

# 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

- Hangi düzeyde olursa olsun sınırlı kaynakların belirli amaçlar doğrultusunda en iyi biçimde kullanılması, kaynakların ayrılacağı alternatiflerin hazırlanacak projelerle kapsamlı biçimde değerlendirilmesi ve alınacak kararların bu değerlendirmelere dayandırılması ile sağlanabilir.
- Kaynak kullanımındaki bu yaklaşım **“projelendirme”** olarak isimlendirilir.
- **Projelendirme**; sınırlı kaynakların, yarışmalı durumda olan alternatifler arasından hangi alana ayrılacağına saptanmasında kullanılan temel bir yaklaşım biçimidir.



INTERNATIONAL  
VALUATION  
STANDARDS  
COUNCIL



RICS



## PROJE HAZIRLAMA AŞAMALARI

- Projelendirme, farklı aşamaları içeren bir yaklaşımdır. Bu yaklaşımda elde edilmesi gereken ilk sonuç bir proje çalışması veya belgesidir.
- Projelendirmede; proje rapor veya belgesini ortaya çıkaracak önemli proje aşamalarının analizleri ve raporlanması yapılır.
- Gayrimenkul, çok geniş bir faaliyet demetini içine aldığına göre, bütün faaliyetler için ayrı ayrı projelendirme aşamalarını açıklama olanağı yoktur.
- Projelendirme aşamaları, genel bir çerçeve içinde ve uygulamadaki genel eğilimler de dikkate alınarak açıklanmıştır.
- Kabul edilmiş projelerin uygulanması ve proje yönetimi (planlama, izleme ve değerlendirme) de uzmanlık ister.



INTERNATIONAL  
VALUATION  
STANDARDS  
COUNCIL



RICS



## PROJE HAZIRLAMA AŞAMALARI

- Genellikle proje ile ilgili olarak, uygulamada karşılaşılan durumlar beş başlık altında incelenebilir:
  - Ulusal veya bölgesel bir projenin hazırlanması veya daha önceden hazırlanıp uygulamaya konulan böyle bir projenin, uygulamaya dönük alt projelerinin hazırlanması.
  - Firma düzeyindeki yatırım projelerinin hazırlanması
  - Gayrimenkul ve inşaat araştırma projelerinin hazırlanması
  - Makro veya firma düzeyinde başka kişi veya kurumlarca hazırlanmış bir projenin değerlendirilmesi ve
  - Proje değerlendirme raporlarının hazırlanması, gözden geçirilmesi (kontrolü) ve denetimi.



INTERNATIONAL  
VALUATION  
STANDARDS  
COUNCIL



RICS



## PROJE HAZIRLAMA AŞAMALARI

- Sabit sermaye yatırımı önerisi olarak tanımlanan bir projenin hazırlanması ve değerlendirilmesi çalışması, yatırım projesinin türü (yeni yatırım, tamamlama ya da genişletme yatırımları, yenileme ve modernizasyon yatırım projeleri) bakımından bazı temel farklılıklar göstermesine karşın, açıklamada bütünlük sağlamak için genelde “**yeni yatırım projeleri**” göz önüne alınarak analiz yapılacaktır. Ancak bu açıklamalar çoğu kez diğer yatırım proje türleri için de geçerlidir.
- Yeni yatırım projelerinin hazırlanması çerçevesi gayrimenkul ve inşaat sektörleri projeleri temel alınarak verilmiştir.
- Gayrimenkul projelerinin; imalat sanayi, tarım, turizm gibi diğer sektörlerin kendilerine özgü farklılıkları olup, sektöre özgü analiz ve değerlendirmelere özel önem verilmiştir.



INTERNATIONAL  
VALUATION  
STANDARDS  
COUNCIL



RICS





## PROJE HAZIRLAMA AŞAMALARI

- Doğal olarak bütün sektörleri kapsayacak bir çerçeve çizmek aslında böyle bir çalışma kapsamı içinde mümkün değildir. Fakat gayrimenkul projeleri için verilen proje hazırlama ve değerlendirme çerçevesi bazı küçük çaplı uyarlamalarla diğer bütün sektörlerde uygulanabilecek düzeyde kapsamlı olarak verilmiştir. Bu nedenle proje değerlendirme yöntemleri ve uygulamaları, özel farklılıklar dikkate alınarak bütün sektörler için geçerli olacaktır.
- Aksi belirtilmediği sürece bundan sonraki derslerde proje ya da yatırım projesi kavramından inşaat ve gayrimenkul sektörlerindeki yeni yatırım projelerinin anlaşılması gerekecektir.



INTERNATIONAL  
VALUATION  
STANDARDS  
COUNCIL



RICS



## PROJE HAZIRLAMA AŞAMALARI

- Bir faaliyetin fikir aşamasından hayata geçirilmesine kadar gerekli aşamalarını proje anlayışı içinde ele almak, projelendirme olarak tanımlanabilir. Bir faaliyet veya yatırımın projelendirme aşamaları aşağıdaki gibi sıralanabilir:
  - Projelendirme, proje rapor veya belgesinin hazırlanmasından daha geniş bir kavramdır. Ancak, projelendirme çalışmalarının ilk ürünü bir proje raporu veya belgesidir.
  - Projelendirmede incelenen konular her projede ortak olmakla birlikte, özellikle projeyi talep eden ve/veya projeyi destekleyen kurumların kendi yapılarına göre farklılık içeren proje formatları bulunmaktadır.
  - Projelendirme ve proje hazırlama konusuna geçmeden genel ilkeleri aynı olmakla birlikte diğerlerinden önemli derecede farklılık gösteren gayrimenkul projelerinin ne olduğu ve hangi kapsamda olmaları gerektiği konusunda çok kısa da olsa bilgi vermekte yarar görülmüştür.



INTERNATIONAL  
VALUATION  
STANDARDS  
COUNCIL



RICS



## PROJE HAZIRLAMA AŞAMALARI

- Bir gayrimenkul projesi; yapılacak araştırmanın amacını, gerekçesini, planını, yöntemini, gerektirdiği masrafı ve sağlayacağı mali ve ekonomik katkıları gösteren bir belgedir. Bir proje genelde aşağıdaki detayları kapsamalıdır:
  - Araştırmanın adı
  - Proje lideri ve araştırmayı yürütecek kişi ve kurumlar
  - Araştırmanın amacı ve gerekçesi
  - Araştırmada kullanılacak materyal ve yöntem
  - Proje giderleri
  - Araştırmadan beklenen yararlar
  - Araştırma uygulama planı (zaman ve maliyet açısından)
- Bu kısa bilgiden sonra, projelendirme aşamaları sıralanıp, proje belgesinde yer alması gerekli konular açıklanacaktır.



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

