

Yatırım Kararlarını Değerlendirme ve Karar Verme Yöntemleri

- Yatırım kararlarını değerlendirmede değişik yöntemlerden yararlanılır. Bu yöntemler paranın zaman değerini dikkate alan ve paranın zaman değerini dikkate almayan yöntemler olarak iki grupta toplanır:

a. Yatırımın Karlılığı Yöntemi

- Yöntemde her yatırım seçeneğinin karlılığı hesaplanarak yatırım seçenekleri karlılıklarına göre sıralanır. Yöntem kolay olmasının yanında paranın zaman değerini dikkate almaması yönünden zayıftır.
 - Yatırımın Karlılığı=Kar/Yatırım Tutarı

b. Geri Ödeme Süresi

- Yöntem yatırımın ne kadar kısa sürede geri döneceği hesabına dayalıdır. Yatırım alternatifleri geri ödeme sürelerinin kısalığına göre sıralanır. Geri ödeme süresi en kısa olan alternatif tercih edilir. Bu yöntemde paranın zaman değerini dikkate almamaktadır.
 - Geri Ödeme Süresi= $\text{Yatırım Tutarı} / \text{Yıllık Net Nakit Girişleri}$

c. Net Bugünkü Değer Yöntemi

- Bu yöntem yatırım projelerinin değerlendirilmesinde çok sık kullanılan ve paranın zaman değerini dikkate alan yöntemdir. Bir yatırımın net bugünkü değeri; bir projenin ekonomik ömrü ve yatırım dönemi içinde sağlayacağı net nakit girişleri ve yatırım giderlerinin önceden belirlenmiş bir indirgeme oranı ile bugüne indirgenen değerleri arasındaki farktır.

$$NBD = \frac{NNG1}{(1+Z)} + \frac{NNG2}{(1+Z)^2} + \dots + \frac{NNGn}{(1+z)^n} + \frac{H}{(1+Z)^n} - YI$$

- Net bugünkü değer yöntemine göre bir yatırım seçeneğinin kabul edilebilmesi için net bugünkü değer en az 0 olmalıdır.

d. İç Verim-İç Karlılık Oranı Yöntemi

- İç karlılık oranı bir projenin ekonomik ömrü içinde sağlayacağı net nakit akışlarının toplam bugünkü değerini sıfır yapan indirgeme oranıdır. Bu yöntem paranın zaman değerini dikkate aldığından sıklıkla kullanılır. Bir yatırım seçeneğinin kabul edilmesi için iç karlılık oranı sermaye piyasasında geçerli olan faiz oranına eşit ya da ondan büyük olmalıdır.

$$\sum_{T=1}^x \frac{NNG1}{(1+r)^T} + \frac{H}{(1+r)^n} - YT = 0$$

d. **Fayda/Maliyet Oranı**

- Bu yöntemde belirli bir iskonto oranı uygulanarak yatırımın ekonomik ömrü boyunca ortaya çıkan fayda ve masrafları bugünkü değere indirilmektedir.
 - $FMO = \frac{NGBD}{N\dot{C}BD}$
- Yatırım projesinin kabul edilmesi için fayda/maliyet oranı 1 veya daha büyük olmalıdır.

Fizibilite (Ön Proje) Raporu Örneđi

- **I. YATIRIMCI İLE İLGİLİ BİLGİLER**

- **YATIRIMCI KURULUŞUN :**

- **1. ADI**

- **2. HUKUKİ ŞEKLİ**

- **3. SERMAYESİ**

- a. Kayıtlı Sermayesi

- b. Ödenmiş Sermayesi

- **4. ADRESİ**

- **5. Telefon**

- Telex

- Fax

- **6. BAĞLI OLDUĞU VERGİ DAİRESİ VE HESAP NUMARASI**

- **7. ORTAKLAR HAKKINDA BİLGİ**

- **8. FİRMA VE ORTAKLAR HAKKINDA BİLGİ ALINABİLECEK ÖZEL VE RESMİ KURULUŞ VE BANKALAR ADRESLERİ VE TELEFON NUMARALARI**

- **9. FİRMA'DA PROJEDEN SORUMLU ŞAHISLARIN İSİMLERİ ADRESLERİ, TELEFON NUMARALARI**

- **II. YATIRIM İLE İLGİLİ BİLGİLER**

- **BÖLÜM : 1**

- **1. GENEL BİLGİLER**

- **1.1. YATIRIMIN CİNSİ**

- Komple Yeni. Tevsi. Tamamlama. Yenileme, Modernizasyon, Darboğaz Giderme, Kalite Düzeltme vb. olduğu açıklanacaktır.

- **1.2. YATIRIMIN KONUSU**

- **1.3. KURULUŞ YERİ**

- Yatırımın yeri il ve ilçe bazında verilecektir.

- **1.4. YATIRIMA BAŞLAMA TARİHİ**

- **1.5. DENEME ÜRETİMİNE GEÇİŞ TARİHİ**

- **1.6. KESİN İŞLETMEYE GEÇİŞ TARİHİ**

- **1.7. PROJENİN EKONOMİK ÖMRÜ**

- **1.8. ELEKTRİK GÜCÜ (KVA)**

- **1.9. İSTİHDAM**

- Tam kapasitedeki işçi ve personel sayısı belirtilecektir.

- **1.10. YARARLANILMAK İSTENİLEN DESTEKLER**

- BÖLÜM : 2
- **2. PROJENİN GEREKÇESİ**
- 2.1. PROJENİN KISA ANLATIMI
- 2.2. ÜRETİLECEK MAL VE HİZMETLER
- 2.3. HEDEFLenen PAZAR
- BÖLÜM :3
- **3. PROJENİN KAPASİTESİ**
- 3.1. YURT İÇİ (Bölgesel) ARZ VE TALEP
 - Üretilmesi planlanan mallar veya hizmetler açısından arz, talep ve fiyat durumu açıklanacaktır. (Yatırımın bir bölgeye hitap etmesi durumunda sadece bölgesel pazar incelenebilir.)
- 3.2. İTHALAT
 - Yatırım önemli ölçüde ithalatı gerçekleştirilen ürün veya ürünlerin ikamesine yönelik ise ithalat durumu (ithalat fiyatları dahil) ortaya konacaktır.
- 3.3. İHRACAT
 - Yatırımın ihracata veya belli bir dış pazara yönelik olması durumunda ihracat imkanları (yurtdışı fiyatlar dahil) üzerinde durulacaktır.
- 3.4 KAPASİTE
 - Seçiliş sebepleri açıklanarak tesisin kuruluş kapasitesi ve tam kapasitede üretilecek mal veya hizmet miktarları verilecektir.

- BÖLÜM: 4
- 4. **PROJENİN TEKNOLOJİK YÖNLERİ**
- 4.1. ÜRETİM TEKNOLOJİSİ
 - Seçilen üretim metodu seçiliş nedenleri ile birlikte kısaca açıklanacaktır.
- 4.2. HAMMADDELER
 - Seçilen üretim teknolojisinde kullanılan hammaddelerin özellikleri, pazar durumu ve fiyatları verilecek ve gelecekle ilgili değerlendirmeler yapılacaktır.
- 4.3. PATENT, LİSANS, ROYALİTE VE KNOW-HOW
 - Yatırım ve üretim safhalarında patent, lisans, royaltite veya know-how gerekip gerekmeyeceği hususları açıklanacaktır.
- 4.4. AKIM ŞEMALARI
 - Başlıca üretim safhalarını ve girdi ve çıktı miktarlarını gösteren basitleştirilmiş üretim akım şemaları çizilecektir.
- 4.5. TESİS YERLEŞME PLANI
 - Tesis ünitelerinin düzenlenmiş şeklini gösteren tesis yerleşme planı çizilecektir.
- 4.6. ÇEVRE VE SAĞLIK PROBLEMLERİ
 - Yatırımın yaratabileceği çevre kirliliği sorunlarının olup olmadığı belirtilerek gerekli açıklamalar verilecektir.

- **BÖLÜM: 5 (İŞLETME MASRAFLARI VE GİDERLERİ)**

- **5.1. TOPLAM SABİT YATIRIM TUTARI**

- Arsa bedeli, etüt ve proje giderleri, arazi düzenlemesi ve hazırlık yapıları harcamaları, bina ve inşaat giderleri, makine ve teçhizat giderleri, ithalat ve gümrükleme giderleri, taşıma ve sigorta giderleri, gümrük, vergi giderleri gibi.

- **5.2. YILLIK İŞLETME GİDERLERİ**

- Hammadde giderleri, yardımcı malzemeler ve işletme malzeme giderleri, bakım onarım giderleri, işçilik ve personel giderleri, arsa ve bina kiralari, finansman giderleri, satış ve pazarlama giderleri gibi.

- **5.3. TAM KAPASİTEDE İŞLETME SERMAYESİ**

- Hammadde, yardımcı madde, işletme sermayesi stokları, müşteriye bağlı mal değeri, nakit ihtiyacı gibi işletme sermayesi kalemleri %100lük kapasite kullanım oranı dikkate alınarak hesaplanıp işletme sermayesi tablosu düzenlenecektir.

- BÖLÜM:6
- **6. YATIRIMIN FİNANSMANI, İŞLETME DÖNEMİ BİLGİLERİ VE FİNANSAL ANALİZ**
- 6.1. YATIRIM DÖNEMİ FİNANSMANI
 - İşletme kredisi dahil kullanılması düşünülen tüm krediler, öz kaynaklar ve yatırım teşvikleri dikkate alınarak yatırım dönemi finansman planı hazırlanır.
- 6.2. KREDİ KAYNAKLARI
 - Kredi cinsi ve miktarı belirlenir.
- 6.3. PROJE GELİR-GİDER VE FON AKIŞI
 - İşletme gelir ve giderleri,proje karı,amortismanlar,faiz ödemeleri,teşvikler, kurumlar vergisi matrahı, gelir vergisi stopajı ve diğer kesintilere yer verilecektir.
- 6.4. FON AKIŞI
 - Fon akışı tabloda verilen amortismanlar ve vergi sonrası kar kalemleri toplamından anapara ödemelerinin çıkarılması ile bulunur.
- 6.5. PROJE NAKİT AKIMI
 - Kaynaklar ve harcamalar doğrultusunda hazırlanacaktır.