

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

LİSANS BİTİRME TEZİ

YATIRIM PROJESİ ANALİZİ, 4 YILDIZLI TATİL KÖYÜ
ÖRNEĞİNDE

Hazırlayan

İlgar Nuriyev

1517.01019

BAKÜ-2019

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

LİSANS BİTİRME TEZİ

YATIRIM PROJESİ ANALİZİ, 4 YILDIZLI TATİL KÖYÜ
ÖRNEĞİNDE

Hazırlayan

İlgar NURİYEV

1517.01019

Danışman

Dr. Nurhodjha AKBULAEV

BAKÜ-2019

AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI TƏHSİL NAZİRLİYİ
AZƏRBAYCAN DÖVLƏT İQTİSAD UNİVERSİTETİ

Kafedra “İqtisadiyyat və İşlətmə”

TƏSDİQ EDİRƏM

“ ___ ” _____ 2019

BURAXILIŞ İŞİ ÜZRƏ VERİLMİŞ TAPŞIRIQ

**“Türk Dünyası İqtisad” fakültəsinin Biznesin İdarə Edilməsi
(İşlətmə) ixtisası üzrə**

təhsil alan tələbəsi

İlqar Nuriyev Aqşin oğlu

(adı, soyadı, atasının adı)

Diplom işinin rəhbəri

Dr. Nurhodja Nazirhodja Akbulaev

oğlu

(adı, soyadı, atasının adı, elmi adı və

dərəcəsi)

1. İşin mövzusu Hisse Senedi Opsiyonları, Opsiyon Fiyatlama Modelleri; Black-Scholes Modeli Örneği

Azərbaycan Dövlət İqtisad Universiteti tərəfindən təsdiqlənsin

“ _____ ” _____ 2019 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) Özet, Giriş, Birinci bölüm, İkinci bölüm, Üçüncü bölüm, Sonuç, Kaynakça

4. Buraxılış işi üçün lazımı materiallar

Acuner, Şebnem Akın (2006). *Alternatif Turizm Türlerinin Doğu Karadeniz Bölgesi Turizm Potansiyelinin Gelişmesine Etkisi*. Ankara: MPM Yayınları.

Usta, Öcal (1997). *Yatırım Projeleri ve Değerlendirmesi*. İzmir: Anadolu Matbaacılık.

Uçkun, Seher (2004). *İşletme ve işletme Türleri, Turizm işletmeleri*. İstanbul: Değişim Yayınları: 30-66

Neil Seitz, & Mitch Ellison. (1999). *Capital Budgeting and Long-Term Financing Decisions*. Harcourt Brace.

Taşkın Kılıç & Sedat Bostan (2015). A New Approach to The Organizational Justice Concept: The Collective Level of Justice Perceptions. *International Journal of Health Sciences*.

Yücel, Muhteşem Gökhan (2015). Proje Yönetimi Ve Profesyonel Proje. *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimleri Dergisi*.

Vasile Zotic (2011). The Holiday Village Concept and Its Role in Tourism Planning. *International Journal of Energy*: 20-41

Mustafa Yıldırım & Mustafa Kısakürek. (2012). *Kriz Dönemlerinde Finansal Risk Yönetimi*. İstanbul: Hiperlink Yayınları.

Yarcan, Şükrü (2008). *Turizm Endüstrisinin Yapısı*. İstanbul: Boğaziçi Üniversitesi Yayınevi.

Doğan, Hüsnü (2018). Örgütsel Adalet Algısı ile İş Performansı Arasındaki İlişki. *İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*.

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

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

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 2018 – Ocak 2019)

2. Bölüm (Şubat 2019 – Nisan 2019)

3. Bölüm (Mayıs 2019)

Buraxılış işinin rəhbəri _____

imza

Məsləhətçi _____

imza

Tapşırığı imza üçün qəbul etdim _____

(tələbənin imzası)

Tapşırığın qaytarılması tarixi “ _____ ” _____ 2019-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

BİRİNCİ BÖLÜM

TURİZM, YATIRIM VE PROJE İLE İLGİLİ TEMEL BİLGİLER

1.1. TURİZM TANIMI VE TÜRLERİ

1.1.1. Turizm Tanımı

1.1.2. Turizm Türleri

1.2. YATIRIM VE PROJE KAVRAMLARI

1.2.1. Yatırım Kavramı

1.2.2. Proje Kavramı

1.3. TURİZM YATIRIMLARI

İKİNCİ BÖLÜM

YATIRIM PROJESİ HAZIRLAMA SÜRECİ VE YATIRIM PROJESİ

DEĞERLENDİRME YÖNTEMLERİ

2.1. Yatırım Projesi Hazırlama Süreci

2.1.1. Yatırım Projesi Hazırlanma Süreci

2.1.1.1. Yatırım Fikrinin Ortaya Çıkması

2.1.1.2. Ön Etüd

2.1.1.3. Ekonomik Etüd

2.1.1.4. Teknik Etüd

- 2.1.1.5. Mali Etüd
- 2.1.1.6 Hukuki Etüd
- 2.2. Yatırım Projesi Değerlendirme Yöntemleri
 - 2.2.1 Değerlendirme Metodolijisi
 - 2.2.2 Net Bugünkü Değer Yöntemi
 - 2.2.3 İç Karlılık Oranı
 - 2.2.4 Geri Ödeme Süresi Yöntemi
 - 2.2.5 Karlılık Endeksi ve “Fayda-Maliyet oranı” Yöntemi
 - 2.2.6 Alternatif Projeler Yöntemi
 - 2.2.7 Modigliani-Miller Yöntemi
- 2.3 Sonuçlar

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

AZERBAYCAN’DA 4 YILDIZLI TATİL KÖYÜ PROJE ÖRNEĞİ

- 3.1. Genel Tanitim
- 3.2. Sektörün Tanitilmesi
- 3.3. Talep/Ihtiyaç Analizi
- 3.4. Ekonomik Değerlendirme
 - 3.4.1 Yatırım İçin Faydalanacak Olan Teşvikler
 - 3.4.2. Girdi Temin Koşulu Ve Girdi Fiyatı
 - 3.4.3. Satış Rekabet Olanağı Ve Satış Fiyatı
 - 3.4.4. Kapasite Kullanımında Oranlar
 - 3.4.5. Tam Kapasite Kullanımında İşletme Giderleri Hesaplaması
 - 3.4.6. Tam Kapasite Durumunda İşletme Gelirlerinin Hesaplanması
 - 3.4.7. İşletme Sermayesi Hesaplaması
- 3.5. Teknik Değerlendirme
- 3.6. Kuruluş Yeri
 - 3.6.1. Kapasite, Kapasite Kullanım Tutarı
 - 3.6.2. Toplam Yatırım Tutar Hesaplanması

3.6.3. Sabit Yatırım Tutarının Yıllar Üzre Dağılımı

3.7. Tatil Köyü Mali Değerlendirmesi

3.7.1. Tatil Köyü İşletme Sermayesi Tablosu

3.7.2. Maliyet Tablosu Yapılması

3.7.3. Gelir-Gider Tablosu Yapılması

3.7.4. Nakit Akım Tablosunun Hazırlanması

3.7.5. Net Bugünkü Değer Yöntemi

3.7.6. İç Verimlilik Oranı

3.7.7. Yatırımın Sonucu

ÖZET

Bu çalışma, Azerbaycan'da turizmin şu anki durumunu inceleyen, Azerbaycan bölgelerinde bulunan turizm olanaklarını araştıran, turizm, yatırım, yatırım projesi, yatırım projelerinin bütçelenmesi ve yatırım kararının verilip verilmemesi gibi kavramlarını açıklayarak Azerbaycan'ın Nabran bölgesinde yapılması planlanan 4 yıldızlı tatil köyünün yatırımını değerlendirerek bu yatırımın yapılabilmemesi kararının verilmesi analiz edilmiştir. Proje, çok daha büyük bir gelişimin ilk aşamasını oluşturan iyirmi beş müstakil villadan oluşuyor. Bununla birlikte, bu büyük gelişme 1992'den bu yana fon eksikliği ve muhtemelen talep eksikliği nedeniyle ilerleme kaydetmedi. Cıvarda bir ulusal havalimanı inşa edilmesi durumunda, tüm gelişim iyi bir şekilde gerçekleştirilebilir. İlk etabın iyirmi beş evi incelenen proje hepsi orta sınıf Azerbaycan ailelerine ait tatil evleridir. Konumun çekiciliği, bölgenin yalıtılmış doğası ile birlikte Hazar denizi, çakıl taşlı plaj, dağlık alanların bulunması ve çevresindeki ormanlarla yakınlığıdır. Evler, sakinleri için özel olarak tasarlanmış ve güzel bir şekilde yapılmıştır. Evlerin civardaki evlerle arasındaki fark, mimarın proje için geliştirici olarak da rol aldığı, benimsenen gelişim şeklidir. Bu çalışma, Azerbaycan arazisinde yapılmış olan diğer tatil köylerinin verileri dikkate alınarak yapılmıştır. Çalışmanın sonucunda alınan verilere göre tatil köyünde yatırımın yapılmasına karar verilmiştir.

İÇİNDEKİLER

TUTANAK.....	i
ÖZET	vii
TABLolar LİSTESİ	xi
KISALTMALAR LİSTESİ.....	xii
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

TURİZM, YATIRIM VE PROJE İLE İLGİLİ TEMEL BİLGİLER

1.1.TURİZM TANIMI VE TÜRLERİ

1.1.1.Turizm Tanımı	3
1.1.2.Turizm Türleri	4
1.2.YATIRIM VE PROJE KAVRAMLARI.....	9
1.2.1.Yatırım Kavramı	9
1.2.2.Proje Kavramı.....	12
1.3.TURİZM YATIRIMLARI	14

İKİNCİ BÖLÜM

YATIRIM PROJESİ HAZIRLAMA SÜRECİ VE YATIRIM PROJESİ DEĞERLENDİRME YÖNTEMLERİ

2.1. YATIRIM PROJESİ HAZIRLAMA SÜRECİ TANIMI	15
2.1.1. Yatırım Projesi Hazırlanma Süreci.....	16
2.1.1.1. Yatırım Fikrinin Ortaya Çıkması.....	16
2.1.1.2. Ön Etüd.....	16
2.1.1.3. Ekonomik Etüd	17
2.1.1.4. Teknik Etüd	18
2.1.1.5. Mali Etüd	18
2.1.1.6 Hukuki Etüd.....	19
2.2. YATIRIM PROJESİ DEĞERLENDİRME YÖNTEMLERİ.20	
2.2.1 Değerlendirme Metodolijisi	21
2.2.2 Net Bugünkü Değer Yöntemi	23
2.2.3 İç Karlılık Oranı.....	23

2.2.4 Geri Ödeme Süresi Yöntemi	24
2.2.5 Karlılık Endeksi ve “Fayda-Maliyet oranı” Yöntemi	24
2.2.6 Alternatif Projeler Yöntemi	25
2.2.7 Modigliani-Miller Yöntemi	26
2.3 SONUÇLAR	28

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

AZERBAIJAN’DA 4 YILDIZLI TATİL KÖYÜ PROJE ÖRNEĞİ

3.1. GENEL TANITIM.....	30
3.2 SEKTÖRÜN TANITILMASI.....	30
3.3. TALEP/IHTİYAÇ ANALIZI	31
3.4. EKONOMİK DEĞERLENDİRME.....	33
3.4.1 Yatırım İçin Faydalanacak Olan Teşvikler.....	33
3.4.2. Girdi Temin Koşulu Ve Girdi Fiyatı.....	35
3.4.3. Satış Rekabet Olanğı Ve Satış Fiyatı.	36
3.4.4. Kapasite Kullanımında Oranlar	36
3.4.5. Tam Kapasite Kullanımında İşletme Giderleri Hesaplaması	37
3.4.6. Tam Kapasite Durumunda İşletme Gelirlerinin Hesaplanması	37
3.4.7. İşletme Sermayesi Hesaplaması	38
3.5. TEKNİK DEĞERLENDİRME	39
3.6. KURULUŞ YERİ.....	39
3.6.1. Kapasite, Kapasite Kullanım Tutarı.....	39
3.6.2. Toplam Yatırım Tutar Hesaplanması	40
3.6.3. Sabit Yatırım Tutarının Yıllar Üzre Dağılımı	40
3.7. Tatil Köyü Mali Değerlendirmesi.....	41
3.7.1.Tatil Köyü İşletme Sermayesi	41
3.7.2. Maliyet Tablosu Yapılması	41
3.7.3. Gelir-Gider Tablosu Yapılması	42
3.7.4. Nakit Akım Tablosunun Hazırlanması.....	43

3.7.5. Yatırımın Geri Ödeme Süresi	44
3.7.6. Net Bugünkü Değer Yöntemi	44
3.7.7. İç Verimlilik Oranı.....	45
SONUÇ.....	46
KAYNAKÇA.....	48

TABLolar LİSTESİ

Tablo 1: İşletme temin fiyatı.	35
Tablo 2: Satış fiyatları.....	36
Tablo 3: Kapasite Düzeyi.....	36
Tablo 4: Ekonomik Kapasitede Üretim Düzeyi	36
Tablo 5: Tam Kapasite Kullanımında İşletme Gider Hesaplama.....	37
Tablo 6: Tam Kapasite Durumu İşletme Gelir Hesaplama	37
Tablo 7: İşletme Sermaye Hesabı	38
Tablo 8: Kapasite Oranlar	39
Tablo 9: Kapasite Düzeyi	39
Tablo 10: Toplam Yatırım Tutarı İhtiyacının Belirlenmesi	40
Tablo 11: Sabit Yatırım Hesaplanması	40
Tablo 12: İşletme Sermayesi Tablosu	41
Tablo 13: İşletme Maliyet Tablosu	41
Tablo 14: İşletmenin Gelir-Gider Tablosu	42
Tablo 15: Nakit Akış Tablosu.....	43
Tablo 16: Sonuç	45

KISALTMALAR LİSTESİ

- NBD : Net Bugünkü Değer
İVO :İç Verimlilik Oranı
İ :Yatırım Tutarı
C :Nakit Girişleri Toplamı
m :Yatırım Süresi
n :Yatırımın Ekonomik Ömrü

GİRİŞ

Turizm, en yaygın ve en büyük rekreasyon türlerinden biridir. Turizm sektörü, ülkeye yaygın bir biçimde gelir getirmesine ve ülkede iş ve vergi gelirlerinin oluşturulmasında mühim rol oynayan faktör olarak belirlenmektedir. Turizm, dünyadaki en karlı alanlardan biridir. Ulusal gelirlerinin çoğunun turizmden elde edildiği ülkeler de bulunmaktadır. Turizmin gelişmesi sadece ekonomik değil aynı zamanda politik olarak da önemlidir. Yabancı ülkelere gelen turistler, mükemmel rahatlamanın yanı sıra ülkenin, tarihi, mevcut durumu ve gelecek planları hakkında bilgi edinir.

Azerbaycan'ın zengin tarihi, kültürel ve doğal kaynakları ülkeye turist çekmektedir. Doğal kaynakların zenginliği (maden suyu, şifalı yağlar, şifalı tuz, 9 iklim bölgesinde konaklama, vb.), Zengin ulusal mutfaklar, kültürel örnekler ve ülkedeki diğer birçok turizm türü (spor, işletme, gastronomik , plaj, tedavi edici, kültürel vb.) gibi olanakların bulunması Azerbaycan'ı bu alanda avantajlı hale getirmektedir.

Dünyada yapılacak her bir yatırım için o yatırımın yapılması yapılmaması durumuna karar verilmelidir. Turizm yatırım projesinde de planlanan ölçütler uygun değerlendirme yöntemlerine göre incelenmektedir. Değerlendirme yöntemlerinde yapılabilecek bir hata projeyi tehlikeye atabilir.

Azerbaycan'ın turizm olanaklarını dikkate alarak yaptığımız bu çalışmamız toplamda 3 bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde turizmin tanımını verdikten sonra, dünyada bulunan turizm türleri hakkında bilgiler verdik. Daha sonra turizm ve yatırım kavramlarını açıkladıktan sonra turizm yatırımları başlığını inceledik. İkinci bölümde “Yatırım Projesi Hazırlama Süreci” ve “Yatırım Projesi Değerlendirme Yöntemleri” hakkında bilgiler verilmektedir. Çalışmanın üçüncü

bölümünde ise Azerbaycan'ın Nabran bölgesinde 25 katej ve 100 yataktan oluşan 4 yıldızlı tatil köyü projesinin yatırımına yönelik bir uygulama yapılmıştır. Çalışmanın sonundaki sonuc ve öneriler kısmıyla çalışma sona ermektedir.

BİRİNCİ BÖLÜM

TURİZM, YATIRIM VE PROJE İLE İLGİLİ TEMEL BİLGİLER

1.1.TURİZM TANIMI VE TÜRLERİ

1.1.1.Turizm Tanımı

Turizm, artık dünya çapında önem taşıyan ekonomik bir faaliyet olarak kabul edilmektedir. Turizm, ekonomideki geleneksel sektörleri kesen bir faaliyettir. Turizm, ekonomik, sosyal, kültürel ve çevresel nitelikte girdiler gerektirir. Bu anlamda, genellikle çok yönlü olarak tanımlanmaktadır. Turizmi bir “endüstri” olarak tarif etmedeki problem, normal resmi üretim işlevine sahip olmaması veya tarımsal çıktılarının aksine fiziksel olarak ölçülebilen bir çıktısı olmamasıdır. Her ülkede sanayiye temsil eden ortak bir yapı yoktur. Fransa ve İtalya'da, örnek olarak, restoranlar ve alışveriş tesisleri, turistler için başlıca cazib merkezleridir lakin Rusya'da ise böyle değildir. Turizm endüstrisinin konaklama ve ulaşım gibi temel bileşenleri bile ülkeler arasında değişebilir. İngiltere'de birçok turist, özel evlerde yatak ve kahvaltı konaklama kullanıyor; Tayland'da bu tür tesisler mevcut değildir. Taşımacılık sektöründe, araç sahipliği düzeyleri ve gelişmiş karayolu ağları birçok turisti araçlarını veya otobüslerini Batı Avrupa ve ABD'de kullanmalarına neden olmaktadır (Lickorish ve Jenkins , 1996). Dünya Turizm Örgütü, turizmi “her zamanki çevreleri dışında, boş zamanlarında, iş hayatında ve diğer amaçlar için seyahat eden ve içinde buldukları yerlerin dışında kalanların faaliyetleri” olarak tanımlamaktadır. turistlerin iç turizm olarak bilinen ülke içinde ve uluslararası turizm olarak bilinen ülke dışında olabilir (Sharafuddin, 2015).

1.1.2. Turizm Türleri

- **Sağlık Turizmi**

Sağlık turizmi, insanların tedavi almak amacıyla başka ülkelere seyahat etmesidir. Sağlık turizmi başka bir ifadeyle söylemek gerekirse, devletlerarası hasta kapasitesinden yararlanarak büyümesini sağlayan turizm modelidir (Çemberci, 2015: 94-105).

Günümüzde sağlık turizmi her yerde artmakta ve modern turizm endüstrisinin küresel bir eğilimine dönüşmektedir. Eşsiz tarihi ve kültürel yerleri ile ünlü olan Azerbaycan bu süreçlerin gerisinde kalmıyor. Ülkemiz ormanlar, dağlar, nehirler ve şelaleler gibi nefes kesici manzaralarla ılıman bir iklime sahiptir. Tatil cenneti ile ünlüdür ve tükenmez maden suyu kaynakları, şifalı çamurlar, naftalan yağı, çok sayıda tuz mağarası bakımından zengindir. Sağlık turizmi aynı zamanda insanların sağlık sorunlarını çözmelerine ve organizmalarını güçlendirmelerine yardımcı olmaktadır. Dünyaca ünlü Istisu, Galaalti, Naftalan, Düzdağ rekreasyon merkezlerinden bahsetmek yeterli olacaktır. 2009-2018'de Azerbaycan'da Tatil Köylerinin Geliştirilmesine İlişkin Devlet Programının Kabul Edilmesi, 2011'in Turizm Yılı olarak ilan edilmesi, 2002-2005 ve 2010-2014 yılları arasında Turizmin Geliştirilmesine İlişkin Devlet Programının uygulanması , sağlık ve tıp turizmi dahil. Modern tıp ve sağlık merkezleri, dağ merkezleri ve genel sağlık merkezlerinin açılmasıyla birlikte Bakü, Nahçıvan ve diğer bölgelerde Sağlık ve Termal Turizme Destek Birliği kuruldu. Kuşkusuz, bu eğilimin büyük bir potansiyeli var ve gelecekte daha da gelişecek. Bu amaçla, Kültür ve Turizm Bakanlığı sağlık turizmi tesislerini restore etmek ve dünya standartlarında yeni tatil yerleri oluşturmak için ilgili yapılarla sürekli çalışmaktadır (Karalar, 2001: 39-52).

- **Dağ ve Kış Turizmi**

Sağlık turizmi, hem tatil olarak hem de sağlığı iyileştirmek ve sürdürmek amacıyla sağlık hizmetlerinde kullanılan tüm seyahat ve konaklama olarak ifade edile bilmektedir (Gençay, 2007).

Dünyanın dört bir yanındaki birçok ülke yaz sezonunda sıcak bir turizm sezonu olarak kabul edilse de, zorlu kış aylarının avantajlarından yararlanmak isteyen çok kişi var. Dünya Turizm Örgütü istatistiklerine göre, dünyadaki turistlerin yaklaşık% 30-35'i kışın her yıl tatil yerlerine geliyor.. Azerbaycan'da yüksek turizm altyapısı oluşturma çabalarının bir sonucu olarak, kış turizmine ilgi artmıştır.

Genel olarak dağ ve kış turizmi, iklimin uyum sağladığı yerlerde seyahetden başka yeme-içme, dinlenmek, eğlenmek, gezmeli yerleri görmek gibi eylemleri kendinde bulunduran, yılın belirli dönemlerinde hizmet gösteren faaliyetler bütünüdür (Gülmez, 2012: 66-69).

- **Yayla Turizmi**

Son yıllarda, insanlar çevre ve farklı kültür ve yaşam biçimlerine entegre olacak alternatif turizm kavramlarına yönelme eğilimindedir. Bu alternatif turizm konseptlerinden biri de yayla turizmi öne çıkan turizm türlerinden biri gibi kabul edilmektedir. Günümüzde insanlar, yaylalarda dinlenmeyi, tatil etmeyi, şehir ve iş yaşamının gerginliğinden ve bitkinliyinden kurtulmayı tercih etmeye başlamıştır. Buna ek olarak, ikinci bir konut almak veya bir mülk süresi kazanmak için yaylaların gözde bir tatil yeri olarak daha uygun hale geldiği görülmektedir (Tekin, 2018).

Yaylalar, ekosistemdeki rollerini nasıl gördüğünüze bağlı olarak bazı avantajlar sunar. Yaylalar genellikle türlerin evrimleşebileceği izole bir yaşam alanı sağlar. Yükseklikten ve çoğu zaman dik kenarlardan yapılan bu izolasyon, bazı avcılarının, popülasyonları üzerindeki bazı yırtıcı

baskılardan bağımsız olarak evrimleşmelerini sağlayarak (avcı avcılarını hariç) avlanma erişimini engelleyebilir. Yayla yapısı, bitki ve hayvanlar için güvenli bir su kaynağı sağlayan, yağış veya erimiş kar için bir toplama havuzu görevi görebilir.

Yaylalar yerden 100-1200 metre yükseklikte yerleşen yerlerdir. Burada konaklama otellerden ziyade tatil köylerinden kurulmaktadır. Dünyada yayla turizminin gelişmesine ve öneminin artmasına rağmen ülkemizde yayla turizmi pek gelişmemiştir. Fakat yayla turizmi için ülkemizde büyük potansiyel bulunmaktadır (Karalar, 2001).

- **Din Turizmi**

Bazen manevi turizm olarak adlandırılan dini turizm, tüm dünyada artan bir rol kazanmıştır. İlk bileşeni olan hac, sık sık binlerce yıl öncesine dayanan en eski turizm şekli olarak kabul edilir. Eski kutsal yerlere seyahat bugünün lojistik desteğine sahip değildi, ancak aynı insan motivasyonları vardı: inanç. Bu inanç, bazen aşırı, dinleri şekillendirmenin temelini oluşturuyordu. Dinlerin çeşitliliği ve karmaşıklığı, toplumun gelişim aşaması olan insan tipolojisi, onların içinde yaşadıkları ortam, kültür ve en sonuncusu ama en az değil, haklı olabilir. Bu yazıda dini turizm ile ilgili yönleri araştırmak, tepki vermesi gereken bazı özellikleri tespit etmek ve belirleyicilerini de vurgulamak istiyor. Bilgiler, detaylı bir şekilde incelenmemiş bir alanda elde edilmesi zor, güncel bir belgeye dayanmaktadır. Sonuçlar, dini turizmin paydaşlarının belirlenmesi ve özellikle yerel halk için yararlı olan bir turizm etkinliğinin desteklenmesi için katılım biçimlerinin belirlenmesi gibi bazı özgün hususlara atıfta bulunmaktadır. Diğer sonuçlar hem dünyadaki hem de Romanya'daki dini seyahatlerle ilgili verilerin analizinden kaynaklanmaktadır. Küresel düzeyde, son birkaç yıldaki

kültürel açıklık dini turizm için de faydalıdır. Dünya ilginç bir dini mozağı: dini turizm için de ilginç bir mozaik olabilir (Tala, 2008).

Dini bölgelerdeki turist aktivitesi, birçok inanç kurum ve kuruluşunun, onarım ve bakım için fon sağlaması için önemli bir gelir kaynağı olduğunu gösterir. Turizm aynı zamanda daha geniş destinasyonlarda ekonomik kalkınma için katalizör görevi görebilir, işler yaratır ve yerel işletmeleri destekler. Ancak, tüm dini yerler aynı anda çok sayıda ziyaretçiyi barındırabilecek yerler veya inanç binalarının dini olmayan kullanımından kaynaklanan çatışmaların bir kısmını çözemez. Turizm faaliyetlerinin baskısı ile başa çıkmak için dünya dinleri ile ilgili bir çok alanda kullanılan planlama ve yönetim çözümlerinin incelenmesi, bir yandan kent planlamasına bütünsel bir yaklaşımın önemini ve yerel kültürü yansıtan mikro düzeyde yönetim yanıtlarının önemini ortaya koymaktadır.. Örnek çalışmalar arasında İngiltere'deki katedral şehirleri , Kandy Kutsal Şehri, Sri Lanka ve Suudi Arabistan'daki Kutsal Mekke Şehri bulunmaktadır (Woodward, 2004:32).

• Spor Turizmi

Spor ve turizm arasındaki ilk bağlantılar, on dokuzuncu yüzyılın başlarında orta ile İngiliz rekabetçi sporları ile ortaya çıkmış ve modern batı sporlarının çağdaş batı dünyasında kendini belgeleyen modern batı sporlarının ana direği olarak ortaya çıkmıştır. Standeven spor ve turizm arasındaki ilk bağlantıları 1827 yılına çıkardı. Pigeassou 19. yüzyılda Alpin kış sporlarının ortaya çıkmasında turizm ve spor arasındaki bağlantıyı kurar, ancak spor turizminin özerkliğinin yalnızca 1950'lerden beri olduğunu varsayar. Standeven ve de Knop aynı zamanda tarihsel gelişmelere ve spor ve turizm ilişkisine genel bir bakış sunmaktadır. Ondokuzuncu ve yirminci yüzyıllar boyunca, bireysel spor türlerinin seviyelerine göre bu farklılaşmıştır. 1966'nın başlarında, Uluslararası

Spor ve Beden Eğitimi Konseyi, Bling, Yugoslavya'da düzenlenen “Spor ve Turizm / Spor ve Turizm” başlıklı ilk uluslararası konferansı düzenledi. Son yıllarda, spor ve turizm ya da spor turizmi konusunda daha fazla uluslararası akademi konferans ve kongre düzenlenmiştir. Dünya Turizm Örgütü, IOC ile birlikte, 2001 yılında Madrid'de “Spor ve Turizm: 1. Dünya Konferansı” başlıklı uluslararası bir kongreye ev sahipliği yaptı (Schwark, 2007).

Adından da anlaşılacağı gibi, spor eğitimi, bir tatilin bir tür spor eğitimi veya antrenman hakkında her şeyden önce yapılması planlandığı zaman gerçekleşir. Weed, bu tür spor turizmini, birincisinin bir spor yapmayı öğrenmek için bir yere seyahat etmek üzere olduğu üç alt kategoriye bölmeye devam ediyor. Bu, nasıl dalış yapılacağını öğrenmek veya yokuş aşağı kayak yapmanın temellerini öğrenmek için Alpler'in yanına gitmek için Avustralya'ya bir gezi olabilir. Bir sonraki alt kategori, nasıl spor yapılacağı konusunda fikir sahibi olan ancak daha fazla talimat almak isteyen turistler içindir. İyi bir örnek, nasıl tenis oynayacağını bilen ve daha iyi bir oyuncu olmayı öğrenmek için bir kursa katılan bir kişi olabilir. Weed'in son kategorisi seçkin eğitim ile ilgili ve burada bir spor için spor yapan sporculardan oluşan ulusal mangalar bulabiliriz. Spor etkinlikleri söz konusu olduğunda, insanların seyahat etmesinin ana nedeni, bir katılımcı ya da seyirci olarak bir etkinliğe katılmaktır. Weed'e göre son spor turizmi türü, diğer türlerden biraz farklı olan lüks spor turizmidir. Burada tanımlayıcı unsur, sporu kimin yaptığı veya nasıl yapıldığı değil, sporun yapıldığı tesislerin kalitesidir. Lüks spor turizmi, yüksek kaliteli olanaklar, lüks konaklama ve üst düzey hizmet gibi özelliklere sahiptir (Weed, 2008:41-46).

- **Yat Turizmi**

Yat turizmi, özellikle Akdeniz ülkelerinde, kıyı bölgelerinde gelişmekte olan bir endüstridir. Yat turizminin artan başarısı, ilgili faaliyet alanlarında önemli bir yükselişe neden olmuştur. Belli bir boş zaman turizminin türü olarak, yat turizmi kıyı bölgeleri üzerinde olumlu bir ekonomik etki yaratmakta ve yerel ekonomiye önemli bir katkı sağlamaktadır.

Yat turizmi, ülkeler için önemli bir varlık haline gelmiştir. Turizmi çevresi nedeniyle bir kalkınma aracı olarak ele almak farkındalık, ulusal ve uluslararası yatırımlar, iş hacmi, istihdam olanakları, döviz geliri, sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel etki ve yat turizmi için artan sayıda yatırım ve teşvik, bir çok ülkede yapılmış ve kullanılmıştır. Bu hızlı gelişmelerin yaşanması durumunda, yat turizminin yol açtığı çevresel zarar, kıyı ülkeleri için önem arz etmiş ve birçok ülkeyi içeren eylem planları ve özel projeler olmuştur. Yat turizminin sürdürülebilirliği bilincini arttırmak amacıyla geliştirilmiştir. Bu ortamın sınırlı bir kaynak olmadığı göz önüne alındığında, kıyı ülkeleri için ulusal veya uluslararası sürdürülebilir turizm uygulamaları çok önemliydi ve çevresel tehditler artık göz ardı edilemeyecek kadar ciddileşmektedir. Doğrudan deniz turizmi ile bağlantılı olan ve yüksek geliri olan turistlerin tercih ettiği yat turizmi en sık dile getirilen ve giderek daha önemli olarak görülen ayrıca, literatüre ekonomik getirisi yüksek bir turizm türü olarak dahil edilmiştir (Sevinç & Güzel, 2017: 20-25).

1.2. YATIRIM VE PROJE KAVRAMLARI

1.2.1. Yatırım Kavramı

Yatırım, gelecekte daha yüksek kazanımlar elde etmek için mevcut finansal kaynakların taahhüdü olarak tanımlanmaktadır. Belirsizlik alanı adı verilen şeyle ilgilenir. Bu tanımdan, zamanın ve geleceğin önemi,

yatırım için iki önemli unsur oldukları için ortaya çıkar. Bu nedenle, gelecekteki yatırım durumundaki kesinliğin seviyeleri hakkında bir vizyon oluşturmaya yardımcı olabilecek bilgiler önemlidir. Ekonomik açıdan bakıldığında, yatırım ve tasarruf farklıdır; tasarruf, daha yüksek getiri elde etmek için yatırılmış olsun veya olmasın, tüketime harcanmamış toplam kazanç olarak bilinir. Tüketim, belirli bir dönemde ihtiyaçlarını karşılamak için kullanılan mal ve hizmetlere yapılan toplam harcama olarak tanımlanır. Yatırım veya tasarrufun yanı sıra tüketim değerleri de makroekonomik düzeyde veya bireysel düzeyde farklı istatistiksel yöntemlerle belirlenebilir (en/Awareness/Publications/booklets/, 2019).

Genelde kullanılan yatırım varlıkları veya mekanizmaları yatırım şöyle sınıflandırılır:

a. Gerçek Varlıklar.

b. Finansal Varlıklar.

• Gerçek Varlıklar:

Binalar, arsalar, makineler veya mal veya hizmetlerin üretiminde kullanılan bilişsel varlıklar gibi mal veya hizmetleri üretmek için kullanılan maddi varlıklardır.

• Finansal varlıklar:

Reel varlıklar ya da bu varlıklar tarafından üretilen gelirler üzerine yapılan taleplerdir. Örnekler, yalnızca değersiz kağıtlardan başka bir şey olmayan ve bir mal veya hizmetin üretimine doğrudan katkıda bulunmayan, ancak değerlerini taşıdıkları iddialardan elde eden hisse senetleri ve tahvillerdir. Reel varlıkların değerlendirilmesi, bir şekilde finansal varlıklardan farklılıklarından dolayı farklılık gösterir. Finansal varlıklar daha likittir ve daha düzenli bir piyasaya sahiptir. Ayrıca, daha fazla sayıda ilgilenen insanın pazara girmesini kolaylaştıran küçük

parçalara ayrılmıştır. Örneğin, bir araba veya bir arsa satın almak ile bir hisse senedi almak arasında bir karşılaştırma yapalım. Bir otomobil veya arsa satın almak için belirli bir şirkette bir hisse satın almakla karşılaştırıldığında çok paraya ihtiyacımız var. Hisse senedini araba veya arsadan daha hızlı satmak da kolaydır. Bu nedenle, finansal varlıklar birçokları için daha popülerdir. İki varlık türünün (gerçek ve finansal) farklı unsurları olduğunu söyleyebilirsiniz. Finansal varlıklarla ilgili piyasaya finansal piyasa denir (en/Awareness/Publications/booklets/, 2019).

Yatırım, gelecekteki faydaların elde edilmesi umuduyla, şimdiki zamanda bir fedakarlık yapmayı içerir. Bir yatırımın en önemli iki özelliği mevcut fedakarlık ve gelecekteki faydadır. Yatırım, belirsiz bir gelecek ödül için kesin bugünkü değerlerin fedakarlığıdır. Kararın devam etmesi gereken yatırımın türü, karması, tutarı, zamanlaması, notu, vb. Gibi sayısız kararı ve yatırımın gelecekte ek getiri elde etmeyi taahhüt eden bir faaliyet olarak tanımlanmasını içerir. Beklenti, getirinin kuantumunun minimumdan maksimuma değişebileceği kabiliyetini getirmektedir. Fiili getiri içindeki bu değişim olasılığı yatırım riski olarak bilinir. Böylece her yatırım geri dönüş ve risk içerir. Ancak, yatırım üçten geniş şekilde yorumlanabilir:

- Ekonomik
- Amatör
- Finansal

Ekonomik yatırım, ekonominin sermaye stoğuna bağlılığı azaltma fonunun taahhüdünü içerir. Sermayeye net katkılar, aynı zamanda bir yıl önce var olan eşdeğer malların miktarına göre bina ekipmanlarında veya stoklarda artış anlamına gelir.

Adam, yatırım terimini, gelecekteki bir fayda için fon sağlama taahhüdü olarak kullanmak zorunda değildir. Örneğin, yeni bir araba satın almak için para taahhüdü kesinlikle bireysel bakış açısıyla bir yatırımdır.

Finansal yatırım gelecekteki bir getiri için fonların taahhüdüdür. Bu nedenle yatırım, gelecekte ek bir geri dönüş alma beklentisi varlığında herhangi bir finansal veya fiziksel biçimde fon sağlayan bir faaliyet olarak anlaşılabilir. Mevcut portföy yönetimi bağlamında, yatırımın, gelecekteki bir tarihte yatırımın değerinde ek gelir veya büyüme sağlama amacıyla fonların istihdamını ifade eden finansal yatırım olduğu düşünülmektedir. Yatırım, son derece muhafazakar bir pozisyonun yanı sıra spekülasyonun yanı sıra yatırım alanının yatırım sürecinin çalışmasını içerir. Yatırım, mevcut gelirin toplamı ve gelecekteki tüm gelirlerin bugünkü değeri olan bir yatırımcının servetinin yönetimi ile ilgilidir. Bu metinde yatırım finansal varlıkları ifade eder. (/storage/dde/downloads/finiv_sapm.pdf,erişim tarihi:2019)

1.2.2. Proje Kavramı

Etrafınızdaki her yerde, sorun ve zorlukların olduğunu fark edebilirsiniz. Somut bir sorunu çözme konusunda gerçek bir arzunuz varsa, bir proje üzerinde çalışmaya başlamanız sizin için bir fırsattır. Sorunuza bir çözüm geliştirmenin ve potansiyel olarak fon almanın anahtarı, bir projenin ne olduğunu anlaşılmasıdır. Bir proje, belirli bir zaman diliminde ve tanımlanmış bir bütçe dahilinde bir dizi açıkça belirlenmiş hedef getirmeyi amaçlayan bir dizi faaliyettir. Bu, fikrinizi ve çözümünüzü karşılaştığınız veya çözmeye çalıştığınız soruna sunmanın somut bir yoludur. Bir planlama, soruna çözüm fikrinizi gerçeğe dönüştürerek hayata geçirme yöntemidir. Bağışçının bakış açısından en önemli şeylerden biri, projenin somut bir alanda somut bir sorunu çözmesi gerektiğidir. Sorun yoksa, proje yoktur. Ayrıca, somut sorunun

projeniz bağlamında çözülebilir olması önemlidir. Bu yüzden sorunu tanımlayıp tanımlayarak konsept ve projenizin gelişimine başlamalısınız. (/uploads/files/SURDP_Manuals/Project_Concept_Development_Manual_EN.pdf, erişim tarihi: 2019)

Alıcı talebini ve mutluluk talebini arttırmak, hem devlet hem de özel sektöre yeni ürünler geliştirme ve çeşitli ölçek yatırımlarına yönelme gayretlerini arttırmaktadır. Bu artan gayretlerin başarısındaki aksaklıklar, projeleri etkin bir şekilde yönetme gereğini öne çıkardı. Bu noktada, proje kavramı ve proje yönetimi açısından proje yönetimi uygulamaları detaylı inceleme gerektirmektedir (Çemberci, 2015: 94-105).

Düşünme; Beyinde depolanan bilgilerin seçimi, harmanlanması, zeka katkısıyla yoğrulması, zihinsel süzgeç geçirilir. Bu bilgiyi sözlü, görsel ve yazılı olarak sunma süreci belge oluşturma sürecidir. Düşünme sürecinde toplanan bilgilerin dayanağı veya derinliği, bu bilgi uzunluğunun gövdesi ve dalları; uzmanlık başarısını belirlermektedir. Düşünceyi görme yeteneği bir vizyon olarak adlandırılabilirse, tüm personel için projeleri görseleştirmek de uygulayıcılar tarafından bölünmüş bir tür proje vizyonudur (Clarke, 2012: 64).

Proje, başlangıcı ve sonu önceden belli olan benzeri olmayan ve kendine özgü hizmet ve sonuçların bütünüdür. Üstünde çalışılan her bir faaliyet proje sayılamaz. Projenin tanımını ele aldığımız zaman bu işlerin proje dışı faaliyetler olarak kabul edildiği görülmektedir. Burada esas mesele proje ve operasyon arasındaki farkın doğru ayırt edilmesi ve buna göre yapılan işin proje olup olmadığının tespiti yapılmalıdır. Operasyonel işin çalışır vaziyette sürdürülebilmesi için sürekli olarak devam eden destek faaliyetlerden oluşması gerekmektedir. Projenin ise başlangıç ve bitiş tarihleri önceden belirlenmiş ve bilinmektedir (Schwalbe, 2015: 24-25).

Proje yönetimi, projenin belli sınırlar içinde önceden belirlenmiş hedeflere varması için gerçekleştirilen planlama, yürütme, düzeltme ve izleme gibi faaliyetlerin bütünüdür. Proje yönetimi projedeki işleri sistemli ve süregelen bir şekilde takip eden bir sanatsal eserdir (Mulcahy, 2008 :45).

1.3. Turizm Yatırımları

İşletme ana dalına göre yatırım kavramı, işletmenin elinde olan nakitlerinin tesis gibi yatırımlara dönüşmesidir. Bir firmanın piyasada olan rakipleriyle rekabet edebilmesi ve piyasada gelişmesi için yatırım yapması gerekmektedir (Usta, 1997).

Turizm endüstrisine yapılan yatırım, özel sektörde daha yüksek karlar elde etmek için turizm endüstrisinde diğer mal veya hizmetleri üretebilecek sermaye veya malların yaratılması veya kamu amaçlı bölgesel canlandırma ve ekonomik büyüme anlamına gelir. Turizm yatırımları ekonomik anlam içeren yatırım türüdür ve genellikle sabit yatırım tutarı fazla olan bir yatırım türü sayılmaktadır. Turizmde bulunan sabit yatırımlar genellikle arsalar, makineler, binalar ve üretimde kullanılan teçhizatlardan oluşmaktadır. Turizm yatırımı, Turistlerin konaklanmasından, onların yeme içme, dinlenme gibi ihtiyaçlarını karşılayacak olan yatırımların tümünden oluşmaktadır (Kahraman, 1986).

Turizm yatırımlarına etki eden bazı faktörler vardır. Bunlar yatırım yapılacak olan turizm projesinin olduğu coğrafyadan, bulunduğu iklim kuşağından, bölgenin nüfusundan, bölgenin doğal yapısından , (göl veya denize yakınlığı gibi) bölgenin tarihinden, bölgenin ekonomik durumundan kaynaklanan sebeplere göre turizm yatırım kararı verilmektedir (Karalar, 2001).

İKİNCİ BÖLÜM

YATIRIM PROJESİ HAZIRLAMA SÜRECİ VE YATIRIM PROJESİ DEĞERLENDİRME YÖNTEMLERİ

2.1. YATIRIM PROJESİ HAZIRLAMA SÜRECİ TANIMI

İşbirliği ülkeleri için ülke programları proje fikirlerine yol açmaktadır. Proje hazırlama, proje fikrini uygulamaya hazır bir nihai projeye analiz etme ve geliştirme sürecidir. Bu sürecin ürünü bir Proje Belgesi formunda sunulmaktadır. Proje Dokümanı, ikili proje anlaşması ve projeye yönelik dış yardım sözleşmesinin temelini oluşturur (<https://www.cbd.int/doc/guidelines/fin-dk-gd-lns-prep-en.pdf>, erişim tarihi: 2019).

Proje hazırlama sürecinin yönetimi oldukça karmaşıktır, çünkü büyük ekip ve bakanlıklar, düzenleyici organlar ve yönetmelikler, mühendislik firmaları, bankalar gibi farklı paydaşların yanı sıra farklı proje fonksiyonel fizibilite çalışmaları arasındaki çoklu arayüzleri içerir. Bu nedenle, bu aşamada, sürdürülebilir bir proje hazırlama süreci elde etmek için kararlı siyasi ve proje liderliği tarafından desteklenen yetenekli ve deneyimli çapraz fonksiyonel proje ekibini bir araya getirmek çok önemlidir. Proje hazırlama sürecinin temel başlıkları; proje planlama, proje koordinasyonu ve proje izlemedir. Bu işlemler maliyet açısından yoğun olabilir, bu nedenle yatırım yapan işletme tüm sürecin yeterli bir şekilde ön finansmanını sağlamalıdır. Proje hazırlama sürecinin yönetimi oldukça karmaşıktır, çünkü büyük ekip ve bakanlıklar, düzenleyici organlar ve yönetmelikler, mühendislik firmaları, bankalar gibi farklı paydaşların yanı sıra farklı proje fonksiyonel fizibilite çalışmaları arasındaki çoklu arayüzleri içerir. Bu nedenle, bu aşamada, sürdürülebilir bir PPP proje hazırlama süreci elde etmek için kararlı siyasi ve proje liderliği tarafından desteklenen yetenekli ve deneyimli çapraz

fonksiyonel proje ekibini bir araya getirmek çok önemlidir. PPP proje hazırlama sürecinin temel özelliği; proje planlama, proje koordinasyonu ve proje izleme. Bu işlem maliyet açısından yoğun olabilir, bu nedenle kamu sektörü tüm sürecin yeterli bir şekilde ön finansmanını sağlamalıdır (Adamu, 2016: 33-36).

2.1.1. Yatırım Projesi Hazırlanma Süreci

Yatırım Projelerinin hazırlanma sürecinde bazı aşamalar vardır. Bu aşamalar, Yatırım Fikrinin Ortaya Çıkması, Ön Etüd, Ekonomik Etüd, Teknik Etüd, Mali Etüd ve Hukuki Etüd aşamalarından oluşmaktadır.

2.1.1.1. Yatırım Fikrinin Ortaya Çıkması

Bir yatırım fikrinin ortaya çıkması düşüncesi ya yatırımcının kendi zihninde, ya mevcut şirkette, yada devletin her hangi bir kurumunda doğabilir. Bir Proje fikri ülkenin doğal kaynaklarından, ülkede olan ve devletin yarattığı kalkınma teşviklerinden, devletin yarattığı programlardan, ülke pazarının mevcut durumundan ve teknolojik gibi önemli unsurlardan da yeni bir yatırım fikrinin doğması mümkündür (Çağlar, 1988).

2.1.1.2. Ön Etüd

Projenin bu aşamasında ortaya atılmış olan projelerden ön araştırma yapılır. Proje üzerinde geniş bir araştırma yapmadan önce, üretimi planlanan mamül için mevcut piyasada pazarın olup olmadığı araştırılır. Pazara sunulması planlanan mamülün önündeki bir kaç yıldaki üretim miktarı, ithalat ve ihracat için gereken hesaplamalar yapılması ve masrafla ilgili gerekli hususlar belirlenir. Ön Etüd çalışmaları, proje maliyetlerinin kısa sürede bulunma çalışmalarından oluşur. Bunun için kullanılan yöntemler: Formülasyon Yöntemi, Oran Yöntemi ve Ortalama Birim Maliyet Yöntemidir (Türengül, 2015).

2.1.1.3. Ekonomik Etüd

Ekonomik etüdde piyasadaski çalışmaları ilgili çalışmalar yer almaktadır. Bu etüdde fiyatla ilgili, kapaseter belirleme gibi başlıklarda ayrıntılı olarak incelenmektedir. Ekonomik faktörlerin zaman aşımında fazla değişiklik göstermesi, bu etüddeki aşamaların yalnızca kuruluş esnasında değil, projenin devam sürecindedede incelenmesi ve yapılması gereken etüd haline getirmektedir. Fizibilite raporunda bulunan ekonomik etüdde yapılması gereken analizler aşağıdakilerdir:

• Pazar Araştırmaları ve Talep Tahmini

Mamülle ilgili önceden belirlenmiş bilgileri içermektedir. Projede belirlenmiş olan mamülün hangi fiyattan ve ne kadar satılacağı, şirketin satış için hesabladığı tahminler, istatiksel verilerin hesablanması, projede yapılacak olan ürünün ihracat ve ithalatı ile ilgili araştırmalar yapılmaktadır. Talepdeki tahminler aşağıdaki başlıklardan oluşmaktadır (Gedik & Akyüz, 2005: 64-67).

- Talep için belirlenen miktarın araştırılması
- İhracat ve ithalatla ilgili durumun araştırılması
- İşletmenin bulunduğu piyasadaki fiyatlar ve mailetle ilgili araştırmalar
- Tüketicinin türleri ve nitelikleri ile ilgili araştırmalar
- İşletmenin piyasadaki rekabet durumunun araştırılması
- Gelecekte üretilecek mallar ve ürüne ikame olacak malların araştırılması
- Dağıtım Kanallarının araştırılması
- Hükümetin belirlediği ekonomik koşullar ve politikaların araştırılması

2.1.1.4. Teknik Etüd

Proje hazırlanmanın bu aşamasında yapılacak yapılması düşünülen projenin teknik olarak yapılabilirlik araştırılması yapılır. Projenin yapılması için gerekli olan alternatif teknolojik düzeyin belirlenmesi ve imalat için gerekli en uygun teknolojinin seçilmesi, sabit sermaye miktarının belirlenmesi gibi analizleri yapmaktadırbn(Sarıaslan, 1990).

Projenin teknik etüdünde bulunan başlıklar aşağıdakilerdir:

- Projede bulunan teknik etüdün tanımlanması, projenin yapılması için gerekli arazının yapılması için önceden yapılan çalışmalar
- Projenin yapılması için gerekli teknolojiler arasından pazardaki şartları karşılayacak ve piyasanın istediği kalitede ürün üretecek ve maliyet açısından en münasib olanının seçilmesi
- Üretilen malın yan ürünlerinden maksimum yararlanması
- Tesisin yerleşme alanı ile ilgili gerekli hazırlıkların yapılması, yapılacak binanın katlarının ve katejlerin sayısı, hammadenin geliş ve gidişi ile ilgili yapılan işler
- İnşaatla ilgili yapılan işler
- Projede yapılacak montaj işlerinin kendisi veya başka bir kurum tarafından yapılması (Mucuk, 1996).

2.1.1.5. Mali Etüd

Projelerde mali etüd, projede yapılan nakit girişlerin ve çıkışların yönetilmesi, projenin yapılması için gerekli olan finansal kaynakların bulunması, projenin ekonomik ve finansal açıdan kendini gösterebilirlik derecesini değerlendirmektedir (Sarıaslan, 1990).

Finansal etüdün ele aldığı başlıklar aşağıdakilerdir:

- Projede yapılan yatırımın tutarının hesaplanması

- İşletmede yapılan gelir ve giderlerin tahminlerinin yapılması
- Finansal kaynakların oluşturulması
- Şirketin karlılık durumu ile ilgili yapılan analizler
- Organizasyon durumu ile ilgili bilgiler

Mali analizde işletmenin kuruluş yapıldığı dönemle ilgili yapılan yatırımların toplam tutarında hesaplanmaktadır. Yatırım tutarının hesaplanması ile ilgili aşamalar aşağıdakilerdir:

- İşletmenin sabit yatırımla ilgili giderlerin tutarların raporlanması:
Bu giderler işletmenin faaliyeti boyunca yaptığı maddi ve maddi olmayan tüm sermaye giderlerinin toplam harcamaları kapsamaktadır.
- İşletmenin çalışma devri katsayısını hesaplamaktadır. Çalışma devri katsayısı, işletmenin yıllık giderlerinin çalışma devri katsayısına oranından bulunur.
- İşletmenin günlük masraf veya giderlerin tutarı yöntemi.
- Schmalenbach yöntemi.
- Toplam yatırımların finansmanı ve işletmenin sermaye yapısı ele alınır (Gedik & Akyüz, 2005).

2.1.1.6. Hukuki Etüd

İşletmenin hukuki aşamasına ilişkin olarak vergi, sigorta, işçi ile işveren arasındaki anlaşmalar, işletmenin hukuki alt yapısıyla ilgili tüm düzenlemelerin toplusundan oluşmaktadır. İşletmenin hukuken yapılması gereken sermaye miktarı, işletmenin yerinde getirmekte zorunlu olduğu mali sınırlama, devlet karşısındaki vergi verme zorunluluğu, işletmenin yapısından doğan bazı hukuki işlemler bu etüdde yapılmaktadır. Hukuki etüdü 2 aşamada ele almakta fayda vardır. İlk aşamada işletmenin kurulduğu ülke karşısında yapması gereken hukuki işlemler, ikinci

aşamada ise proje fikrinin oluşturulmasından o projenin hazır olmasına kadarki hukuki işlemlerden oluşmaktadır (Karalar, 2001).

2.2. YATIRIM PROJESİ DEĞERLENDİRME YÖNTEMLERİ

Sürdürülebilir başarılı bir geleceğin geliştirilmesinde iyi yatırım projelerinin belirlenmesi ve seçilmesi kilit bir unsurdur. Firmanın ekonomik profilini kısa vadede etkilemekten çok, iyi ya da kötü projelerle ilerlemeye karar verilmesi, uzun vadeli kârlılıkta kalıcı bir etkiye sahip olacaktır. Bir projenin analizi üç farklı sıralı boyuta sahiptir. Öncelikle, projeye ilgili verileri toplama ve değerlendirme aşamasına sahibiz. Özel olarak, öngörülen verilerin (gelirler, maliyetler, vb.) Projeyi değerlendirmek için kullanılacak kriterlerin çimentosu olacağı için dikkatlice analiz edilmesi gerekir. Belirli bir projeyi değerlendirmek için sadece doğru metodoloji ve araçları kullanmak, analizin zayıf verilere dayanması durumunda iyi bir yatırım kararına ulaşmada pek yardımcı olmaz. Kullanılan verilerin sağlamlığı değerlendirme sürecinde çok önemlidir. İkincisi, firmanın değerine katkıda bulunmak için projenin faydalarını değerlendireceğimiz değerlendirme aşamasına sahibiz. Son olarak, değerlendirme sonuçlarının sağlamlığını kontrol edecek üçüncü bir risk analizi sürecine sahip olacağız (Mota, 2015).

Yatırım analizi, yeni, daha gelişmiş yönetim biçimlerinin ya da geniş uygulama yöntemlerinin geliştirilmesinden ya da uygulanmasından önce yaygın olarak gerçekleştirilen bir adımdır. Alınan kararların kalitesi, esas olarak, analizlere dayanan seçilen alternatifler tarafından belirlenir. Ekonomik kararlar alırken, önemli adımlar şunları içerir: karar kriterleri dahil olmak üzere bir gösterge sisteminin oluşturulması ve sonraki nesil için sorunun oluşumunun analizi ve öngörülmesi ve alternatiflerin seçiminden oluşmaktadır. Alınan kararların kalitesi esasen analizlere

dayanarak seçilen alternatif tarafından belirlenir (Shvetsova & Rodionova, 2018: 49-52).

Yatırım kararı sürecinde farklı analiz alanlarını inceleme gereği göz önüne alındığında, şirketler tarafından çeşitli finansal ve finansal olmayan yönlerin değerlendirilmesinde hangi araçların ve yöntemlerin kullanıldığını bilmek zorunludur. Araçlar konusunda, firmaların finansal kontroller için analiz kontrol listelerini kullandıklarını, geçmiş deneyimlerini ise diğer projelerden topladıkları risk değerlendirmesinde kullandıklarını görüyoruz. Geçmişteki değerlendirmelerin kayıtları şirketlerde tutulma eğilimindedir ve projeleri değerlendirmek için dış danışman kullananlar politik analiz yapma eğilimindedir. Yöntemlere gelince, şirketler risk faktörlerinin tanımlanmasını ve etkilerin ve risk olasılıklarının değerlendirilmesini, projenin yürütülmesinde olumlu ve olumsuz faktörlerin tartışılmasını ve değerlendirilmesini, finansal ve finansal olmayan yönlerin koordineli bir analizini ve listelerin oluşturulmasını kullanır. Risk endeksleri, her bir öğeye niteliksel bir ağırlık yüklüyor. Proje değerlendirme sürecinde bu araçlar ve yöntemler ile her bir analiz alanı arasındaki ilişkiyi de analiz edilmelidir (Moutinho & Mouta, 2013: 18-24).

Proje değerlendirme yöntemleri bunlardır: Değerlendirme metodolijisi, iç karlılık oranı yöntemi, net bugünkü değer yöntemi, geri ödeme süresi yöntemi, karlılık endeksi yöntemi ve “Fayda-Maliyet oranı”, alternatif projeler yöntemi ve Modigliani-Miller yöntemi.

2.2.1. Değerlendirme Metodolijisi

Projelerin analizi, nakit akışlarına dayanacaktır. Yatırım yapılan ve projenin yarattığı parayı karşılaştıracamız. Bu nedenle, kararı etkileyebilecek herhangi bir muhasebe veya benzeri özellik

olmayacaktır. Projelerin nakit akışlarının tanımında, özellikle dikkate alınması gereken bazı ilkeler vardır:

- **Artan nakit akışı kavramı**

Bir projeyi değerlendirmek için, projenin yarattığı nakit akışlarını dikkate alacağız; örneğin, eğer proje mevcut personeli kullanacaksa, bu maliyet projeye dahil edilmemelidir; aksine, proje satışları başka bir ürünün satışlarında bir düşüşe neden olursa, bu yan etki hesaba katılmalıdır.

- **Batık maliyetlerin rolü**

Batırılmış maliyet, proje ile, ileriye doğru hareket etme kararından bağımsız olarak üretilen bir kalemdir; Klasik bir örnek, projeye ilgili nihai karar ne olursa olsun, her zaman firma tarafından yapılacak olan proje analizinde yürütülen çeşitli çalışmalarla ilişkili maliyetlerdir; Bu durumlarda, ilgili maliyetler proje değerlendirmesine dahil edilmemelidir.

- **Sonlu yaşam**

Proje belirli bir süre için çalışacaktır. Daha yaygın ölçütler bu zaman ufkunun belirlenmesi, yatırımın ana bileşeninin ekonomik ömrüdür, ancak projenin özelliklerine göre başka kriterler de kullanılabilir.

- **Nominal ve reel fiyatlar**

Proje verileri sıfır enflasyon varsayılarak veya fiyatların evrimi için verilen bir senaryo göz önüne alındığında, ikincisi daha sık görülürken, birincisi daha yüksek ve özellikle öngörülemez enflasyonu olan ülkelerde geliştirilen projelerde kullanılır. Reel fiyat yaklaşımı, değerlendirme sürecinde iskonto oranının hesaplanmasında ilave bir zorluk yaratır: Bunun teorik sıfır enflasyon senaryosu dikkate alınarak kurulması gerekir (Stoyanova & Krylova, 2006: 36-41).

2.2.2 Net Bugünkü Değer Yöntemi

Net Bugünkü Değer (NBD), projenin nakit akışının bugünkü değerini temsil eder:

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{Rt}{(1+i)^t}$$

Pozitif bir NBD (bugün), proje tarafından ilk yatırım üzerinden ve gerekli getiri oranı üzerinden üretilen değer miktarını temsil eder (NBD'nin sıfıra eşit olduğu indirim oranı, aşağıda açıklandığı gibidir). Negatif bir NBD, eğer proje alınırsa, projeye tahsis edilecek kaynakların ihtiyaç duyduğu getiriyi karşılamadığı ya da başlangıçtaki yatırımı telafi etmediği için bir değer yıkımı durumunu belirtir. (Seitz & Ellison, 1999: 22-41)

2.2.3. İç Karlılık Oranı

İç Karlılık Oranı (İRR), projenin ürettiği ortalama yıllık orandır ve Net Bugünkü Değerin (NBD) = 0 yapan indirim oranıdır:

$$IRR = NPV = \sum_{t=1}^T \frac{C_t}{(1+r)^t} - C_0 = 0$$

İRR, NBD'nin hesaplanmasında kullanılan gerekli getiri oranı ile karşılaştırılmalıdır. Yatırımcının zorunlu getiri oranı İRR'den yüksekse, proje negatif NBD'ye sahip olacaktır. Yatırımcının gerekli getiri oranı İRR'den düşükse, proje olumlu bir NBD'ye sahip olacak ve kabul edilebilir. Bu nedenle, İRR bir yatırımcının belirli bir proje için talep edebileceği maksimum getiri oranına eşit olarak görülebilir. Tek bir projenin analizinde, NBD ve İRR, bir projeyi kabul etme veya reddetme kararına yol açmaktadır (Kendra & Talpin, 2004: 7-14).

2.2.4. Geri Ödeme Süresi Yöntemi

Geri ödeme süresi, NBD ve İRR ile karşılaştırıldığında projenin farklı bir perspektifini verir. Projeye yapılan ilk yatırımın geri kazanılmasının ne kadar zaman alacağını bize bildirir. Yine de, bir getiri ölçümü kriterinden çok bir risk kriteridir. Geri Ödeme Süresi, 50'li yıllarda başlayan çokuluslu Amerikan firmaları içinde popüler hale geldi, o zamanlar, yatırımın ne kadar hızlı geri kazanıldığına dair farkındalığın, sözde geri dönüşten daha önemli olduğu, istikrarsız ortamlara sahip ülkelere uluslararası genişlemesi sözkonusudur.

İlk yatırım geri kazanıldıktan sonra tüm nakit akışlarını göz ardı ettiği için değer veya getiri ölçüsü olarak görülemez. Her durumda ve yine, sadece tek bir projeye bakmak, yatırımın geri kazanılmasından sonra negatif nakit akışı olmadıkça, NBD veya İRR'nin aynı kararına yol açacaktır. Aslında, ilk yatırım proje ömrü boyunca geri kazanılmazsa, bu NBD'nin negatif olacağı anlamına gelir. Diğer taraftan, eğer ilk yatırım geri kazanılırsa, bu, o andan sonra, tüm nakit akışlarının ilk yatırım için bir artı olduğu ve bu nedenle projenin NBD'sinin olumlu olduğu anlamına gelir. İlginç vakalar, projenin sonunda, bir maden ocağının veya bir elektrik tesisinin kapatılması gibi olumsuz bir nakit akışı olduğu durumlarda vardır. (Ercan, 2010)

2.2.5. Karlılık Endeksi ve “Fayda-Maliyet oranı” Yöntemi

Karlılık Endeksi, halihazırda rapor edilen yatırım birimi başına nakit durumunu temsil eder:

$$PI = \frac{\sum_{n=1}^N \frac{NCF_n}{(1+r)^n}}{\sum_{n=1}^N \frac{I_n}{(1+r)^n}} \equiv \frac{NPV}{I_0}$$

Veya

$$\text{Profitability Index} = \frac{\sum_{t=0}^n \frac{\text{Benefit}_t}{(1+i)^t}}{\sum_{t=0}^n \frac{\text{Cost}_t}{(1+i)^t}}$$

“Fayda-Maliyet oranı”, yalnızca projenin pozitif bir NBD'si olması durumunda birden fazla olacaktır. Karlılık Endeksi, her bir ilk yatırım birimi tarafından ne kadar NBD üretildiğini vermektedir. Tek bir projeyi analiz ederken, Karlılık Endeksi NBD, İRR ve Geri Ödeme ile ilgili ek bilgi sağlamaz. Sermaye rasyonunda, yani 1'den fazla projemiz ve mevcut sermayeden daha iyi projelerimiz olduğunda faydalı olabilir. Bu durumda, Karlılık endeksi (PI) bir toplama emrinin oluşturulmasında iyi bir kriter olacaktır (Yıldıran & Kısakürek, 2012).

2.2.6. Alternatif Projeler Yöntemi

Bu bağlamda artık tek bir projenin onaylanıp onaylanmamasına karar verme sürecinde değiliz. Bunun yerine, birden fazla iyi projemiz var ve bunlardan birini seçmemiz gerekiyor. İki ana problem ortaya çıkabilir: farklı ilk yatırımlara ve farklı yaşamlara sahip alternatif projeler. Fark sadece yatırım miktarında ise, çözüm oldukça basitse, daha yüksek NBDolanı seçmeliyiz. Akılcı olan, yatırım tutarları arasındaki farkın sıfır bir NBD üreteceği gerçeğidir. Aslında, farklı farklı NBD'li başka bir projeye yatırma şansımız olsaydı, alternatif daha küçük projeye artı bu yeni projeye yatırım yapmak olabilirdi.

Farklı yaşamlara sahip projeleri analiz ediyorsak, çözüm biraz daha karmaşıktır. Daha basit bir durumla başlayalım: benzer bir risk profiline sahip iki proje, böylece aynı indirim oranını kullanarak. Bu durumlarda, Eşdeğer Yıllık Nakit Akışı'nı veya paranın zaman değerine göre ağırlıklı ortalama yıllık nakit akışını kullanabiliriz.

$$C = \frac{r(NPV)}{1 - (1 + r)^{-n}}$$

Bu nedenle, Alternatif Proje Yöntemi (EAC), proje ömrü boyunca ortalama yıllık nakit akışını temsil eder. Daha büyük bir EAC olan proje seçilecektir.

Şimdi iki projenin farklı indirim oranlarına sahip olduğunu düşünelim. Bu durumlarda çözüm, iki projenin sınırsız çoğaltılmasını varsaymak olacaktır. Daha sonra her bir projenin EAC'sini kullanırız (her projenin belirli indirim oranını kullanarak hesaplanır) ve yıllık bir EAC sürekliliğinin bugünkü değerini hesaplarız

$$NBD = \frac{EAC}{r}$$

Her projenin iskonto oranı. EAC'nin bu yöntemin basitleştirilmesi olduğuna dikkat etmeliyiz (her iki projede de aynı indirim oranına sahipse) ve bu nedenle NBD'yi, alternatif projelerden herhangi birini çözmek için sonsuz çoğaltma ile kullanabiliriz (Hayashi, 2000: 14-44).

2.2.7. Modigliani-Miller Yöntemi

1958'de Franco Modigliani ve Merton Miller (daha sonra ikisi de Nobel Ödülü'nü aldı), firmanın optimal sermaye yapısına ilişkin bir teori geliştirdi. Vergisiz, işlem masrafı, bilgi asimetrisi ve yatırımcıların geri dönüş / risk ölçümü ve değiş tokuşuyla ilgili homojen beklentileri olmadan mükemmel bir ekonomi olarak değerlendirdiler. Bu mükemmel dünyada, kapitalist yapının uygunsuzluğunu kanıtladılar. Tüm olası D / E alternatifleri aynı WACC (şirketin nasıl fonlandığını gösteren bir orandır) ile sonuçlanacak ve bu nedenle firmanın değerini değiştirmeyecektir.

Fikir oldukça basit. Diyelim ki borcu ile özkaynakları değiştiren, ancak yerini alan bir kaynağı (özkaynak) daha ucuz olanı (borç) olan bir firma olarak kabul edelim. WACC açısından bu olumlu etki iki olumsuz etki ile dengelenecek: alacaklılar artan bir faiz oranına ihtiyaç duyacak (şirket zaten borçluysa) ve yatırımcılar ayrıca, her ikisinde de, şirketin risk profili artmış ve finansal sıkıntı durumunda herhangi bir şey almak için hiyerarşi içinde bulunan hissedarlar sonuncuları olduğundan, daha fazla getiri talep etmektedir. Basit bir örnek sunalım.

Risksiz % 4 oranını ve % 8 piyasa risk primini varsayalım. Firma tamamen özkaynaklarla finanse edilmektedir ve beta değeri 0.8'dir ve bu nedenle yatırımcılar tarafından CAPM (finansal varlık fiyatlama modeli) kullanılarak istenen oran % 10.4'tür ($4 + 0.8 \times 8$).

Şimdi firmanın D / E'yi 1 olarak değiştirmeye karar verdiğini varsayalım (% 50 hisse senedi ve % 50 borç, ikincisi % 6 maliyetle).

Modigliani-Miller (MM), yatırımcılar tarafından istenen getiri oranının (r_L) D / E'nin aşağıdaki ifade ile doğrusal bir işlevi olduğunu kanıtlamıştır:

$$r_L = r_U + (r_U - r_D) \times D/E$$

Borsaya aykırı firmanın yatırımcıları tarafından istenen getirinin ve borcun maliyeti olması durumunda:

$$r_L = 10.4 + (10.4 - 6) \times 1 = 14.8$$

Farklı bir yol kullanarak aynı sonucu elde edebiliriz. Varlıkların beta değerinin (işletme riskinin) sermaye yapısının herhangi bir şekilde değiştirilmesiyle değişmemesi ve varlıkların betasının şirkette kullanılan varlıkların Beta'larının ağırlıklı bir ortalamasına karşılık gelmesi gerektiği (hisse senedi + borç) anlamında anlamlıdır.

% 6'lık borcun bedeli, 0.25'lik bir borcu ifade eder. Aslında, CAPM kullanarak: $6 = 4 + BD \times 8$, bu $BD = 0.25$ anlamına geliyor. Bu nedenle, varlıkların beta değeri (veya lisanssız beta değeri) 0,8 ise ve işletmenin risk profilini değiştirmeyecek olması durumunda, yatırımcıların yeni kaldıraçlı Beta değeri 1,35 ($1,35 \times 0,5 + 0,25 \times 0,5 = 0,8$) olacaktır. CAPM'yi kullanarak gerekli yeni ifade:

$$RL = 4 + 1.35 \times 8 = 14.8$$

Yeni sermaye yapısı bir WACC sağlayacaktır:

$$WACC = 14.8 \times 0.5 + 6 \times 0.5 = 10.4$$

Bu nedenle, WACC, ilk özkaynakların finanse edilen senaryosundan $D / E = 1$ senaryosuna kadar değişmedi ve bu nedenle borcun getirilmesi firma için ek bir değer yaratmadı ve (vergisiz, kusursuz bir dünyada işlem) maliyet ve bilgi asimetrileri ile işlemler yaptı (Mota, 2015:24-44).

2.3. SONUÇLAR

Bir yatırım projesi seçmek için önerilen algoritmamız ilgili riski göz önünde bulunduruyor. Ayrıca, ekonomik sisteme özgü ekonomik çıkarların çeşitliliğinin muhasebeleştirilmesi dışında, yöntem, incelenen sistemin öngörülen durumlarının belirsizliğini dikkate alır; Bu, risk durumlarını tanımlayarak ve risk bileşeninin çok bileşenli bir temsilini karar kriterlerinden biri olarak getirerek elde edilir.

Bu yaklaşım, pratikte ekonomik aktivite koşulları için çok kriterli seçim yöntemini uygulama olasılığını artırır. Bu gerçek, pratik ekonomik faaliyet koşulları şunlardır:

- Yatırım politikası şeklini seçme
- Yatırım proje yapısının uygulanması
- Yerel veya küresel çevrenin etkileri
- Risk koşullarının kapsamı

- Riskleri işbirliği ve paylaşma yeteneği

Bu nedenle, yöntemler, ekonomik sistemde karmaşık bir ekonomik veya yönetsel karar alma süreci hakkında özel bilgiler içerir. Ayrıca algoritmamız, risk ortamında uzun vadeli stratejik kararlar almak için kullanılabilir (Zotic, 2011: 20-41).

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

AZERBAIJAN'DA 4 YILDIZLI TATİL KÖYÜ PROJE ÖRNEĞİ

3.1. GENEL TANITIM

Üretilen Hizmet Türü	-	Tatil Köyü Hizmeti
Yatırımın Yapılacağı Yer	-	Nabran
Yatırımın müddeti	-	12 Ay
Tatil Köyünün Kapasitesi	Katej/Yıl	25 Katej, 100 yatak
Birinci yıl kapasite kullanım oranı	%	%60
Birinci yıl istihdam sayısı	Kişi	40 Kişi
Toplam Yatırımın Miktarı	AZN	
Sermaye Karlılık Oranı	%	

3.2. SEKTÖRÜN TANITILMASI

"Tatil köyü", turizm ve mekansal planlamada nadiren bulunmasına rağmen, bir turizm altyapısı kategorisi, bir turizm şekli ve bir tür turizm gelişimidir. Bu gerçek, göreceli yenilikçiliği ve planlanması durumunda yerine getirilmesi gereken çok sayıda gereklilik sayesinde haklı çıkmaktadır. Uluslararası olarak "tatil köyü" kavramı on yıllardır bir gelenek haline geldi. Bir mekânın turizm mekansal planlamasında

uygulanması, başta turizm alanına ait peyzaj, etnik köken, kültür, mimari, gastronomi ve diğerleri gibi doğal kaynakların artırılmasının yanı sıra, turist altyapısının artan bir kutuplaşma derecesini belirleyecektir. Bunun yanı sıra, kavramın ekonomik yönünü dikkate alırsak, “tatil köyleri” orijinal bölgesel kalkınma çekirdeği haline gelir.

Bakış açısını değiştirerek, bu kavramın uygulanmasının yeni bir turizm biçimi ortaya koyduğunu düşünüyoruz - tatil köyünde tatil yapmak - doğrudan kent pazarına hitap etmek anlamına gelmektedir. Azerbaycan'ın bu konsepti uygulamak için gerçek ve doğal bir potansiyele sahip olduğu göz önüne alındığında, ulusal turist teklifini tamamlayacağını ve bölgede turizm altyapısının optimum bir dağılımını sağlayacağını düşünüyoruz.

3.3. TALEP/İHTİYAÇ ANALİZİ

Resmi istatistiklere göre, geçtiğimiz yıl 187 ülkeden 2 milyon 700 bin turist Azerbaycan'a geldi. Devlet İstatistik Komitesi'ne göre, bu rakam 2016'da olduğundan yüzde 20 daha fazlaydı. Gelenlerin yaklaşık yüzde 65'i erkek, yüzde 35'i kadındı. Geçtiğimiz yıl, Arap Körfezi ülkelerinin sayısı Azerbaycan'a yükseldi, Temmuz ayında gelenlerin sayısı diğer aylara göre çok daha yüksekti. Şubat ayında daha az turist Azerbaycan'a geldi. Geçen yıl, Arap Körfezi ülkelerinin sayısı önemli ölçüde arttı. 2016'ya kıyasla, Arap ülkelerinin sayısı 2017 yılında yüzde 65 arttı. Arap ülkelerinden 600.000'den fazla turist Azerbaycan'a geldi. AB üye ülkelerinden gelenler de arttı: Bu ülkelerin paylarında yüzde 17 artış görünmektedir. Azerbaycan'ın yolunu tutanların yaklaşık yüzde 57'si ülkeye demiryolu ve otomobil, yüzde 42'si hava ve yüzde 0,7'si su yolu ile geliyor. Ancak geçtiğimiz yıl yurtdışına seyahat eden Azerbaycan vatandaşlarının sayısı 2016 yılında yüzde 4 azalarak yaklaşık 4 milyon oldu. Yurt dışına seyahat edenlerin yüzde 67'si erkek, yüzde 32'si

kadındı. Bunların yaklaşık yüzde 80'i demiryolu ve otomobil, hava için yüzde 20 ve su taşımacılığı için yüzde 0,3 kullanıyor. (<https://www.stat.gov.az/>, erişim tarihi: 2019)

Nabran Azerbaycan`ın güzel iklimi ile bilinen guşelerinden biridir. Hem ormanlık alanların bulunması, Hazar denizinin kıyısında olmasıyla deniz turizminin bulunması, dağlarla sınırlanması bölgenin turistler için ilk başvurulacak yer olarak belirliyor. Azerbaycan`a son yıllarda artan turist akını ihtiyacını karşılamak için yeni oteller ve tatil köyleri inşa edilmektedir. Bunun için yatırılacak olan yatırım projelerinden biride Nabran`da yapılacak olan “Nabran Tatil Köyü” projesi olması düşünülüyor.

Tatil Köyünde hedefler:

Kısa vadede, Nabran arazisinde yerleşecek olan ve tikilişi muhtemel olan yer belirlenerek 25 katej, 100 yataklı tatil köyünün inşasına başlanmaktadır.

Orta vadede, arazide tikilecel olan “Nabran Tatil Köyü” projesinin açılması hedeflenmektedir. Bundan başka orta vadede 1ci yıl hedefi olarak belirlenen %60 kapasite oranına ulaşılması için çalışmalara başlanmaktadır.

Uzun vadede, tatil köyü turistlerin en çok tercih edilen mekanlarından biri olmayı hedeflemektedir. Uzun vadede kapasitenin % 90`lık bir hissesinin kullanılması ve ülkemize gelen turistlerin sayında %25 oranında artması hedeflenir.

Ülkemizde tatil köyü turizmi denince akla gelen ilk yerlerden biri olan Nabran, giderek yıllar geçdikce turistlerin en çok uğradığı mekan olmaktadır. Ülkemize gelen yabancıların ortalama kaldıkları gün sayısı 5-6 gün olarak belirlenmektedir. Ortalama olarak her yabancı başına günlük gelirimiz 750-800 dolar arasında bulunmaktadır.

Şu an Azerbaycan'da Bilgeh, Novhanı, Merdekan, Şamahı, Haçmaz arazilerinde tatil köyleri bulunmaktadır. Bu tatil köylerinin yıllık ortalama ciroları 1-2 milyon dolardır. Azerbaycan Turizm Bakanlığına bağlı 500'e yakın tatil köyü bulunmaktadır. Bunlardan 200'e yakını 4 ve 5 yıldızlı tatil köylerinden oluşmaktadır. Bu tatil köylerinin çok hissesi Hazar denizi kıyısında yerleşmektedir. (<https://www.stat.gov.az/>, 2019)

3.4. EKONOMİK DEĞERLENDİRME

3.4.1. Yatırım İçin Faydalanacak Olan Teşvikler

Azerbacan turizm sektörü için gerekli olan çeşitli teşvik ve destekler yapmaktadır. Bu teşvik ve desteklerin kapsamında Azerbaycan turizm sektöründe son 10 yılda yatırımların miktarı her önceki yıla göre artmaktadır.

Cumhuriyetimizde turizm alanında devlet politikasını uygulayan Kültür ve Turizm Bakanlığı, bugünkü turizm potansiyeli ile uluslararası toplum tarafından kabul görmüş, Azerbaycan'a çok sayıda turist ziyareti organize etmek, farklı türlerde turizm geliştirmek, yasal ve normatif eylemleri kabul etmek, Modern turizm altyapısının oluşturulması alanında amaçlı çalışmalar yürütülmektedir. Yıllar içerisinde ülkemizde turizm alanında birçok uluslararası etkinlik düzenlenmiş ve uluslararası yollar geliştirilmiştir. Yasal ve normatif eylemlerin kabulü çerçevesinde, 2002-2005 yılları için Azerbaycan Cumhuriyeti'nde Turizmi Geliştirme Devlet Programının Azerbaycan Cumhuriyeti Cumhurbaşkanı tarafından onaylandığını ilan ediyoruz. Söz konusu programın gereklerine uygun olarak, turizm alanında uluslararası standartları karşılayan oteller inşa edilmiş ve ülkeye birçok uluslararası yatırım şirketi katılmış ve ülkemize gelen turist sayısı yıllık olarak artmıştır. Aynı zamanda, Azerbaycan Cumhuriyeti Cumhurbaşkanı'nın emri ile onaylanan "Azerbaycan Cumhuriyeti Bölgelerinin Sosyal ve Ekonomik Gelişimi Turizm

Programları Programı" gereklilikleri çerçevesinde girişimcilik gelişimi için ilgili kredilerin tahsisi, turizm tesislerinin inşası için destek, turizm tesislerinin inşası için destek yasal belgelerin hazırlanması alanında çalışmalar yapılmıştır. Devlet Programına ek olarak, Lankaran kenti, Tovuz, Gadabay, Oğuz, Masallı, Astara ilçelerinin turizm gelişim planı, turizm emirlerinin Azerbaycan Cumhuriyeti bölgelerinin sosyoekonomik kalkınmasına ivme kazandırma konusunda uygulanmasını sağlamak amacıyla yerel yürütme makamları tarafından geliştirilmiş ve uygulanmıştır. yetkililerle anlaştı ve Azerbaycan Cumhuriyeti Bakanlar Kurulu'na gönderildi. Aynı zamanda, Hazar Grubu Konsoloslugu uzmanları, ABD Ticaret ve Kalkınma Ajansı tarafından tahsis edilen hibelere ve Türkiye'den davet edilen uzmanların görüş ve önerilerine dayanarak uzun vadeli turizm gelişimi için ana planın bir parçası olarak Bakanlık tarafından ilan edilen ihaleyi kazandı. 2008-2016 yılları arasında Azerbaycan Cumhuriyeti'nde Turizm Gelişimi için Devlet Programı "yatak sayısını artırmak, farklı turizm türleri geliştirmek ve turizmin gelişmesinde yeni bir aşamaya teşvik etmek için geliştirilmiştir. Ayrıca, Azerbaycan Cumhuriyeti Cumhurbaşkanı'nın ilgili Kararnamesi uyarınca, "Örnek Turizm ve Rekreasyon Alanları Statüsü" de tarafımızdan geliştirilmiştir. Aynı zamanda, ilk aşamada "Turizm ve rekreasyon bölgelerini" belirlemek amacıyla, Şubat 2004'te, Bakanlık çalışanlarının bölgelere ve yerel yürütme yetkililerinin temsilcileriyle ortaklaşa gönderildiğini not ediyoruz. Bu süre zarfında, turizm gösterisinin nesnesi olarak kabul edilen birçok tarihi ve kültürel anıtın restore edildiğini ve turistlerin kullanımına verildiğini belirtmek isteriz. Dünya ülkelerinde de belirtildiği gibi, her yıl, 27 Eylül Azerbaycan'da "Dünya Turizm Günü" olarak kutlanmaktadır. Aynı gün düzenlenen etkinlikler, turizm endüstrisindeki mevcut sorunlar ve bunları çözme

yolları, turizm sektöründeki hizmet seviyesinin iyileştirilmesi, turizm altyapısının oluşturulması ve benzeri gibi çeşitli konulara da odaklanacak. "Yurt İçi Döngüsel Turizm Konferansları". Ayrıca, bu dönemde, turizm firmalarının, turistik hizmet tesislerinin katılımı ile Yurtiçi Turizm Fuarı da düzenlenmiştir.

2005'ten itibaren popüler TV kanalları, ülkenin turizm potansiyelini yansıtan reklamlar yayınlamaktadır. CNN TV kanalıyla 6 ay ve Euronews TV kanalıyla üç ay reklam. 2007'den bu yana, National Geographic, Travel Channel, CNN ve Euronews ile reklamın sürekli yayınlanması konusunda görüşmeler yapılmıştır. Ayrıca British Airways, AZAL Airlines'a ait olan Austrian Airlines'ın uçaklarında, reklamlar yerleştirildi.

Devlet tarafından yapılan bu işlerin sonucunda Azerbaycan'a gelecek olan turistlerin sayısında son 10 yılda yüksek oranda bir artışın olduğunu görmekteyiz.

3.4.2. Girdi Temin Koşulu Ve Girdi Fiyatı

Tablo 1- İşletme temin fiyatı

Konaklama					
No	Ürün/Hizmet	Birim Fiyat	Miktar	Birim Tutarı	Yıllık Maliyet
1	Konaklama Harcamaları	0.3483	0.65	0.2268	2848.15
2	Yardımcı malzeme giderleri			0	284.815
Toplam				0.2268	3132.965
Restoran İşletme Giderleri					
No	Ürün/Hizmet	Birim Fiyat	Miktar	Birim Tutar	Yıllık Maliyet
1	Yeme içme gideri	2.16	0.6	1.296	21772.8
2	Yardımcı malzeme gideri			0	2177.28
Toplam				1.296	23950.08

3.4.3. Satış Rekabet Olanığı Ve Satış Fiyatı

Tablo 2- Satış fiyatları

SATIŞ FİYATI	
Üretim Türü	Birim Satış Fiyatı
Konaklama Fiyatı	54
Restoran İşletmesi Fiyatı	29.7

3.4.4. Kapasite Kullanımında Oranlar

Tablo 3- Kapasite Düzeyi

Kapasite Kullanım Oranı					
Yıllar	1	2	3	4	5
Kapasite Kullanım Oranları	0%	70%	75%	75%	75%

Tablo 4- Ekonomik Kapasitede Üretim Düzeyi

Yıllar	İlk 5 Yılda Üretim Düzeyi				
	1	2	3	4	5
Ürünler/Kapasiteler	0%	70%	75%	75%	75%
Konaklama	0	3402	3645	3645	3645
Restoran İşletmesi	0	4536	4860	4860	4860
Satışların Yıllık Büyüme Oranı	0%	70%	7.14%	0.00%	0.00%

3.4.5. Tam Kapasite Kullanımında İşletme Giderleri Hesaplaması

Tablo 5- Tam Kapasite Kullanımında İşletme Gider Hesaplama

Tam Kapasitede Yıllık İşletme Giderleri				
İşletme Gider Kalemleri	2.Yıl	3.Yıl	4. Yıl	5. Yıl
Hammadde ve Diğer Girdiler	38284	41018	41018	41018
Personel Giderleri	395743	424010	424010	424010
Pazarlama-Satış Giderleri	20557	22027	22027	22027
Elektrik	1520	1630	1630	1630
Su	3690	3960	3960	3960
Yakıt (Isınma-Aidat)	150	160	160	160
Mali Müşavir Ücreti	631	676	676	676
Hukuk Müşaviri Ücreti	285	305	305	305
Telefon	145	155	155	155
Kırtasiye Giderleri	89	96	96	96
Ambalaj-Paketleme Giderleri	0	0	0	0
Sigorta Giderleri	10267	11000	11000	11000
Nakliye Gideri	0	0	0	0
Bakım-Onarım	1834	1965	1965	1965
Genel Giderler (%1)	6683	7160	7160	7160
Beklenmeyen Giderler (%10)	67789	72630	72630	72630
Toplam Tutar	542305	581041	581041	581041
Dönem Sonu Stok	3190	3418	3418	3418
TOPLAM TUTAR	539115	577623	577623	577623
Not: İşletme giderleri için 12 aylık giderler hesaplanmıştır.				

3.4.6. Tam Kapasite Durumunda İşletme Gelirlerinin Hesaplanması

Tablo 6 - Tam Kapasite Durumu İşletme Gelir Hesaplama

Ürünler/Aylar	İlk Yıl İçin Tam Kapasitedeki İşletme Gelirleri												Toplam	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
Konaklama	81000	81000	81000	81000	81000	81000	81000	81000	81000	81000	81000	81000	81000	972000
Restoran İşletmesi	108000	108000	108000	108000	108000	108000	108000	108000	108000	108000	108000	108000	108000	1296000

3.4.7. İşletme Sermayesi Hesaplaması

Tablo 7- İşletme Sermaye Hesabı

İşletme Gider Kalemleri	İşletme Sermayesi
Hammadde ve Diğer Girdiler	9571
Personel Giderleri	98936
Pazarlama-Satış Giderleri	5140
Elektrik	393
Su	259
Yakıt (Isınma-Aidat)	50
Mali Müşavir Ücreti	158
Hukuk Müşaviri Ücreti	200
Telefon	101
Kırtasiye Giderleri	18
Ambalaj-Paketleme Giderleri	0
Sigorta Giderleri	2567
Nakliye Gideri	0
Bakım-Onarım	458
Genel Giderler (%1)	1671
Beklenmeyen Giderler (%10)	16947
Toplam Tutar	136016
Dönem Sonu Stok	0
TOPLAM TUTAR	136016

Not: İşletme için 3 aylık sermaye gideri hesaplanmaktadır.

3.5. TATİL KÖYÜNÜN TEKNİK DEĞERLENDİRMESİ

Azerbaycanın Nabran arazisinde kurulması planlanan “ Nabran 4 yıldızlı Tatil Köyü” yatırım yapılacak dönemde modern teknolojik ekipmanlarla kurulması varsayılmaktadır.

Kurulması söz konusu olan tatil köyünün 25 katejden ve 100 yataktan oluşulacağı planlanmaktadır.

Tatil Köyü müşterilerine sabah kahvaltısı ve öğlen yemeği vermektedir. Bundan başka Tatil Köyünde bulunan restaurant yalnız kendi

müşterilerine değil, dışarıdan gelen müşterilerde hizmet vermeyi planlamaktadır.

Tatil Köyü müşterilerine aşağıdaki hizmetleri sunmaktadır:

- 1.250 kişilik restoran
2. Her türlü toplantı ve organizasyona uygun 4 farklı kapalı salon
3. 500 kişiye kadar organizasyonları kabul edebilecek bir bahçe/havuz
4. Otelde süit odalarda kaplıca/banyo
5. Genel kullanım amacıyla bay/bayan termal havuz
6. Spa merkezi ve spor üniteleri 7. Masaj odaları
8. Türk hamamı
9. Açık ve kapalı otopark
10. Kuru temizleme/çamaşırhane
11. Terzi

3.6. TATİL KÖYÜ KURULUŞ YERİ

3.6.1. Kapasite ve Kapasite Kullanım Tutarı

Tablo 8- Kapasite Oranlar

Kapasite Kullanım Oranı					
Yıllar	1	2	3	4	5
Kapasite Kullanım Oranları	0%	70%	75%	75%	75%

Tablo 9- Kapasite Düzeyi

Ürünler/Aylar	Ekonomik Kapasitede Üretim Düzeyi												Toplam	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
Konaklama	283.5	283.5	283.5	283.5	283.5	283.5	283.5	283.5	283.5	283.5	283.5	283.5	283.5	3402
Restoran İşletmesi	378	378	378	378	378	378	378	378	378	378	378	378	378	4536

3.6.2. Toplam Yatırım Tutar Hesaplanması

Tablo 10- Toplam Yatırım Tutarı İhtiyacının Belirlenmesi

Toplam Yatırım İhtiyacı	Tutar
Sabit Yatırım Tutarı	1420829
İşletme Sermayesi	100275
Sabit Yatırım ve İşletme Sermayesi	
KDV	164791
Toplam Yatırım İhtiyacı	1685895

3.6.3. Sabit Yatırım Tutarının Yıllar Üzre Dağılımı

Tablo 11- Sabit Yatırım Hesaplanması

Yatırım Kalemleri	Tutar	Giderle İlgili Açıklama
Etüt Proje Giderleri	26992	Bina inşaatının zemin etüt maliyetidir
Arazi Alım Giderleri	0	Arazi-arsa alımı yapılmayacaktır.
Bina Yapımı	539838	4000 m2 x 499,95 TL/m2 hesaplanmıştır
Makine-Ekipman ve Tefrişatlar	724680	Makine ve ekipmanların KDV hariç tutarı
Demirbaş Giderleri	21740	Makine ve ekipman giderlerinin % 3'üdür
Taşıt Alım Giderleri	18900	Pazarlama çalışmasına 2 araç alınmıştır.
Montaj Giderleri	7247	Makinelerin montaj giderleridir.
Kuruluş İşlemleri ve Harçlar	376	Limited Şirket için öngörülmüştür.
Genel Giderler	13398	Diğer kalemlerin toplamının % 1'dir.
Beklenmeyen Giderler	67658	Diğer kalemlerin toplamının % 5'idir.
Sabit Yatırım Alt Toplamı	1420830	
2019 Yılı Finansman Gideri	118013	
Sabit Yatırım Genel Toplamı	1538842	

Tatil Köyünde oluşacak olan sabit yatırım tutarı ilk yatırım yılında harcadığı için diğer yıllara dağıtım yapılmamaktadır.

3.7. TATIL KÖYÜ MALİ DEĞERLENDİRMESİ

3.7.1. Tatil Köyü İşletme Sermayesi

Tablo 12- İşletme Sermayesi Tablosu

İşletme Gider Kalemleri	İşletme Sermayesi	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl
Hammadde ve Diğer Girdiler	6700	26798	28712	28712	28712
Personel Giderleri	69255	277020	296807	296807	296807
Pazarlama-Satış Giderleri	3598	14391	15419	15419	15419
Elektrik	1272	5088	5452	5452	5452
Su	3098	12393	13278	13278	13278
Yakıt (Isınma-Aidat)	122	488	523	523	523
Mali Müşavir Ücreti	511	2044	2191	2191	2191
Hukuk Müşaviri Ücreti	2390	9558	10241	10241	10241
Telefon	405	1620	1736	1736	1736
Kırtasiye Giderleri	68	270	290	290	290
Ambalaj-Paketleme Giderleri	0	0	0	0	0
Sigorta Giderleri	1797	7188	7701	7701	7701
Nakliye Gideri	810	3240	3471	3471	3471
Bakım-Onarım	321	1283	1376	1376	1376
Genel Giderler (%1)	903	3610	3868	3868	3868
Beklenmeyen Giderler (%10)	9116	36464	39068	39068	39068
Toplam Tutar	100275	401100	429750	429750	429750
Dönem Sonu Stok	0	2233	2393	2393	2393
TOPLAM TUTAR	100275	398866	427357	427357	427357

3.7.2. Maliyet Tablosu Yapılması

Tablo 13- İşletme Maliyet Tablosu

Maliyet Tablosu								
Üretim Türleri	Hammadde Maliyeti	Genel Giderler Maliyeti	Personel Maliyeti	Toplam Birim Maliyeti	Yıllık Toplam Maliyet	Birim Ürün Başına Düşen Karlılık Oranı	Birim Ürün Başına Düşen Karlılık Tutarı	Birim Satış Fiyatı
Konaklama	0.23	2.18	22	24.4	307378	54,82%	29.6	54
Restoran İşletmesi	1.3	1.37	16.5	19.4	326302	34,60%	10.28	29.7

3.7.3. Gelir-Gider Tablosu Yapılması

Tablo 14- İşletmenin Gelir-Gider Tablosu

GELİR TABLOSU	CARİ DÖNEM		
	2019	2020	2021
A - Brüt Satışlar	0,00	1179360	1263600
1- Yurtiçi Satışlar	0,00	1179360	1263600
2- Yurtdışı Satışlar	0,00	0,00	0,00
3- Diğer Gelirler	0,00	0,00	0,00
B - Satış İndirimleri	0,00	0,00	0,00
1- Satıştan İadeler (-)	0,00	0,00	0,00
2- Satış İskontoları (-)	0,00	0,00	0,00
3- Diğer İndirimler (-)	0,00	0,00	0,00
C - Net Satışlar	0,00	1179360	1263600
D- Satışların Maliyeti (-)	0,00	309913	332050
1- Satılan Mamullerin Maliyeti (-)	0,00	309913	332050
2- Satılan Ticari Mallar Maliyeti (-)	0,00	0,00	0,00
3- Satılan Hizmet Maliyeti (-)	0,00	0,00	0,00
4- Diğer Satışların Maliyeti (-)	0,00	0,00	0,00
Brüt Satış Karı Veya Zararı	0,00	869447	931550
E - Faaliyet Giderleri	126445.3	352895	359249
1 - Araştırma Ve Geliştirme Giderleri (-)	0,00	0,00	0,00
2 - Pazarlama Satış Ve Dağıtım Giderleri (-)	0,00	14391	15419
3 - Genel Yönetim Giderleri (-)	126445	338504	343830
Faaliyet Karı Veya Zararı	-126445	516551	572301
F - Diğer Faal. Olağan Gelir Ve Karlar	0,00	0,00	0,00
1 - İştiraklerden Temettü Gelirleri	0,00	0,00	0,00
2 - Bağlı Ortaklıklardan Temettü Gelirleri	0,00	0,00	0,00
3 - Faiz Gelirleri	0,00	0,00	0,00
4 - Komisyon Gelirleri	0,00	0,00	0,00
5 - Kambiyo Karları	0,00	0,00	0,00
6 - Konusu Olmayan Karşılıklar	0,00	0,00	0,00
7 - Reeskont Faiz Geliri	0,00	0,00	0,00
8 - Faal. İle İlgili Diğer Olağan Gelir Ve Karlar	0,00	0,00	0,00
G - Diğer Faal. Olağan Gider Ve Zararlar (-)	0,00	0,00	0,00

1 - Karşılık Giderleri	0,00	0,00	0,00
2 - Kambiyo Zararları	0,00	0,00	0,00
3 - Reeskont Faiz Gideri	0,00	0,00	0,00
4 - Diğer Olağan Gider Ve Zararlar	0,00	0,00	0,00
H - Finansman Giderleri	0,00	118013	100159
1 - Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri	0,00	0,00	0,00

3.7.4. Nakit Akım Tablosunun Hazırlanması

Tablo 15- Nakit Akış Tablosu

Nakit Girişleri/ Yıllar	1	2	3	4	5
Dönem Başı Nakit Mevcudu	0	-35741.3	523758.4	964199.9	1404639
Kredi Tutarı	842947.6	0	0	0	0
Öz Kaynak	842947.6	0	0	0	0
Satış Gelirleri Toplamı	0	1179360	1263600	1263600	1263600
Hesaplanan KDV	0	212284.9	227448	227448	227448
Nakit Girişleri Toplamı	1685895	1355904	2014806	2455247	2895687
Nakit Çıktıları/ Yıllar	1	2	3	4	5
Sabit Yatırım Tutarı	1420829	0	0	0	0
İşletme Sermayesi	136016	0	0	0	0
İşletme Giderleri Toplamı	0	539114.7	577622.9	577622.9	577622.9
İndirilecek KDV	164791	24533	26285.3	26285.3	26285.3
Ödenecek KDV	0	22961.1	201162.7	201162.7	201162.7
Kredi Faiz Ödemeleri	0	118012.7	100159.2	79806.3	56604.2
Kredi Anapara Ödemeleri	0	127524	145377.5	165730.3	188932.5
Nakit Çıktıları Toplamı	1721636	832145.4	1050608	1050608	1050608
Dönem Sonu Nakit Mevcudu	-35741.3	523758.4	964199.9	1404639	1845080
Amortisman	263942.3	263942.3	263942.3	263942.3	263942.3
Vergi Öncesi Kar (Brüt Kar/Zarar)	-126445	398539	477541.7	176498.2	176498.2
Kurumlar Vergisi	0	79707.8	94428.5	35299.5	35299.5
Vergi Sonrası Kar (Net Kar/Zarar)	-126445	318831	377713.3	141198.7	141198.7

3.7.5. Net Bugünkü Değer Yöntemi

$$NBD = \frac{R_1}{(1+k)^1} + \frac{R_2}{(1+k)^2} + \frac{R_n}{(1+k)^n} - C$$

R -NNA

k -marjinal sermaye maliyeti

C -yatırım harcamasını

n - yatırımın ömrünü gösteriyor

Bu formüle göre NBD:

$$NBD = \frac{-126445}{(1+0,11)^1} + \frac{318831}{(1+0,11)^2} + \frac{377714}{(1+0,11)^3} + \frac{141200}{(1+0,11)^4} + \frac{141200}{(1+0,11)^5}$$

= **597845** ≥ 0 olduğundan dolayı yatırım kabul edilmektedir.

3.7.6. İç Verimlilik Oranının Hesaplanması:

İç Verimlilik Oranı projede bulunan nakit girişlerin nakit çıkışlarına eşitleyen bir orandır.

$$NBD=0 = \sum_{t=1}^m \frac{-I}{(1+İVO)^t} + \sum_{t=m+1}^n \frac{C_t}{(1+İVO)^t}$$

I = Yatırım tutarı

C = Nakit girişleri

$İVO$ = İç verimlilik oranı

m = Yatırım süresi

n = Yatırımın ekonomik ömrünü ifade etmektedir

$$NBD=0 = \frac{-126445}{(1+İVO)^1} + \frac{318831}{(1+İVO)^2} + \frac{377714}{(1+İVO)^3} + \frac{141200}{(1+İVO)^4} + \frac{141200}{(1+İVO)^5}$$

İVO= % 249.4071

İç verimlilik oranı > Sermaye maliyeti => +NBD

İç verimlilik oranı < Sermaye maliyeti => -NBD

3.7.7. Yatırımın Sonucu

Tablo 16 - Sonuç

Yatırım Değerleri	Sonuç
İlk Faaliyet Yılı İtibariyle Kapasite Kullanım Oranı	70%
İlk Faaliyet Yılı İtibariyle Tesis Kapasitesi	7938
İlk Faaliyet Yılı İtibariyle İstihdam Kapasitesi	35
Toplam Yatırım Tutarı	1685895
Net Bugünkü Değer	597845
İç Verimlilik Oranı	249.4071
Yatırımın Geri Dönüş Süresi	2.89
Sermayenin Karlılığı	37,82%

SONUÇ

Tezin teorik ve uyguluma kısmından elde edilen verilere göre Azerbaycan Nabran bölgesinde tatil köyü yapılması için uygun bulunmuştur. Tezin birinci bölümünde turizm, yatırım ve proje gibi kavramların açılımına yer verilmiştir. Dünyada ve Azerbaycan`da bulunan turizm türleri hakkında bilgiler verilmiştir.

İkinci bölümde yatırım projesi hazırlanma süreci ve yatırım projesi değerlendirme yöntemlerinden bahs edilmektedir. Bir yatırım projesi hazırlanma için 5 süreçten geçmektedir. Bunlar 1) Yatırım Projelerinin Hazırlanma Süreci 2) Ön Etüd 3) Mali Etüd 4) Teknik Etüd ve 5) Hukuki Etüd gibi süreçlerden geçmektedir. Bir yatırım projesi değerlendirilme için gerekli olan yöntemler vardır. Bende tezimde bu bölümde belirtmiş olduğum yöntemlerin bazılarını kullanarak projeye yatırım yapma kararını verdim. Bu yöntemler 1) Değerlendirme Metodolijisi 2) Net Bugünkü Değer Yöntemi 3) İç Karlılık Oranı Yöntemi 4) Geri Ödeme Süresi Yöntemi 5) Karlılık Endeksi ve “Fayda-Maliyet oranı” Yöntemi

6) Alternatif Projeler Yöntemi 7) Modigliani-Miller Yönteminden oluşmaktadır. Yaptığımız uygulamada Net Bugünkü Değer Yöntemi, Geri Ödeme Süresi Yöntemi ve İç Karlılık Oranı Yönteminden kullanılmıştır.

Üçüncü bölümde Azerbaycan Nabran bölgesinde yapılması planlanan bir 4 yıldızlı tatil köyü projesi uygulaması yapılmıştır. Bu tatil köyünde 25 katej ve 100 yataktan oluşturulması planlanmaktadır. Bölgenin talep/ihtiyaç analizi yapıldığı esnada Azerbaycan`a gelen turistlerin son 10 yılda her geçen yıla göre dahada artmaktadır ve son 5 yılda arap yarımadasından gelen turistlerin sayında ise %65 artışın olduğu görülmüştür. İşletme 5 yıllık kurulmuştur. Tatil köyünün Konaklama birim fiyatı 54 AZN, restoran işletme fiyatı ise birim fiyatı 29 AZN olarak belirlenmiştir. İşletmenin kapasite oranları, ilk yıl yatırım yılı olduğu için kapasite belirlenmemiştir, daha sonraki yıllar için ise sırayla %70, %75, %75, %75 olarak belirlenmiştir. İşletme için gerekli olan sermaye 1685895 AZN olarak hesaplanmıştır. Tatil köyü yatırımının Net Bugünkü Değeri 597845 AZN olarak hesaplanmıştır. Yatırımın İç Verimlilik Oranı = %249.4071`dir.

Sonuç olarak projeden aldığımız verilere göre projenin yapılması kanaatine gelinmiştir. Projenin Net Bugünkü değeri olan 597845 AZN

sıfırdan büyük olduğu ve iç verimlilik oranı %249.4071 olduğundan dolayı projenin yapılmasında hiç bir sıkıntı bulunmamaktadır.

KAYNAKÇA

- Acuner, Şebnem Akın (2006). *Alternatif Turizm Türlerinin Doğu Karadeniz Bölgesi Turizm Potansiyelinin Gelişmesine Etkisi*. Ankara: MPM Yayınları.
- Adamu, M. (2016). Effective Project Preparation Process: A Key Factor to a Successful PPP Infrastructure Development: 28-33
- Allee, J. (2011). Strategic Tourism Marketing Workbook. Tourism Destination Management and Marketing . *The George Washington University* .
- Buhalis Dimitios (2003). eTourism: Information Technology for Strategic Tourism Management. Prentice Hall. .
- Çağlar, İ. (1988). Çorum Meslek Yüksek Okulu.
- Murat Çemberci (2008). *Turizm Ekonomisi*. Ankara: Detay Yayıncılık: 94-105
- Yücel, Muhteşem Gökhan (2015). Proje Yönetimi Ve Profesyonel Proje. *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimleri Dergisi*.
- Cropanzano, Russell (2015). Organizational Justice.
- Doğan, Hüsnü (2018). Örgütsel Adalet Algısı ile İş Performansı Arasındaki İlişki. *İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*.
- Jacquelynne Eccless. (2005). Relationships between the dimensions of organizational.
- Ercan, Metin Kamil (2010). *Değere Dayalı İşletme Finansı: Finansal Yönetim* Ankara: Gazi Kitabevi.
- Tarık Gedik & Kadri Cemil Akyüz (2005). Yatırım Projelerinin Hazırlanması ve Değerlendirilmesi (İç Karlılık Oranı Ve Net Bugünkü Değer Yöntemlerinin İncelenmesi). *ZKÜ Bartın Orman Fakültesi Dergisi* : 33-36
- Jerald Greenberg (1987). A Taxonomy of Organizational Justice Theories .
- Kiyotada Hayashi. (2000). Multicriteria analysis for agricultural resource management: a critical survey and future perspectives. *European*

- Patrick Jiranek, (2012). Organizational Justice.
- Kahraman, Nüzhet (1986). *Turizm Yatırım Projeleri*. İstanbul.
- Karalar,Rıdvan (2001). *Genel İşletme*. Eskişehir: Anadolu Üniversitesi Yayınları :39-52
- Kendra, & Talpin. (2004). Project Success: A Cultural Framework. *A Cultural Framework In Project Management Journal*: 7-14
- Taşkın Kılıç & Sedat Bostan (2015). A New Approach to The Organizational Justice Concept: The Collective Level of Justice Perceptions. *International Journal of Health Sciences*.
- Kozak, Nazmi (2015). *Genel Turizm*. Ankara: Detay Yayıncılık.
- Leonard J. Lickorish, Carson L. Jenkins (1997). *An Introduction to Tourism*.
- Milne Simon (2001). *Tourism Economic Development and The Global-Local Nexus: Theory Embracing Complexity*.
- Estelle Morin (2005). Organizational Performance And Meaning Of Work: Correcting For Restricted Range.
- Antoni Gomes Mota (2015). *PROJECT INVESTMENT ANALYSIS* .
- Nuno Moutinho& Helena Mouta. (2013). Investment Projects: Evaluation Tools and Methods: 18-24
- İsmet Mucuk. (1996).Pazarlama İlkeleri. İstanbul: Türkmen Yayınları.
- Linda Mulcahy. (2008). The Unbearable Lightness of Being? Shifts Towards the Virtual Trial: 45
- Öztaş Tahsin Karabulut (2006). *Turizm Ekonomisi*. Ankara: Nobel Yayıncılık.
- Halil Sariaslan (1990). *Yatırım Projelerinin Hazırlanması ve Değerlendirilmesi, Planlama-Analiz Fizibilite*. Ankara: Turhan Kitapevi.
- Neil Seitz, & Mitch Ellison. (1999). *Capital Budgeting and Long-Term Financing Decisions*. Harcourt Brace.
- Olga Shvetsova & Elena Rodionova (2018). Evaluation of investment projects under uncertainty: 39-42

www.millenniumtour.az (erişim tarihi:15.03.2019).

https://surdp.eu/uploads/files/SURDP_Manuals/Project_Concept_Development_Manual_EN.pdf. (erişim tarihi: 01.04.2019).

[cma.org.sa. en/Awareness/Publications/booklets/](http://cma.org.sa/en/Awareness/Publications/booklets/). (erişim tarihi: 02.04.2019)

<https://www.stat.gov.az/>. (erişim tarihi: 05. 2019)

Urmila Lavi Srivastava. (2015). Multiple Dimensions of Organizational Justice and Work-Related Outcomes.

Stoyanova, & Krylova. (2006). *Financial Management: Theory and Practice*. Moscow: Perspective: 36-41

Tekin, Ömer Faruk (2018). Alternatif Bir Turizm Türü Olarak Yayla Turizmi ve Bozkir İlçesinin Potansiyelinin Değerlendirilmesi

Türengül, M. (2015). Yatırım (Girişim) Projelerinin Hazırlanması ve Değerlendirilmesi

Uçkun, Seher (2004). *İşletme ve işletme Türleri, Turizm işletmeleri*. İstanbul: Değişim Yayınları: 30-66

Usta, Öcal (1997). *Yatırım Projeleri ve Değerlendirmesi*. İzmir: Anadolu Matbaacılık.

Yarcan, Şükrü (2008). *Turizm Endüstrisinin Yapısı*. İstanbul: Boğaziçi Üniversitesi Yayınevi.

Aziz Yusof (2015). Organizational Justice:A Conceptual Discussion.

Vasile Zotic (2011). The Holiday Village Concept and Its Role in Tourism Planning. *International Journal of Energy*: 20-41

Gulmez, Ahmet. "R&D Expenditures And Economic Growth Relations In Oecd Countries: Panel Cointegration And Panel Causality Analysis (1990-2010)." *Journal Of Finance* 163 (2012): 66-69

Weed, K. H, (2008). The Dundee University Scottish Keratoconus study: Demographics, Corneal Signs, Associated Diseases, And Eye Rubbing: 41-46

Sevinç Figen , & Tlay Gzel (2017). Sustainable Yacht Tourism Practices. *Management & Marketing Journal*: 20-25