

# GGY309

## GAYRİMENKUL YATIRIMLARI, PROJE GELİŞTİRME VE DEĞERLEME

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



INTERNATIONAL  
VALUATION  
STANDARDS  
COUNCIL



RICS



## YATIRIM PROJELERİNİN HAZIRLANMASI

- Yeni bir girişimin başlatılmasına yönelik olarak bir yatırım projesinin gelişim süreci genellikle aşağıdaki aşamaları izler.
  - Proje Fikrinin Doğuşu
  - Ön Yapılabilirlik Çalışması (Ön Fizibilite Etüdü)
  - Yapılabilirlik Çalışması (Fizibilite Etüdü)
  - Projenin Değerlendirilmesi
  - Projenin Uygulamaya Konulması - Proje Planlaması.
- Bu aşamalar bu ve bundan sonraki bölümlerde kapsamlı olarak açıklanacaktır.
- **Proje Fikrinin Doğuşu ve Ön Eleme**  
Bir yatırım projesinin bir fikir olarak doğuşunu ya da ortaya çıkmasını açıklamak mümkün değildir. Çünkü proje fikrinin ortaya çıkışı fikir sahibinin yaratıcılığına ve sezgilerine bağlıdır. Bu nedenle kişiye göre farklılıklar gösterir. Ancak düşünme ve yaratıcılık için yol gösterici iki temel ilke önerilebilir.



INTERNATIONAL  
VALUATION  
STANDARDS  
COUNCIL



RICS



## YATIRIM PROJELERİNİN HAZIRLANMASI

- **1. Bir İhtiyacı Araştır ve Daha Sonra Bu İhtiyacı Giderecek Ürünü Belirle:** Bulunan ya da belirlenen ihtiyaç ya yüksek maliyetle ya da eksik bir biçimde giderilmektedir. Yani bilinen bir ürün vardır veya bunun tersi olarak belirlenen ihtiyaç o anda her hangi bir biçimde giderilmemiştir. Bu durumda ihtiyacı giderecek yeni bir ürün geliştirilecek demektir. Böyle bir durum ise, kişilerin yaratıcı gücüne bağlı olarak yaratıcı yeni fikirlerin ortaya çıkışını gerektirir.
- Yaratıcı yeni fikirlerin doğuşunu teşvik etmek için beyin fırtınası (brainstorming), synerjics (acayip fikri aşına kılma), özellik değiştirme (attribute modification), bağılı serbestlik (free association), zoraki ilişki (forced relationship), büyük hayal (big dream), morfolojik analiz (morphological analysis) araç-amaç (means-ends), Edisonian ve Gordon yöntemi adı verilen teknikler önerilmektedir.



INTERNATIONAL  
VALUATION  
STANDARDS  
COUNCIL



RICS



## YATIRIM PROJELERİNİN HAZIRLANMASI

- Görüldüğü gibi iyi bir proje fikrine sahip olmak ya da bir proje doğuşuna neden olabilecek bir ihtiyacı saptamak için izlenecek her hangi bir reçete yoktur. Çünkü proje fikri deneyim, bilgi, sezgi ve nihayet kimi zaman şanslı olma gibi pek çok faktörün belirlediği karmaşık bir olgudur. Ancak proje fikrinin somutlaşması temelde bir girişimcilik ruhunun varlığını gerektirir.
- Girişimcilik ise bilgi ve deneyimden daha fazla ölçüde, yaratıcı, risk ve sorumluluk üstlenen atak bir kişilik yapısı gerektirir. Bu nedenle proje fikrinin doğuşu ya da ortaya çıkışı kişiye bağlı olarak değişir. Ancak yukarıda adları belirtilen teknikler yeni proje fikirlerinin ortaya çıkmasına ve aşağıda belirtilen faaliyetler ise proje fikrine temel oluşturacak bir ihtiyacı belirlemede yol gösterici bir işlev görecektir.



INTERNATIONAL  
VALUATION  
STANDARDS  
COUNCIL



RICS



## YATIRIM PROJELERİNİN HAZIRLANMASI

- Bir yatırım projesinin doğuşuna yol açacak ihtiyacı belirlemek için aşağıdaki faaliyetler yardımcı olabilir.
  - Mevcut sanayilerin durumunu incelemek.
  - Mevcut sanayilerin girdi ihtiyaçlarını ve çıktılarını incelemek ve “birisinin çöpü diğerinin serveti olabilir” değişimini unutmamak.
  - Nüfusun gelişme eğilimlerini ve demografik verileri incelemek.
  - Kalkınma planlarını ve ekonomik değişme eğilimlerini incelemek.
  - Toplumsal değişme eğilimlerini incelemek.
  - Yeni yasaların (örneğin çevre kontrolü, halk sağlığını koruma yasaları gibi) etkilerini ve zorunluluklarını incelemek.



INTERNATIONAL  
VALUATION  
STANDARDS  
COUNCIL



RICS





## YATIRIM PROJELERİNİN HAZIRLANMASI

- **Önce Ürünü Bul Daha Sonra İhtiyacın Derecesini Araştır:** Birinci ilke ihtiyaç araştırmaya yönelik iken, bu ilke önceliği ürüne aktarır.
- Önce bir ürünün belirlenmesini ve daha sonra bu ürüne olan ihtiyacın derecesini ve büyüklüğünü belirlemeyi önerir. Yeni ürünler belirlemek için aşağıda belirtilen faaliyetler büyük kolaylık sağlar.
- Mahalli malzeme ve diğer kaynakları incelemek. Çünkü mahalli malzeme ve kaynaklar, özellikle gelişmekte olan yerlerde, ya yeteri kadar işlenmemekte ya da değerlendirilmemektedir.
- Dışarıdan alınan malların ikamesini inceleyerek yerli üretimini düşünmek.
- Mahalli becerileri ve el sanatlarını incelemek.
- Yeni yaygınlaşan teknolojilerin etkilerini inceleyerek olumsuzluklarını giderecek ya da kullanımlarını genişletecek yeni ürünler araştırmak.
- Mevcut sanayi ürünlerinin listesini gözden geçirmek ve farklı biçimde yeniden düzenleyerek yeni ürünler geliştirme olanağını araştırmak. Sanayi sergilerini ziyaret ederek yeni fikirler edinmek ve bunları geliştirmek.



INTERNATIONAL  
VALUATION  
STANDARDS  
COUNCIL



RICS



## YATIRIM PROJELERİNİN HAZIRLANMASI

- Belirtilen iki temel ilke çerçevesinde yapılacak araştırmaların sonucuna göre birçok proje fikrinin doğması olasıdır. Akla gelen her proje fikri için dar kapsamlı da olsa bir proje hazırlama ve değerlendirme (ön yapılabilirlik) çalışmasına gitmek zaman ve maliyet kaybı açısından akılcı bir yol olmayacaktır. Çünkü bazı fikirlerin başarılı bir proje olma olasılığı çok az olabilir. Bu nedenle ortaya çıkan proje fikirlerinin aşağıdaki soruların hepsinden olumlu yanıt alacak biçimde bir ön elemeden geçirilmesi uygun olacaktır.
- Uygun fiyatlarla üretim faktörlerinin tedarik edilmesini sınırlayıcı engeller var mı? Örneğin, tekelci kuruluşlar, kıt işgücü, özel malzeme ve ekipman gibi.
- Proje fikri bulunamayacak ölçüde çok sermaye gerektirecek mi?
- Projenin çevresel etkileri devletin ve kamuoyunun resmi ya da gayri resmi olarak belirlediği kural ve ilkelere ters midir?
- Proje fikri ulusal politikalar, amaçlar ve ilkelerle çelişiyor mu?
- Proje fikrinin yöneldiği piyasaya girişi engelleyecek tekelci kuruluşlar var mıdır?
- Ürünün uygun bir biçimde piyasaya dağıtımını engelleyen, faktörler var mıdır? Örneğin sağlanamayacak ölçüde aşırı bir dağıtım sistemi gerekiyor mu?
- Proje fikri mevcut ve gelecekte arzu edilen sanayi sektörü ile çelişki içinde midir?



INTERNATIONAL  
VALUATION  
STANDARDS  
COUNCIL



RICS



## YATIRIM PROJELERİNİN HAZIRLANMASI

- Belirtilen bu sorulara göre elenemeyen yani umut veren proje fikirlerinin bu kez potansiyel başarı derecelerine göre, bir skala çerçevesinde (örneğin 1-20 puan arasında değer vererek) öznel (sübjektif) değerlendirilmesi yapılarak bir öncelik sıralamasının yapılması, proje çalışmalarına öncelik verme bakımından yol gösterici olacaktır.
- **Öznel başarı değerlendirmesi aşağıdaki faktörlere göre yapılır:**
- Mevcut pazar durumunun yeterli görünme derecesi.
- Pazarın büyüme potansiyeli derecesi.
- Malın pazarda fiyat, maliyet ve dizayn açısından rekabet derecesi.
- Projenin pazarda bir bütün olarak başarılı olma derecesi ve özellikle pazarın istikrar derecesi, teknoloji riski, rakiplerin gücü, ithal ürünlerle gelecekte rekabet derecesi.
- Belli bir puan ölçeğine göre (örneğin 20 puan üzerinden) ön elemenden geçen her proje fikrine yukarıda belirtilen faktörlere göre puanlar verilir. Her proje fikrinin aldığı toplam puanlara göre proje fikirleri büyükten küçüğe doğru önem sırasına göre sıralanır. Böylece genel olarak daha fazla umut veren projeler ön sıralarda yer almış olacaktır.



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

