

AZERBAYCAN CUMHURİYETİ EĞİTİM BAKANLIĞI
AZERBAYCAN DEVLET İKTİSAT ÜNİVERSİTESİ
TÜRK DÜNYASI İŞLETME FAKÜLTESİ

LİSANS BİTİRME TEZİ

Otel işletmelerinin yatırım projelerinin hazırlanması, bir uygulama.

Hazırlayan
Elman Heydarli
1417.03004

BAKÜ-2018
AZERBAYCAN CUMHURİYETİ EĞİTİM BAKANLIĞI

AZERBAIJAN DEVLET İKTİSAT ÜNİVERSİTESİ
TÜRK DÜNYASI İŞLETME FAKÜLTESİ

LİSANS BİTİRME TEZİ

OTEL İŞLETMELERİNİN YATIRIM PROJELERİNİN
HAZIRLANMASI, BİR UYGULAMA.

Hazırlayan

Elman HEYDARLI

1417.03004

Danışman

Öğr. Gör. Metanet MEMMEDOVA

BAKÜ-2018

AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI TƏHSİL NAZİRLİYİ
AZƏRBAYCAN DÖVLƏT İQTİSAD UNİVERSİTETİ

Kafedra “İqtisadiyyat və İşlətmə

TƏSDİQ EDİRƏM

“ ” _____ 2018

BURAXILIŞ İŞİ ÜZRƏ VERİLMİŞ TAPŞIRIQ

“Türk Dünyası İşlətmə” fakültəsinin Turizm və Otelçilik (Turizm və Otelcilik) ixtisası üzrə

təhsil alan tələbəsi

Elman Heydərli Çingiz
(adı, soyadı, atasının adı)

Diplom işinin rəhbəri

Öğr. Gör. Mətanət Məmmədova Rəfail
(adı, soyadı, atasının adı, elmi adı və dərəcəsi)

1. İşin mövzusu Otel İşletmelerinin Yatırım Projelerinin Hazırlanması, Bir Uygulama.

Azərbaycan Dövlət İqtisad Universiteti tərəfindən təsdiqlənsin

“ ” _____ 2018 il

No

2. Tələbənin sona yetirdiyi işin kafedraya təhvil müddəti: 8 ay

3. İşin məzmunu və həcmi (izahı, hesabı və eksperimental hissəsi, yeni təhlilə ehtiyacı olan müəssisələr) Giriş, Birinci bölüm, İkinci bölüm, Üçüncü bölüm, Sonuç, Kaynakça

4. Buraxılış işi üçün lazımi materiallar

PALA, Ahmet Kerem (2016) Proje Yönetimi ve Sigorta Sektöründe Örnek Uygulama, İstanbul.

ŞAHİN, Aslı (2016) Proje Yönetiminde Risk Değerlendirme ve Sağlık Kuruluşlarında Bir Uygulama, İstanbul.

USLU, Zeki; ÖNAL, Yıldırım B. (2017) Yatırım Projeleri, Gebze.

YALÇINER, Kürşat; AKSOY, Ahmet (2013) İşletme Sermayesi Yönetimi, Detay Yayıncılık, Ankara.

YALÇINER, Kürşat; AKSOY, Ahmet (2013) Yatırım Projelerinin Değerlendirilmesi, Detay Yayıncılık, Ankara.

YALÇINER, Kürşat; AKSOY, Emine Ebru (2011) Yatırım Projelerinin Değerlendirilmesi, Ankara.

5. Qrafik materiallarının siyahısı dəqiq göstəricilərlə (vacib cədvəl, çertyojlar, yaxud qrafiklər, nümunələr və s.) 15

6. Buraxılış işi üzrə məsləhətçinin soyadı, adı, atasının adı, elmi adı və dərəcəsi (diplom işinin ona aid olan hissəsini göstərməklə)

Dr. Nurhodja Akbulayev Nazirhodja

7. Buraxılış işinin təqdimi üzrə təqvim planı:

Sıra No	İşin hissələrinin adı (yerinə yetirilmə)	Qurtarma faizi	İşin yerinə yetirilməsi müddəti	
			plan üzrə	faktiki

1. Bölüm (Ekim 2017– Ocak 2018)
2. Bölüm (Şubat 2018– Nisan 2018)
3. Bölüm (Mayıs 2018)

Buraxılış işinin rəhbəri _____
imza

Məsləhətçi _____
imza

Tapşırığı imza üçün qəbul etdim _____
(tələbənin imzası)

Tapşırığın qaytarılması tarixi “ _____ ” _____ 2018-ci il

Qeyd 1. Buraxılış işi üzrə verilmiş tapşırıq 2 nüsxədən ibarətdir. Nüsxənin biri tələbəyə verilir, ikincisi kafedrada qalır.

2. Hazırlanmış buraxılış işini tapşırıqla birlikdə tələbə DAK təqdim edir.

BURAXILIŞ İŞİNİN PLANI

GİRİŞ

BİRİNCİ BÖLÜM

YATIRIMIN TANIMI VE ÖNEMİ

1.1 YATIRIM KAVRAMI

1.2 YATIRIM SINIFLANDIRMALARI

1.3 PROJE KAVRAMI

1.4 YATIRIM PROJESİ KAVRAMI

1.5 YATIRIM PROJESİ SINIFLANDIRMALARI

İKİNCİ BÖLÜM

FİZİBİLİTE

2.1 FİZİBİLİTE ETÜDÜ

2.2 EKONOMİK ETÜT

2.3 TEKNİK VE HUKUKİ ETÜT

2.4 FİNANSAL ETÜT

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

BUTİK OTEL YATIRIM PROJESİ. BİR UYGULAMA

3.1. UYGULAMA KONUSU

3.2. OTELİN ÖZELLİKLERİ

3.3. OTELİN EKONOMİK ANALİZİ

3.4. MALİ ANALİZ

SONUÇ

KAYNAKÇA

ÖZET

Bu çalışma içerisinde, Azerbaycanın Bakü şehrinde turizm olanakları değerlendirilmiş, mevcut duruma göre yapılabilir turizm faaliyeti belirlenmiş ve butik otel yapılması çalışması üzerinde durulmuştur. Yatırım üzerine çeşitli araştırmalar yapılmış ve işletme kurulması için gereken fizibilite çalışmaları incelenerek detaylı olarak gösterilmiştir.

Birinci bölümde, yatırım kavramına yer verilmiş ve yatırım sınıflandırmaları detaylı olarak gösterilmiştir. Projenin ne olduğu araştırılmıştır. Aynı zamanda yatırım projesi ve yatırım proje türleri bir-bir ifade edilmiştir.

İkinci bölümde, Fizibilite aşamalarla ele alınmıştır. Ekonomik etüt, Finansal yani Mali etüt, Teknik ve Hukuki etüte yer verilmiş ve her biri yeterince ifade edilmiştir.

Uygulama bölümü içerisinde, hayali otel işletmesi kurulmuş, tahmini piyasa fiyatları belirlenmiş ve otelin mali tabloları hazırlanarak onlar üzerinde otel yatırımı değerlendirilmiştir. Otel İçerişehir bölgesindeki işletme aşamasında olan bir hazır bina olarak alınıp restorasyon yapılmıştır. İşletmenin yirmi dört odası, bir restoranı ve küçük bir teras alanı vardır. Odalar standart ve suit olarak iki kategoride hizmet vermektedir. Tüm bunlar doğrultusunda otelin Gelir ve Gider tabloları oluşturulmuş, oda fiyatları piyasaya göre değerlendirilmiş ve işletmenin mali analizi yapılmıştır. Otelin Net Nakit Akışı hesaplanmış ve elde edilen bulgularla Net Bugünkü Değeri ve Geri Ödeme Süresi bulunmuştur. Tüm bu veriler beş yıllık bir süre

içerisinde değerdendirilmiştir. Otel yatırımı için kredi başvurusu da yapılmıştır.

Yapılan araştırmalar ve analizler sonucunda, proje yatırım için onaylanmıştır. Geri ödeme süresi iki yıl yüz on gün olarak elde edilmiştir.

İÇİNDEKİLER

TUTANAK.....	i
ÖZET.....	v
İÇİNDEKİLER.....	vii
TABLolar LİSTESİ.....	viii
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	ix
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

YATIRIMIN TANIMI VE ÖNEMİ

1.1 YATIRIM KAVRAMI.....	4
1.2 YATIRIM SINIFLANDIRMALARI.....	5
1.2.1. Gayri Safi ve Safi Yatırımlar.....	6
1.2.2. Otonom ve Uyarılmış Yatırımlar.....	6
1.2.3. Stok Yatırımları.....	6
1.2.4. Sabit Sermaye Yatırımları.....	7
1.3 PROJE KAVRAMI.....	7
1.3.1 Proje Türleri.....	8
1.3.2 Proje Ömür Döngüsü.....	10
1.3.3 Proje Aşamaları.....	12
1.4 YATIRIM PROJESİ KAVRAMI.....	13
1.5 YATIRIM PROJESİ SINIFLANDIRMALARI.....	15
1.5.1 Yeni Mal ve Hizmet Üretmeye Yönelik Yatırım Projeleri.....	15

1.5.2 Yenilenmeye Yönelik Yatırım Projeleri.....	16
1.5.3 Genişlemeye Yönelik Yatırım Projeleri.....	17
1.5.4 Modernizasyona Yönelik Yatırım Projeleri.....	18
1.5.5 Stratejik Yatırım Projeleri.....	18

İKİNCİ BÖLÜM

FİZİBİLİTE ETÜDÜNÜN HAZIRLANMASI

2.1 FİZİBİLİTE ETÜDÜ.....	21
2.2 EKONOMİK ETÜT.....	23
2.2.1 Talep Tahmini ve Pazar Araştırması.....	24
2.2.2 Kuruluş Yeri.....	26
2.2.3 Kapasite Belirlenmesi.....	27
2.3 TEKNİK VE HUKUKİ ETÜT.....	29
2.4 FİNANSAL ETÜT.....	31
2.4.1 Sermaye Hesaplama Yöntemleri.....	32
2.4.2 Belirlilik Şartlarıyla Yatırım Kararının Verilmesi.....	33

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

BUTİK OTEL YATIRIM PROJESİ. BİR UYGULAMA

3.1 UYGULAMA KONUSU.....	35
3.2 OTELİN ÖZELLİKLERİ.....	35
3.3 OTELİN EKONOMİK ANALİZİ.....	38
3.4 MALİ ANALİZ.....	41
3.4.1 Ağırlıklı Ortalama Sermaye Maliyetinin Hesaplanması.....	45
3.4.2 Belirlilik Şartları Altında Yatırım Kararının Verilmesi.....	46
SONUÇ.....	48

KAYNAKÇA.....	49
---------------	----

TABLÖLAR LİSTESİ

Tablo 1: Otel Biçimi.....	35
Tablo 2: Oda Tipleri.....	37
Tablo 3: Oda Tahmini Malzeme Gideri.....	38
Tablo 4: Tahmini Sabit Giderler.....	41
Tablo 5: Yıllık Tahmini Değişken Giderler.....	41
Tablo 6: Gelir Tablosu.....	42
Tablo 7: Gider Tablosu.....	43
Tablo 8: Amortisman Tablosu.....	43
Tablo 9: Satış Maliyeti.....	44
Tablo 10: Proforma Net Nakit Akım Tablosu.....	44
Tablo 11: Geri Ödeme Süresi.....	47

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: Proje Döngüsü.....	10
Şekil 2: Projenin Süreci.....	11
Şekil 3: Proje Aşamaları.....	13
Şekil 4: Tahmini Yıllık Oda Doluluk Oranı.....	40

GİRİŞ

Yatırım kavramı gelişim aşamasındaki ülkeler açısından yüksek anlama sahiptir. Gelişme aşamasındaki ülkeler kendi içlerindeki olumsuz süreci aşmaktan ötrü gerekli yatırımlara önem vermek zorundadır. Söz konusu yatırımlar, ülkenin milli gelirinde hızlı, olumlu hareketleri oluşturacak olan dinamik, hassas değişkenleri meydana çıkartırlar. Objektif kriterler açısından alınan yatırımla ilgili kararlar işletmede rekabeti yükseltir, pazardaki değişmelere uyum sağlamasına, işletmenin piyasadaki değerini artırmaya olanaklar sağlar (Kula ve Erkan, 2001: 146).

Yatırımların iktisadi dengeyi bir pozisyondan başkasına kaydırmasını stratejik önem, mevki sahibi yapar. Söz konusu husus geniş hissesi, ülke kaynaklarının yatırımlara yönlendirilme şekline bağlıdır. Kaynaklar verimli biçimde tasarruf edilerek, işlevsel projelere, etkin alanlara aktarılmazsa yatırımlar olumsuz sonuçlar ortaya koyacaktır. Verimli yatırım politikası kullanarak ülkeler kaynaklarını artırabilirler. Bunu yatırımın çoğaltan etkisi ve olumlu yönü olarak söyleyebiliriz (Çağlar, 2016: 2). Yatırımın verimlilik etkisini bu şekilde özetleyebiliriz. Yatırımlarda görülecek ani artım, kendisinden daha fazla gelir artımına yol açabilir. Çünkü, harcamalarının çoğalmasından ötrü gelirleri artanlar, onun büyük hissesini harcamaya yönelirler.

Çoğalan gelirin ne kadarının tüketmek için ayrılacağını tüketicilerin marjinal tüketim meyilleri tayin eder. Marjinal tüketim eğilimi hangi oranda güçlü olursa, yatırımın artımından meydana çıkan gelirin tüketim için harcanan kısmı da o kadar çok olacaktır. Aynı zamanda tüketim harcamalarındaki artış, bu malları satan kişilerin gelirlerini de

artırarak, onları farklı harcamalara yönlendirir (KILIÇBAY, 1968: 320).Böylelikle her yatırım yarandığı yerden başlayarak adım-adım etrafayayılan gelir, harcama akımını oluşturur diye söyleye biliriz. İlk olarak o yatırımla direk ilgili insanların satın alma ile gelir güçleri artar. Okışilerin tüketimle alakalı harcamaları ile gelirin bir hissesi olur. İkinci, üçüncü ve aynı yolla diğer halkalara ulaşır. Kısaca, yeni her yatırım, çarpma tesiriyle bir çok kat büyümüş olacak, milli gelirle istihdamı artıracaktır.

Önceki anlatımlardan da anlaşılacağı üzere, yatırımlar istihdamın, milli gelir artışının, ulusal refah ile ekonomik kalkınma hızının dinamik bir unsuru olarak önümüze çıkıyor. Yatırımlar gelişme aşamasındaki ülkeler açısından büyük önem sahiptirler. Çünkü, işsizliğin en aşağı düzeye indirilmesi, ulusal gelirlerin artırılması, başka bir söyleyişle beklenen ekonomi büyümesinin gerçekleşmesi, yapılan yatırımların dağılımı ve hacminden asıldır (Çağlar, 2016: 4).

Gelişmekteki ülkeler içersinde üretim faktörlerinden yatırım, sermaye mallarının unsuru genelde kıt görülür. Aynı zamanda kıt olmaları dolayısıyla onları pahalı konuma sokar. Böylelikle de yatırım mallarındaki pahalılık ile kıtlık yatırım ve sermaye mallarının maliyetlerini artıran faktör gibi önümüze çıkacaktır. Böyle negatif gelişmeler, yatırımların fiyatlarını artırarak müteşebbisteki yatırım gücünü ve arzusunu negatif yönde etkileyecektir. Bundan dolayı gelişme aşamasındaki ülkelerde yatırım olanakları çok kez beklenen düzeyin üzerinde olmaz. Gelişme sürecinde olan ülkelerdeki yatırım darboğazı problemi, kaynak planlaması ve yatırım çalışmalarıyla en ideal yatırımla ilgili projelerin seçimi konusunu ön plana çıkartır. Bu konu ileri bölümlerde geniş şekilde etüt edilecektir. Yatırımların

planlanması,doğru yönlere aktarılması ülkelerin ekonomileri için çok büyük önemlere sahiptir.

BİRİNCİ BÖLÜM

YATIRIMIN TANIMI VE ÖNEMİ

1.1 YATIRIM KAVRAMI

Yatırım kavramını farklı alanlar için, değişik şekillerde tanımlamışlardır. Lakin bu kavramlar kendi özünde aynı manayı taşırlar. Sadece yazılış ve söyleniş şekillerinde farklılıklara sahiptirler. Emiroğlu yatırımı, “Ulusal ekonominin reel üretim amaçları varlığına bir dönem içerisinde yapılmış ilaveler” olarak ifade etmiştir(Erbaş, 2010). Yatırımı halkın anlayacağı ekonomi literatürü şeklinde tanımlamak daha kolay anlaşılır olacaktır. Halk dilinde yatırım genel olarak sermayenin herhangi işte kullanılması ya da kar amacıylaekonomik değerlerin işe tahsisi gibi söylene bilir. Başka deyişle yatırım, kapital temsil eden bir şeyi almaktır. Ekonomi ilminde yatırımı,sermayenin artımıyla bağdaştırabiliriz. Yani belli dönem içerisinde sermayeye konulan net ilaveler yatırım adlanır. Ekonomi açısından gelecekteki ekonomi olanakları ve ya geliri yaratan her türden harcama olarak tanımlanabilir (Uslu ve Yıldırım, 2017:2).

Yatırımı mikro ve makro açıdan anlatmaya çalışalım. Makro yatırımı, milli gelir ve ekonominin üretimini çoğaltmak için harcanan hissesi gibi görürler. Başka söyleyişle milli gelir aynı yıl tüketilmeyip sermayeye ilave ediliyorsa yatırım olarak belirtilir.Bundan dolayı yatırımı her zaman toplam tasarrufa eşit tutarlar. Mikro açıdan ise işletmeye uzun süreliğine kazanç getirecek bütün harcamalar olarak söyleye biliriz. Arazi, teçhizat, meteryal, bina gibi vasıtaların tedarikleri için yapılan harcamalardır. Ya da bir yeni işletme kurmak,yenilemek için gerekli olan tüm malzemelere yapılan harcamalardır diye söyleye biliriz(Özcan ve Saçlı, 2012).

1.2 YATIRIM SINIFLANDIRMALARI

Yatırımlar bir çok kişi tarafından farklı şekillerde sınıflandırılmıştır. Daha kolay anlaşıla bilsin diye yatırımı ekonomik,tüketici ve finansal olarak üçe ayırmışlar. Anlaşılacağı üzere her ekonominin üretim potansiyeli vardır. Üretimi gerçekleştirmeye olanak sağlayan her bir unsur sermaye stokunu oluşturur. Ve bu sermaye stokuna yapılan ilaveler ekonomik yatırım olarak belirtilir. Başka bir deyişle,belirli dönemde üretilip ithal edilen malların tüketilmeden geleceye devir edilen kısmıdır (Yalçın ve Aksoy, 2013:7).Finansal yatırımlar ise hisse senetleri,bonolar gibi menkul değere yapılan yatırımlardır. Onların yapılış amacı, elde bulunan sermayeyi artırmak için kar edile bilecek varlıkların önceden tahmin edilerek satın alınmasıdır. Aynı zamanda elde edilen bu finansal yatırımları ekonomik unsurları almak için kullanarak işletme için ekonomik yatırıma dönüştürürler (Ceylan ve Korkmaz, 2015:8).Tüketici yatırımlar tasarruf sahibinin elindeki fonu menfaat amacıyla çeşitli unsurlara bağlaması olarak söylene bilir. Bunu kısaca ifade edersek, herhangi bir malı,örneğin çamaşır makinesini kullanım amaçlı alıp kendi evinde kullanıyorsa bu tüketim için yapılmış yatırımdır. (Madura, 2011:500).

Bundan başka, yatırımları en çok kabul gören şekillerde sınıflandırılım:

1. Gayri Safi ve Safi yatırımlar,
2. Otonom ve Uyarılmış yatırımlar,
3. Stok yatırımları,
4. Sabit Sermaye yatırımları.

1.2.1. Gayri Safi ve Safi Yatırımlar

Bunları Brüt ve Net yatırımlar olarak da söyleye biliriz. Herhangi bir ekonomide belirli zamanlarda yapılan üretimde sermaye mallarında yıpranmalar olur. Bu dönemdeki yatırımların yıpranmalar için harcanandan geriye kalan kısmına Net yani Safi yatırım denir. Ve buradan da yola çıkarsak bu yapılan tüm yatırımların toplamına Gayri Safi yani Brüt yatırım denir (Dilmaç, 2013:6).

1.2.2. Otonom ve Uyarılmış Yatırımlar

Bağımsız (Otonom) yatırımlar satış ve ya tüketme sayısına bağlı olmaksızın yapılır. Altyapı yatırımları da bu sınıfa dahildir. Bunlar kara, tüketim düzeyine ve milli gelire bağlı olmaksızın yapılır. Esasen uzun dönemli yatırımlar bu kapsama dahildir. Bu yatırımlar milli gelirle bağımsız olduklarından dolayı devlet bu yatırımları gerçekleştirir ve az gelişen ülkelerde daha çok rastlanır. (Dilmaç, 2013:5) Uyarılmış yatırımlar ise belli bir dönemdeki ekonomide olan değişimlerden dolayı değişen yatırımlardır. Bunu mülle gelirdeki değişimlerin tüketim harcamalarına yansımaya göre girişimciler tarafından yapılan yatırımlar olarak belirte biliriz.

1.2.3. Stok Yatırımları

Stok dedikte akıla mamül, yarı mamül, ham madde ve başka yardımcı unsurlar geliyor. Stoklara yapılan yatırımlar sektörler açısından farklılık göstermektedir. Stoklara yatırım dedikte buraya yalnızca işletme ambarında olan mallar dahil değildir, aynı zamanda parası ödenmiş olan, kullanım için açılan ve ya kullanılmak üzere yolda olan her türlü mal

da buraya dahildir. Bir işletmede üretim ve satışın hacmi,mamülün bozulabilirlik durumu,teknîği ve s. ona yapılacak yatırımı doğrudan etkiler. (Aksoy ve Yalçiner, 2013:267)

1.2.4. Sabit Sermaye Yatırımları

Yatırım projelerinin hazırlanmasındaki esas noktalardan biri de sabit yatırımın hesaplanması olarak bilinir. Yatırımın yapılması fikrinin oluşumundan işletmenin açılmasına kadar olan harcamaların tümünü teşkil eden sabit yatırımdır. Başka şekilde söylersek; projenin sonuna kadar kullanılacak sabit varlıkların parayla değerini sabit yatırım olarak belirleyeceğiz (Dumlu, 2008:54).

Sabit sermaye yatırımları içerisinde bunları bulundurun:

- a. Yeni yatırımlar: Bunlar yeni bir proje geliştirme aşamasında yapılacak olan tesis yatırımlarıdır.
- b. Tamamlama yatırımları: Üretim aşamasındaki dar boğaz gidermeleri, eksik olan şeylerin tamamlanması ya da çeşitli teknolojilerle tesis kapasitesini artırma amacı ile edilecek yatırımlara denir.
- c. İdame ve yenilenme yatırımları; Dönem süresince zarar gören,yıpranmaya maruz kalan tesisleri koruma için yapılan yatırımlardır.(Çandır, 1970:3)

1.3 PROJE KAVRAMI

Projeyi basit olarak tanımlarsak,başlangıç ve bitiş tarihleri belli olan ve gidişatı planlanan bir süreçtir diye biliriz. Proje Yönetim İnstitutuna göre ise “bir proje, eşsiz bir ürün veya hizmeti yaratmak için üstlenilen geçici bir çalışma” olarak tanımlanmıştır. Alman standardı DIN 69901, projeyi “bir

kerelik olması” ve “benzeri bulunmaması”na dayalı tanımlayarak, hedefi, süresi gibi kısıtlamaları olan ve de kendisine has özellikleri kapsadığını bildirir. (Yılmaz, 2015:3)Proje olmadan,yapılmalı işlerin düzenli ve verimli şekilde yürütülerek tamamlanması mümkünsüzdür. Proje, sonuçadaklı faaliyetler tümüdür. Zor olan engellerle yüzleşmeden hedeflere, yalnız projelerin sayesinde ulaşmak mümkündür. Bundan dolayı projeler yapılmalı olan işler açısından kilit unsur olarak söylene bilir. Bir başka ifadeyle, proje sorunların çözümlere ulaştırılması için gerekli yöntem vesürelerin sistemli olarak belirlenmesi aşamasıdır. (Dilmaç, 2013:13)

Proje Yönetim Bilgi Birikimi Kılavuzua göre proje “benzersiz bir ürün, hizmet ya da sonuç yaratmak için yürütülen geçici bir girişim” gibi tanımlanmıştır. Barutçugile göre proje,“belirli kaynaklarla belirli bir zaman içerisinde tamamlanması gereken ve tekrarlanmayan özel faaliyetler topluluğu” şeklinde söylenmiştir. (Pala, 2016:2)

1.3.1 Proje Türleri

İşletmelerde ele alınan ve de yürütümde olan farklı projeler vardır. Bunları genel olarak; (Barutçigil, 1983:237)

1. Ticari projeler,
2. AR-GE ve mühendislik projeleri,
3. Sabit sermaye ve İnşaat yatırımı projeleri,
4. Yönetim projeleri,
5. Bakım projeleri olarak tanımlaya biliriz.

Ticari Projeler : Mühendis yaklaşımıtalep eden, belirli kitle talebiya da iç gereksinim karşılama amaçlı üstlenilen çeşitli sözleşmeler ve

programlarolarak bilinir. Bunlar esasen imalat, teknik, pazarlama ve başka yönlerden hayli karışık yapıldırlar ve teknik risk içerirler.

AR- GE ve Mühendis Projeleri : Yenilikçi ürünler, üretim teknolojilerini geliştirme ya da o ürünler üzerinde önemli değişiklikler yapmaamacı ile başlatılıp yürütülen projelerdir. Çok fazla düzeyde yenilikler, risk ve belirsizlikler içerir.

Sabit sermaye ve İnşaat yatırımı projeleri: Genel olarak,alt yapı yatırımları olan bina, arazi ve makinaların satın alınmaları, kiralanmaları amacı ile yapılan harcamalar ya da sabit tesisin iri çaplı değişim ve düzenlenmeleri için gerekli çabalardır diye biliriz.

Yönetim projeleri: İşlerin yürütülme ve örgütlenmesi, işletmenin içinde oluşmuş haberleşme ağını, denetmek ve de yönetmek için yapılan her türden projeleri kapsar.

Bakım projeleri: Esasen proses endüstrisi içerisinde perodik yapılan korumacı bakım projeleri olarak bilinir.

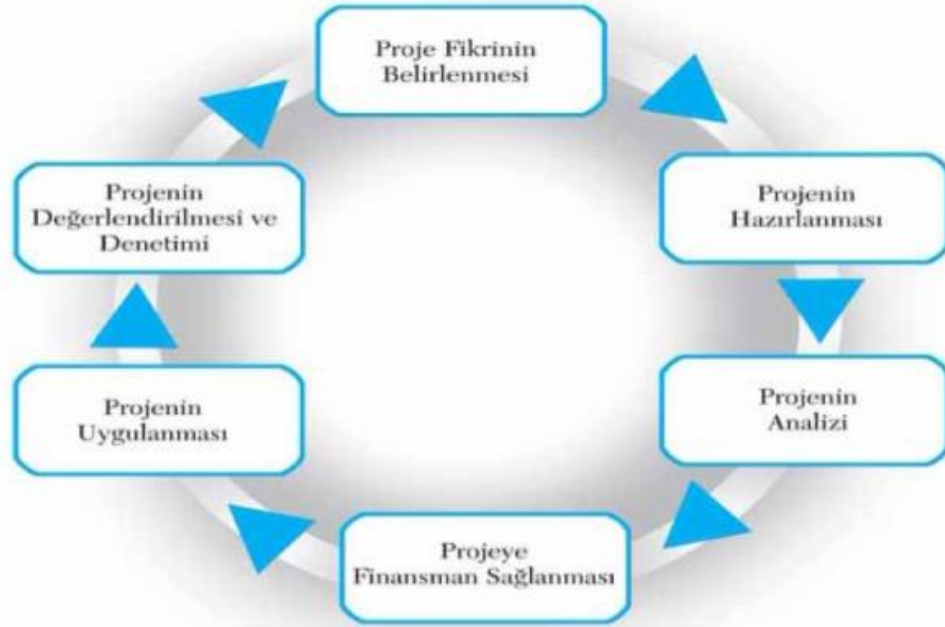
Bundan başka projeleri örgütler farklı şekillerde de sınıflandırırılar. Bunlardan birisi de bu şekilde belirtilmiştir; (Şahin, 2016:18)

1. Büyüklüğüne göre: Küçük,orta ve büyük projeler,
2. Amaçlara göre: Kar amaçlı ve kar gütmeyen projeler,
3. Kuruluşlarına göre: Özel projeler,kamu projeleri ve karma projeler,
4. Yer Aldığı Sektöre göre: Tarım, sanayi, ulaşım, madencilik, sağlık, eğitim ve s.,
- 5.Üretime Katkılarına göre: Sosyal ve Ekonomi altyapısıyla ilgili projeler,
- 6.Niteliklerine göre: Yenilenme projeleri,etüt projeleri, kapasiteyi artırmak için projeler, tamamlanma ve ya iyileştirmek için projeler.

1.3.2 Proje Ömür Döngüsü

Bu genellikle tüm kuruluşlar için hemen-hemen aynı aşamaları içinde bulundurur. Her hangi bir projenin başarıyla sonuçlanması için yapılmalı işlerin belirlenmesi ve bu sürecin planlanarak bölünmesi onu daha kolay hale getirir. Bundan dolayı proje bir-birini izleyen aşamalardan oluşarak döngü oluşturur.

Şekil 1: Proje Döngüsü



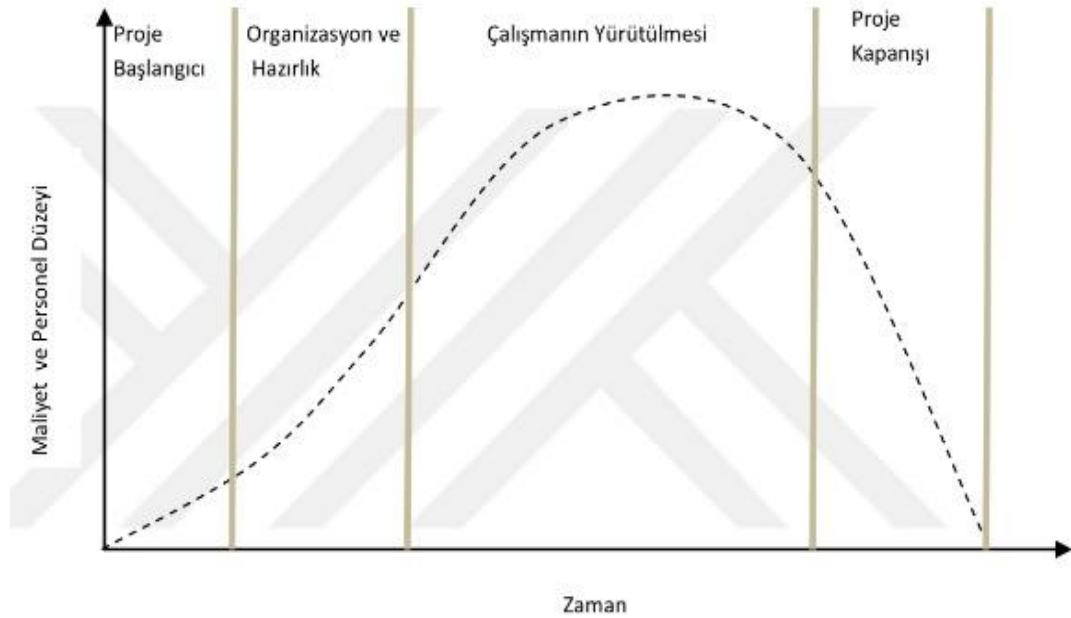
Kaynak: Çiner, 2007: 18

Başka bir şekilde ifade edersek,projenin ömür döngüsü sistemle aynı özellikleri taşıya bilir. Bunlar kavram, tanım, üretim, uygulama ve bitişdir. (Kerzner, 2002:77)

Projenin Ömür Döngüsü , ad ve sayıları projeyle ilgili olan örgütlerin ya da proje safhalarının tümüne denir. Ve bu aynı zamanda projelerin sonlarında hangi geçişlerin olacağını ve ya olmayacağını gösterir.(Kürkçüoğlu, 2006:9)

Projeler her biri farklı ve kendine özel süreçleri kapsadığı için onların her birinin farklı yaşam döngüleri olur. Genel olarak ise projelerin yaşam döngüsünü aşağıdaki şekilde göstere biliriz;

Şekil 2: Projenin Süreci



Kaynak: Çiner, 2007: 19

Bu proje döngüsünün tüm süreçlerinin başlamasından bitimine kadar izlenmesine ise “Proje döngüsünün yönetimi” denmektedir. Belirlenen amaçları elde etmek için projenin planlanma, organize edilme, bütçeleme ve

değerlendirme aşamalarından ibaret bir süreçtir. Proje döngüsü yönetiminin başarılı olmasından ötürü bu adımlara dikkat etmek gerekir:(Akıllı, 2017:53)

1. Bir aşamayı bitirmeden diğerine geçilmemelidir.
2. Her aşamada kararlar,kriter ve yöntemler tanımlanmalıdır.
3. Esas paydaşların durumlardan haberdar olması ve toplantılarda olmaları lazımdır.
4. Projenin hedeflerinin net şekilde belirlenmesi ve onlara odaklanması sağlanmalıdır.

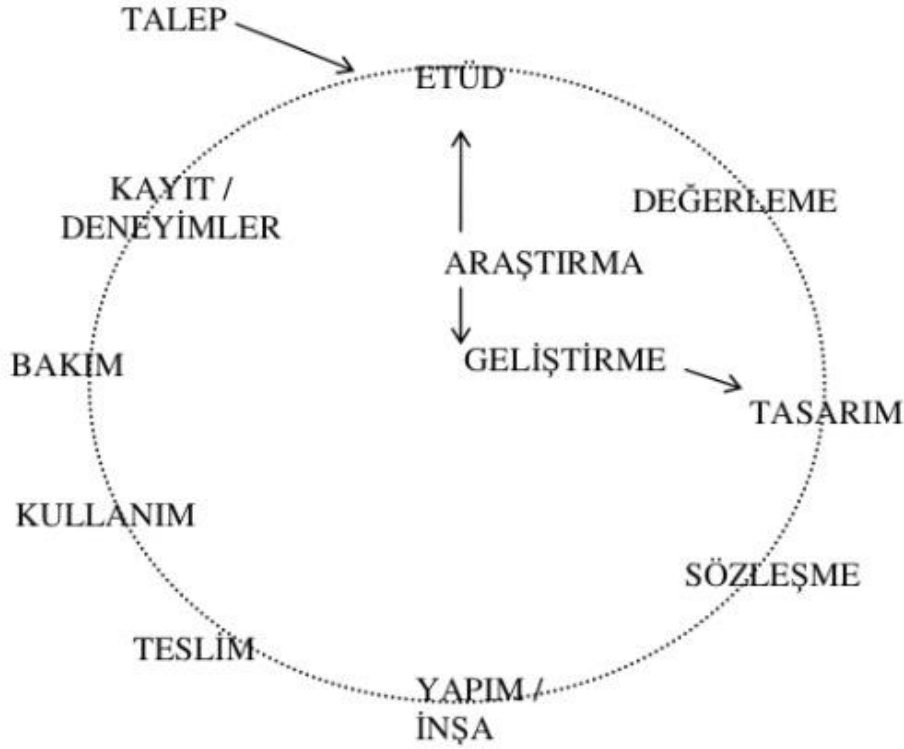
1.3.3 Proje Aşamaları

WINCH'e göre proje aşamaları bu şekilde sıralanır;

1. Analiz Evresi
2. Planlama Evresi

Analiz evresi içerisinde sorun,paydaş,hedef ve strateji analizlerini taşır. Planlama evresi de mantıksal matris,faaliyet planı ve bütçeyi ele alır (Akıllı, 2017:58). Endüstriyel projelerdeki iş akımının aşamaları ise aşağıdaki şekilde gösterildiği gibidir ve genellikle bir- birini tamamlayarak zincir şeklinde devam eder ve de her aşama kendinden önce gelen aşamanın tamamlandığından emin olduktan sonra devreye girmelidir;

Şekil 3: Proje Aşamaları



Kaynak: Barutçigil, 1983:238

1.4 YATIRIM PROJESİ KAVRAMI

Yatırım projesi kavramı için bir çok ifadeler söylenmiştir. Yatırım projesi; ekonomik,hükuki, mali ve teknik yapılanmaya sahip plan olarak açıklana bilir. Bir toplum içerisinde belirli zaman diliminde hizmet ve malların üretimlerini artırma amaçlı, elde olan imkanları oluşturmak, genişletmek ya da geliştirmek için bir öneri olarak tanımlaya biliriz. Yatırım projesinde aşağıda gösterilen hususları esas şartlar olarak göz önünde bulundurmak gerekir.

a. Yatırım, projeye uzun dönemli ve belirli kapasite yaratmalı,

b. Ekonomideki fiziki girdileri almak lazımdır,

c. Dış ve iç ekonomiler için hizmet ve mal arz edilmelidir (Çağlar, 2016: 12).Yatırım projesi planın bir parçasıdır. Bu proje bir ayrıntı olup plandaki belirtilmiş hedefleri elde etmek için oluşturulan bir süreçtir. Ve bu sürecin de belirli süresi ve bütçesi vardır. Bu bütçeyle de lazım olan üretim faktörleri satın alınarak belirli bir üretim kapasitesi oluşturulur. Yatırım projesini Sarnaslanın deyimiyle ifade edersek, her hangi bir belirlenen zaman içerisinde elde olan mal ve hizmetlerle planlanmış bir süreç içerisinde gerçekleştirilecek uygulamalar bütünüdür diye biliriz (Erbaş, 2010:32).

Oktay Güvenli açısından yatırım projesi, ülkenin ekonomisine nazaran tanımlanırsa, ülke kaynaklarını belirli süre içerisinde, mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmasını öngören plan olarak, yatırımcıya nazaran tanımlanırsa,ekonomik,hukuki,tekniki ve mali yapıya sahip plan şeklinde ifade edilir.(Karayün, 2016:46)

En geniş anlamıyla, belirli hizmet ve malların üretimini gerçekleştirebilecek tesisleri oluşturma amacı ile kaynakların tahsisini öngören projedir. Birleşmiş Milletler Kalkınma Teşkilatı' ise yatırım projesini ; Seçilmiş bir toplum içerisinde belirli zaman diliminde mal ve hizmet üretimini çoğaltmak amacıyla imkânlar oluşturmak, genişletmek ya da geliştirmek için bir uygulama olarak belirtmiştir.(Kılıç, 2015:14)

Bütün bu tariflerden de görüldüğü üzere, yatırım projesi büyük oranda gelecekle bağlantılı bilgilere ve verilere dayanır. İdeal yatırım projesinden beklenenler ise aşağıdakilerdir;

- 1) Yeni üretim kapasitelerinin kurulma ya da var olan kapasitelerin yenilenmeleri, büyütülmeleri ve de gelecekteki dönemlerde üretimi artırmalarını amaçlar.
- 2) Ekonomiden üretime dayalı faktörler isteyecektir; sermaye, işgücü ve de çoğunlukla doğal kaynakları kullanır.
- 3) Yatırım projeleri, belirlenmiş üretim teknolojilerinin uygulanması için olanaklar sağlayacaktır.
- 4) Yatırım projeleri, bir çok hukuki sözleşmelere yol açar.

Bundan başka yatırım projelerinin sınırlayıcı özellikleri de vardır;

- 1) Yatırımlar, projelerle uzun dönemli ve planlı bir kapasite yaratmalıdır.
- 2) Ekonomideki fiziki girdileri almalıdır; hammadde, iş gücü ve sermaye.
- 3) Dış ve İç ekonomiler için hizmet ve mallar getirmelidir.

1.5YATIRIM PROJESİ SINIFLANDIRMALARI

Yatırım projelerinin çeşitli nitelikleri içinde bulundurması onları değişik isimlerle sınıflandırmaya sebep olur. Yatırım şekillerini incelerken farklı bakış açıları oluşturulur ve bundan dolayı türlü-türlü sınıflandırmalar ortaya çıkar. En belirgin sınıflandırma ise,yenilenmeye yönelik yatırım projesi,yeni hizmet ve mal üretmeye yönelik yatırım projesi,genişlemeye yönelik yatırım projeleri ve stratejik amaçlara yönelik yatırım projeleridir (Ak, 2004:16).

1.5.1 Yeni Mal ve Hizmet Üretmeye Yönelik Yatırım Projeleri

Yeni hizmet ve mal üretmek için üretim faktörlerini bir araya getiren yatırımlara denir. Piyasadaki karşılanmamış taleplerin varlığı, ya da

günümüze kadar karşılanmamış ihtiyaçların belirlenmesi yeni mal ve hizmetleri üretmeye sebebiyet verir. İşletmeler bu amaç için yeni araziler satın alır, üzerine binalar inşa eder, işletmeler kurur, makineleri ve ekipmanları satın alırlar ve üretime başlarlar ve tüm bu süreç yeni üretim için yatırım projelerine örnek gibi gösterilebilir. Bu yatırım açısından bakıldığında ürünlerin üretim için yeniden başlatılması esas amildir. Bu sözü giden üretim, mevcut kuruluşlar tarafından yapılabileceği gibi, yeni oluşmuş tüzel kişilikler tarafından da yapılabilir. Yeni, bütünüyle yeni bir tesis yapılmasına yönelik yatırımları ifade eder. Bunları esasen gelişme aşamasındaki ülkelerde görmek mümkündür, çünkü, parasal ve de sayısal açıdan önemleri büyük projeleri oluştururlar. Örnek olarak söylersek, yeni oteller, yeni bir restoran, seyahat acentaları ve s. (Dilmaç, 2013:20)

1.5.2 Yenilenmeye Yönelik Yatırım Projeleri

Yenilenmeye yönelik yatırımlarda genellikle kurulmuş bir kapasite var olmaktadır. Projede istihdam daha önceden yapılmış olur. Hizmet ve mallar üretilerek pazarlara sunulur. Esasen bu tür projelerde pazar payını koruma, pazar payı artırma, işgücünde, malzemelerde ve enerji gibi faktörlerde tasarruf sağlamaya çalışarak daha ucuza ya da daha kaliteli hizmet ve malları üretmeye olanaklar sağlar. Bu amaç doğrultusunda var olan üretim sahifaları yenileriyle değiştirilerek geliştirilir. Dönem süresince aşınmaya maruz kalan, eskiyerek kullanışa yararlı olmayan, yıpranma ve ya hasar görmüş donanımların korunmaları için üretim kapasite ve özelliği değiştirilmemek şartıyla oluşturulan yatırımlara denir. Başka bir deyişle, üretim faktörlerinin, eskimiş donanımların yenilenmeleri için kullanılmalarıdır (Gürtunca, 2013:16).

Yenileme yatırım projeleri, turizm işletmelerindeki ürünlerin, hizmetlerin sürdürülebilmesi için aşınmaya maruz kalmış, yıpratılmış, üretim gücünü kaybeden ya da teknolojik açıdan eskiyen, modadan kenar kalmış sabit varlıkları yenilemek konusu üzerinde durur. Örnek olarak, otel işletmelerinde eskiyen ve ya kullanılamayacak durumda olan bulaşık yıkama makinesi, klima gibi ekipmanların yeni ürünlerle değiştirilmesini söyleye biliriz.

1.5.3 GenişlemeyeYönelik Yatırım Projeleri

Genişlemeye yönelik yatırım projelerindeki amaç ilave üretim kapasitelerinin oluşturulmasıdır. Bu yatırm türündü, işletmeler piyasadaki oluşan talepleri karşılamaktan ötrü kapasitelerinin kullanım oranını artırırılar. Genişleme yatırımıyla var olan üretim kapasitesi fazla bir oranda artırılarak genişletilir. İşletme ilave uretim birimleri elde eder. Bu amaç doğrultusunda işletmeye yeni binalar,makineler,yeni alet ve avadanlıklar,araçlar getirilir ve personal sayısı artırılır. (Aksoy ve Yalçınar, 2011 :6)Bu yatırımları, görüldüğü üzere çalışan durumda olan bir işletmenin üretme kapasitesinin çoğaltılması için oluşturulan program olarak ifade ede biliriz.

Genişleme yatırımları, var olan yatırımlar talebi karşılamakta yetersiz olduğu durumlarda firmalar aracılığıya ortaya konulur. Bunları, var olan tesisin üretimini arttırmak, yeni tesis kurmak, farklı firmalarla ortaklıklar oluşturmak,istihdamı artırma yönünde faaliyet sunmak ve başka şekillerde belirte biliriz (Dilmaç, 2013:22).

1.5.4ModernizasyonaYönelik Yatırım Projeleri

İşletmelerin sahip oldukları mevcut kapasiteleri ve üretim güçleri vardır. Yatırımların teknik ömürlerine henüz ulaşılmamıştır. Ancak ekonomik ömürleri sona ermek üzeredir. Ve aynı zamanda tüketicilerin tercihleri değişmiş ve başka alanlara talep yaratmaları mevcut ürüne olan talebi de düşürmüştür. Rakip firmaların da bu pazara girmeleri rekabeti zorlamış ve mevcut işletmeyi daha kaliteli ve fonksiyonel üretimler yapmaya zorlamıştır. Tüm bu proses sonucunda işletme modernizasyon yatırımı yapmak yoluna gitmeye mecbur olmuştur. Netice olarak, işletme sahip olduğu üretim araçlarını yenileriyle değiştirerek ,ürettiği mal ve hizmetleri yeni araçlarla üretmeye devam edecektir. Modernleştirmedeki amaç yeni üretim yöntemlerine ya da teknolojilere sahip olarak, eski verimliliğe oranla daha çok ve ekonomik üretim aşaması oluşturmaktır. Buradaki esas amaç üretimdeki yenilenmeleri teknolojiye de yansıtmaktır (Yalçınar ve Aksoy, 2011:6) Buna turizm açısından örnek verecek olursak, mesela bir otelin önbürosunda kullanılan rezervasyon programının yenisiyle değiştirilmesini ya da seyahat acentasında bilet rezerv programının bir üst versiyonuyla değiştirilmesini söyleye biliriz.

1.5.5 Stratejik Yatırım Projeleri

Stratejik yatırımlar işletmelerde uzun süre boyunca karlılık payını artırmaya yardımcı olan önemli etkenleri kendisinde barındırır. Esasen işletmelerin pazar değerlerini artırmak çabaları,risklerini düşürmeye çalışmaları,üretim süresini uzatmak istemeleri stratejik yatırımları yapma nedenlerini oluşturur.

Stratejik yatırımlar,atakt,savunmalı ve karma karakterli olarak sınıflandırılır (Yalçın ve Aksoy, 2011:6). İşletmeler üretimi uzatmak için hammaddelerin de üretimini kontrolde tutmak isterler. Bunlara şöyle örnek verecek olursak, bir petrol şirketinin petrol kuyusu açmak için oluşturduğu yatırım savunma karakterli yatırım olarak ele alınır.

Stratejik yatırımlar pazardaki payı artırmaya yönelik de yapılabılır. Örnek olarak, dünyanın bir çok ülkesinde faaliyet gösteren bir satış firmasının belirli bir bölgede faaliyet gösteren küçük mağazayı satın alarak pazardaki payını artırması ve atak göstermiş olması. Bunu da atak stratejisi olarak ele alabiliriz.

Ve bir de işletmeler yurt dışı ve yurtiçi pazarlara girmeye çalışarak bir çok şubeler,dağıtım kanalları ve satış temsilcileri oluşturarak pazarda büyüme yoluna giderler. Bunlar da karma strateji olarak belirlenmiştir.Bu yatırımlar işletme açısından dolaylı yararlar sağlayan, kazandıracakları faydaları uzun dönemde elde ederek katkı sağlayan ya da bazı durumlarda yatırımların sağlayacakları faydaların parayla değerlerini ölçmenin mümkün olmadığı yatırımlardır. (Akgüç, 2013:323)

Tüm bunlardan başka yatırım projelerini Kar amacına göre de kategorilere ayırmışlardır;

- 1) Kar amacı güden yatırım projeleri – menfaat elde etmek için yapılır.
- 2) Kar güdmeyen yatırım projeleri – menfaat olmayan,sağlık,eğitim ve s.

Ve bir de kısaca belirtirsek anafikir bakımından bu kategorilere ayrılmıştır;(Çağlar, 2016: 2)

1. Sektörel çalışmalara dayanan yatırım projeleri
2. Genel kalkınmaya dayanan projeler
3. Piyasa araştırmasına dayanan yatırım projeleri

4. Tabii kaynaklara dayanan projeler

5. Politik yatırım projeleri

İKİNCİ BÖLÜM

FİZİBİLİTE ETÜDÜNÜN HAZIRLANMASI

2.1 FİZİBİLİTE ETÜDÜ

Fizibilite etüdları,projelerin, hakikaten fizibil olduklarını ve yatırımcılara yararlı ola bileceklerini kanıtlamak amacıyla hazırlanırlar. Bu incelemeler genellikle proje sahiplerinin fikirlerini gerçekleştirmenin olanaklarını ölçer. Fizibilitede amaçlar belirli şekilde ifade edilmelidir ve yapılacak işler de bu amaçlar doğrultusunda gerçekleştirilmelidir.

Fizibilite etüdü,yatırım kararlarından önce,başta teknik,hukuki,finansal ve ekonomik analizler olmak üzere, vergi, karlılık ve başka verileri içirip, yatırım fikirlerinin rasyonelliklerini belirleme konusunda bilgi veren çalışma türüdür. (Küçük, 2013: 94)

Fizibilite etütlerinin amacı, yapılacak yatırımı detaylı olarak inceleyip faydalarını değerlendirerek, en karlı yatırımı seçmeyi sağlamaktır. Fizibilite etütleri sonucunda ortaya çıkan raporlar teknik,hukuki,ekonomik ya da mali açıdan olumsuzsa, yapılacak olan yatırım fikrinden dönülür. Bundan dolayı bazı kaynaklarda fizibiliteyi yapılabilirlik ve ya uygulanabilirlik etütü olarak ifade ederler. Bundan yola çıkarak bu fikri söyleye biliriz ki, projenin yatırımından sonra ortaya çıkacak mali kayıpları öngörmek için fizibilite çalışmaları yapılır.

Fizibilite çalışmaları ve raporunun hazırlanmasını esas kılan amaçlar şunlardır: (Mucuk, 2016: 84)

1. İşletmenin kurulması kararının verilmesi
2. İşletmenin kuruluş yeri ve büyüklüğünün belirlenmesi
3. Yatırımın finansal yükünü ortaya koymak ve gerekli kurumlara fizibilite raporu sunmak

4. Teşvik kredileri,yatırım indirimleri ve s. gibi devletin sağlamış olduğu olanaklardan yararlanmak için ilgili kamu organlarına fizibilite raporunu sunmak

5. Projenin gerçekleşeceği dönemde karşılaşılabilecek güçlükleri önceden belirleyip önlemler almak.

Fizibilite çalışması yatırım kararları için ekonomik,teknik ve finansal temeller sağlamalıdır.Fizibilite çalışması bitirildiğinde, her hangi bir işletmenin kurulmasına karar verilmiş bilgiler toplanmış demektir. Fizibilite etüdünün aşamaları şunlardır: (İşli, 2011:7)

1. Başlama aşaması (Projenin tanımı ve kapsamı)
2. Piyasa araştırması
3. Hammadde etüdü
4. Yer seçimi
5. Kapasite seçimi
6. Teknoloji seçimi
7. İşletme organizasyonu (İnsan kaynakları)
8. İşletme dönem gelir ve giderleri
9. Finansal Analiz
- 10.Sonuç (Değerlendirme ve Öneriler)

Fizibilite raporu ise finansal,teknik ve ekonomik etüdlerle oluşan aşağıdaki konuları içermektedir:(Mucuk, 2016: 86)

- Pazar durumu,tesis kapasitesi (Pazar araştırması,pazarlama ve satışlar,kapasite ve üretim)
- Malzeme girdileri
- İşletmenin kuruluş yeri

- Proje mühendisliği
- Teknoloji
- İnşaat ve donatım mühendisliği
- İşgücü
- İdare ve satış giderleri
- Mali analizler

Fizibilite uzmanlık gerektiren bir iş olduğu için ekip çalışması gerektirir. Dolayısıyla da iktisat ve buna yakın alanlarda uzmanlaşmış kişiler bu ekibi oluşturur.

Fizibilite belirtildiği gibi üç yönden ele alınır:

1. Ekonomik
2. Teknik
3. Finansal ve mali etütler.

Bu etütleri genel hatlarıyla aşağıdaki bölümlerde açıklayalım.

2.2 EKONOMİK ETÜT

Fizibilitenin ilk aşamasını ekonomik etüt oluşturur. Bunun nedeni ise, incelenme sürecindeki yatırım fikrinin gerçekleştirilmek için uygun olup olmadığının evvela ekonomik açıdan değerlendirilmesidir. Ekonomik etüt, işletmelerin ne kadar mal ya da hizmeti üretmeleri gerektiğini, onları hangi fiyattan satabileceklerini, üretecekleri ürünler için pazar

araştırması, pazar büyüme oranı (talep tahmini), işletmelerin nerede kurulacaklarını ve hangi kapasiteyle kurulmaları gerektiğini ortaya koyar.

Ekonomik etütte esasen bu konulara yer verilir;(Gedik ve Akyüz, 2005: 53)

- 1) Talep tahmini ve pazar araştırması,
- 2) İşletme kapasitesinin saptanması,

3) İşletme kuruluş yeri seçimi.

2.2.1 Talep Tahmini ve Pazar Araştırması

Pazar analizindeki ilk nokta talebin tahminidir. Temel olarak ise talep analizi tüketiciye etki eden faktörleri tespit etmeyi hedefler. Talebi etkileyen faktörler dedikde esasen talebin niteliği söz konusudur. Nitelik dedikte talep edilen mamülün özellikleri belirleyici rol oynamaktadır. Üretilen mamülün tasarım ve özelliklerinde tüketicinin kişilik, zevk ve tercihleri etkili rol oynamaktadır. Pazar bölümlenmesi ve mamül tasarımında dikkate alınması gereken nitelikleri belirleyen unsurlar aşağıdakilerdir: (Yalçınar ve Aksoy, 2011: 18)

- Yaş
- Cinsiyet
- Eğitim Durumu
- Meslek
- Aile yapısı
- Gelir Yapısı
- Psikolojik Yapı (İhtiyaçlar, Öğrenme Süreci, Kişilik, Algılama)

Talebin tahmini gelecekteki belirli bir zaman diliminde, belirli fiyat düzeyinden tüketicilerin ne kadar mal ve hizmet satın almayı istediklerini belirler. Talebin yalnız tahmin edilmesi de iki şekilde oluşur:

- a) Aşırı Talep- Tahmin edilen talep gerçekte olan talepten fazla olursa bu aşırı talep tahmini şeklinde ifade edilir
- b) Yetersiz Talep- Tahmin edilen talep gerçekte olan talepten az olursa buna yetersiz talep tahmini denir.

Talep tahminindeki amaç gerçekte olanı tahmine maksimum yansıtmaktır. Talep tahmini için çeşitli talep tahmin yöntemleri vardır, bunlar nicel ve nitel yöntemler olarak gruplandırılır. Bunlar da kendi aralarında böyle gruplandırılır: (Yalçiner ve Aksoy, 2011: 34)

1. Nitel Yöntemler

- a) Bireylerden görüş alma (tüketiciler, yöneticiler, rakipler)
- b) Uzmanlardan görüş alma (Delphi, Nominal grup)

2. Nicel Yöntemler

- a) Kıyaslama
- b) Grafik
- c) İlk ve Son yıl
- d) Yarım Ortalama
- e) Hareketli Ortalama

Pazar araştırmasında ise bu konular incelenir:

- 1) Talep miktarı araştırılır
- 2) üretim ve İthalat araştırılır
- 3) Cari piyasa fiyatları ve maliyet araştırılır

Pazar araştırmasında verileri toplarsın ve toplanan verilerle analizler yapar ve tahminlerde bulunursun. Verileri ilk ve ya ikinci elden toplarsın. Esasen verileri 3 yöntemle toplarsın:

- 1. Anket
- 2. Gözlem
- 3. Deney

2.2.2 Kuruluş Yeri

İşletmelerde kuruluş çalışmaları üzerinde önemle durulması gereken bir konu da kuruluş yeri seçimidir. Kuruluş yeri işletmenin faaliyyetde bulunduğu yer olup, işletmeyi kurarken yapılacak işlerin başında gelir. İlk önce kuruluş yerinin önemi ve optimum kuruluş yeri ele alınmalı, daha sonra ise kuruluş yeri seçimini etkileyen faktörler, kuruluş yeri seçme yöntemleri incelenmelidir.

Kuruluş yerlerinin esas amaçları, işletmelerin giderlerini en düşük ve gelirlerini en yüksek tuta bildiği, en yüksek kar ya da en çok fayda sağlandığı bir yer seçimi sağlamaktır. Kuruluş yeri sık-sık değiştirilirse parasal ve müşteri talebi açısından kayıplara neden olur. Bundan dolayı, kuruluş yeri kapsamlı ve karşılaştırmalı analizler yapılarak detaylı incelenip tespit edilmelidir. (Küçük, 2013: 111)

Kuruluş yeri seçimi 3 aşamadan oluşur:

1. Tesinin kuruluş bölgesinin seçimi
2. Bölgenin belirli yerlerinin seçimi
3. Belirlenen bölgede tesisin kurulacağı arazinin seçimi

Temel olarak ise kuruluş yeri seçilirken bu süreç izlenir: (Yalçınar ve Aksoy, 2011: 87)

- a. Kuruluş yeri ihtiyacının belirlenmesi,
- b. İhtiyacı karşılayacak alternatif kuruluş yeri tespiti,
- c. Alternatif kuruluş yeri özelliklerinin tespiti,
- d. Alternatifin nitel ve nicel olarak analizi,
- e. Analizlerin sonucunda kuruluş yeri seçimi.

İşletmelerin kuruluş yerlerini seçmede yardımcı olan faktörler vardır. Bu faktörler 12 başlık altında toplanır: (Mucuk, 2016: 116)

1. Hammadde
2. Üretilecek mamülün özelliği
3. İşçilik tedarik imkanları
4. Talebe yakınlık
5. Ulaşım imkanları
6. Arsa bedeli
7. Doğal yapı
8. Alt yapı
9. Teşvik ve sınırlamalar
10. Ülke kanunları
11. Tesis ilerde büyütme imkanları
12. Toplumsal yapı

Bundan başka kuruluş yeri seçimini etkileyen seçme yöntemleri vardır:

1. Başabaş noktası yöntemi
2. Maliyet ve Kar karşılaştırması yöntemi
3. Puanlama yöntemi

2.2.3 Kapasite Belirlenmesi

Kapasite kavramı, belirli bir işletmenin her hangi bir dönemde elindeki kaynakları kullanarak elde ede bildiği maksimum çıktıyı ifade eder. Bir işletmenin ürete bildiği mal ve hizmetlerin ölçülerek ifade edilmesine işletme kapasitesi denir. Bir işletmenin elinde olan hammadde, işgücü, malzeme ve makine gibi faktörler ile belirli bir dönemde maksimum ürettiği mal ve ya hizmet miktarı o işletmenin kapasitesidir. (Dilmaç, 2013: 36)

Bir işletme kurulurken onun aylık,yıllık üretim olanakları değerlendirilmeli ve büyüklüğü kapasitesine uygun şekilde yapılmalıdır.

Kapasiteyi belirlerken faydalanılan bir çok kapasite türleri vardır:(Mucuk, 2011: 104)

- Maksimum ve ya Teorik ,
- Pratik ve ya Normal ,
- Fiili ve ya Gerçekleşen ,
- Atıl ve ya Boş ,
- Optimum kapasite,
- Aşırı ve ya Zorlanmış kapasite.

Maksimum kapasite mevcut makine ve teçhizatla hiç bir duraklama, gecikmek ve ya arıza olmaksızın ulaşabilecek en yüksek kapasitedir.

Pratik kapasite ise göz önünde bulundurulan gecikmeler ve arızalar nedeniyle duraksatılan imalatı dikkate alarak geride kalan kapasitedir.

Fiili kapasite her hangi bir faaliyet dönemi içerisinde var olan üretimin kullanması sonucunda ulaşabilecek üretim miktarıdır.

Atıl kapasite ise işletmenin talep yetersizliği ve ya buna benzer nedenler dolayısıyla kullanmadığı,arta kalan kapasitedir.

Optimum kapasite, belirli bir işletmenin minimum maliyetlerle üretebildiği ürün miktarına denir.

Aşırı kapasite ise işletmenin, bütün sistemi zorlamakla pratik kapasiteyi aşarak onun üzerinde elde edebildiği kapasitedir.

Kapasite seçimini etkileyen bazı faktörler de vardır :(Özpeynirci, 1999: 30)

- Talep hacmi,
- Teknoloji,
- Finansman,

- Kuruluş yeri,
- Diğer faktörler.

2.3 TEKNİK VE HUKUKİ ETÜT

Ekonomik etüden sonraki aşamayı teknik etüt oluşturmaktadır. Pazar analizi yapıldıktan sonra yeterli talep gören mal seçilir ve teknik etütle bu malın üretilebilirliği tespit edilir. Bu kapsamlı bir inceleme daha çok mühendisler tarafından yapılır. Teknik analiz, yatırım projesinde üretilecek mamülün teknik özelliklerini tespit etmeyi, üretime gerekli teknolojilerin seçimi, hammaddeler ve malzemelerin, aynı zamanda işçilik ihtiyacının, tesis binasının seçilmesi, yerleşim planının oluşturulması ve uygulama planı hazırlanması çalışmalarını kapsar. (Aksoy ve Yalçın, 2011: 71)

Teknik etüt kapsamına giren konular esasen bunlardır:

- Proje teknik tanımı, arazinin zemin etüdü, hammadde ve malzeme etüdü
- Üretime gerekli ulus ve teknolojilerin seçimi, seçimlerin sebepleri ve maliyetler
- Makine ve techizatların seçimi, özellikleri, tercih edilme sebepleri, maliyetleri ve teknik ömürleri
- Tesis yerleşim planı
- İnşaat işleri
- Montaj işleri ve onların maliyetleri

Teknik etüd yapılırken ilk olarak belirlenmesi gereken hangi üretim metodunun kullanılacağıdır. Üretim metodları seçilirken en son kullanılanlar tercih edilir, ancak hiç denenmemiş olan metodların kullanımı

risk içerir. Üretim metodu seçimini etkileyen faktörler bunlardır: (Özpeynirci, 1999: 36)

- Tek, seri ve ya kitle üretimler
- Yöntemin risk derecesi
- Emek, sermaye gibi ağırlıklı faktörler
- Yan ürünlerin değerlendirilme durumu

Üretim metodundan sonra dikkat edilmesi gereken konu makine ve techizatdır. Seçilen makine ve donanımlar ülke içerisinde bakımı yapılabilecek ve ya onarım problemlerinin giderilebileceği türden olmasına dikkat edilmeli. Seçilen makine fazla işgücü talep eden mi olmalı yoksa büyük ölçüde kendi-kendine çalışabilen türden mi olmalı. Tüm bu şeyler göz önünde bulundurularak makine seçimini etkileyen faktörleri sıralıyalım: (Aksoy ve Yalçiner, 2011: 81)

- Seçilen makine üretim mamüllerini yapacak düzeye sahip olmalı
- Donanım talebi karşılayabilecek kapasitede olmalı
- Makineler teknolojik yeniliklere sahip düzeyde olmalı
- Makineler kaliteyi koruyacak niteliklere sahip olmalı
- Makinelerin maliyetleri hesaplanmalı ve en tasarrufusu seçilmeli

Tüm bunlardan sonra üzerinde esasen durulmalı konu teknik elemanların seçilmesidir. Yeterli ve nitelikli personel seçimine dikkat edilmelidir. Personel ihtiyaçlarıyla ilgili etüdlerbunlardır:

- Personel ücretleri
- Personel özellikleri
- Sendikalar
- Personelin sosyal sorunları
- Eğitim

- Rakiplerin personel politikaları

Hukuki etüd ise mali sorumluluğu sınırlamak, sermaye gereksinimi, vergilendirme, kredi sağlanması gibi değerlendirmeleri içerir.

2.4 FİNANSAL ETÜT

Fizibilitenin ekonomik ve teknik etütlerden sonra gelen en son aşaması finansal etütdür. Ekonomik ve teknik incelemelerin sonuçlarının mali olarak ortaya konulması finansal etüdün üzerine düşer. Finansal analiz, projenin gerçekleşmesi için kuruluşunda gerekli yatırım tutarını ve elde edeceği gelir miktarını tahmin etmek ve projeyi mali açıdan değerlendirmeyi amaçlar.(Özpeynirci, 1999: 39)

Finansal etüt genellikle bu konuları kapsar; (Gedik ve Akyüz,2005:54)

- Yatırımın tutarını hesaplamak
- İşletme gelir ve giderlerinin tahminlerini yapmak
- Finansman kaynaklarını saptamak
- İşletme karlılık durumlarını analiz etmek
- Organizasyon durumunu incelemek

Finansal analiz yatırım projelerinin parasal olarak değerlendirilmesidir. Bu analiz yapılırken kullanılan değişkenler şunlardır:

- Yatırım harcamasının tutarı
- Duran varlık maliyetleri
- Proje giderleri
- Teknik yardım ve Lisans
- Arazi bedeli
- İnşaat giderleri

- Makine giderleri
- Genel giderler
- Taşıt ve Demirbaşlar
- İşletmeye alma giderleri
- Beklenmeyen giderler
- Yatırım hurda değeri

2.4.1 Sermaye Hesaplama Yöntemleri

Sermaye giderleri, projenin uygulamaya koyulup üretime geçilmesine kadar maddi ve maddi olmayan sermaye faktörlerine yapılan harcamalardır. Tüm bu faktörleri aşağıdaki gibi sıralayalım: (Çağlar, 1996: 36)

- Kuruluş yeri giderleri
- Proje ve etüd giderleri
- Patent ve know-how giderleri
- Arsa bedeli
- Arazi düzenleme giderleri
- Ulaştırma giderleri
- Ana fabrika, makine giderleri
- İthal ve gümrük giderleri
- Montaj
- Genel giderler
- Taşıma giderleri
- Beklenmeyen giderler
- Dönem faizleri

Sermayehesaplama yöntemlerini ise kısaca böyle ifade edelim:(Kürşat ve Yalçınar, 2011: 188)

- Kar payı modeliyle hesaplama
- Sermaye fiyatlandırma yöntemiyle hesaplama
- Ağırlıklı ortalama yöntemiyle hesaplama
- Piyasa değeri üzerinden hesaplama

2.4.2 Belirlilik Şartlarıyla Yatırım Kararının Verilmesi

Belirlilik koşulu içerisinde dahil olan yöntemler kendi içerisinde iki kategoriye ayrılır. Bunlar statik ve dinamik yöntemlerdir.(Ceylan ve Korkmaz, 2015: 319)

Statik yöntemler:

1. Ortalama yıllık gelirin ortalama yatırım tutarına oranı yöntemi- vergiden sonraki yıllık ortalama gelirin, ortalama yatırım tutarına oranıdır.
2. Geri ödeme süresi yöntemi - Yatırımın ne kadar sürede geri ödenileceğini hesaplama yöntemidir, yatırım tutarının yıllık net nakit girişine oranıdır.
3. Yıllık ortalama net nakit girişinin yatırım tutarına oranı yöntemi- ortalama net nakit girişlerinin, yatırım tutarına oranıdır.
4. Toplam net nakit girişinin yatırım tutarına oranı yöntemi- net nakit girişi toplamının, projenin yatırım tutarına oranıdır.
5. Denetim yoluyla sıralama yöntemi- iki ve ya daha çok proje arasından en çok arzu edileni denetim yoluyla belirlemeye yardımcı olur.

Dinamik yöntemler:

1. İç karlılık oranı yöntemi- projenin nakit giriş ve çıkışlarını birbirine eşitleyen iskonto oranıdır.
2. Net bugünkü değer yöntemi- iskonto oranı kullanılarak nakit giriş ve çıkışları indirgenir.

3. Karlılık endeksi yöntemi- gelecekteki net nakit girişlerinin bugünkü değerinin, nakit çıkışlarının bugünkü değerine oranıdır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

BUTİK OTEL YATIRIM PROJESİ. BİR UYGULAMA

3.1. UYGULAMA KONUSU

Uygulamanın konusu Azerbaycanın başkenti Baküde bir butik otel yatırım projesini oluşturmaktır. Bütçeleme yapılabilirlik etüdü formasında olacaktır. Yatırımın bütçeleme üzerinde kuruluş yerinin seçimi, teknik etkenler etkilidir. Çalışma verileri genel olarak pazar fiyatları baz alınarak ortaya konulmuş ve önceden hesaplanarak projenin uygulanabilirliği ölçülmüştür.

3.2. OTELİN ÖZELLİKLERİ

Kuruluş yeri olarak turistlerin en çok tercih ettikleri bölge olan İçerişehir seçilmiştir. Bu bölge şehir içi ulaşım için büyük avantaja sahiptir. Bölge otel işletmeciliği için gerekli olan tüm altyapı olanaklarına sahip olmakla beraber, hem de şehrin ziyaret edilen en önemli alanlarından biri olmasıyla yatırım için büyük avantaja sahiptir.

Otelimizi kısaca aşağıdaki tabloda ifade edelim:

Tablo 1: Otel Biçimi

Yer	İçerişehir
Otel alanı	1400kv
Kat sayısı	4
Oda sayısı	24
Restoran	1
Asansör	1

4 katlı, 1 asansörlü ve 1 restoranlı otelimizin küçük bir teras alanı da vardır. İlk kat resepsiyon, 2 yönetici odası, lobi, WC ve restorandan ibaretdir.

- Lobi 2 divan, 6 koltuk ve 2 masa olmakla toplam 10-12 kişilik bir kapasiteye sahiptir.
- Lobinin hemen yanında restoranımız yerleşiyor. Restoran 8 masa, 28 sandalye ve 16 kişilik 4 masa ve 16 sandalye ile toplamda 44 kişilik bir kapasiteye sahiptir.
- Mutfağımız restoran alanı içerisinde yer alır. İçerisinde hizmet için gereken 2 buzdolabı, 2 soba, bulaşık makinesi, mutfak techizatı ve takımı, mutfak robotları, çaydanlık, kazanlar ve gerekli tüm diğer eşyalar yer alır.
- Resepsiyon alanında ise desk, 1 bilgisayar, 1 printer, kırtasiye alet-edevatları, 1 koltuk, 2 telefon, çöp kutusu ve s. gibi gerekli eşyalar bulunur.
- WC 4 kişilik (2 kadın, 2 erkek) banyo techizatı ve malzemeleriyle donatılmıştır.
- Yönetici odaları resepsiyonun hemen yanında bulunur . Her biri 2 masa , 3 koltuk, 1 bilgisayar, 1 printer, kırtasiye malzemeleri, gardrop, telefon, tv ve tv masası gibi eşyalara sahiptir.
- 2-4 katların her biri 8 oda (bunlardan 3-ü tvin standart, 3-ü king standart ve 2-si suit), 1 kat genel telefon hattı ve asansör önü masa sandalye takımıyla donanmıştır.

Odalarımız toplam 24, 18 standart ve 6 suit olarak ayrılmıştır. Aşağıdaki tabloda odaların özelliklerine göz atalım:

Tablo 2: Oda Tipleri

Oda tipi	kv	Eşyalar
Standart Tvin Bed	25	2 tek kişilik yatak (2 yatak takımı), tv ve tv masası, 1 masa ve 2 koltuk, 1 yatakbaşı masası ve lambası, telefon, minibar dolabı, elbise dolabı ve 4 askı, banyo techizatı, banyo eşyaları(1sabun,2 şampuan,1 tuvalet kağıdı,2 el ve 2 beden havlusu,saç kurutma makinesi), 1 rahatsız etmeyin ve 1 temizlik kartı, 2 terlik, çöp kutusu
Standart King Bed	25	1 çift kişilik yatak (yatak takımı), tv ve tv masası, 1 masa ve 2 koltuk, 1 yatakbaşı masası ve lambası, telefon, minibar dolabı, elbise dolabı ve 4 askı, banyo techizatı, banyo eşyaları(1sabun,2 şampuan,1 tuvalet kağıdı,2 el ve 2 beden havlusu,saç kurutma makinesi), 1 rahatsız etmeyin ve 1 temizlik kartı, 2 terlik, çöp kutusu
Suit	30	1 çift kişilik yatak (yatak takımı), tv ve tv masası, 1 masa, 1 divan ve 2 koltuk, 2 yatakbaşı masası ve lambası, telefon, minibar dolabı, elbise dolabı ve 6 askı, banyo techizatı, banyo eşyaları(1sabun,2 şampuan,1 tuvalet kağıdı,2 el ve 2 beden havlusu,saç kurutma makinesi),ütü ve ütülaltlığı, 1

		rahatsız etmeyin ve 1 temizlik kartı, 2 terlik, çöp kutusu
--	--	--

3.3. OTELİN EKONOMİK ANALİZİ

➤ Yatırım Maliyeti İnceleme

Otel işleyiş aşamasındaki bir otel binası olarak alınmış ve düzenlenmiştir.

Yatırım maliyeti hesaplanırken ortaya konulan rakamlar bunlardır:

- Bina alınması için 5.000.000 manat
- Etüd ve Proje için 50.000 manat
- Arazi düzenlemesi için 20.000 manat
- Dekorasyon harcamaları için 50.000 manat
- Demirbaşlar 120.000 manat
- Gerekli taşıt ve makineler için 50.000 manat
- Beklenmeyen giderler için 20.000 manat
- Genel giderler için 50.000 manat harcama yapılmıştır.

İşletmenin faaliyete başlaması için gereken oda malzemelerinin listesi aşağıdaki tabloda belirtilmiştir:

Tablo 3: Oda Tahmini Malzeme Gideri

Malzeme	Fiyat	Adet	Toplam
Yatak ve Nevresim	1300	24	31.200
Masa	150	24	3.600
Koltuk	80	24	1.920
Tv ve altlığı	1200	24	28.800

Yatakbaşı masa ve lambası	120	24	2.880
Telefon	40	24	960
Minibar dolabı	150	24	3.600
Gardrop ve askılar	320	24	7.680
Banyo techizat ve eşyaları	3000	24	72.000
Temizlik ve rahatsız etme kartları	10	24	240
Terlik ve çöp kutusu	30	24	720
Diğer eşyalar			6.000
Oda dışı eşyalar			40.000
Toplam			182.510

➤ Hizmet giderleri

- a) İnternet ve telefona 500 manat aylık
- b) Laundry hizmeti- Outsourcing 800 manat aylık
- c) Elektrik kişi başı günlük 2.7 manat
- d) Su kişi başı günlük 0.5 manat
- e) Isıtma kişi başı günlük 6 manat
- f) İşçilik giderleri kişi başı günlük 6.42 manat:

- 1 yönetici 1.000 AZN
- 1 muhasebeci 800 AZN
- 3 önbüro elemanı, her birine 500 AZN
- 2 aşçı, her birine 500 AZN
- 4 garson, her birine 400 AZN
- 2 bulaşıkçı, her biri 300 AZN
- 4 kat görevlisi, her biri 400 AZN

- 2 güvenlik elemanı, her biri 350 AZN.

h) Malzeme gideri kişi başı 17 manat

g) Bakım onarım yıllık 5.000 manat

m) Satış giderleri yıllık 8.000 manat

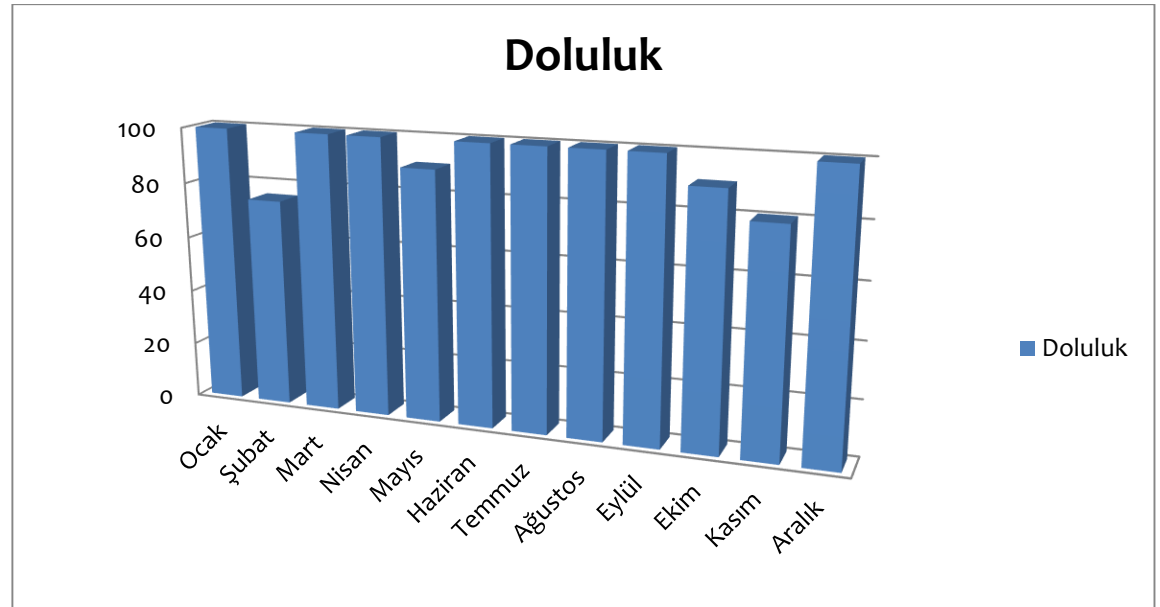
➤ Oda Fiyatı

- Standart odalar 350 manat
- Suit odalar 400 manat
- Tahmini ortalama oda fiyatı 375 manat

➤ Doluluk Oranı

Otel yıl içerisinde 365 gün olarak faaliyet gösterecektir. Tahmini doluluk oranı aşağıdaki şekilde gösterilmiştir:

Şekil 4: Tahmini Yıllık Oda Doluluk Oranı



Tahmini ortalama aylık doluluk oranı %89'dır. Oda doluluk oranının yüksek gözükmesinin sebebi pazarda yeteri kadar rekabet edecek butik

otel olmaması ve otelin yerleşim yerinin turistler açısından daha çok tercih edilmesidir.

➤ Tam Dolulukta İşletme Gelirleri

Yıllık Gelir= Gün sayısı * oda miktar * oda fiyatı

Yıllık Tahmini Gelir= 365*24*375=3.285.000 AZN

3.4. MALİ ANALİZ

Otelin faaliyete geçmesi için gereken sabit ve değişken yatırımların tablolarını aşağıda inceleyelim:

Tablo 4: Tahmini Sabit Giderler

Bina	5.000.000
Etüd ve Proje	50.000
Dekorasyon	50.000
Arazi düzenleme	20.000
Demirbaşlar	120.000
Taşıt ve Makine	50.000
Beklenmeyen Giderler	20.000
Genel Giderler	50.000
Toplam	5.360.000

Tablo 5: Yıllık Tahmini Değişken Giderler

Elektrik (kişi başı günlük)	2.7
Su (kişi başı günlük)	0.5
Isıtma (kişi başı günlük)	6
İşçilik (kişi başı günlük)	6.42

Otel malzemesi (kişi başı günlük)	17
Teşrifat (kişi başı günlük)	1
Bakım onarım (yıllık)	5.000
Satış giderleri (yıllık)	8.000
Hukuk giderleri (yıllık)	2.000
Kredi faizi (aylık)	25.000
Toplam	830.376

İşletme için gereken sabit yatırım 5.360.000 manat olup, bunun 3.360.000 manatı öz sermayedir. 2.000.000 manat ise banka kredisi alınmıştır. Kredi faizi yıllık %15 dir.

Elde olan verilere dayanarak otelimizin 5 yıllık bir süre içerisindeki gelir, gider ve amortisman tablolarını oluşturalım:

Tablo 6: Gelir Tablosu

	2019	2020	2021	2022	2023
Oda satışı	2.874.375	3.011.250	3.148.125	3.285.000	3.285.000
Minibar	153.300	200.750	226.665	262.800	262.800
Restoran	613.200	642.400	671.600	700.800	700.800
Toplam	3.640.875	3.854.400	4.046.390	4.248.600	4.248.600

Minibar gelirleri 2019 yılında oda başı 20 AZN, 2020-de 25 AZN, 2021-de 27AZN, 2022-de 30AZN, 2023-de 30 AZN olarak tahmin edilmiştir.

Restoran gelirleri kişi başı kahvaltı için 20 AZN ve diğer yemekler için 20 AZN olarak hesaplanmıştır.

Tablo 7: Gider Tablosu

Değişken giderler	2019	2020	2021	2022	2023
Elektrik	41.391	43.362	45.333	47.304	47.304
Su	7.665	8.030	8.395	8.760	8.760
Isıtma	91.980	96.360	100.740	105.120	105.120
İşçilik	98.400	100.000	110.000	115.000	115.000
İşletme malzeme	260.610	273.020	285.430	297.840	297.840
Teşrifat	15.330	16.060	16.790	17.520	17.520
Bakım onarım	5000	6000	6000	6500	6500
Satış giderleri	8000	8500	9000	9000	9500
Hukuki giderler	2000	2000	2000	2500	2500
Kredi faizi	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000
Toplam	830.376	853.332	883.688	909.544	910.044

Tablo 8: Amortisman Tablosu

Sabit Giderler	%	2019	2020	2021	2022	2023
Etüd ve Proje	20	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Dekorasyon	20	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Demirbaşlar	25	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Taşıt, Makine	25	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500
Beklenmeyen	20	4000	4000	4000	4000	4000
Genel Giderler	20	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Arazi Düzeni	20	4000	4000	4000	4000	4000
Bina	7	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000
Toplam		430.500	430.500	430.500	430.500	430.500

Amortisman faizleri Azerbaycan kanunları gereği taşıt, makine ve demirbaşlar için %25, duran varlıklar için %7 ve de diğer giderler için %20 olarak belirtilmiştir.

Bu verileri kullanarak işletmenin 5 yıllık satış maliyetini hesaplayalım. Satış maliyeti giderlerle amortismanların toplamıdır.

Tablo 9: Satış Maliyeti

	2019	2020	2021	2022	2023
Giderler	830.376	853.332	883.688	909.544	910.044
Amortisman	430.500	430.500	430.500	430.500	430.500
Toplam	1.260.876	1.283.832	1.314.188	1.340.044	1.340.544

Tüm bu verilerin yardımıyla Net Nakit Akım tablosunu oluşturalım:

Tablo 10: Proformo Net Nakit Akım Tablosu

	2019	2020	2021	2022	2023
Satışlar	3.640.875	3.854.400	4.046.390	4.248.600	4.248.600
Satış Maliyeti (-)	1.260.876	1.283.832	1.314.188	1.340.044	1.340.544
Dönem Karı	2.379.999	2.570.568	2.732.202	2.908.556	2.908.056
Kurumlar Vergisi (-)	476.000	514.114	546.440	581.711	581.611
Net Kar	1.903.999	2.056.454	2.185.762	2.326.845	2.326.445
Amortisman	430.500	430.500	430.500	430.500	430.500
Net Nakit Akışı	2.334.499	2.486.954	2.616.262	2.757.345	2.756.945

Üstteki tabloda da görüldüğü gibi, Net Nakit Akım hesaplanırken ilk olarak elde olan satıştan,yani gelirden o yıldaki satış maliyeti düşülerek dönem karı bulunur. Dönem karından kurumlar vergisi çıkartılır. Kurumlar vergisi Azerbaycanda %20 olarak gösterilir, dönem karının %20 i hesaplanıp çıkartılır ve Net Kar bulunur. Net Karın üzerine ise Amortismanlar eklenerek Net Nakit Akımı bulunur.

3.4.1 Ağırlıklı Ortalama Sermaye Maliyetinin Hesaplanması

Ağırlıklı ortalama sermaye maliyetini hesaplamak için ilk olarak kredi ve öz sermaye maliyetini hesaplamamız gerekiyor:

➤ Kredi maliyeti

Kredi maliyeti $K_i = K_d (1 - T)$ işlemiyle bulunur.

K_d - yıllık kredi faizi

T - vergi oranı

Projemizde kredi faizi %15 ve vergi oranı %20 olarak gösterilmiştir.

$$K_i = 15 * (1 - 0.2) = \%12$$

➤ Öz sermaye maliyeti

Öz kaynak maliyeti, öz kaynağı oluşturan adi hisse senedi, imtiyazlı hisse senedi ve dağıtılmayan karların maliyetlerinin ağırlıklı ortalamalarının alınması ile hesaplanır.

Öz sermayenin maliyeti hesaplanırken bu veriler kullanılır:

Öz sermaye - 3.600.000

Hisse senet değerini bulmak için - $3.600.000 / 15 = 240.000$

Komisyon- 2

Büyümenin oranı- 0.08

Öz sermayenin maliyetini hesaplayalım

$$k_e = \frac{2 \cdot (1 + 0.08)}{13} + 0.08 = \% 24,6$$

➤ Ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti

Ağırlıklı ortalamanın sermaye maliyetini, farklı fonların vergi sonrası maliyetleriyle sermayeniçerisindeki paylarının çarpımları toplamı olarak ifade edelim.. Aşağıdaki formülle gösterilebilir:

$$k_a = W_d k_d + W_b k_b + W_e k_e$$

$$12 \cdot (2.000.000 / 5.600.000) + 25 \cdot (3.600.000 / 5.600.000) = 20.36$$

Ağırlıklı ortalama maliyeti yuvarlak olarak %20-dir.

3.4.2 Belirlilik Şartları Altında Yatırım Kararının Verilmesi

➤ Net Bugünkü Değer Yöntemi

Net bugünkü değer , iskonto edilen nakit akım yöntemidir. Bu yöntemde, net nakit girişleri belli iskonto oranından indirgenmelidir (Ceylan ve Korkmaz, 2014:326). Sonra, iskonto edilen nakit girişlerinden yatırım harcamaları çıkarılır. Eğer net bugünkü değer pozitifse yatırım yapılır, negatifse yatırım yapılmaz. NBD bu formülle hesaplanıyor:

$$NBD = R_1 / (1+k)^1 + R_2 / (1+k)^2 + R_n / (1+k)^n - C$$

R-Net Nakit Akım

k- Marjinal sermaye maliyeti

C- Yatırım harcamasını

n- Yatırım ömrü

$$\frac{-5600000}{(1+0.2)^1} + \frac{2334499}{(1+0.2)^2} + \frac{2486954}{(1+0.2)^3} + \frac{2616262}{(1+0.2)^4} + \frac{2757345}{(1+0.2)^5} + \frac{2756945}{(1+0.2)^6} = 1.686.834$$

Net Bugünkü Değer pozitif olduğu için yatırım yapılması olumludur.

➤ Geri Ödeme Süresi Yöntemi

Yatırım tutarının hangi sürede geri ödeneceğini hesaplamak için kullanılır.

Yatırımın Geri Ödeme süresini hesaplayalım:

Tablo 11: Geri Ödeme Süresi

Yıllar	NNA
2018	5.600.000
2019	2.334.499
2020	2.486.954
2021	2.616.262
2022	2.757.345
2023	2.756.945

$$5.600.000 - 2.334.499 - 2.486.954 = 778.547$$

$$778.547 / 2.616.262 = 0.297 \text{ yuvarlak } \%30$$

$$365 * 0.3 = 109.5 \text{ yuvarlak } 110$$

Yatırımın Geri Ödeme Süresi 2 yıl 110 gündür.

SONUÇ

Yatırım projeleri yatırımcılar tarafından değerlendirilirken, elbet ki, giderleri az olan, onlar için karı en yüksek olan projeyi seçmeyi üstün tutarlar.

Bu projemiz yatırım açısından değerlendirilmiş ve karlı çıkmıştır. Yapılan değerlendirilme sonucunda bu sonuçlara ulaşılmıştır:

- Proje önceden tahmin edilmiş sonuçları elde etmiştir.
- İşletme sermayesini 2 yıl 110 gün sonra geri kazanacaktır.
- Proje karlı olsa da, yatırım maliyetinin fazla olması dezavantaj sağlamaktadır.
- Pazarda yeterince üst düzey butik otel olmaması rekabet ortamında üstünlük sağlamaktadır
- Devletin turizmi destekleyen politikalar uygulaması bu projeye olan ilgiyi artırmaktadır.

Proje gerçekleşikten sonra başarı elde ederse, bu tip otellerin sayılarını artırmak hedeflenmiştir.

KAYNAKÇA

AK, Mustafa (2004) Yatırım Projelerinin Değerlendirilmesi ve Gerçek Tercih, İzmir.

AKILLI, Ceyda (2017) Proje Döngüsü Tez Çalışması, Elazığ.

BARUTÇİĞİL, İsmet (1983) Üretim Sistemi ve Yönetim Teknikleri, Uludağ Üniversitesi Basımevi.

CEYLAN, Ali; KORKMAZ, Turhan (2015) İşletmelerde Finansal Yönetim, Ekin Kitabevi Yayını, Bursa.

ÇAĞLAR, İrfan (2016). İşletmelerde Yatırım Projelerinin Hazırlanması ve Değerlendirilmesi Teknikleri, Çorum Meslek Yüksek Okulu

Koruma Derneği Yayınları No1.

ÇANDIR, Atilla (1970) Yatırım Projelerinin Hazırlanması ve Değerlendirilmesi, Ankara.

ÇİNER, Ercan (2007) İnşaat Yatırım Projelerinin Yapılabilirlik Analizi, İstanbul.

DİLMAÇ, Şerol (2013) Otel Yatırımlarında Kapasitenin Belirlenmesi Çalışmaları, İstanbul.

DUMLU, Reha Oğuz (2008) Yatırım Projelerinin Pazarlama Stratejileri Açısından İncelenmesi, Ankara.

ERBAŞ, Özge (2010). Yatırım Projelerinin Değerlendirilmesi tez çalışması, Ankara.

GEDİK, Tarık; AKYÜZ, Kadri Cemil; AKYÜZ, İlker (2005) Yatırım Projelerinin Hazırlanması ve Değerlendirilmesi, Trabzon.

GÜRTUNCA, İsmail Utku (2013) Yatırım Projelerinin Değerlendirilmesinde Reel Opsiyon Yaklaşımı, Ankara.

İĞLİ, Durcan Özgün (2011) Aydın İlinde Yapı Kimyasallarının Üretilbilirliği; Bir Fizibilite Etüdü, Trabzon.

KARAYÜN, Esra Ayşe (2016) Yatırım Projelerinin Etkin Yönetimi Açısından Arşivleme, İstanbul.

KERZNER, Harold (2002) Project Management (Elektronik Sürüm), John Wiley & Sons, Inc., Berea, Ohio.

KILIÇ, Mesut (2015) Yatırım Projelerinin Değerlendirilmesinde Bulanık Tabanlı Bir Yaklaşım, İstanbul.

KILIÇBAY, Ahmet (1968). İktisadın Prensipleri, İstanbul.

KULA, Veysel; ERKAN, Mehmet (2001). Yatırım Proje Hazırlanmasında Gerçekleştirdikleri Finansal Etüdler Açısından Kobi ve Büyük İşletmelerin Karşılaştırılması, Afyon.

KÜÇÜK, Orhan (2013) Girişimcilik ve Küçük İşletme Yönetimi, Seçkin Yayıncılık, Ankara.

KÜRKÇÜOĞLU, Arda (2006) Proje Yönetimi, Eskişehir.

MADURA, Jeff (2011) İnternational Financial Management (Elektronik Sürüm) South-Western, USA.

MUCUK, İsmet (2016) Modern İşletmecilik, Türkmen Kitabevi, İstanbul.

ÖZCAN, Selami; SAÇLI, Cevdet (2012) Elbise Dolabı Üretimi İçin Yatırım Alternatifinin Seçilmesi ve Mobilya Sektöründe Bir Uygulama, İstanbul.

ÖZPEYNİRCİ, Rabia (1999) Günümüz İşletmelerinde Kullanılan Fizibilite Etüdları, Niğde.

ÖZTİN, Akgüç (2013) Finansal Yönetim, Avcıol Basın Yayın, İstanbul.

PALA, Ahmet Kerem (2016) Proje Yönetimi ve Sigorta Sektöründe Örnek Uygulama, İstanbul.

ŞAHİN, Aslı (2016) Proje Yönetiminde Risk Değerlendirme ve Sağlık Kuruluşlarında Bir Uygulama, İstanbul.

USLU, Zeki; ÖNAL, Yıldırım B. (2017) Yatırım Projeleri, Gebze.

YALÇINER, Kürşat; AKSOY, Ahmet (2013) İşletme Sermayesi Yönetimi, Detay Yayıncılık, Ankara.

YALÇINER, Kürşat; AKSOY, Ahmet (2013) Yatırım Projelerinin Değerlendirilmesi, Detay Yayıncılık, Ankara.

YALÇINER, Kürşat; AKSOY, Emine Ebru (2011) Yatırım Projelerinin Değerlendirilmesi, Ankara.

YILMAZ, Burçin Sinem (2015) Maliyet Artı Ücret Tipi Bir Otel Renovasyon Projesinde Karşılaşılan Sorunların Değerlendirilmesi ve CMAA Standartı ile Uygulanan Proje Yönetiminin Karşılaştırılması, İstanbul.