

T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĐI
Tarım Reformu Genel M¼d¼rl¼Đ¼



**KIRSAL KALKINMA DESTEKLERİ
KAPSAMINDA TARIMA DAYALI
EKONOMİK YATIRIMLARIN
DESTEKLENMESİ
2020-2021 BAŞVURU DÖNEMİ
2020/24 Nolu TebliĐ**

**(III)
YATIRIM İŞLETME PLANI**

EK 5

YATIRIM İŞLETME PLANI DOSYASI

İÇİNDEKİLER

A- PROJE ALANININ TANIMI VE ANALİZİ	1
1. COĞRAFİ VE İKLİM DURUMU.....	1
2. NÜFUS VE İSTİHDAM	1
3. EKONOMİK VE SOSYAL BÜNYE	1
4. PROJE ALANININ EKONOMİK YAPISI.....	1
5. PROJE ALANININ TANIMI VE YATIRIM KONUSU.....	1
B- PROJENİN AYRINTILI TANIMI	1
1. PROJENİN ÖZELLİĞİ VE AMACI.....	1
2. YER, ÜRETİM USULÜ VE BÜYÜKLÜK SEÇİMİ	1
2.1. YER SEÇİMİ.....	1
2.2. ÜRETİM METODU SEÇİMİ.....	1
2.3. BÜYÜKLÜK SEÇİMİ	1
3. YATIRIM İŞLETME PLANI ÖZETİ	1
C- YATIRIMCI BİLGİLERİ	2
1. YATIRIMCI KİŞİSEL BİLGİLERİ	2
2. MEVCUT DURUM.....	2
2.1. YATIRIMCININ TİCARİ DURUMU VE MEVCUT FAALİYETLERİ	2
2.2. SERMAYESİ NEDİR? (TESCİLLİ SERMAYE, ÖDENMİŞ SERMAYE)	2
2.3. YÖNETİM YAPISI (YÖNETİM KURULU, İDARİ YÖNETİCİLER & ŞİRKET MÜDÜRLERİ, VB.)	3
2.4. MEVCUT ORGANİZASYON YAPISI, TÜM ÇALIŞANLARIN SAYISI VE POZİSYONLARI	3
D- TEKNİK İNCELEME VE DEĞERLENDİRME	3
1. YATIRIMIN HUKUKİ YAPISI	3
2. YATIRIM YERİ ÖZELLİKLERİ.....	3
3. YATIRIM KAPASİTESİ VE ÜRÜN GRUPLARI	4
3.1 YATIRIMIN KAPASİTE ANALİZİ, SEÇİMİ VE YILLARA GÖRE DAĞILIMI.....	4
3.2 ÜRETİLECEK ÜRÜN GRUPLARI VE ÜRETİM MİKTARLARI	4
4. ÜRETİM İÇİN GEREKLİ MAKİNE VE EKİPMANLAR	5
5. ÜRÜNLERİNİZİ HEDEF KİTLEYE ULAŞTIRMADA METOTLAR	5
6. YATIRIM İÇİN GEREKLİ İŞ GÜCÜ.....	5
7. YATIRIMIN KURULMASI İÇİN ALINMASI GEREKEN İZİN VE RUHSATLAR	6
8. YATIRIMCININ UYGULAYACAĞI PAZARLAMA PLANI	6
8.1. ÜRÜNLERİNİZİ HEDEF KİTLEYE TANITMA METOTLARI	6
8.2. YAPILACAK YATIRIM İÇİN YAPACAĞINIZ PAZARLAMA ÇALIŞMALARININ AKTİVİTE PLANI	6
8.3. SATIŞ VE PAZARLAMA ÇALIŞMALARINDA TEMEL HEDEFLER	6
8.4. REKABETE YÖNELİK ÖNLEMLER.....	6
9. ÜRETİM PLANI.....	7
E- İŞLETME GELİR VE GİDERLERİ	7

1. YILLIK İŞLETME GİDERLERİ	7
1.1 HAMMADDE GİDERİ	7
1.2. YARDIMCI MADDE VE MALZEME GİDERLERİ	7
1.3. ELEKTRİK, SU, YAKIT GİDERLERİ.....	8
1.4. BAKIM-ONARIM GİDERLERİ.....	8
1.5. TEKNOLOJİ ÖDEMELERİ (LİSANS VE PATENT) GİDERLERİ	8
1.6. İŞÇİLİK VE PERSONEL GİDERLERİ:	8
1.7. KİRA GİDERLERİ.....	8
1.8. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	8
1.9 SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERLERİ	8
1.10 AMORTİSMAN GİDERLERİ:	9
1.11. FAİZ (İŞLETME DÖNEMİ) GİDERLERİ:.....	9
1.12. YILLIK İŞLETME GİDERLERİ TOPLAMI.....	10
2. YILLIK İŞLETME GELİRLERİ.....	11
2.1. SATIŞ GELİRLERİ.....	11
2.2. DİĞER GELİRLER.....	11
F. SABİT YATIRIM TUTARI.....	12
1. ARAZİ BEDELİ.....	12
2. ETÜT-PROJE, MÜHENDİSLİK VE KONTROLLÜK GİDERLERİ.....	12
3. LİSANS, PATENT, KNOW-HOW, VB. GİDERLER	12
4. ARAZİ DÜZENLEME VE GELİŞTİRME GİDERLERİ (PEYZAJ, VB.).....	12
5. İNŞAAT GİDERLERİ.....	12
6. MAKİNE-DONANIM GİDERLERİ.....	12
6.1. ANA FABRİKA MAKİNE VE DONANIMI	12
6.2. YARDIMCI İŞLETMELERİN MAKİNE VE DONANIMI	12
7. DEMİRBAŞ ALIM GİDERLERİ.....	12
8. TAŞIMA VE SİGORTA GİDERLERİ	12
9. İTHALAT VE GÜMRÜKLEME GİDERLERİ	12
10. MONTAJ GİDERLERİ.....	13
11. TAŞIT ARAÇLARI	13
12. GENEL GİDERLER.....	13
13. İŞLETMEYE ALMA GİDERLERİ	13
14. BEKLENMEYEN GİDERLER	13
15. YATIRIM DÖNEMİ FAİZLERİ.....	13
16. SABİT YATIRIM GİDERLER TABLOSU	14
17. İŞLETME SERMAYESİ İHTİYACI.....	14
18. TOPLAM YATIRIM TUTARI.....	15
19. YAPILACAK YATIRIMIN KURULMASI VE İŞLETMEYE ALINMASI İÇİN GEREKLİ TOPLAM YATIRIM İHTİYACI, POTANSİYEL FİNANSAL KAYNAKLAR	15
Gelir Gider Tablosu (TL.....	16

Tahmini Nakit Akış Tablosu (TL)	17
20. YATIRIMIN YAPILMASI DÖNEMİ FİNANSMAN TABLOSU	18
G. DEĞERLENDİRME SONUÇLARI	18
1. NET BUGÜNKÜ DEĞER	18
2. KARLILIK İNDEKSİ (FAYDA/MASRAF ORANI):	19
3. İÇ KÂRLILIK ORANI.....	19
4. YATIRIMIN GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ.....	19
5. İSTİHDAM KATKISI	19
6. KATMA DEĞER KATKISI	20
7. BAŞABAŞ NOKTASI	20
8. BRÜT KAR.....	20
9. NET KAR.....	20
10. SOSYAL KATMA DEĞER KATKISI	21
11. FİZİKİ DEĞERLER.....	21
12. GERİ ÖDEME SÜRESİ	21
H. BİLANÇO	21

A- PROJE ALANININ TANIMI VE ANALİZİ

Proje alanının fiziksel, teknik, ekonomik ve kurumsal karakteristikleri analizi

1. COĞRAFİ VE İKLİM DURUMU

2. NÜFUS VE İSTİHDAM

ŞEHİR VE KÖY NÜFUSU, YOĞUNLUK, İŞ GÜCÜ durumu, tarımın payı, vb.

3. EKONOMİK VE SOSYAL BÜNYE

Proje alanının durumu, büyük şehir merkezlerine uzaklığı, tarımsal gelişme, bölge halkının durumu, teknolojinin kabul edilebilirliği, çevreye etkisi, vb.

4. PROJE ALANININ EKONOMİK YAPISI

Milli gelir ve tarımsal gelirin dağılışı, diğer alanlar ile ticari bağı ve dış ticaret ile ilişkileri, vb.

5. PROJE ALANININ TANIMI VE YATIRIM KONUSU

Tarımsal durumu, işletme büyüklükleri, tarımsal girdi durumları, kredi temin imkânları, pazarlama durumu, tarımsal ürünlerin işlenmesi, tarım hizmetleri analizi, vb.

Birinci kısımda anlatılan bilgilerden hareketle proje tanıtılmalıdır.

B- PROJENİN AYRINTILI TANI

1. PROJENİN ÖZELLİĞİ VE AMACI

Kısa ve uzun vadede amaçlarının ne olduğu

2. YER, ÜRETİM USULÜ VE BÜYÜKLÜK SEÇİMİ

2.1. YER SEÇİMİ

Temel girdilerin mevcut olması, pazar uzaklığı, girdi ve çıktılar için ulaştırma giderleri, pazar ve ulaşım imkânları, bölge iklimi ve tarımsal ürünler yönünden

2.2. ÜRETİM METODU SEÇİMİ

2.3. BÜYÜKLÜK SEÇİMİ

Talep hacmi, pazar durumu, yeterli fon kaynakları, proje yönetimi, projenin realizasyonu, projenin zamanında ve belirtilen masraflar dâhilinde tamamlanması

3. YATIRIM İŞLETME PLANI ÖZETİ

Yatırım fikrini kısaca tarif ediniz.

Yatırım konusunu seçme nedenlerini sıralayınız.

C- YATIRIMCI BİLGİLERİ

1. YATIRIMCI KİŞİSEL BİLGİLERİ

Ad Soyad	
Adres	
Telefon	
Faks	
E-mail	
TC Kimlik No*	
Vergi No**	

* Gerçek kişi başvuruları için doldurulacaktır.

** Tüzel kişi başvuruları için doldurulacaktır.

2. MEVCUT DURUM

2.1. YATIRIMCININ TİCARİ DURUMU VE MEVCUT FAALİYETLERİ

(En fazla 1 sayfa olacak şekilde hazırlayınız)

2.2. SERMAYESİ NEDİR? (TESCİLLİ SERMAYE, ÖDENMİŞ SERMAYE)

Finans Kaynakları ve Fonların Kullanılışı

Kuruluş Sermayesi (TL)	En Son Tescil Edilmiş Sermaye (TL)	Ödenmiş Sermaye (TL)	Ödenmemiş Sermaye (TL)

Ortak	Hisse Oranı (%)	Hisse Miktarı (Adet)	Hisse Tutarı/Payı (TL)

2.3. YÖNETİM YAPISI (YÖNETİM KURULU, İDARİ YÖNETİCİLER & ŞİRKET MÜDÜRLERİ, VB.)

Tesis ve işletme safhasında kaynakların planlanması

No	Ad-Soyad / TC Kimlik No	Yönetim Kademesi Pozisyonu (Genel Müdür/ Müdür Yardımcısı/ İşletme Sorumlusu, vb.)	Eğitim Durumu

2.4. MEVCUT ORGANİZASYON YAPISI, TÜM ÇALIŞANLARIN SAYISI VE POZİSYONLARI

Vasıflı, tecrübeli ve etkili teknik ve idari personel varlığı

Tüm Çalışanlar ve Pozisyonları			
No	Pozisyonu	Görev ve Sorumluluğu	Çalışma- Deneyim Süresi

D- TEKNİK İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

1. YATIRIMIN HUKUKİ YAPISI

Yatırımın sahip olacağı yasal statü nedir?

Yatırımın kuruluşunda ortaklık yapısı ve özellikleri?

2. YATIRIM YERİ ÖZELLİKLERİ

Yatırım yerinin seçilme nedenleri ile ekonomik ve fiziksel altyapı özellikleri nedir?

(Hammadde kaynaklarına erişilebilirlik, ulaşım ve haberleşme sistemi, su-elektrik-doğal gaz şebekeleri, arazi kullanımı, yan sanayi, dağıtım ve pazarlama olanakları, vb.)

Yatırım yerinin sosyal altyapı özellikleri nedir?

(Nüfus, istihdam, gelir dağılımı, sosyal hizmetler, kültürel yapı)

3. YATIRIM KAPASİTESİ VE ÜRÜN GRUPLARI

3.1 YATIRIMIN KAPASİTE ANALİZİ, SEÇİMİ VE YILLARA GÖRE DAĞILIMI

	1. YIL	2. YIL	3. YIL	4. YIL	5. YIL
ÜRÜN					
İHTİYACIN TANIMI (Buğday, ham zeytin, katkı maddesi, şeker, ambalaj malzemesi, vb.)					
MİKTARI					
BİRİM FİYATI (TL)					
TUTARI (TL)					

3.2 ÜRETİLECEK ÜRÜN GRUPLARI VE ÜRETİM MİKTARLARI

Ürün	Üretim Miktarı (Tam Kapasitede)	Birim

Yapılacak yatırımın tahmini üretim planı

a) Yapılacak yatırımın hedef aldığı yıllık üretimin gerçekleşmesi için yıl içi dönemlerdeki dağılımı nedir? Aylara göre üretim düzeyi değişimini etkileyen faktörler nelerdir?

b) Yapılacak yatırımın ulaşmayı planladığı üretim düzeyini gösteren “tahmini üretim planı (yıllık)” tablosunu hazırlayınız.

Ürün	Üretim Miktarı/ Birim (Tam Kapasitede)	İşletme Yılları İtibarıyla Üretim Miktarı (.../Yıl)				
		1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl

4. ÜRETİM İÇİN GEREKLİ MAKİNE VE EKİPMANLAR

Üretim iş akışına göre gerekli makine ve ekipmanların türleri nelerdir? “Makine-ekipman gereksinimi” tablosunu hazırlayınız.

İşletmede kullanılmasına karar verilen makine ve ekipmanın seçimini belirleyen özellikler nelerdir?

Makine-Ekipman Gereksinim Tablosu

Makine – Ekipman	Adet	Model (Yılı)	Maliyet	Açıklama

Sahip Olunan Makine-Ekipman Tablosu

Makine – Ekipman	Adet	Model (Yılı)	Maliyet	Açıklama

5. ÜRÜNLERİNİZİ HEDEF KİTLEYE ULAŞTIRMADA METOTLAR

Yapılacak yatırımın pazarlama çalışmaları ve müşteri kitleniz açısından yerleşim yeri hangi özelliklere sahip olmalıdır?

Yapılacak yatırımının müşterilere ulaştırılması için kullanılacağı dağıtım/iletişim kanalları nelerdir?

Dağıtım ya da kitleye ulaşım kanalında hangi araçlar bulunacak ve görevleri ne olacaktır?
Ürünlerinizin dağıtımında gerekli olan araçlar ve sistemler nelerdir?

6. YATIRIM İÇİN GEREKLİ İŞ GÜCÜ

Yatırım için öngörülen organizasyon şeması

“İş gücü Planı” tablosunu hazırlayınız.

Brüt iş gücü ücretlerini ne şekilde belirlediniz?

İşletmenin ihtiyaç duyduğu iş gücünü nasıl temin edeceksiniz?

Not: Bu proje ile istihdam edilecek iş gücünü de belirtiniz.

İş Gücü Tablosu

İş Grupları	Gerekli İş Gücü	İş Gücü Nitelikleri

7. YATIRIMIN KURULMASI İÇİN ALINMASI GEREKEN İZİN VE RUHSATLAR

İzin/Ruhsat	İlgili Kurum	Yaklaşık Süre
İzin/Ruhsat		
(Başvuruda, sözleşme aşamasında, ilk ödemede, nihai rapor ile)		
İmar Durumu		
İnşaat Ruhsatı		
ÇED Belgesi		
Bağlantı Anlaşması		
Yapı Kullanım İzni		
İş Yeri Açma Çalışma Ruhsatı		
Enerji Kullanım Sözleşmesi		
İşletme Kayıt/Onay Belgesi		
İşletme Tescil Belgesi (Hayvancılık)		
Diğer Belgeler (Gübre üretim izni, tohum işleme belgesi, örtü altı kayıt sistemi belgesi, vb.)		
Kapasite Raporu		

8. YATIRIMCININ UYGULAYACAĞI PAZARLAMA PLANI

8.1. ÜRÜNLERİNİZİ HEDEF KİTLEYE TANITMA METOTLARI

Reklam ve tanıtım çalışmalarınız ya da müşteriler ile bağlantı kurma yöntemleriniz neler olacaktır?

İlk aşamada tanıtım çalışmalarınızı yönelteceğiniz müşteri kitleleri hangileridir?

Reklam ve tanıtım çalışmalarına ayıracağınız bütçe nedir?

Reklam ve tanıtım çalışmalarının ürünlerinizin satış miktarına ne yönde katkısı olacaktır?

8.2. YAPILACAK YATIRIM İÇİN YAPACAĞINIZ PAZARLAMA ÇALIŞMALARININ AKTİVİTE PLANI

Tüm pazarlama çalışmalarınızı “işletme pazarlama aktivite planı (aylık)” tablosuna kaydederek, zamanlamasını ve sorumluluklarını belirleyiniz.

8.3. SATIŞ VE PAZARLAMA ÇALIŞMALARINDA TEMEL HEDEFLER

İlk yıl ve üçüncü yıl sonunda ulaşmayı hedeflediğiniz pazar ve bölgeyi tarif ediniz.

Ulaşmak istediğiniz müşteri grupları kimlerdir?

Müşteri guruplarınızın büyüklüğü ve harcama özellikleri nelerdir?

8.4. REKABETE YÖNELİK ÖNLEMLER

Yapılacak yatırımın rakipler karşısında güçlü olacağı yönler nelerdir?

Yapılacak yatırımın rakipler karşısında zayıf olacağı yönler nelerdir?

Yapılacak yatırımın kuruluş döneminde piyasada zayıf olduğu yönler için planladığınız önlemler nelerdir?

9. ÜRETİM PLANI

Ürünün müşterilere sunulacağı aşamaya kadar geçirdiği aşamaları gösteren “üretim iş akış şemasını” çiziniz.

Üretim iş akışının çeşitli bölümleri için alternatif metotlar var mıdır? Sizin tercih ettiğiniz metot hangisidir? Nedenleri nelerdir?

Pazarlama planında belirtilen satışların gerçekleştirilmesi için gerekli aylık üretim planlanınız nedir? “Üretim planı” tablosunu doldurunuz.

Tahmini Üretim Planı Tablosu

	Aylar (Birim)											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ürün 1												
Ürün 2												
Ürün 3												

5 (beş) yıllık işletme dönemi için kapasite kullanım oranlarınıza göre üretim düzeylerinde beklediğiniz gelişme şeklini açıklayınız.

Tahmini Üretim Planı Tablosu

	Yıllar (Birim)									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ürün 1										
Ürün 2										
Ürün 3										

E- İŞLETME GELİR VE GİDERLERİ

1. YILLIK İŞLETME GİDERLERİ

1.1 HAMMADDE GİDERİ

Şekil değiştirerek ürünün yapısını oluşturan girdilerin/malların maliyetidir. Hammaddelerin taşıma ve sigorta giderleri de bu maliyet kapsamındadır. Katma değer vergisi bu maliyete yansıtılmamalıdır.

İşletme için ihtiyaç duyulacak bir yıllık hammadde miktarları ve yıllık tutarları bu bölümde verilmelidir.

1.2. YARDIMCI MADDE VE MALZEME GİDERLERİ

Yardımcı madde ve malzemeler, ürün elde edilirken, ürün bileşimine girmeyen ancak üretimi kolaylaştıran maddelerdir. Bu maddeler, sarf malzemesi niteliğindedir.

İşletme için ihtiyaç duyulacak bir yıllık yardımcı madde ve malzeme miktarları ve yıllık tutarları bu bölümde verilmelidir.

1.3. ELEKTRİK, SU, YAKIT GİDERLERİ

İşletmenin gerek üretim gerekse diğer amaçlı gerçekleştireceği yıllık elektrik, su ve yakıt giderleri bu bölümde hesaplanmalıdır.

1.4. BAKIM-ONARIM GİDERLERİ

İşletmedeki bina, makine, ekipman, demirbaş, taşıt, vb.'ne ait yıllık bakım ve onarım giderleri bu bölümde verilmelidir. (Yıllık oranlar= İnşaat:%1,5, Makine: %4, Tesisat: %3)

1.5. TEKNOLOJİ ÖDEMELERİ (LİSANS VE PATENT) GİDERLERİ

Üretim ile ilgili lisans ve patent ödemesi varsa gideri bu bölümde verilmelidir. Eğer teknoloji ödemeleri bir defada yapılacaksa bu gider yatırım giderlerine alınmalıdır. Eğer ödemeler işletme döneminde her yıl yapılacaksa, yıllık işletme giderlerine dâhil edilmelidir.

1.6. İŞÇİLİK VE PERSONEL GİDERLERİ:

Bu bölümde işçi ve personelin ayrıntılı bilgisi ve sayısını içerir şekilde ödenen brüt ücretlerin toplamı verilmelidir.

Sıra No	Personel ve İşçiler	Kişi Sayısı	Aylık Maaş (Brüt)	Çalışma Süresi (Ay)	Yıllık Tutarı
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
TOPLAM					

1.7. KİRA GİDERLERİ

İşletmeye ait kira giderleri varsa bu bölümde verilmelidir.

1.8. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Bu bölümde, kira ve sigorta (Emlak, araç, makine vb.) giderleri, vergi (Gelir ve kurumlar vergisi hariç), resim ve harçlar, kırtasiye, iletişim, eğitim vb. giderler belirtilmelidir.

1.9 SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

Satış faaliyetlerinin gerektirdiği, taşıma, depolama, promosyon, eğitim, reklam ve ambalajlama giderleri bu bölümde verilmelidir.

1.10 AMORTİSMAN GİDERLERİ:

İşletmeye ait amortisman giderleri için aşağıdaki tabloyu doldurunuz.

Amortisman Tablosu

Amortismana Tabi Sabit Kıymet	Sabit Kıymet Gider Tutarı (TL)	Amortisman Oranı %	Amortisman Süresi (Yıl)	Yıllık Amortisman Miktarı (TL)
İnşaat		2	50	
Makine Ekipman		10	10	
Tesisat		5	20	
TOPLAM				

1.11. FAİZ (İŞLETME DÖNEMİ) GİDERLERİ:

İşletme dönemine ait yıllık faiz giderleri için aşağıdaki tabloyu doldurunuz.

Faiz Ödeme Planı

	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl	Toplam
1. Ana Para Ödeme Taksiti						
2. Faize Esas Ana Para Miktarı						
3. Yıllık Faiz Tutarı						
Toplam Ödeme (1+3)						

1.12. YILLIK İŞLETME GİDERLERİ TOPLAMI

Yıllık işletme giderleri toplamı için aşağıdaki tabloyu doldurunuz.

Yıllık İşletme Giderleri Tablosu

	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl	7. Yıl	8. Yıl	9. Yıl	10. Yıl
Yıl=										
Kapasite=										
GİDERLER										
1. Hammadde										
2.Yardımcı Madde ve Malzeme										
3.Elektrik, Su, Yakıt										
4.Bakım-Onarım										
5.Tekn. Ödemeleri (Lisans vb)										
6. İşçilik ve Personel										
7. Kira Giderleri										
8. Genel Yönetim										
9. Satış/Pazarlama										
10.Amortisman										
11.Faiz (İşletme Dönemi)										
TOPLAM										

2. YILLIK İŞLETME GELİRLERİ

2.1. SATIŞ GELİRLERİ

İşletmede üretilecek ürünlerden elde edilecek satış gelirlerini yıllar bazında aşağıdaki tabloda gösteriniz.

Satış Gelirleri Tablosu (TL)

Yıllar	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl	7.Yıl	8. Yıl	9. Yıl	10. Yıl
A- Satış Miktarı										
Ürün 1										
Ürün 2										
Ürün 3										
B- Birim Fiyatı										
Ürün 1										
Ürün 2										
Ürün 3										
C- Satış Geliri (Ciro) (AXB)										
Ürün 1										
Ürün 2										
Ürün 3										
Toplam Satış Geliri (Ciro)										

2.2. DİĞER GELİRLER

İşletmeye ait üretim dışı gelirler varsa belirtiniz.

Diğer Gelirler Tablosu (TL)

Diğer Gelirler (Tür)	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl	7. Yıl	8. Yıl	9. Yıl	10. Yıl
Diğer Gelirler (Ayrıntılı olarak açıklayınız)										
Toplam										

F. SABİT YATIRIM TUTARI

1. ARAZİ BEDELİ

İşletmenin üzerine kurulacağı arazinin giderleri ile bu araziye ilişkin vergi, resim ve harçların bedelleri bu bölümde verilmelidir.

2. ETÜT-PROJE, MÜHENDİSLİK VE KONTROLLÜK GİDERLERİ

Yatırım öncesi ve döneminde gerçekleştirilen etüt-ön yapılabilirlik raporu, yapılabilirlik raporu, mimari-uygulama projeleri ile yatırım dönemine ilişkin danışmanlık giderleri, bu kapsamda verilmelidir.

3. LİSANS, PATENT, KNOW-HOW, VB. GİDERLER

Seçilen üretim teknolojisinin gerektirdiği patent ve know how için lisans giderleri var ise bu bölümde verilmelidir.

4. ARAZİ DÜZENLEME VE GELİŞTİRME GİDERLERİ (PEYZAJ, VB.)

Eğer varsa inşaat işleri dışındaki ve arazi düzenleme faaliyetlerine yönelik kazı ve dolgu giderleri ile drenaj ve arazi yüzey çalışmalarına ilişkin giderler bu bölümde gösterilmelidir.

5. İNŞAAT GİDERLERİ

İnşaat giderlerini ayrıntılı olarak hesaplayabilmek için yatırım konusuna bağlı olarak inşaat işleri birkaç bölüme ayrılabilir (Ana fabrika bina ve tesisleri, yardımcı işletmeler bina ve tesisleri, ambarlar, idare binaları, sosyal binalar, lojmanlar, inşaat makineleri kira ve amortismanları, diğer inşaat işleri).

Yatırımla ilgili inşaat giderleri ilgili bölümlere ayrılmak suretiyle bu bölümde verilmelidir.

6. MAKİNE-DONANIM GİDERLERİ

6.1. ANA FABRİKA MAKİNE VE DONANIMI

Projenin üreteceği mal veya hizmetin üretilmesi ile doğrudan doğruya ilgili olan makine ve donanımın bedellerine bu bölümde yer verilir. Satın alınmış veya alınacak makine-donanımdan her birinin bedeli fatura veya proforma faturalardan alınmalıdır.

6.2. YARDIMCI İŞLETMELERİN MAKİNE VE DONANIMI

Yardımcı tesisler, esas üretim ünitelerinin çalışmalarına yardımcı olan ve onlara gereken su, elektrik, yakıt, buhar, basınçlı hava, vb. sağlayan tesislerdir.

7. DEMİRBAŞ ALIM GİDERLERİ

Demirbaş alım giderleri olarak ofis için gerekli mobilya, mefruşat ve bilgisayar, vb. donanım giderleri bu bölümde belirtilmelidir.

8. TAŞIMA VE SİGORTA GİDERLERİ

Yurtiçinden sağlanan makine-ekipmanın taşıma ve sigorta giderleri bu bölümde verilmelidir.

9. İTHALAT VE GÜMRÜKLEME GİDERLERİ

İthalat ve gümrüklemeğe bağlı gerçekleşecek giderler bu bölümde verilmelidir.

10. MONTAJ GİDERLERİ

Makine-ekipmanın yerleşme planına göre monte edilmesine ve çalışır duruma getirilmesine ilişkin giderler bu bölümde belirtilmelidir.

11. TAŞIT ARAÇLARI

İşletmenin mal ve hizmetleri için satın alınacak taşıma araçları giderleri bu bölümde verilmelidir.

12. GENEL GİDERLER

Yatırım dönemine ilişkin seyahat, iletişim, kırtasiye, büro kirası ve hizmetleri, personel taşımaları, inşaat ruhsatı, ihale ve sözleşmesi giderleri, tanımlanmayan diğer faaliyetler için danışmanlık ücretleri, hasar, vb. için yapılan sigorta giderleri ile şantiye personeline ödenen ücretler, bu kapsamda belirtilmelidir.

13. İŞLETMEYE ALMA GİDERLERİ

Deneme işletmesine ilişkin, kullanılan girdilerin gider toplamı bu bölümde verilmelidir.

14. BEKLENMEYEN GİDERLER

Önceden varsayılmamış harcama giderleri, fiziksel harcamalara ilişkin yapılmış hataların karşılanması giderleri, beklenmeyen fiyat artışları bu bölümde verilmelidir.

15. YATIRIM DÖNEMİ FAİZLERİ

Bu bölümde öngörülen faiz giderleri, işletme faaliyetlerini karşılamak amacıyla alınan kredi faizlerini kapsamaz. Sadece, kesin işletmeye alma dönemine kadar gerçekleşen kuruluş giderleri faizini kapsar.

16. SABİT YATIRIM GİDERLER TABLOSU

Yatırımın sabit gider kalemlerine uygun olarak aşağıdaki tabloyu doldurunuz.

Sabit Yatırım Giderleri Tablosu

Sabit Yatırım Harcama Türü	Uygun Harcama Tutarı	Uygun Olmayan Harcama Tutarı
1. Etüd-Proje Giderleri		
2. Patent ve Lisans Giderleri		
3. Arazi Gideri		
4. Arazi Düzenleme ve Çevre Düzenleme Giderleri		
5. İnşaat İşleri Giderleri		
5.1. Ana Fabrika Binası (İnşaat + elektrik ve sıhhi tesisat)		
5.2. Yardımcı Tesisler (İnşaat + elektrik ve sıhhi tesisat)		
5.3. Sosyal Tesisler (İnşaat + elektrik ve sıhhi tesisat)		
6. Makine-Ekipman Gideri		
6.1. Ana Makine-Ekipman		
6.2. Yardımcı Makine-Ekipman		
7. Demirbaş Alım Giderleri		
7.1. Cansız Demirbaş		
7.2. Canlı Demirbaş		
8. Makine Taşıma ve Sigorta Giderleri		
9. İthalat ve Gümrükleme Giderleri		
10. Montaj Giderleri		
11. İşletmeye Alma Giderleri		
12. Taşıt Araçları Giderleri		
13. Genel Giderler		
14. Beklenmeyen Giderler		
15. Yatırım Dönemi Faiz Gideri		
Toplam		
Sabit Yatırım Giderleri Toplamı		

17. İŞLETME SERMAYESİ İHTİYACI

İşletme sermayesi ihtiyacının tespiti için aşağıdaki tabloyu doldurunuz.

Kalemler	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl
1. Hazır Değerler					
2- Hammadde ve Malzeme Stoku					
3. Mamul Stoku					
4. Alacaklar					
5. Kısa Vadeli Borçlar					
6. İşletme Sermayesi (1+2+3+4-5)					

18. TOPLAM YATIRIM TUTARI

Toplam yatırım tutarının tespiti için sabit yatırım tutarı ile işletme sermayesi tutarını toplayınız.

A. Sabit Yatırım Tutarı	
B. İşletme Sermayesi Tutarı	
Toplam Yatırım Tutarı (A+B)	

19. YAPILACAK YATIRIMIN KURULMASI VE İŞLETMEYE ALINMASI İÇİN GEREKLİ TOPLAM YATIRIM İHTİYACI, POTANSİYEL FİNANSAL KAYNAKLAR

Yapılacak yatırımın sabit yatırım ihtiyacı ile işletme sermayesini toplayarak, toplam yatırım ihtiyacını belirleyiniz.

Yapılacak Yatırımın Tahmini Gelir Gider ve Nakit Akışını ve Finansal Karlılığını Gösteren Hesaplamalar

Yapılacak yatırımın “Gelir-Gider” tablosunu hazırlayınız.

GELİR GİDER TABLOSU (TL)										
	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl	7. Yıl	8. Yıl	9. Yıl	10. Yıl
I. Gelirler										
1. Satışlardan Elde Edilen Gelir										
2. Diğer Gelirler										
3. Destek Miktarı										
II. Giderler										
1. Hammadde										
2. Yardımcı Madde ve Malzeme										
3. Elektrik, Su, Yakıt										
4. Bakım-Onarım										
5. Tekn. Ödemeleri (Lisans, vb.)										
6. İşçilik ve Personel										
7. Kira Giderleri										
8. Genel Yönetim										
9. Satış/Pazarlama										
10. Amortisman										
11. Faiz (İşletme Dönemi)										
III. Vergilendirme Öncesi Kar (I-II)										
IV. Vergi İndirimi ve İstisnalar										
V. Vergiler [(III-IV)* % Vergi Oranı]										
VI. Vergilendirme Sonrası Kar (III - V)										
VII. Ödenen Temettümler										

Yapılacak yatırımın planlanan her türlü nakit giriş ve çıkışını dönemler itibarıyla kaydeden ve net sonucu gösteren “Tahmini Nakit Akış Tablosu”nu hazırlayınız.

TAHMİNİ NAKİT AKIŞ TABLOSU (TL)											
	Yatırım Dönemi	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl	7. Yıl	8. Yıl	9. Yıl	10. Yıl
VIII. Toplam Nakit Girişi											
12. Satışlardan Elde Edilen Nakit Girişi											
13. Diğer Gelirler Nakit Girişi											
14. Destek Miktarı											
IX. Destek Miktarı (KKYDP)											
X. Özkaynaklar											
XI. Kredi											
XII. Toplam Nakit Çıkışı (+15 +II)											
15. Toplam Yatırım Harcamaları											
15.1. İşletme Sermayesindeki Değişim											
15.2. Sabit Yatırım Harcaması											
II. Giderler											
XIII. Amortismanlar											
XIV. Brüt Nakit Akışı (VIII- XII+XIII+9)											
XV. Kredi Anapara Ödemesi											
XVI. Net Nakit Akışı (VIII +XIII+IX+X+XI-XII -XV-V-VII)											
XVII. Kümülatif Net Nakit Akışı											

“İşletme Finansman Yapısı” tablosu üzerinde toplam finansman ihtiyacını belirtiniz. Kredi, öz kaynak ve diğer potansiyel parasal girdilerin miktarlarını ayrı ayrı belirleyerek, tabloya kaydediniz.

20. YATIRIMIN YAPILMASI DÖNEMİ FİNANSMAN TABLOSU

	1. Yıl	Toplam	Açıklama
Finansman İhtiyacı			
1. Başlangıç Yatırımı			
2. İşletme Sermayesi			
Toplam Finansman İhtiyacı			
Finansman Kaynakları			
1. Özkaynaklar			
2. Borçlar			
3. Krediler			
4. Hibe miktarı			
Toplam Finansman			

G. DEĞERLENDİRME SONUÇLARI

1. NET BUGÜNKÜ DEĞER

Yatırım projesi için hesaplanan NBD'nin sıfırdan büyük olması durumunda söz konusu yatırımın yapılabilir olduğu kabul edilir. Eğer birden fazla proje arasında seçim yapılması gerekiyorsa bu durumda, NBD'si sıfırdan büyük olanlar arasında değeri en yüksek olan projenin diğerlerine göre daha yapılabilir olduğu kabul edilmektedir.

$$NBD = G - Y = \sum_{t=1}^n \frac{A_t}{(1+r)^t} + \frac{H}{(1+r)^n} - Y \geq 0$$

G: Projenin sağlayacağı nakit giriş ile çıkışları arasındaki farkların indirgenmiş değerlerinin toplamı

A: Projenin her bir t'inci (t=1,2,3,.....n) yılda sağlayacağı nakit girişi ile nakit çıkışı arasındaki fark (net kar + amortisman)

n: Projenin faydalı ömrü

Y: Yatırım maliyeti

H: Projenin faydalı ömrü sonundaki hurda değeri

r: İskonto oranı

Net Bugünkü Değer =

2. KARLILIK İNDEKSİ (FAYDA/MASRAF ORANI):

İndirgenmiş nakit girişleri toplamının (fayda) indirgenmiş nakit çıkışları toplamına (masraf) oranıdır. 1 (bir)den büyük ise proje olumlu kabul edilir.

$$F/M = \frac{\sum_{t=1}^n G_t / (1+r)^t + H / (1+r)^n}{C_y + \sum_{t=1}^n C_t / (1+r)^t}$$

G_t: t döneminde projenin sağlayacağı nakit girişi

C_t: t döneminde projenin gerektirdiği nakit çıkışı

C_y: Yatırım döneminde yatırımın gerektirdiği nakit çıkışı

H: Projenin faydalı ömrü sonundaki hurda değeri

r: İskonto oranı

Fayda/Masraf Oranı =

3. İÇ KÂRLILIK ORANI

Yatırımın faydalı ömrü boyunca sağlayacağı nakit girişini yatırım maliyetine eşit kılan veya Net Bugünkü Değeri 0 (sıfır)a eşitleyen iskonto oranıdır.

Eğer;

$$NBD = G - Y = \sum_{t=1}^n A_t / (1+r)^t + H / (1+r)^n - Y = 0,$$

$G = Y$, $NBD = 0$ ise;

$r = NBD$ 'i "0" a eşitleyen iskonto oranı

İç karlılık oranı, tüm yatırımın dış kaynakla finanse edilmesi senaryosunda, yatırım süresi + ekonomik ömür vadesindeki kredi için tolere edilebilecek azami faiz oranı haddi olarak algılanabilir.

İç Kârlılık Oranı =

4. YATIRIMIN GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ

Projenin Geri Dönüş Süresi hesaplanırken, **Gelir-Gider Tablosu** verilerini kullanınız. Gelir-Gider Tablosu'ndan **Net kar + Amortisman + Faiz Gideri** yıllar itibarıyla toplamalarının yatırım tutarına eşit olduğu yıl, projenin geri ödeme süresini göstermektedir.

Yatırımın Geri Dönüş Süresi = Toplam Yatırım Tutarı / (Vergi Sonrası Kar + Amortisman + Faiz)

Yatırımın Geri Dönüş Süresi =

5. İSTİHDAM KATKISI

İstihdam katkısı, birim istihdam için gerçekleştirilen yatırım tutarını ifade etmektedir.

İstihdam Katkısı = Toplam Yatırım Tutarı / Toplam İstihdam

İstihdam Katkısı =

6. KATMA DEĞER KATKISI

Katma değer, kullanılan girdilerin sağladığı değer artışıdır. Ürün işlenince mamul değer yanında, ek değerlerin üretilmesine de imkân sağlar. Katma değer hesabı, mamul dışında üretilen ek kaynakların tanımlanmasına dayanmaktadır.

Net Katma Değer = Ücretler (İşveren sigorta hissesi dahil) + Sigorta Giderleri + Faiz + Kar

Brüt Katma Değer = Net Katma Değer + Amortisman + Vergi

Yatırımın ekonomik ömrü boyunca ürettiği katma değerlerin toplamını alarak toplam net ve brüt katma değeri hesaplayınız.

Yatırımın ekonomik ömrü dikkate alınarak toplam net ve brüt katma değerinin yıllık ortalamasını hesaplayınız.

Net Katma Değer =

Brüt Katma Değer =

7. BAŞABAŞ NOKTASI

Bir işletmenin, toplam satışları ile toplam giderlerinin birbirine eşit olduğu dolayısıyla henüz karın oluşmadığı nokta başabaş noktasıdır (Kara geçiş noktası). Aşağıdaki tabloyu doldurarak başabaş noktasını hesaplayınız.

İşletme Gideri Unsurları	Sabit Giderler	Değişken Giderler
Hammadde Giderleri		
Yardımcı Maddeler, ve İşletme Malzeme Giderleri		
Yakıt, Enerji, Su Giderleri		
Personel ve İşçilik Giderleri		
Bakım ve Onarım Giderleri		
Genel Giderler		
Satış, Pazarlama Giderleri		
İşletme Dönemi Faiz Giderleri		
Amortismanlar		
GENEL TOPLAM		

Başabaş Noktası = Sabit giderler / Tam Kapasite Kazancı-Değişken Giderler

Başabaş Noktası =

8. BRÜT KAR

Gayri Safi Hasıla – İşletme Giderleri = BK

Brüt Kar =

9. NET KAR

Brüt Kar- Gelir Vergisi = NK

Net Kar =

10. SOSYAL KATMA DEĞER KATKISI

$$\text{Brüt Kar} + \text{Ücretler} = \text{SKDK}$$

Sosyal Katma Değer =

11. FİZİKİ DEĞERLER

Üretilecek Ürün = Ton/Yıl

Tüketilen Ürün = Ton/Yıl

12. GERİ ÖDEME SÜRESİ

$$\text{GÖS} = \text{Toplam Yatırım/Net Kar} + \text{Amortismanlar}$$

Geri Ödeme Süresi =

H. BİLANÇO

AKTİF	... İŞLETMESİ ... TARİHLİ BİLANÇOSU	PASİF
VARLIKLAR		KAYNAKLAR
AKTİF TOPLAM		PASİF TOPLAM

AKTİF	... İŞLETMESİ ... TARİHLİ BİLANÇOSU	PASİF
I. DÖNEN VARLIKLAR		III. KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR
II. DURAN VARLIKLAR		IV. UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR
		V. ÖZ KAYNAKLAR
AKTİF TOPLAM		PASİF TOPLAM

AYRINTILI BİLANÇO

... İŞLETMESİ ... TARİHLİ BİLANÇOSU	2018	2019	2020
AKTİF			
I. DÖNEN VARLIKLAR			
A- Hazır Değerler			
B- Menkul Kıymetler			
C- Ticari Alacaklar			
D- Diğer Alacaklar			
E- Stoklar			
F- Yıllara Yaygın İnşaat ve Onarım Maliyetleri			
G- Gelecek Aylara Ait Giderler ve Gelir Tahakkukları			
H- Diğer Dönen Varlıklar			
<i>Dönen Varlıklar Toplamı</i>			
II- DURAN VARLIKLAR			
A- Ticari Alacaklar			
B- Diğer Alacaklar			
C- Mali Duran Varlıklar			
D- Maddi Duran Varlıklar			
E- Maddi Olmayan Duran Varlıklar			
F- Özel Tükenmeye Tabi Varlıklar			
G- Gelecek Yıllara Ait Giderler ve Gelir Tahakkukları			
H- Diğer Duran Varlıklar			
<i>Duran Varlıklar Toplamı</i>			
AKTİF TOPLAMI			
PASİF			
I- KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR			
A- Mali Borçlar			
B- Ticari Borçlar			
C- Diğer Borçlar			
D- Alınan Avanslar			
E- Ödenecek Vergi ve Yükümlülükler			
F- Borç ve Gider Karşılıkları			
G- Gelecek Aylara Ait Gelirler ve Gider Tahakkukları			
H- Diğer Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar			
<i>Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar Toplamı</i>			
II- UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR			
A- Mali Borçlar			
B- Ticari Borçlar			
C- Diğer Borçlar			
D- Alınan Avanslar			
E- Borç ve Gider Karşılıkları			

F- Gelecek Yıllara Ait Gelir ve Gider Kaynakları			
G- Diğer Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar			
<i>Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar Toplamı</i>			
III-ÖZ KAYNAKLAR			
A- Ödenmiş Sermaye			
B- Sermaye Yedekleri			
C- Kâr Yedekleri			
D- Geçmiş Yıl Kârları			
E- Dönem Net Kârı			
F- Geçmiş Yıl Zararları			
<i>Öz Kaynaklar Toplamı</i>			
PASİF TOPLAMI			