

GGY309

GAYRİMENKUL YATIRIMLARI, PROJE GELİŞTİRME VE DEĞERLEME

Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ
Ankara Üniversitesi UBF Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



PROJE HAZIRLAMA AŞAMALARI

Yatırım projesinin hazırlanmasının aşamaları:

No	Aşamalar
1	Proje fikrinin (yatırım düşüncesinin) ortaya konulması
2	Ön araştırmanın (Ön etüd) yapılması
3	Fizibilite etüdüleri (yapılabilirlik çalışmalarının hazırlanması; teknik, ekonomik ve finansal etüdüleri kapsamaktadır.)
4	Yatırımın mali ve ekonomik değerlemesi
5	Genel değerlendirme ve yatırım kararının alınması
6	Kesin projenin yapılması
7	Projenin uygulanması
8	İnşaatın ve iskan işlerinin tamamlanması: Satış ve işletme dönemine geçiş (İşletmeye alma)



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



PROJE HAZIRLAMA AŞAMALARI

➤ I. Proje Hazırlama

- Yatırım konusunun belirlenmesi ve proje kararı
- Projenin tanıtımı ve gerekçesi
- Piyasa araştırması,
- Kapasite analizi
- Kuruluş yeri seçimi
- Projenin teknik yönü
- Projenin mali ve ekonomik yönü

➤ II. Proje Değerlendirme

- Teknik değerlendirme
- Mali değerlendirme
- Ekonomik değerlendirme
- Risk, belirsizlik ve duyarlılık analizi

➤ III. Kesin Yatırım Kararı

- Proje uygulanması aşaması
- Proje planlama ve yönetimi



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



PROJE HAZIRLAMA AŞAMALARI

- Projelendirmede; proje hazırlama, değerlendirme, kesin yatırım kararı ile birlikte uygulama, planlama ve izleme olmak üzere üç temel aşama vardır.
- Proje hazırlama ve değerlendirme aşamalarında yapılacak analiz ve değerlendirmelerin bir bölümü, değerlemeye ve uygulamaya temel olacak proje raporunu oluşturacaktır. Her aşamada yapılacak tüm analizlerin proje raporunda yer alması gerekli ve doğru değildir.
- Örneğin, yatırım konusunun belirlenmesi ve proje kararı ile teknik değerlendirme proje raporunda yer almayacaktır.
- Yatırım konusunu belirleme ve projelendirme kararı, proje öncesi bir çalışmadır. Teknik değerlendirme ancak bağımsız bir değerlendirme raporu için anlamlı olur.
- Projelendirmenin son aşaması ise kabul edilen bir projenin uygulaması ile ilgilidir.



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



PROJE HAZIRLAMA AŞAMALARI

- Proje hazırlama bir grup (ekip) işidir. Bu işlem, her aşamada çok sayıda faaliyet ve çalışmanın yüklenilmesini gerektirir. İşte projenin her aşamasında görev alacak kişiler, proje ekibinin (timi) elemanlarıdır.
- Örneğin, konut projesinin hazırlanmasında, gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanları yanında, mimar, inşaat mühendisi, harita mühendisi gibi mesleklere de görev düşer.
- Proje hazırlama, birçok disiplini içeren bir faaliyet olmaktadır.
- Proje hazırlamada, çeşitli disiplinlerde uzman kişilerin çalışması yanında, yerine getirilecek faaliyetlerin de birbirine bağlı olmaları, disiplinler arası çalışma ve işbirliğini zorunlu kılmaktadır. Bu işbirliğini sağlayabilmek için özellikle ekip yöneticisinin, en azından ekip üyeleri ile konuları tartışıp görüşecek kadar, diğer disiplinler hakkında ana hatları ile de olsa fikir sahibi olması gerekir.



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



PROJE HAZIRLAMA AŞAMALARI

- Projeyi hazırlayacak ekip elemanlarının, her aşamada yaptıkları araştırma, inceleme ve çalışmalarda ortaya çıkacak sorunları ve çözüm yollarını tartışmaları ve her türlü faaliyetlerini planlı bir şekilde birleştirmeleri zorunludur.
- Proje ekibinin başarıya ulaşabilmesi için, proje lideri veya yöneticisinin, proje faaliyetleri ve ekip üyeleri arasında denge ve bütünlük sağlayacak özellik ve yeteneklere sahip olması gereklidir.
- Proje hazırlanmasında en önemli konulardan biri de hiç kuşkusuz yapılacak işlemlerin belirli bir plan ve sıra içinde yapılması gereğidir. Örneğin, herhangi bir gayrimenkul projesinde, piyasa araştırması yapmadan kapasite belirleme çalışmalarına girişmek, proje hazırlama işlemini güçleştireceği gibi, istenmeyen sonuçların doğmasına da neden olabilir.



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



PROJE HAZIRLAMA AŞAMALARI

- Proje aşamaları olarak, projelendirme ve proje raporunun hazırlanması aşamasında yukarıda verilen sıranın kullanılmasında yarar vardır.
- Yapılacak analiz ve incelemelerin mutlaka burada sunulan sıralamaya uygun olarak gerçekleştirilmesi gerektiği söylenemez. Doğal olarak bazı aşamalar birbirine bağlı iken, bazıları eş anlı olarak yürütülebilir. Örneğin, kuruluş yeri seçimi çok daha önceden yapılabilir, yatırım kararından sonra, proje tekniğini belirleme çalışmaları başlatılabilir.
- Verilen sıralamaya uygun olarak yatırım konusunun belirlenmesi ve projelendirme kararından, yatırımın mali ve ekonomik yönünün ortaya konulmasına kadar, tüm proje hazırlama aşamaları olabildiğince örneklerle açıklanmaya çalışılacaktır.



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



KAYNAKLAR

Projelerinin Düzenlenmesi Değerlendirilmesi ve İzlenmesi, O. Güvemli, Atlas Yayın Dağıtım Yayın No:7, İstanbul, 2001.

Finans Matematiği, O. Yozgat, Marmara Üniversitesi Yayın No:436, İstanbul, 1986.

Finansal Piyasalar ve Finansman Teknikleri, G. Sayılğan, Turhan Kitabevi, Ankara, 2004.

Hisse Senetleri Piyasası Endeksleri, G. Sayılğan, Turhan Kitabevi, Ankara, 2005.

Mali Matematik, M. Şenel, Bilim ve Teknik Kitabevi Yayınları, Eskişehir, 1983.

Proje Hazırlama Tekniği, A. Erkuş ve E. Rehber, III. Baskı, A.Ü.Z.F. Yayınları No:1302, Ders Kitabı:377, Ankara, 1993.

Real Estate Investment Trusts Handbook, W.K. Kelly, American Law Institute, USA, 1989.

Yatırım Projelerinin Düzenlenmesi Değerlendirilmesi ve İzlenmesi, O. Güvemli, Atlas Yayın Dağıtım Yayın No:7, İstanbul, 2001



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS

