırım Alt Toplamı	823.096,47	
2014 Yılı Finansman Gideri	32.162,80	
Sabit Yatırım Genel Toplamı	855.259,27	

Etüt proje gideri tutarı hesaplanırken bina inşaat giderleri tutarının %10'u düzeyinde olacağı varsayılmıştır.

Yatırımcının işyerini inşa edebileceği bir araziye sahip olduğu varsayılmış ve maliyet belirtilmemiştir.

İnşaat sürecinde Taban Alanı Katsayısı Diyarbakır Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı'ndan alınan bilgiye göre %35'dir.

Bina inşaat giderleri hesaplanırken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2011 yılı birim fiyatı (343 TL/m² esas alınmıştır.

Makine ve donanım giderleri 6.7. Makine ve Ekipman Bilgileri tablosundan alınmıştır.

7.2. İŞLETME SERMAYESİ

Gider Kalemleri	İşletme Sermayesi	2.Yıl	3.Yıl	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl	7. Yıl	8. Yıl	9. Yıl	10. Yıl
Hammadde ve Diğer Girdiler	0,00	512.598	598.031	683.464	683.464	683.464	683.464	683.464	683.464	683.464
Pazarlama-Satış Giderleri	2.079,17	24.950	29.108	33.267	33.267	33.267	33.267	33.267	33.267	33.267
Personel Giderleri	27.560,00	330.720	385.840	440.960	440.960	440.960	440.960	440.960	440.960	440.960
Elektrik	7.680,00	92.160	107.520	122.880	122.880	122.880	122.880	122.880	122.880	122.880
Su	7.080,00	84.960	99.120	113.280	113.280	113.280	113.280	113.280	113.280	113.280
Telefon	1.000,00	12.000	14.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000
Yakıt (Isınma-Aidat)	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mali Müşavir Ücreti	402,00	4.824	5.628	6.432	6.432	6.432	6.432	6.432	6.432	6.432
Hukuk Müşaviri Ücreti	2.420,00	29.040	33.880	38.720	38.720	38.720	38.720	38.720	38.720	38.720
Kırtasiye Giderleri	250,00	3.000	3.500	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Ambalaj-Paketleme Giderleri	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sigorta Giderleri	481,18	5.774	6.737	7.699	7.699	7.699	7.699	7.699	7.699	7.699
Nakliye Gideri	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bakım-Onarım	299,93	3.599	4.199	4.799	4.799	4.799	4.799	4.799	4.799	4.799
Genel Giderler (% 1)	919,69	11.036	12.876	14.715	14.715	14.715	14.715	14.715	14.715	14.715
Beklenmeyen Giderler (%10)	9.288,85	111.466	130.044	148.622	148.622	148.622	148.622	148.622	148.622	148.622
Net Toplam Tutar	59.460,82	1.226.128	1.430.483	1.634.837	1.634.837	1.634.837	1.634.837	1.634.837	1.634.837	1.634.837
Dönem Sonu Stok	0,00	42.716,52	49.835,94	56.955,36	56.955,36	56.955,36	56.955,36	56.955,36	56.955,36	56.955,36
TOPLAM TUTAR	59.460,82	1.183.411,57	1.380.646,83	1.577.882,09	1.577.882,09	1.577.882,09	1.577.882,09	1.577.882,09	1.577.882,09	1.577.882,09

Hammadde ve diğer girdiler tutarı 4.2. Hammadde ve Diğer Girdi Miktarı tablosundan alınmıştır.

Personel giderleri 5.1. Personel Yönetimi tablosundan alınmıştır.

Pazarlama satış giderleri 3.2.6. Pazarlama/Satış Giderleri tablosundan alınmıştır.

Elektrik kWh fiyatı (0,24 TL) belirlenirken Ekim 2011 sanayi işyerleri için uygulanan tarife baz alınmış ve bilgi Dicle Elektrik Dağıtım AŞ'den temin edilmiştir. Birim fiyata KDV dâhil değildir.

Metreküp su fiyatı (4,72 TL) belirlenirken Ocak 2012 işyerleri için uygulanan tarife baz alınmış ve bilgi Diyarbakır Su ve Kanalizasyon İdaresi'nden temin edilmiştir. Birim fiyata KDV dâhil değildir.

Isınma amaçlı yakıt türü olarak doğalgaz kullanılacağı varsayılmıştır. Metreküp doğalgaz fiyatı (0,70 TL) belirlenirken Şubat 2012 işyerleri için uygulanan tarife baz alınmış ve bilgi Diyar Gaz'dan temin edilmiştir. Birim fiyata KDV dâhil değildir.

Mali müşavir ücreti belirlenirken "2012 Yılı Serbest Muhasebecilik, Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik, Yeminli Mali Müşavirlik Asgari Ücret Tarifesi" baz alınmıştır.

Hukuk müşaviri ücreti belirlenirken Diyarbakır Barosu Başkanlığı'nın 2012 Yılı Asgari Ücret Çizelgesi'nde yer alan tarife baz alınmıştır.

Kırtasiye Giderleri aylık ortalama 250 TL olarak varsayılmıştır.

Sigorta gideri olarak araçlara ait kasko gideri ve işyerinin (Makineler, bina ve diğer ekipmanlar dahil) yangın, hırsızlık, sel, deprem vb. risklere yönelik sigorta gideri baz alınmıştır. Gider hesaplanırken sabit yatırım kalemleri tablosunda yer alan her taşıt için yıllık 1.000 TL kasko maliyeti olacağı varsayılmıştır. İşyeri sigortası hesaplanırken ise yine sabit yatırım kalemleri tablosunda yer alan bina inşaat giderleri, makine-ekipman giderleri ve demirbaş giderleri toplamının binde 5'i baz alınmıştır.

Bakım-onarım gideri işyeri binasının, makine ekipmanların ve taşıtların bakım – onarım giderlerini kapsamaktadır. Gider hesaplanırken sabit yatırım kalemleri tablosunda yer alan bina inşaat gideri, makine ekipman gideri ve taşıt gideri toplamının binde 5'i baz alınmıştır.

Genel giderler hesaplanırken diğer tüm giderlerin %1'i oranında bir genel gider olacağı varsayılmıştır.

Beklenmeyen giderler hesaplanırken diğer tüm giderlerin %10'u oranında bir beklenmeyen gider oluşabileceği varsayılmıştır.

7.3. TOPLAM YATIRIM İHTİYACI

Toplam Yatırım İhtiyacı	
	Tutar
Sabit Yatırım Tutarı	823.096
İşletme Sermayesi	59.461
KDV Tutarı (Sabit Yatırım ve İşletme Sermayesi)	92.073
Toplam Yatırım İhtiyacı	974.630

7.4. FİNANSAL KAYNAK PLANLAMASI

TOPLAM YATIRIM İHTİYACI	1. Yıl	Açıklama
Sabit Yatırım Tutarı	823.096	İşletmenin ilk yatırım dönemindeki sabit tutardır.
İşletme Sermayesi	59.461	İşletmenin bir aylık ortalama işletme giderleridir.
Ödenecek KDV	92.073	Sabit yatırım tutarı ve işletme sermayesinin KDV tutarıdır.
Toplam Yatırım Tutarı	974.630	
FİNANSMAN KAYNAKLARI		
Öz Kaynak	682.241	Toplam yatırım tutarının %70'i olarak belirlenmiştir.
Krediler	292.389	Toplam yatırım tutarının %30'u olarak belirlenmiştir.
Toplam Finansman Tutarı	974.630	

7.5. GELİR-GİDER HESABI

Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kapasite Kullanım Oranı	0%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Gelirler Toplamı	0	1.857.600	2.167.200	2.476.800	2.476.800	2.476.800	2.724.480	2.996.928	3.296.621	3.626.283
Giderler Toplamı	1.226.128	1.430.483	1.634.837	1.634.837	1.634.837	1.634.837	1.798.321	1.978.153	2.175.969	2.393.566
Gelir-Gider Farkı	-1.226.128	427.117	532.363	841.963	841.963	841.963	926.159	1.018.775	1.120.652	1.232.717

7.6. NAKİT AKIM HESABI

Nakit Girişleri / Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Dönem Başı Nakit Mevcudu	0	0	773.543	1.400.663	1.972.902	2.545.141	3.240.574	4.112.289	5.038.480	6.024.593
Kredi Tutarı	292.389	0	0	0	0	0	1	2	3	4
Öz Kaynak	682.241	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gelirler Toplamı	0	1.857.600	2.167.200	2.476.800	2.476.800	2.476.800	2.724.480	2.996.928	3.296.621	3.626.283
Satışların KDV Girişleri	0	334.368	390.096	445.824	445.824	445.824	490.406	539.447	593.392	652.731
Dönem İçi Nakit Girişleri Toplamı	974.630	2.191.968	3.330.839	4.323.287	4.895.526	5.467.765	6.455.461	7.648.666	8.928.495	10.303.611
Nakit Çıktıları / Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Sabit Yatırım Tutarı	823.096	0	0	0	0	0	0	0	0	0
İşletme Sermayesi	59.461	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Giderler Toplamı	0	1.226.128	1.430.483	1.634.837	1.634.837	1.634.837	1.634.837	1.798.321	1.978.153	2.175.969
Giderlerin KDV Çıkışı	92.073	160.134	186.823	213.512	213.512	213.512	213.512	213.512	213.512	213.512
Kredi Faiz Ödemeleri	32.163	32.163	32.163	32.163	32.163	0	0	0	0	0
Vergi Ödemesi (Kurumlar Vergisi ve KDV)	0	0	183.244	372.409	372.409	378.842	494.823	598.353	712.236	837.508
Kredi Anapara Ödemeleri	0	0	97.463	97.463	97.463	0	0	0	0	0
Dönem Sonu Nakit Çıktıları Toplamı	1.006.793	1.418.425	1.930.176	2.350.385	2.350.385	2.227.192	2.343.172	2.610.186	2.903.902	3.226.989
DÖNEM SONU NAKİT MEVCUDU	-32.163	773.543	1.400.663	1.972.902	2.545.141	3.240.574	4.112.289	5.038.480	6.024.593	7.076.623

7.7. KARLILIK HESABI

Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Satış Gelirleri	0	1.857.600	2.167.200	2.476.800	2.476.800	2.476.800	2.724.480	2.996.928	3.296.621	3.626.283
İşletme Giderleri	0	1.226.128	1.430.483	1.634.837	1.634.837	1.634.837	1.634.837	1.634.837	1.634.837	1.634.837
Amortismanlar	0	109.312	109.312	109.312	109.312	109.312	0	0	0	0
Finansman Gideri (Kredi Faizi)	0	32.163	32.163	32.163	32.163	0	0	0	0	0
Vergi Öncesi Kar (Brüt Kar)	0	489.997	595.243	700.488	700.488	732.651	1.089.643	1.362.091	1.661.783	1.991.445
Kurumlar Vergisi	0	97.999	119.049	140.098	140.098	146.530	217.929	272.418	332.357	398.289
Vergi Sonrası Kar (Net Kar)	0	391.998	476.194	560.390	560.390	586.121	871.714	1.089.672	1.329.427	1.593.156
Amortismanlar	0	109.312	109.312	109.312	109.312	109.312	0	0	0	0
İşletme Sermayesi	59.461	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sabit Yatırım	823.096	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Net Nakit Akımlar	-882.557	501.310	585.506	669.702	669.702	695.432	871.714	1.089.672	1.329.427	1.593.156
Toplam Net Nakit Akımlar	-882.557	-381.248	204.258	873.960	1.543.663	2.239.095	3.110.809	4.200.482	5.529.908	7.123.065

8. EKONOMİK ANALİZLER

8.1. NET BUGÜNKÜ DEĞER ANALİZİ

Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Net Nakit Akımlar	-882.557	501.310	585.506	669.702	669.702	695.432	871.714	1.089.672	1.329.427	1.593.156
Toplam Net Nakit Akımlar	-882.557	-381.248	204.258	873.960	1.543.663	2.239.095	3.110.809	4.200.482	5.529.908	7.123.065
İndirgeme Oranı (%10)	1,00	1,10	1,21	1,33	1,46	1,61	1,77	1,95	2,14	2,36
İndirgenmiş Net Nakit Akımlar	-882.557	-346.589	168.809	656.619	1.054.342	1.390.302	1.755.971	2.155.511	2.579.743	3.020.875
Toplam NBD (5 YILLIK)	2.040.926									
Toplam NBD (10 YILLIK)	11.553.026									

8.2. AYRINTILI TAHMİNİ GELİR TABLOSU

GELİR TABLOSU	CARİ DÖNEM		
	2013	2014	2015
A - Brüt Satışlar	0,00	1.857.600,00	2.167.200,00
1- Yurtiçi Satışlar		1.857.600,00	2.167.200,00
2- Yurtdışı Satışlar		0,00	0,00
3- Diğer Gelirler		0,00	0,00
B - Satış İndirimleri		0,00	0,00
1- Satıştan İadeler (-)		0,00	0,00
2- Satış İskontoları (-)		0,00	0,00
3-Diğer İndirimler (-)		0,00	0,00
C - Net Satışlar	0,00	1.857.600,00	2.167.200,00
D- Satışların Maliyeti (-)	0,00	892.761,72	1.084.271,86
1- Satılan Mamullerin Maliyeti (-)		892.761,72	1.084.271,86
2- Satılan Ticari Mallar Maliyeti (-)		0,00	0,00
3- Satılan Hizmet Maliyeti (-)		0,00	0,00
4- Diğer Satışların Maliyeti (-)		0,00	0,00
Brüt Satış Karı Veya Zararı	0,00	964.838,28	1.082.928,14
E - Faaliyet Giderleri	59.460,82	399.961,70	448.403,34
1 - Araştırma Ve Geliştirme Giderleri (-)		0,00	0,00
2 - Pazarlama Satış Ve Dağıtım Giderleri (-)		24.950,00	29.108,33
3 - Genel Yönetim Giderleri (-)	59.460,82	375.011,70	419.295,01
Faaliyet Karı Veya Zararı	-59.460,82	564.876,58	634.524,80
F - Diğer Faal. Olağan Gelir Ve Karlar		0,00	0,00
1 - İştiraklerden Temettü Gelirleri		0,00	0,00
2 - Bağlı Ortaklıklardan Temettü Gelirleri		0,00	0,00
3 - Faiz Gelirleri		0,00	0,00
4 - Komisyon Gelirleri		0,00	0,00
5 - Kambiyo Karları		0,00	0,00
6 - Konusu Olmayan Karşılıklar		0,00	0,00
7 - Reeskont Faiz Geliri		0,00	0,00
8 - Faal. İle İlgili Diğer Olağan Gelir Ve Karlar		0,00	0,00
G - Diğer Faal. Olağan Gider Ve Zararlar (-)		0,00	0,00
1 - Karşılık Giderleri		0,00	0,00
2 - Kambiyo Zararları		0,00	0,00
3 - Reeskont Faiz Gideri		0,00	0,00
4 - Diğer Olağan Gider Ve Zararlar		0,00	0,00
H - Finansman Giderleri	0,00	0,00	32.162,80

1 - Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri			
2 - Orta ve Uzun Vadeli Borçlanma Giderleri		0,00	32.162,80
Olağan Kar Veya Zarar	-59.460,82	564.876,58	602.362,00
I- Olağandışı Gelir Ve Karlar		0,00	0,00
1 - Önceki Dönem Gelir Ve Karları		0,00	0,00
2 - Diğer Olağandışı Gelir Ve Karlar		0,00	0,00
J- Olağandışı Gider Ve Zararlar		0,00	0,00
1 - Çalışmayan Kısım Gider Ve Zararları (-)		0,00	0,00
2 - Önceki Dönem Gider Ve Zararları (-)		0,00	0,00
3 - Diğer Olağan Dışı Gider Ve Zararlar (-)		0,00	0,00
Dönem Karı Veya Zararı	-59.460,82	564.876,58	602.362,00
K - Dönem Karı Vergi Ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılıkları. (-)		101.083,15	120.472,40
Dönem Net Karı Veya Zararı (-)	-59.460,82	463.793,43	481.889,60
GEÇMİŞ YIL ZARAR MAHSUBU	0,00	-59.460,82	463.793,43
Dönem Net Karı/Zararı (-)	0,00	505.415,76	1.066.155,43

8.3. TAHMİNİ BİLANÇO

TAHMİNİ BİLANÇO							
AKTİFLER	2013	2014	2015	PASİFLER	2013	2014	2015
Dönen Varlıklar				Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar			
A. Hazır Değerler	0,00	773.543,02	1.401.363,02	A. Mali Borçlar	-32.162,80	-32.162,80	-32.162,80
Kasa		0,00	0,00	Banka Kredileri		0,00	0,00
Alınan Çekler		0,00	0,00	Uzun Vadeli Kredilerin Anapara Ve Faizleri	-32.162,80	-32.162,80	-32.162,80
Bankalar	0,00	773.543,02	1.401.363,02	Tahvil Anapara Borç Taksit Ve Faizleri		0,00	0,00
Verilen Çekler Ve Ödeme Emirleri (-)		0,00	0,00	Çıkarılmış Bono Ve Tahviller		0,00	0,00
Diğer Hazır Değerler		0,00	0,00	Çıkarılmış Diğer Menkul Kıymetler		0,00	0,00
B. Menkul Kıymetler		0,00	0,00	Menkul Kıymetler İhraç Farkı (-)		0,00	0,00
C. Ticari Alacaklar		0,00	0,00	Diğer Mali Borçlar		0,00	0,00
Alicılar		0,00	0,00	B. Ticari Borçlar		0,00	0,00
Alacak Senetleri		0,00	0,00	Satıcılar		0,00	0,00
Alacak Senetleri Reeskontu (-)		0,00	0,00	Borç Senetleri		0,00	0,00
Verilen Depozito Ve Teminatlar		0,00	0,00	Borç Senetleri Reeskontu (-)		0,00	0,00
Şüpheli Ticari Alacaklar		0,00	0,00	Alınan Depozito Ve Teminatlar		0,00	0,00
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)		0,00	0,00	Diğer Ticari Borçlar		0,00	0,00
D. Diğer Alacaklar		0,00	0,00	C. Diğer Borçlar		0,00	0,00
İştiraklerden Alacaklar		0,00	0,00	Ortaklara Borçlar		0,00	0,00
Bağlı Ortaklıklardan Alacaklar		0,00	0,00	Personele Borçlar		0,00	0,00
Diğer Çeşitli Alacaklar		0,00	0,00	Diğer Çeşitli Borçlar		0,00	0,00
E. Stoklar	0,00	42.716,52	49.835,94	D. Alınan Avanslar		0,00	0,00
İlk Madde Ve Malzeme	0,00	42.716,52	49.835,94	E. Ödenecek Vergi Ve Diğer Yükümlülükler	0,00	183.244,15	323.745,28
Yarı Mamuller - Üretim		0,00	0,00	Ödenecek Vergi Ve Fonlar		183.244,15	323.745,28
Ticari Mallar		0,00	0,00	Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri		0,00	0,00

Bu çalışma, Progem tarafından DOGÜNSİFED adına "Diyarbakır Yatırım Fizibiliteleri Projesi" kapsamında hazırlanmıştır. © 2011-2012

Diğer Stoklar		0,00	0,00	Vadesi Geçmiş Ertilenmiş Veya Taksitlendirilmiş Vergi Ve Diğer Yükümlülükler		0,00	0,00
Diğer Stoklar Enflasyon Farkı		0,00	0,00	F. Borç Ve Gider Karşılıkları		0,00	0,00
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)		0,00	0,00	Dönem Karı Vergi Ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılıkları		0,00	0,00
Verilen Sipariş Avansları		0,00	0,00	Dönem Karının Peşin Ödenen Vergi Ve Diğer Yükümlülükleri(-)		0,00	0,00
F. Gelecek Aylara Ait Giderler Ve Gelir Tahakkukları		0,00	0,00	Kıdem Tazminatı Karşılığı		0,00	0,00
Gelecek Aylara Ait Giderler		0,00	0,00	G. Gelecek Aylara Ait Gelirler Ve Gider Tahakkukları		0,00	0,00
Gelecek Aylara Ait Giderler Enflasyon Farkı		0,00	0,00	Gelecek Aylara Ait Gelirler		0,00	0,00
Gelir Tahakkukları		0,00	0,00	Gider Tahakkukları		0,00	0,00
G. Diğer Dönen Varlıklar	92.072,90	0,00	0,00	Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar Toplamı	-32.162,80	151.081,36	291.582,49
İndirilecek KDV	92.072,90	0,00	0,00	Orta ve Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar			
İş Avansları		0,00	0,00	A. Mali Borçlar	324.551,85	324.551,85	324.551,85
Personel Avansları		0,00	0,00	Banka Kredileri	453.203,04	421.040,24	388.877,45
Sayım Ve Tesellüm Noksanları		0,00	0,00	Ertelenmiş Borç Maliyetleri (-)	128.651,19	96.488,39	64.325,59
Peşin Ödenen Vergi Ve Fonlar		0,00	0,00	B. Ticari Borçlar		0,00	0,00
Diğer Dönen Varlıklar Karşılığı (-)		0,00	0,00	C. Diğer Borçlar		0,00	0,00
Dönen Varlıklar Toplamı	92.072,90	816.259,54	1.451.198,96	Ortaklara Borçlar		0,00	0,00
Duran Varlıklar				D. Alınan Avanslar		0,00	0,00
A. Ticari Mallar		0,00	0,00	E. Borç Ve Gider Karşılıkları		0,00	0,00
B. Diğer Alacaklar		0,00	0,00	F. Gelecek Yıllara Ait Gelirler Ve Gider Tahakkukları		0,00	0,00
C. Mali Duran Varlıklar		0,00	0,00	Orta ve Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	324.551,85	324.551,85	324.551,85

İştirakler		0,00	0,00	Öz Kaynaklar			
İştiraklere Sermaye Taahhütleri (-)		0,00	0,00	A. Ödenmiş Sermaye	682.241,13	682.241,13	682.241,13
İştirakler Sermaye Payları Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)		0,00	0,00	Sermaye	682.241,13	682.241,13	682.241,13
D. Maddi Duran Varlıklar	734.840,00	675.342,24	583.681,68	Sermaye Olumlu Farkları		0,00	0,00
Arazi Ve Arsalar		0,00	0,00	Ödenmemiş Sermaye		0,00	0,00
Yer Altı Ve Yer Üstü Düzenleri		0,00	0,00	B. Sermaye Yedekleri		0,00	0,00
Binalar		343.000,00	343.000,00	Hisse Senetleri İhraç Primleri		0,00	0,00
Tesis, Makine Ve Cihazlar	316.840,00	349.002,80	349.002,80	Hisse Senetleri İptal Karları		0,00	0,00
Taşıtlar	60.000,00	60.000,00	60.000,00	Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları		0,00	0,00
Demirbaşlar	15.000,00	15.000,00	15.000,00	Diğer Sermaye Yedekleri		0,00	0,00
Diğer Maddi Duran Varlıklar		0,00	0,00	C. Kar Yedekleri		0,00	463.793,43
Birikmiş Amortismanlar (-)		91.660,56	183.321,12	Yasal Yedekler		0,00	463.793,43
Yapılmakta Olan Yatırımlar	343.000,00	0,00	0,00	Statü Yedekleri		0,00	0,00
E. Maddi Olmayan Duran Varlıklar	88.256,47	70.605,18	149.717,05	Olağanüstü Yedekler		0,00	0,00
Kuruluş Ve Örgütlenme Gideri	88.256,47	88.256,47	88.256,47	Diğer Kar Yedekleri		0,00	0,00
Özel Maliyetler		0,00	96.763,17	Özel Fonlar		0,00	0,00
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		0,00	0,00	D. Geçmiş Yıllar Karları		0,00	0,00
Birikmiş Amortismanlar (-)		17.651,29	35.302,59	E. Geçmiş Yıllar Zararları		-59.460,82	-59.460,82
F. Özel Tükenmeye Tabi Varlıklar		0,00	0,00	Geçmiş Yıl Zararları Enflasyon Farkı			0,00
G. Gelecek Yıllara Ait Giderler		0,00	0,00	F. Dönem Net Zararı	-59.460,82	0,00	0,00
H. Diğer Duran Varlıklar		0,00	0,00	G. Dönem Net Karı		463.793,43	481.889,60
Duran Varlıklar Toplamı	823.096,47	745.947,41	733.398,73	Öz Kaynaklar Toplamı	622.780,31	1.086.573,74	1.568.463,34
Aktif Toplamı	915.169,37	1.562.206,95	2.184.597,69	Pasif Toplamı	915.169,37	1.562.206,95	2.184.597,69

8.4. FİNANSAL ORANLAR VE SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ

8.4.1. Fizibilite Sonuçları

Fizibilite Sonuçları		Birim	2014
1	Yatırımın Karlılığı	%	40
2	Sermayenin Karlılığı	%	68
3	Net Katma Değer	TL	1.398.791
4	Kişi Başına Yatırım Tutarı	TL	64.975
5	Yatırım Geri Dönüş Süresi	Gün	700
6	Net Bugünkü Değer (10 yıllık)	TL	11.553.026

- **Yatırımın Kârlılığı:** Yatırımın kârlılığı; vergi sonrası kârın, Yapılan Toplam Yatırım Tutarına Oranıdır. Diyarbakır İlinde Yapılması Planlanan “Akrilik Banyo Gereçleri Üretim Tesisi” için yatırımın kârlılığı %40 olarak bulunmuştur. Proje yatırımın kârlılığı bakımından değerlendirildiğinde, yatırımın mevcut enflasyon değerleri göz önüne alındığında yeterince kârlı olduğu görülmektedir.
- **Sermayenin Kârlılığı:** Sermayenin kârlılığı; yatırım için ortaya konulan sermayenin (özkaynakların) kârlılığının bir göstergesidir ve vergi sonrası kârın özkaynaklara bölünmesiyle elde edilir. İdeal durumda 2 olması istenen sermayenin karlılığı oranı Diyarbakır ilinde yapılması planlanan “Akrilik Banyo Gereçleri Üretim Tesisi” için %68 olarak bulunan oranın yatırımın daha düşük özkaynakla gerçekleştirilmesi durumunda artacağı düşünülebilir. Bu varsayım, bir dereceye kadar ve özellikle çok uygun şartlarda kredi temin edilmesi durumunda doğrudur. Genelde öz kaynak oranı azaldıkça, alınan kredilerden dolayı vergi sonrası kârda da düşme olacağından, sermayenin kârlılığı, alınan kredi faizine göre değişecektir.
- **Net Katma Değer:** Net katma değer, yılda kâr olarak yatırımcıya kalan miktarla birlikte, işçilere yapılan ödemeler, faiz giderleri ve genel giderler başlığı altında yapılan ödemelerin tamamıdır ve işletmenin oluşturduğu artı değeri göstermektedir. Net katma değer yüksek oluşu, işletmenin ekonomiye katkısının büyüklüğünün de bir ölçüsüdür. Diyarbakır ilinde yapılması planlanan “Akrilik Banyo Gereçleri Üretim Tesisi” yatırımı ile ülke ekonomisine bir yılda sağlanacak katma değer yaklaşık olarak 1.398.791TL olarak hesaplanmıştır.
- **Kişi Başına Yatırım Tutarı:** Kişi başına yatırım tutarı, yatırımda istihdam edilen personel başına yapılan yatırımın bir göstergesi olup, toplam yatırım tutarının toplam istihdama bölünmesiyle hesaplanır. Diyarbakır ilinde yapılması planlanan “Akrilik Banyo Gereçleri Üretim Tesisi” sayesinde yaratılacak istihdam kişi başına 64.975TL’lik bir harcamayı gerektirecektir.
- **Yatırımın Geri Dönüş Süresi:** Yatırımın geri dönüş süresi, yatırım kendini amorti etme süresinin bir göstergesidir. Toplam yatırım tutarının, vergi sonrası kâr ile amortisman tutarının toplamına bölünmesiyle elde edilir. İdeal olarak beklenen yatırımın 1 yıldan önce

geri dönüş vermesidir. “Akrilik Banyo Gereçleri Üretim Tesisi” için yatırımın geri dönüş süresi 1 yıl, 11 ay olarak bulunmuştur. Bu sonuca göre proje konusu yatırım, kendisini 2. yılın içerisinde amorti etmiş olacaktır. Yatırım tutarı yüksek olmamasına karşılık ilk yıl için öngörülen kapasite kullanım oranının son derece temkinli şekilde belirlenmiş olmasının etkisiyle geri ödeme süresi 1 yılın üzerine çıkmış olsa da sonuç olarak ideale oldukça yakın bulunmuştur.

- **Net Bugünkü Değer:** Proje analizinde en çok kullanılan yöntemlerden biri olan Net Bugünkü Değer (NBD) yöntemi bir projenin ekonomik ömrü boyunca sağlayacağı net nakit girişlerinin ve yatırım giderlerinin belli bir indirgeme oranı (sermayenin alternatif maliyeti) ile bugüne indirgenmesi sonucu bulunan değerdir. Bir projenin bu yöntemle göre kabul edilebilmesi için net bugünkü değer sıfıra eşit veya büyük olması gerekmektedir. Diyarbakır ilinde yapılması planlanan “Akrilik Banyo Gereçleri Üretim Tesisi”nin hesaplanan net bugünkü değeri ise %10 iskonto oranı ve 10 yıllık nakit akımları üzerinden pozitif ve 11.553.026 TL olarak hesaplanmıştır. Bu haliyle net bugünkü değer anlamında sorunsuz bir yatırım olarak görülmektedir.
- **Yatırımın Uygunluğu:** Diyarbakır ilinde yapılması planlanan “Akrilik Banyo Gereçleri Üretim Tesisi” bölgede imalat sanayinin alt yapısının güçlendirilmesini, daha verimli ve etkin üretim yapılmasını, yeni ürünler sunulmasını sağlayarak öncelikle sanayi sektöründe, dolaylı olarak da inşaat sektöründe rekabet gücünü geliştirecek, yaratacağı ek istihdam ile de işsizlik sorununun çözümüne katkıda bulunacak bir yatırım olarak görülmektedir.

8.4.2. Oran Analizi Sonuçları

Diyarbakır ilinde yapılması planlanan “Akrilik Banyo Gereçleri Üretim Tesisi”nin tahmini bilanço ve gelir tablosunun çeşitli finansal oranlar yardımıyla analiz edilmesi sonucunda, yatırımın işletme döneminde gerçekleşmesi beklenen finansal oranları aşağıda irdelenmiştir. Fizibilitenin hazırlanmasında kullanılan varsayımlar doğrultusunda bulunan belli başlı oranlar:

8.4.2.1. Likidite Analizi (Cari Oran, Dönen Varlıkların Etkinliği)

Likidite analizi oranları, işletmenin kısa vadeli yabancı kaynaklarını ödeme gücünü belirten oranlardır. Diyarbakır ilinde yapılması planlanan “Akrilik Banyo Gereçleri Üretim Tesisi”nin tabloda belirtilen değerlere göre dönen varlıkları, kısa vadeli yabancı kaynaklarının 5 katı olup ideal olarak kabul edilen 2’nin oldukça üzerindedir.

Likidite Analizi		2014	2015	Formül Açıklaması
1	Cari Oran	5,40	4,98	Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar (İdeal oran 2'dir).
2	Dönen Varlıkların Aktif Varlıklara Oranı	0,52	0,66	Dönen Varlıklar/Aktif Varlıklar Toplamı

8.4.2.2. Finansal Yapı Analizi

Finansal Yapı Analizi Oranları; işletmenin ekonomik yapısını oluşturan varlıklarının finansmanında kullanılan kaynakların yapısını, uzun vadeli yabancı kaynakları ödeme gücünü, öz kaynak yeterliliğini ve kaynak dengesini belirten oranlardır. Diyarbakır ilinde yapılması planlanan “Akrilik Banyo Gereçleri Üretim Tesisİ”nin finansal yapı analizine yönelik oranlarının değerlerinin ideal değerlere göre yorumları aşağıda verilmiştir.

- Kaldıraç =%30 (İdeal oran en fazla %50’dir ancak enflasyonist ortamlarda %60 kabul edilebilir)
- Öz kaynaklar / Aktif Oranı = 0,70 (Oranın en fazla %50 olması beklenir, oran azaldıkça işletmenin faiz yükü ve yabancıların baskısı artıyor anlamına gelir)
- Finansman Oranı ya da Özkaynakların Yabancı Kaynaklara Oranı = 2,28 (İdeal oran 1/1’dir.
- Kısa Vadeli Kaynakların Pasifler Toplamına Oranı = 0,10 (İdeal durumda en fazla oranın 1/3 olması istenir)
- Maddi Duran Varlıkların Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklara Oranı = 1,4 (İdeal durumda en az oranın 1,1 olması istenir)

Finansal Yapı Analizi		2014	2015	Formül Açıklaması
1	Kaldıraç Oranı	0,30	0,28	(Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar + Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar)/Aktif Varlıklar Toplamı
2	Özkaynakların Aktif Varlıklara Oranı	0,70	0,72	Öz kaynaklar/Aktif Toplamı
3	Özkaynakların Yabancı Kaynaklara Oranı	2,28	2,55	Öz kaynaklar/(Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar + Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar)
4	Kısa Vadeli Kaynakların Pasifler Toplamına Oranı	0,10	0,13	Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar/Pasif Kaynaklar Toplamı
5	Maddi Duran Varlıkların Özkaynaklara Oranı	0,42	0,35	Maddi Duran Varlıklar (Net)/Öz kaynaklar
6	Maddi Duran Varlıkların Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklara Oranı	1,40	1,69	Maddi Duran Varlıklar (Net)/Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar
7	Duran Varlıkların Yabancı Kaynaklara Oranı	0,96	0,89	Duran Varlıklar/(Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar + Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar)
8	Duran Varlıkların Özkaynakla İlişkisi	0,69	0,47	Duran Varlıklar/Öz kaynaklar
9	Duran Varlıkların Devamlı Sermaye Oranı	0,53	0,39	Duran Varlıklar/(Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar + Öz kaynaklar)
10	Kısa Vadeli Yabancı Kaynakların Toplam Yabancı Kaynaklara Oranı	0,32	0,47	Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar/(Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar + Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar)

8.4.2.3. Faaliyet Analizi

Faaliyet Analizi Oranları içinde yer alan çalışma sermayesi ve özkaynak devir hızının artması, işletmenin alacaklarını vadesinde tahsil edebildiğini ve vadelerinin kısaldığını ifade eder. Diyarbakır ilinde yapılması planlanan “Akrilik Banyo Gereçleri Üretim Tesisi”nin faaliyet analizi oranları tabloda verilmiştir.

Faaliyet Analizi		2014	2015	Formül Açıklaması
1	Maddi Duran Varlıkların Aktif Toplamına Oranı	0,43	0,27	Maddi Duran Varlıklar (Net)/Aktif Toplamı
2	Çalışma Sermayesi Devir Hızı	2,28	1,49	Net Satışlar/Dönen Varlıklar
3	Net Çalışma Sermayesi Devir Hızı	2,79	1,87	Net Satışlar/(Dönen Varlıklar-Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar Toplamı)
4	Maddi Duran Varlıklar Devir Hızı	2,49	2,96	Net Satışlar/Duran Varlıklar
5	Özkaynak Devir Hızı	1,71	1,38	Net Satışlar/Öz kaynaklar
6	Aktif Devir Hızı	1,19	0,99	Net Satışlar/Aktif Varlıklar Toplamı
7	Ekonomik Rantabilite	0,06	0,07	(Vergiden Önceki Kar + Finansman Giderleri)/Pasif Kaynaklar Toplamı
8	Maliyetlerin Satışlara Oranı	0,48	0,50	Satışların Maliyeti/Net Satışlar
9	Faaliyet Giderlerinin Satışlara Oranı	0,22	0,21	Faaliyet Giderleri/Net Satışlar
10	Faiz Giderlerinin Satışlara Oranı	0,00	0,01	Finansman Giderleri/Net Satışlar

8.4.2.4. Karlılık Analizi

Karlılık oranları işletmenin varlıklarını verimli kullanıp kullanmadığını, kaynaklarını karlı kullanıp kullanmadığını, gerek ana faaliyetlerinde gerekse tüm faaliyetlerinde karlı çalışılıp çalışılmadığını, karlılığın işletme düzeyinde ve sektörde yeterli olup olmadığını belirten oranlardır. Diyarbakır ilinde yapılması planlanan “Akrilik Banyo Gereçleri Üretim Tesisi”nin karlılık oranları oldukça yüksektir.

Karlılık Analizi		2014	2015	Formül Açıklaması
1	Karlılık Oranı	0,25	0,22	Net Kar/Net Satışlar
2	Vergi Öncesi Karın Sermayeye Oranı	0,52	0,38	Vergi Öncesi Kar/Öz kaynaklar
3	Net Karın Toplam Varlıklara Oranı	0,30	0,22	Net Kar/Aktif Varlıklar Toplamı
4	Faaliyet Karının Gerçek Kullanılan Varlıklara Oranı	0,36	0,29	Faaliyet Karı/(Aktif Varlıklar Toplamı-Mali Duran Varlıklar)

9. VARSAYIMLAR

Kalem	Birim	Tutar (TL)	Kaynak
Elektrik	kWh	0,24	Dicle Elektrik Dağıtım AŞ Sanayi İşyerleri İçin Uygulanan Tarife, Ekim 2011
Su	m ³	4,72	Diyarbakır Su ve Kanalizasyon İdaresi İşyeri Tarifesi, Ocak 2012
Doğalgaz	m ³	0,70	Diyar Gaz Tarifesi, 2012 Şubat
Bina yapımı	m ²	343,00	Çevre ve Şehircilik (Bayındırlık) Bakanlığı Birim Fiyatı, 2011
Mali müşavirlik hizmeti	Ay	402,00	Serbest Muhasebecilik, Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik, Yeminli Mali Müşavirlik Asgari Ücret Tarifesi, 2012 Yılı
Hukuk müşavirliği hizmeti	Ay	2.420,00	Diyarbakır Barosu Başkanlığı Asgari Ücret Çizelgesi, 2012 Yılı Tarifesi
Kapalı alan oranı	%	35,00	Diyarbakır Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı

10.YENİ TEŞVİK SİSTEMİNİN DİYARBAKIR'A GETİRDİĞİ AVANTAJLAR

Yeni Teşvik Sistemi kapsamında uygulanacak olan Faiz Desteği oranları bölgesel bazda aşağıdaki tablodaki gibidir.

Faiz Desteği Oranları

Bölgeler	Destek Oranı		Azami Destek Tutarı (Bin-)
	- Cinsi Kredi	Döviz Cinsi Kredi	
I	-	-	-
II	-	-	-
III	3 Puan	1 Puan	500
IV	4 Puan	1 Puan	600
V	5 Puan	2 Puan	700
Diyarbakır (6. Bölge)	7 Puan	2 Puan	900

6. Bölgede yer alan Diyarbakır ilinde yapılacak asgari sabit yatırım tutarı üzerindeki yatırımlarda kullanılacak olan yatırım kredilerinde TL bazında **7 puan**, döviz kredileri bazında **2 puan** faiz indirimi uygulanacaktır. Azami Faiz Desteği de **900.000,00 TL**'ye çıkarılmıştır.

10.1. YATIRIM YERİ TAHSİSİ

Bakanlıkça teşvik belgesi düzenlenmiş büyük ölçekli yatırımlar ile bölgesel desteklerden yararlanacak yatırımlar için Maliye Bakanlığınca belirlenen esas ve usuller çerçevesinde yatırım yeri tahsis edilebilecektir.

Karşılaştırmalı Bölgesel Teşvik Uygulaması

DESTEK UNSURLARI		I	II	III	IV	V	Diyarbakır (6. Bölge)
KDV İstisnası		√	√	√	√	√	√
Gümrük Vergisi Muafiyeti		√	√	√	√	√	√
Vergi İndirimi Yatırıma Katkı Oranı (%)	OSB Dışı	15	20	25	30	40	50
	OSB İçi	20	25	30	40	50	55
Sigorta Primi İşveren His. Desteği (Destek Süresi)	OSB Dışı	2 yıl	3 yıl	5 yıl	6 yıl	7 yıl	10 yıl
	OSB İçi	3 yıl	5 yıl	6 yıl	7 yıl	10 yıl	12 yıl
Yatırım Yeri Tahsisi		√	√	√	√	√	√
Faiz Desteği		YOK	YOK	√	√	√	√
Gelir Vergisi Stopajı Desteği		YOK	YOK	YOK	YOK	YOK	10 yıl
Sigorta Primi İşçi Hissesi Desteği (Destek Süresi)		YOK	YOK	YOK	YOK	YOK	10 yıl

Görüldüğü üzere Diyarbakır'da yapacağımız yatırımlarınızın size geri dönüşü çok daha hızlı olacaktır. Tüm bu fırsatlardan yararlanmak ve yatırım süreçlerinizin tümünde işlerinizi kolaylaştırmak için sizleri **Karacadağ Kalkınma Ajansı Diyarbakır Yatırım Destek Ofislerimize** bekliyoruz.

10.2. VERGİ İNDİRİMİ

Asgari sabit yatırım tutarı üzerindeki yatırımlara uygulanacak yatırıma katkı oranları ve vergi indirim oranları aşağıdaki gibi uygulanacaktır.

Bölgeler	Bölgesel Teşvik Uygulamaları		Büyük Ölçekli Yatırımların Teşviki		İşletme/Yatırım Döneminde Uygulanacak Yatırıma	
	Yatırıma Katkı Oranı (%)	Vergi İndirim Oranı (%)	Yatırıma Katkı Oranı	Vergi İndirim Oranı (%)	Yatırıma Katkı Oranı (%)	Vergi İndirim Oranı (%)
1. Bölge	15	50	25	50	0	100
Diyarbakır (6. Bölge)	50	90	60	90	80	20

Yeni teşvik sistemi ile ayrıca yatırım döneminde yatırıma katkı uygulaması başlatılmış olup yatırımcılar yatırıma katkı tutarının %80'nine kadar olan kısmını diğer faaliyetlerinden elde ettikleri ticari kazançlarına uygulama imkânı getirilmiştir. Diğer %20'sinde 6. Bölgede yer alan illerimize yapmış olduğu yatırım sonrası işletme döneminde elde edeceği kazancına uygulanacak olan kurumlar vergisinden düşeceklerdir. Ayrıca Yatırımın OSB'de yapılması durumunda bölgesel teşvik uygulamasında yer alan yatırıma katkı oranı %55 olarak uygulanacaktır.

10.3. GÜMRÜK VERGİSİ MUAFİYETİ VE KDV İSTİSNASI

Diyarbakır, Yeni Teşvik Sistemi'ne göre 6. Bölgede yer almakta olup, Desteklenen sektörlerin genişliği, iş gücü maliyetlerinin azaltılması ve finansman imkânlarının genişletilmesi ile yatırımlarda en avantajlı il arasındadır.

Asgari Sabit Yatırım Tutarı (500.000,00 TL) üzerindeki tüm sektörler Diyarbakır ilinin de içinde yer aldığı 6. Bölgede, bölgesel destek kapsamında değerlendirilmektedir. Bu kapsamda değerlendirilen yatırımlara uygulanan destek unsurları ve destek oranları şunlardır:

10.3.1. GÜMRÜK VERGİ MUAFİYETİ

Asgari sabit yatırım tutarının üstündeki tüm Teşvik Belgesi kapsamında yatırım malları, İthalat Rejimi Kararı gereğince ödenmesi gereken Gümrük Vergisi'nden muaf tutulacaktır.

10.3.2. KDV İSTİSNASI

Asgari sabit yatırım tutarının üstündeki Teşvik Belgesine haiz yatırımcılara teşvik belgesi kapsamında yapılacak makine ve teçhizat ithalat ve yerli teslimleri katma değer vergisinden istisna edilecektir.

10.4. SİGORTA PRİMİ İŞVEREN HİSSESİ DESTEĞİ

Yeni Teşvik sistemi ile uygulanacak olan Sigorta Primi İşveren Desteği uygulama dönemi ve uygulama oranları aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

Bölgeler	31.12.2013'e kadar	01.01.2014 itibariyle	Destek Tavanı (Sabit Yatırıma Oranı - %)	
			Bölgesel Teşvik Uygulamaları	Büyük Ölçekli Yatırımların Teşviki
I	2 yıl	-	10	3
II	3 yıl	-	15	5
III	5 yıl	3 yıl	20	8
IV	6 yıl	5 yıl	25	10
V	7 yıl	6 yıl	35	11
Diyarbakır (6. Bölge)	10 yıl	7 yıl	50	15

Buna ek olarak 6. Bölgede yer alan Diyarbakır da yapılacak sabit yatırım tutarı üzerindeki yatırımlarla sağlanan yeni istihdamlar için asgari ücret üzerinden hesaplanacak **GELİR VERGİSİ STOPAJI** ve **SİGORTA PRİMİ İŞÇİ HİSSESİ 10 YIL SÜREYLE** terkin edilecektir. Sadece 6. Bölgede yapılacak yatırımlar için Sigorta Primi İşçi ve İşveren Hissesi Destekleri ile Gelir Vergisi Stopajı desteğinin birlikte uygulanması sonucunda elde edilecek maddi karşılığın, brüt asgari ücretin yaklaşık **%38'**ine karşılık geldiğini görüyoruz. Bu çerçevede Diyarbakır'ın içerisinde yer aldığı 6. Bölge, işgücü maliyeti açısından ülkemizin en avantajlı ili haline gelmiştir.