|  |  |
| --- | --- |
| **KONTROL UNSURLARI** | **AÇIKLAMA** |
| **1** | **Yatırım tamamlandıktan sonra ne satılacak?** **Satılacak ürünün ve/veya hizmetin tanımı/içeriği yatırımın yeri/üretim şekli/teknolojisinin seçilmesini, bina özelliklerinin tanımlanmasını ve işletme giderlerini oluşturacak ölçüde tanımlanmış mıdır?** | * Yatırım tamamlanıp tesis işletmeye geçtikten sonra, satışa konu olacak ürün/hizmetler yeterli düzeyde tanımlanmış olmalıdır. Ürün seçiminde göz önüne alınan kriterler açıklanmış mı?
* Sabit yatırım unsurları bu tanımlanan ürün ve/veya hizmete göre oluşturulacağı için satılacak ürün ve/veya hizmetin fiziki/kimyasal/ içerik/birim zamanda üretilecek sayı/miktar ve/veya yapısının net olarak ortaya konmuş mu?
* Bu ürün ve/veya hizmet tanımı; söz konusu pazarın ve ürün/hizmet fiyatının araştırılmasına, üretimine ilişkin tekniklerin oluşturulabilmesine imkân vermiş mi?
 |
| **2** | **Gerekli destek etütleri yapılmış mı?** | * Hedeflenen üretimin gerektirdiği türdeki ve/veya yatırıma ilişkin varsa destek etütleri yapılmış mı? (Örneğin yatırımın konusu jeotermal ise kaynak sondaj raporu, HES ise akış ve yağış verileri, meyve işleme ise hammadde etüdü, hizmet satışı ve/veya AR-GE merkezi ise satışa esas hizmetlerin ve ihtiyacın belirlenmesine yönelik anketler; turizm kış sporları merkezi vb. ise meteoroloji veri, zemin etütleri, yer üstü yer altı düzenlerinin araştırılması, maden işlemede rezerv etüdü gibi).
* Etütler güncel mi?
* Hedeflenen ilgili taraflara yeterli düzeyde/sayıda ulaşılmış mı? Hedeflenen sonuçlar elde edilmiş mi? Ulaşılan sonuçlar proje tasarımına kazandırılmış mı?
 |
| **3** | **Tam kapasitede yılda üretilecek maksimum üretim miktarı (kurulu kapasite yani teorik kapasite) belirlenmiş mi?** | * Kurulu kapasite seçilirken hangi unsurların göz önüne alındığı açıklanmış mı?
* Seçilen kurulu kapasite ile göz önüne alınan unsurlar uyumlu mu?
* Göz önüne alınan unsurlar yeterli mi?
* Vardiyanın söz konusu olduğu üretim tiplerinde ekonomik ve teknik değerlendirmede vardiya unsurunun kurulu kapasite seçimine etkisi irdelenmiş midir?
* Kullanılan verilerin kaynağı açıklanmış mı? Veri kaynakları güncel/güvenilir mi?
 |
| 4 | **Yatırım yeri belirlenmiş mi?** | * Yatırımın varsa tapusu, mülkiyet durumu, harita ve/veya uydu görüntüsü/ imar durumu vb. verilmiş mi?
* Yatırımın gerçekleştirilmesine engel teşkil edecek sit alan/yüksek gerilim hattı, dere yatağı, doğalgaz hattı vb. deplasman gerektiren durum, koruma alanı, güvenlik bölgesi vb. durum araştırılmış mı?
* Arazi maliyeti konusunda tespit yapılmış mı?
* Kaynak güvenilir mi?
 |
| **5** | **Yatırım yerine ilişkin seçim kriterleri açıklanmış mı?** | * Yatırım yeri yatırım tutarını ve yatırımın sürdürülebilirliğini doğrudan etkileyen temel unsurlardan biridir. Lokasyonu nedeni ile başarısız olmuş örneklerin tekrarlanmaması ve yatırım yerinin yatırımın boyutunu etkileyecek düzeyde netleştirilmesi gerekir. Yer seçiminde göz önüne alınan faktörler açıklanmış mı?
* Yatırım yerinin amaçlanan üretim açısından uygunluğuna dair göz önüne alınan faktörler sahada irdelenmiş mi? Göz önüne alınan faktörler yeterli mi?
* Kullanılan veriler açıklanmış mı?
* Veriler güncel/erişilebilir mi?
 |
| **6** | **Yatırıma ilişkin makine/ekipman teknolojisi ve üretim yöntemi araştırılmış/belirlenmiş mi?** | * Teknoloji ve üretim yöntemi seçiminde göz önüne alınan faktörler net şekilde ortaya konmuş mu?
* Seçim kriterleri ile yapılan seçim uyumlu mu?
* Seçilen teknolojinin rekabetçi olduğunu gösteren veriler raporda mevcut mu?
* Mevcut teknoloji alternatifleri irdelenmiş mi?
* Kullanılan veriler açıklanmış mı?
* Veriler güncel/erişilebilir mi?
 |
| **7** | **Ana üretim tekniği ve teknoloji/makine grubu seçilmiş mi?** | * Seçilen ana makine grubu belirlenmiş/tanımlanmış ürünü, belirlenmiş nitelikte üretecek, rekabetçi nitelikte bir makine grubu mudur?
* Bu makine grubunun fiyat teklifleri ve/veya proformaları yeterli ayrıntıyı içermekte midir?
* Makinelerin üretim kapasitesi öngörülen kurulu kapasite ile uyumlu mudur?
 |
| 8 | **Ana makine ekipman dışında yardımcı tesis/makine ekipmanlar belirlenmiş mi?** | * Hedeflenen üretimi hedeflenen kurulu kapasitede gerçekleştirmek için ana makineler dışında gerekli olan yardımcı makine ekipmanlar seçilmiş mi?
* Seçim kriterleri açıklanmış mı?
* Bu ekipmanların ana makine ile uyumu teyit edilmiş mi?
* Veri ve kaynaklar güncel ve erişilebilir mi?
 |
| **9** | **Sabit Yatırımın Gerçekleştirilmesindeki süreç faaliyet planı/termin planı oluşturulmuş mudur?** | * Yatırımın termin planının (fiili gerçekleşme ve ödeme planı) özeti yatırım tablosu ile uyumlu şekilde oluşturulmuş olmalıdır ve yatırımın niteliğine göre gerekirse detaylandırılmalıdır. Öngörülen süreler yapılacak işlerin gerçekleştirilmesi açısından makul ve uygulanabilir olmalıdır. Yatırım unsurlarının ödeme süreleri, bu unsurların fiili gerçekleşme süreleri ile yılı geçen ölçüde farklılaşıyorsa fiili gerçekleşme planı dışında ödeme planı teknik değerlendirme bölümünde da yapılmalı ya da açıklanmalıdır. Bu tür bir ödeme planının finansman tablosuna da doğru şekilde yansıtılmış olması gerekir.
 |
| **10** | **Satılacak şey eğer üretilecek/imal edilecek bir ürün ise bu ürünün üretimine ilişkin akım şeması ve madde balansı yapılmış mı?** | * Belirlenmiş olan satılacak ürüne ilişkin akım şeması ve madde balansı yapılırken kullanılan verilerin kaynağı açıklanmış mı?
* Veriler güncel ve erişilebilir mi?
 |
| **11** | **Satılacak şey eğer bir hizmet ise bu hizmetin birim miktarına ilişkin temel girdiler belirlenmiş mi?** | * Satılacak hizmetin birim miktarına ilişkin olarak kullanılacak hammadde, yardımcı madde, işletme malzemesi, tedarik edilecek diğer malzemeler gibi temel girdiler belirlenmiş/hesaplanmış mı?
* Bu hesaplamada kullanılan baz alınan veriler güncel ve erişilebilir mi?
 |
| 12 | **Madde balansları ve/veya birim hizmet girdileri doğru hesaplanmış mı?** | * Bu hesapların birim düzeyinde temkinli ve doğru hesaplanmış olması gerekir. Birim düzeyinde doğru hesaplanmış rakamların öncelikle yıllık kurulu kapasitedeki işletme giderlerine yansıtılması daha sonra mali tablolara (Proforma giderlere ve nakit akımı tablolarına) öngörülen Kapasite Kullanım Oranında (KKO) yansıtılması gerekir. Bu yansıtma işlemleri doğru yapılmış mıdır?
 |
| 13 | **Temel düzeyde tesis yerleşim planları mevcut mudur?** | * Yerleşim planlarında öngörülen yerleşimler belirlenen tüm makine ekipman parkı ile uyumlu mudur?
* Yatırımın finansmanını karşılayacak kurumun talep ettiği düzeyde (mimari/inşaat projesi) mevcut mudur?
 |
| 14 | **Organizasyon şeması ve çalışacak personel sayısı nitelikleri belirlenmiş midir?** | * Organizasyon şeması ve çalışacak personelin sayısı niteliği kurulu kapasitede çalışacak personele göre hazırlanmış mıdır?
* Bu personelin varsa geçici/sürekli çalışacak olanlarının ayrımı yapılmış mıdır?
* Sabit elde tutulması gereken kritik personel sayısı ile Kapasite Kullanım Oranına (KKO) göre değişkenlik gösterecek personel ayrımı yapılmış mıdır?
 |
| 15 | **Teknik Kapasite Kullanım Oranı belirlenmiş midir?** | * Fiili Kapasite / Teorik (kurulu kapasite) oranı hesaplanmış mıdır?
* Hesaplama varsayım ve verileri açıklanmış mıdır?
 |
| **16** | **Toplam yatırım tablosu (sabit yatırım + Başlangıç İşletme sermayesi yatırımı) oluşturulmuş/hesaplanmış mıdır?** | * Sabit yatırım tutarları termin planına (eğer fiili gerçekleşme ile ödeme planı farklılaşıyor ise ödeme planına uygun şekilde) göre oluşturulmalıdır. Yatırım tablosunda öngörülen hesaplanan yatırım unsurlarının tutarları KDV hariç hesaplanmış olmalıdır ( KDV den arındırılması mümkün olmayan inek araçlar hariç) . Yatırım unsurları hesaplanırken, bu unsurların kurulu kapasite, deneme üretimi süreçleri ile uyumu gözetilmiş olmalıdır. İade edilecek KDV hesaplanmış olmalıdır.
 |
| **17** | **Tam kapasitede yıllık üretim ve işletme giderleri tablosu oluşturulmuş mudur?** | * Yıllık üretim ve işletme giderleri tablosunda kullanılan girdi birim fiyatları KDV hariç, peşin ve girdinin tesise mal oluş fiyatları (nakliye dâhil) olmalıdır. Fiyatların tespitinde bu konu dikkate alınmış olmalıdır (özellikle işletme giderleri içinde büyük paya sahip girdilerde bu konu daha fazla önem arz eder)
 |
| **18** | **Hammadde, yardımcı madde, işletme malzemesi yıllık tam kapasitedeki tüketim miktarları madde balansları ve/veya birim hizmet için öngörülmüş temel girdi miktarları ile uyumlu mudur?** | * Üretimin söz konusu olduğu fizibilitelerde, tam kapasitedeki üretim/işletme giderleri Madde Balansından alınmış olmalıdır. Satışa konu olan unsur üretilmiş bir mamul olmayıp, bir hizmet ise birim hizmet için gerekli olan girdilerin hesabından tam kapasitedeki üretim ve işletme giderlerine aktarılmış olmalıdır.
 |
| 19 | **Tam kapasitede yıllık üretim ve işletme için gerekli enerji, su tüketimlerinin hesabı yapılmış mıdır?** | * Yıllık kurulu kapasitede gerekli olan enerji ve su tüketim miktarları, kurulu kapasitedeki üretim ile uyumlu mudur?
* Bu hesaplamalar yapılırken kullanılan verilerin/yapılan varsayımların kaynağı açıklanmış mıdır?
 |
| 20 | **Tam kapasitede yıllık personel giderleri hesaplanmış mıdır?** | * Personel giderlerinin kurulu kapasitede ve yıllık hesaplanmış olmasına dikkat edilmelidir. Bu giderlere konu olan personel sayısı ve niteliğinin organizasyon şeması ile ve kurulu kapasite ile uyumlu olması gerekir. Ücret dışındaki varsa diğer sosyal haklar belirtilmiş olmalıdır. Varsa geçici ve/veya mevsimlik çalışanlar ayırt edilmiş olmalıdır.
 |
| 21 | **Tam kapasitede yıllık bakım onarım-genel gider- satış pazarlama giderleri hesaplanmış mıdır?** | * Bu gider unsurlarının içeriği ve hesaplama biçimi açıklanmış olmalı ve kurulu kapasite ile uyumlu olmalıdır.
 |
| 22 | **Tam kapasitedeki üretim ve işletme gider unsurlarına ilişik sabit ve değişken gider oranları belirlenmiş midir?** | * Tam kapasitede yıllık üretim ve işletme giderlerinin sabit /değişken tutarları ayrıştırılmış olmalıdır. Gider unsurlarının toplam işletme giderleri içindeki oranların belirlenmesinde, özen gösterilmesi ve detaylandırılması gereken unsurun belirlenmesi açısından fayda vardır.
 |
| **23** | **Tam kapasitede işletme sermayesi tablosu ve hesabı yapılmış mıdır?** | * İşletme sermayesinin unsurları ve hesaplamada göz önüne alınan varsayım ve veriler açıklanmış olmalıdır. İşletme sermayesinin sabit ve değişken tutarları ayrıştırılmış olmalıdır. Bu unsurlar Tam Kapasitedeki Yıllık İşletme Giderleri Tablosu ile uyumlu olmalıdır. Çelişki içermemelidir. Vadeli satış süresi dikkate alınmış olmalı ve bu sürenin ekonomik değerlendirmede tespit edilen süre ile uyumlu olması gerekir.
 |
| **24** | **Hesaplanan işletme sermayesi miktarı yatırım tablosuna eklenmiş midir?** | * İlk sene Kapasite Kullanım Oranı (KKO) yansıtılmış başlangıç işletme sermayesi miktarı sabit yatırıma eklenerek toplam yatırım tutarı hesaplanmış olmalıdır.
 |
| **25** | **Tam kapasitede yıllık işletme gelirleri hesaplanmış mıdır?** | * Tam kapasitedeki yıllık işletme gelirlerindeki satışa konu üretim miktarının madde balansındaki üretim miktarı ile uyumlu olması gerekir. Madde balansında satışa konu olan varsa yan ürünlerin ve/veya diğer ürünlerin de gelir tablosunda dikkate alınması, varsa satışta iade vb. detayların da dikkate alınmış olması gerekir. Benzer şekilde tam kapasitede yıllık işletme gelirlerinde kullanılan satış fiyatlarının da ekonomik değerlendirmede tespit ediliş fiyatlar ile uyumlu olması gerekir. Bu fiyatlar da KDV siz olmalıdır.
 |
| 26 | **Tesisin ekonomik ömrü öngörülmüş müdür?** | * Öngörüye esas açıklama var mıdır?
 |
| 27 | **Tesisin hurda değeri hesaplanmış mıdır?** | * Hurda değer hesabında kullanılan varsayım ve kabullerin, tesisin teknolojik özellikleri ile uyumlu olması gerekir.
 |
| **28** | **Yatırım konusundaki riskler yeterli ölçüde değerlendirilmiş mi?** | * Yatırımın riskleri yatırımın türüne, yatırımın yerine bağlı olarak değişkenlik gösterir. Risklerin yeterli düzeyde irdelenmiş olması gerekir. Yatırım konusunda varsa yerli başarısız ve başarılı örneklerin yerinde incelemesinin yapılması ve proje tasarımında muhakkak göz önüne alınması gereklidir. Yabancı başarılı örnekler yatırım tasarımında dikkate alınabilecek ölçüde (eğer yatırım yeri ve konusuna uygulanması mümkün ise) irdelenmeli ve proje tasarımında yer almalıdır. (satılacak ürün/hizmetler olarak, yatırımın kapsamı olarak vb.)
 |
| **29** | **Yatırım konusuna ilişkin araştırma ve tespitler yatırım tasarımına kazandırılmış mı?** | * İşletmenin satacağı hizmet ve/veya ürün, yatırımın içeriği yapılan analiz ve tespitlere uygun şekilde oluşturulmalıdır. Belirlenen ihtiyaca cevap veren ve/veya belirlenen riskleri bertaraf edecek yöntem ve kurgunun proje kapsamında yapılması 5N+1K ölçeğinde açıklanması ve yatırım tutarları, işletme gelir/gider hesaplarına yansıtılmış olması gerekir.
 |
| 30 | **Yatırım tablosunda hesaplanan arsa, sabit yatırım ve işletme sermayesi yatırım rakamları finansman tablosuna doğru şekilde taşınmış mıdır?** | * Teknik değerlendirmede hesaplanan yatırım tablosundaki bu değerler ile bu değerlerin ilgili olduğu yıllar finansman tablosuna doğru şekilde aktarılmalıdır.
 |
| 31 | **Yıllık işletme giderleri ve yıllık işletme gelirleri proforma ve nakit akım tablolarına doğru şekilde taşınmış mıdır?** | * Teknik değerlendirmede hesaplanan tam kapasitedeki yıllık işletme giderleri ile tam kapasitedeki yıllık işletme gelirleri, ekonomik Kapasite Kullanım Oranı (KKO) ile ilişkilendirilerek Proforma gelir gider ve nakit akım tablolarına taşınmış olmalıdır.
 |

**BİR ÇALIŞMADA AŞAĞIDAKİ UNSURLARDAN HERHANGİ BİRİ YOKSA BU ÇALIŞMA FİZİBİLİTE OLARAK DEĞERLENDİRİLEMEZ**

1. Yatırım tamamlandıktan sonra, satılacak ürünün ve/veya hizmetin tanımı/içeriği yatırımın yeri/üretim şekli/teknolojisinin seçilmesini, fiyatının tespitini gerçekleştirebilecek ölçüde tanımlanmış mıdır?
2. Kurulu kapasitedeki (teorik) üretilecek yıllık maksimum ürün ve/veya hizmet miktarı belirlenmiş mi?
3. Yatırımın ekonomik ömrü boyunca elde edeceği net fayda hesaplanmış mı?
4. Toplam yatırım tutarı (Sabit Yatırım Tutarı + Başlangıç İşletme Sermayesi ihtiyacı) hesaplanmış mı?
5. İlk iki maddede yer alan toplam fayda ile toplam yatırım tutarı (maliyet) karşılaştıran yöntemler (net bugünkü değer, iç verim oranı ve geri ödeme süresi) kullanılmış mı?