



T.C. SANAYİ VE  
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



# Ağrı İli Gürbulak Global Alışveriş Merkezi Ön Fizibilite Raporu







T.C. SANAYİ VE  
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



# Ağrı İli

## Gürbulak Global Alışveriş Merkezi

### Ön Fizibilite Raporu



**2021**  
ŞUBAT



## RAPORUN KAPSAMI

---

Bu ön fizibilite raporu, Ağrı ili Gürbulak Global Alışveriş Merkezi (AVM) kurulmasının uygunluğunu tespit etmek, yatırımcılarda yatırım fikri oluşturmak ve detaylı fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı koordinasyonunda faaliyet gösteren Serhat Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanmıştır.

## HAKLAR BEYANI

---

Bu rapor, yalnızca ilgililere genel rehberlik etmesi amacıyla hazırlanmıştır. Raporunda yer alan bilgi ve analizler raporun hazırlandığı zaman diliminde doğru ve güvenilir olduğuna inanılan kaynaklar ve bilgiler kullanılarak, yatırımcıları yönlendirme ve bilgilendirme amaçlı olarak yazılmıştır. Raporadaki bilgilerin değerlendirilmesi ve kullanılması sorumluluğu, doğrudan veya dolaylı olarak, bu rapora dayanarak yatırım kararı veren ya da finansman sağlayan şahıs ve kurumlara aittir. Bu rapordaki bilgilere dayanarak bir eylemde bulunan, eylemde bulunmayan veya karar alan kimselere karşı Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı ile Serhat Kalkınma Ajansı sorumlu tutulamaz.

Bu raporun tüm hakları Serhat Kalkınma Ajansına aittir. Raporunda yer alan görseller ile bilgiler telif hakkına tabi olabileceğinden, her ne koşulda olursa olsun, bu rapor hizmet gördüğü çerçevenin dışında kullanılamaz. Bu nedenle; Serhat Kalkınma Ajansı'nın yazılı onayı olmadan raporun içeriği kısmen veya tamamen kopyalanamaz, elektronik, mekanik veya benzeri bir araçla herhangi bir şekilde basılamaz, çoğaltılamaz, fotokopi veya teksir edilemez, dağıtılamaz, kaynak gösterilmeden iktibas edilemez.

## İÇİNDEKİLER

<b>1. YATIRIMIN KÜNYESİ</b> .....	4
<b>2. EKONOMİK ANALİZ</b> .....	6
2.1. Sektörün Tanımı .....	6
2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler .....	6
2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi.....	6
2.2.2. Diğer Destekler .....	7
2.3. Sektörün Profili .....	8
2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep .....	9
2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini .....	12
2.6. Girdi Piyasası .....	14
2.7. Pazarlama ve Satış .....	14
<b>3. TEKNİK ANALİZ</b> .....	16
3.1. Kuruluş Yeri Seçimi .....	16
3.2. Üretim Teknolojisi .....	17
3.3. İnsan Kaynakları .....	17
<b>4. FİNANSAL ANALİZ</b> .....	20
4.1. Sabit Yatırım Tutarı .....	20
4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi .....	22
<b>5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ</b> .....	22

## TABLolar

Tablo 1: Yatırım Destekleri .....	7
Tablo 2: Türkiye'ye Giriş Yapan Vatandaş Ziyaretçilerin (Yurtiçi + Yurtdışı İkametli) Sınır Kapılarına ve Aylara Göre Dağılımı 2020(*) .....	13
Tablo 3: Kara Kapılarına Göre Giriş Çıkış Yapan Araç Sayıları.....	13
Tablo 4: Bölge Müdürlüklerine Göre Dış Ticaret (Milyon Dolar).....	14
Tablo 5: 2018-2020 Yıllarında Ülkemize Gelen İranlı Ziyaretçi Sayılarının Karşılaştırılması (Kasım)..	14
Tablo 6: Tam Kapasitede Yıllık İşletme Gelirleri .....	15
Tablo 7: Yıllara Göre Doğubayazıt Nüfusu.....	17
Tablo 8: İstihdam Edilecek Personel ve Ücretleri.....	19
Tablo 9: Alışveriş Merkezi Kiralanabilir Alanı .....	21
Tablo 10: Öngörülen Yatırım Tutarı ve Yıllara Dağılımı Tablosu .....	22

## ŞEKİLLER

Şekil 1: Teşvik Sistemi Bölge Haritası .....	7
Şekil 2: Türkiye Geneli Metrekare Verimlilik Endeksi.....	9
Şekil 3: Kategoriler Bazında Metrekare Verimlilik Endeksi (2017-2020).....	10
Şekil 4: Yıllara Göre Açılan AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (GLA).....	11
Şekil 5: Ziyaret Sayısı Endeksi.....	11
Şekil 6: Yatırım Yeri.....	16
Şekil 7: 2019 Yılı Doğubayazıt Yaş Dağılımı.....	18
Şekil 8: Doğubayazıt Eğitim Düzeyi .....	18
Şekil 9: Doğubayazıt İlçesinde Ortalama Arsa Fiyatları .....	20

## KISALTMALAR DİZİNİ

AYD: Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği

AVM: Alışveriş Merkezi

GYODER: Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

ICSC: Uluslararası Alışveriş Merkezi Konseyi

NACE: Ekonomik Faaliyetlerin İstatistiksel Sınıflandırması

TAMPF: Türkiye Alışveriş Merkezleri ve Perakendeciler Federasyonu

TÜİK: Türkiye İstatistik Kurumu

SERKA: T.C. Serhat Kalkınma Ajansı



**AĞRI İLİ GÜRBULAK AVM ÖN FİZİBİLİTE RAPORU****1. YATIRIMIN KÜNYESİ**

<b>Yatırım Konusu</b>	Global Alışveriş Merkezi Yatırımı	
<b>Üretilen Ürün/Hizmet</b>	Alışveriş Merkezinde yer alacak bağımsız bölümlerin kiralanması	
<b>Yatırım Yeri (İl - İlçe)</b>	Ağrı ili Doğubayazıt İlçesi	
<b>Tesisin Teknik Kapasitesi</b>	Alışveriş merkezi kiralanabilir alanı 23.300 m <sup>2</sup>	
<b>Sabit Yatırım Tutarı</b>	86.807.595 TL (10.920.293 USD)	
<b>Yatırım Süresi</b>	2 yıl	
<b>Sektörün Kapasite Kullanım Oranı</b>	%60	
<b>İstihdam Kapasitesi</b>	61 kişi	
<b>Yatırımın Geri Dönüş Süresi</b>	58 ay	
<b>İlgili NACE Kodu (Rev. 3)</b>	93.29 Diğer eğlence ve dinlenme faaliyetleri	
<b>İlgili GTİP Numarası</b>	-	
<b>Yatırımın Hedef Ülkesi</b>	Türkiye ve Doğubayazıt'a komşu ülkeler	
<b>Yatırımın Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına Etkisi</b>	<b>Doğrudan Etki</b>	<b>Dolaylı Etki</b>
	Amaç 9: Sanayi, Yenilikçilik ve Altyapı	Amaç 8: İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme
<b>Diğer İlgili Hususlar</b>		

GÜRBULAK GLOBAL AVM ÖN FİZİBİLİTE RAPORU

Subject of the Project	Shopping Center Investment	
Information about the Product/Service	Rental of independent parts to be located in the shopping center	
Investment Location (Province-District)	Ağrı Province Doğubayazıt District	
Technical Capacity of the Facility	Rentable area in the shopping center: 23.300 m <sup>2</sup>	
Fixed Investment Cost (USD)	10.920.293 USD	
Investment Period	2 years	
Economic Capacity Utilization Rate of the Sector	60%	
Employment Capacity	61 person	
Payback Period of Investment	58 months	
NACE Code of the Product/Service (Rev.3)	93.29 Other entertainment and recreational activities	
Harmonized Code (HS) of the Product/Service	-	
Target Country of Investment	Turkey and countries neighboring Doğubayazıt	
Impact of the Investment on Sustainable Development Goals	Direct Effect	Indirect Effect
	Goal 9: Industry, Innovation and Infrastructure,	Goal 8: Decent Work and Economic Growth
Other Related Issues		

## 2. EKONOMİK ANALİZ

### 2.1. Sektörün Tanımı

2020 Perakende Sektörünün Küresel Güçleri Raporu'na<sup>1</sup> göre en büyük (toplam gelir anlamında) 250 perakende şirketi 2018 mali yılında %4,1 oranında bileşik büyümeyi temsil eden toplam 4,74 trilyon ABD doları gelir elde etmiştir. Listede yer alan şirketlerin perakendeden elde ettikleri yıllık gelir ise ortalama 19,0 milyar dolar olmuştur. Türkiye'den BİM ve A101 bu yıl da dev markaların bulunduğu listede yer almaya devam etmiştir. 2019'da ilk 10'da yer alan perakendenin en güçlü markaları, bu yıl da listedeki konumunu korumuştur. Dünyanın en büyük 10 perakendecisinin büyüme oranı bu yıl listede yer alan ilk 250 perakendecinin büyüme oranını aşarak, toplam perakende satış gelirin yüzde 32,2 oranında katkıda bulunmuştur.

Türkiye Alışveriş Merkezleri ve Perakendeciler Federasyonu'na<sup>2</sup> göre, perakende sektörünü, nüfus artışı, kentleşme, Türkiye ve dünyadaki değişen dinamikler vb. etkenler büyümeyi canlı tutmaktadır. Toplam nüfus içinde artan genç nüfus oranı ve bu genç nüfusun harcama eğiliminin yüksek olması da sektördeki büyümeyi canlı tutan bir etkidir.

Türkiye, tüketime yönelik harcamalarda Avrupa içerisinde ilk on içerisinde yer almaktadır. Gıdaya yönelik harcamalarda ise Avrupa'da ilk beş ülke arasındadır. Perakende sektörünün orta vadede yıllık %9 oranında büyümesi öngörülmektedir. Hizmet sektörü GSMH'nin %58'ini oluşturmaktadır. Alışveriş merkezlerinin sayılarındaki hızlı artış ile perakende sektörü 7,3 milyon m<sup>2</sup> aylık satış alanına ulaşmıştır. Buradan bakıldığında ekonomi içerisinde perakende sektörünün çok önemli bir yere sahip olduğu ve alışveriş merkezlerinin sayılarının artmaya devam edeceği öngörülmektedir.

Alışveriş Merkezleri hizmet sektörü kapsamında tanımlandığı için GTİP kodu bulunmamaktadır.

Alışveriş Merkezi NACE kodu aşağıda yer almaktadır.

93.29 Diğer eğlence ve dinlenme faaliyetleri

### 2.2. Sektöre Yönelik Sağlanan Destekler

Sektöre yönelik sağlanan güncel desteklere [www.yatirimadestek.gov.tr](http://www.yatirimadestek.gov.tr) adresinden ulaşılabilmektedir. Ayrıca adreste bulunan Teşvik Robotu kullanılarak sektörün teşvik kapsamında olup olmadığı ve yararlanılabilecek destek unsurları öğrenilebilmektedir.

#### 2.2.1. Yatırım Teşvik Sistemi

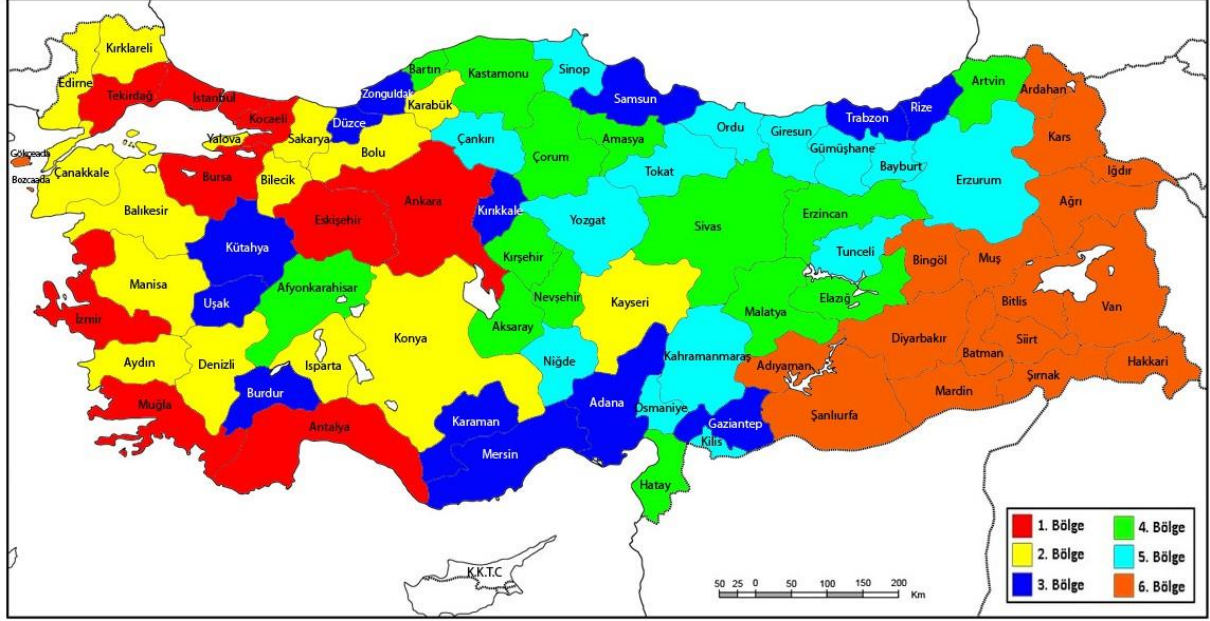
Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı teşvik sistemi 4 farklı uygulamadan oluşmaktadır<sup>3</sup>: Genel teşvik, bölgesel teşvik, öncelikli yatırımlar ve stratejik yatırımlara yönelik teşvikler.

<sup>1</sup> 2020 Perakende Sektörünün Küresel Güçleri Raporu <https://www2.deloitte.com/tr/tr/pages/consumer-business/articles/global-powers-of-retailing-2020.html>

<sup>2</sup> Dönüşürken Büyüyen Türkiye Perakende Sektörü Raporu, TAMPF <https://www.pwc.com.tr/tr/publications/industrial/retail-consumer/pdf/donusurken-buyuyen-turkiye-perakende-sektoru-raporu.pdf>

<sup>3</sup> <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/06/20120619-1.htm>

Şekil 1: Teşvik Sistemi Bölge Haritası



Kaynak: Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı

Ağrı İli 6. Bölge desteklerinden yararlanmaktadır. Kurulması planlanan Global Alışveriş Merkezi başka yerde sınıflandırılmamış diğer eğlence hizmetleri 9219.2.99 US-97 koduyla değerlendirildiği durumda aşağıdaki destek unsurlarından yararlanılabilir.

Tablo 1: Yatırım Destekleri

<b>Gümrük Vergisi Muafiyeti</b>	Var
<b>KDV İstisnası</b>	Var
<b>Yatırım Yeri Tahsis</b>	Var
<b>SGK İşveren Hissesi Desteği</b>	10 yıl Limitsiz Yatırıma Katkı Oranı
<b>Vergi İndirimi Desteği</b>	Vergi İndirim Oranı %90, Yatırıma Katkı Oranı %50
<b>Faiz Desteği</b>	TL 7 puan, Döviz 2 puan İndirimli, 1 Milyon 800 Bin TL'yi geçemez.
<b>SGK İşçi Hissesi Desteği</b>	10 Yıl
<b>Gelir Vergisi Stopajı Desteği</b>	10 Yıl

## 2.2.2. Diğer Destekler

### Kalkınma Ajansları Tarafından Desteklenen Alanlar

Türkiye'de Kalkınma Ajanslarının desteklerinden, çalışma programı ve ilgili rehberlerde yer almak kaydıyla kamu kurumları, şirketler, STK'lar, kooperatifler ve birlikler ile üniversiteler ve meslek kuruluşları yararlanabilmektedir.

Ajanslar doğrudan finansman desteğini projelere yönelik teklif çağrılılarıyla sağlamaktadır. Ayrıca güdümlü olarak gerçekleştirilen projeler de desteklenebilmektedir.

Ajansların faiz ve faizsiz kredi desteği olmakla birlikte, genelde çağrıya çıkılmamaktadır.

### 2.3. Sektörün Profili

Türkiye’de alışveriş merkezlerinin dünyadaki benzerleri gibi yapılanma süreçleri 1980’li yıllarda başlamıştır. Bugün Türkiye’de alışveriş merkezleri, sadece belli ihtiyaçları karşılayan ve kısa süreli bulunulan alanlar olmaktan çıkmış, spor yapılabilen, sanatsal etkinliklerin takip edildiği, eğlence, dinlenme, sosyalleşme gibi bir çok yeni etkeni barındıran yaşam alanlarına dönüşmüştür.<sup>4</sup>

Türkiye’de en hızlı büyüyen ve öncelikli sektörler arasında perakende sektörü de yer almaktadır. Açılan her bir alışveriş merkezi doğrudan ve dolaylı yaklaşık 1000 ila 4000 kişiye istihdam sağlamaktadır. Bu bakımdan sektörün öncelikleri ve yatırım dinamikleri bakımından gerçekleştirilen rapor, strateji ve uygulamaların sayısı oldukça fazladır.<sup>5</sup>

AVM’lerin küresel ölçekte kademelendirilmesi; ya alışveriş merkezlerinin toplam brüt kiralanabilir alan büyüklükleri dikkate alınarak ya da konum ve işlevlerine göre sınıflandırılmaktadır. Bir alışveriş merkezinden söz edebilmek için içinde farklı ticari birimlerinin belli bir pan dahilinde yer alması, içerisinde otoparkının ortak kullanımda olması ve 5000 metrekare kiralanabilir alana sahip olması gereklidir.<sup>6</sup>

Türkiye genelinde 2019 yılı kasım ayı sonu itibariyle 454 AVM bulunmaktadır. Alışveriş merkezi sayılarına göre iller, 147 alışveriş merkeziyle İstanbul, 39 alışveriş merkeziyle Ankara ve 28 alışveriş merkeziyle İzmir şeklinde sıralanmaktadır. AVM’lerde 13 milyon 500 bin metre kare kiralanabilir toplam alan stoku (%39 İstanbul) bulunmaktadır. Türkiye’de her 1.000 kişiye 162 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan düşmektedir.<sup>7</sup>

Uluslararası AVM Konseyi Avrupa Organizasyonu tarafından oluşturulan standartlara göre, Türkiye’deki AVM’lerin kategorilendirilmesi geleneksel avmler (büyüklüklerine göre) ve özellikli (ihtiyaçlara göre) avmler olmak üzere iki şekilde yapılmaktadır. 5.000 m<sup>2</sup> ve üstü AVM’ler outlet AVM, temalı AVM ve eğlence odaklı AVM olup olmamasına göre de sınıflandırılmaktadır.

<sup>4</sup> Köksal C., Tıǧlı M., Türkiye’de Alışveriş Merkezlerinde Tüketim ve Tüketici Davranışları Üzerine Araştırmalar: Ulusal Makaleler ve Lisansüstü Tezler Üzerine Bir İçerik Analizi, Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, Cilt: 32 2018 Sayı: 4, 2018

<sup>5</sup> Arslan M., Bakır N., Tüketicilerin Alışveriş Merkezlerini Tercih Etme Nedenleri ve Sadakate Etkisi Üzerine Bir Araştırma, 2009

<sup>6</sup> Ceylan R., Özbakır B., Erol I., Alışveriş Merkezlerinin Türkiye’deki Mevzuat Çerçevesinde Değerlendirilmesi, 2017

<sup>7</sup> GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 4. Çeyrek Raporu Sayı: 19, 2020

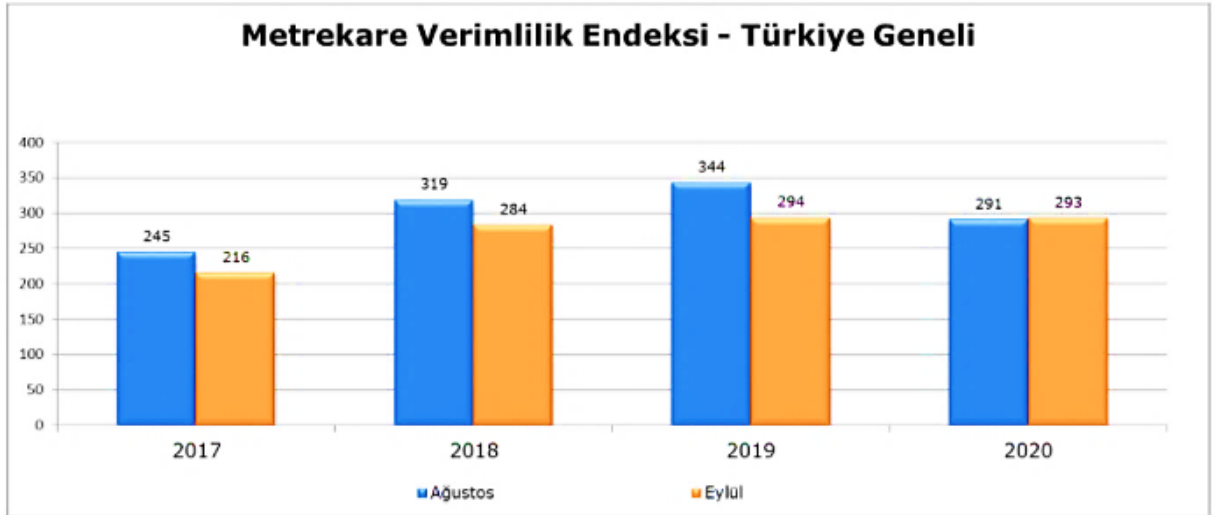
## 2.4. Dış Ticaret ve Yurt İçi Talep

Cushman&Wakefield "Avrupa Alışveriş Merkezleri Geliştirme Raporu"na göre Avrupa AVM pazarı 2018 sonu itibariyle 168 milyon m<sup>2</sup>'dir. İnşaat tamamlamada Rusya, Polonya ve Türkiye en aktif ülkelerdir.<sup>8</sup>

KPMG Türkiye, 'Sektörel Bakış 2020-Perakende Raporu'nda yer alan bilgiye göre perakende sektörünün 2022 yılına kadar 30 trilyon doları aşacağı ön görülmektedir. Türkiye'de 2019'da beş, 2020'de ise dokuz yeni AVM açılırken, 2023 yılından itibaren yeni alışveriş merkezi (AVM) açılmayacağı öngörülmektedir.<sup>9</sup>

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Perakende Ciro Endeksi'ne göre AVM'lerde kiralanabilir alan (m<sup>2</sup>) başına düşen cirolar Eylül 2020'de İstanbul'da 1387 TL, Anadolu'da 936 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Eylül 2020'de 1116 TL olarak gerçekleşmiştir. Eylül 2020 döneminde ziyaret sayısı endeksi Ağustos 2020'ye göre % 6,8 oranında düşüşle 55 puan olarak gerçekleşmiştir.<sup>10</sup>

### Şekil 2: Türkiye Geneli Metrekare Verimlilik Endeksi

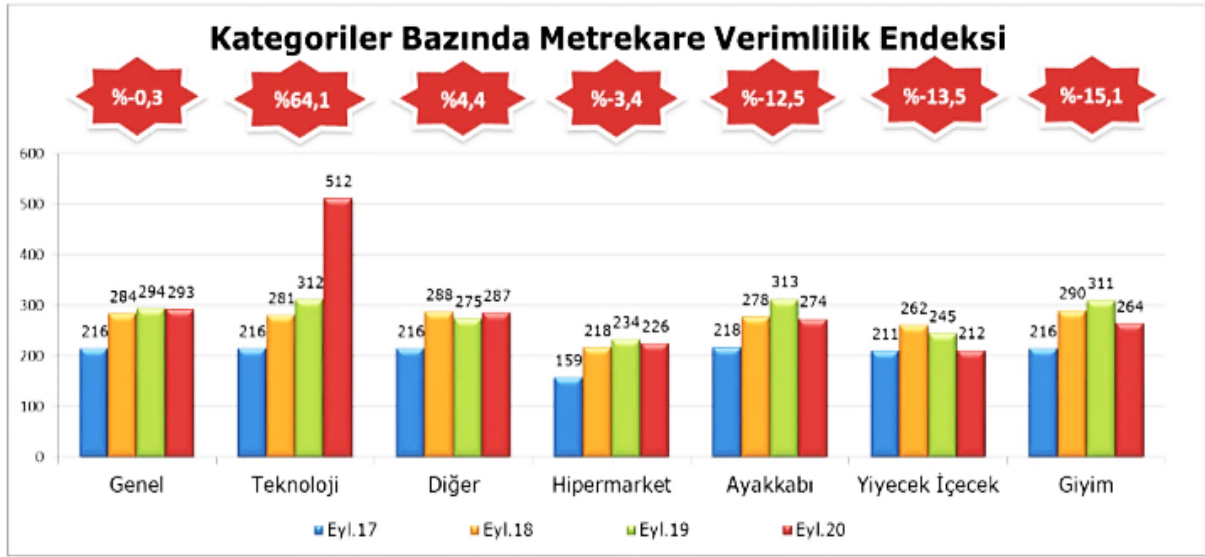


\* Sektöre ait ciro endeksi, Anadolu ve İstanbul'un GLA büyüklükleri ağırlıklandırılarak hesaplanmıştır.  
Kaynak: AYD 2020

<sup>8</sup> Avrupa'da en fazla AVM Türkiye'de açıldı <https://www.ntv.com.tr/ekonomi/avrupada-en-fazla-avm-turkiyede-acildi,rCJhHem-okCgLFT3SjkOIA> Erişim 30 Kasım 2020

<sup>9</sup> KPMG Türkiye, 'Sektörel Bakış 2020 – Perakende Raporu, <https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/tr/pdf/2020/01/sectorel-bakis-2020-perakende.pdf>

<sup>10</sup> Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD), 2020.

**Şekil 3: Kategoriler Bazında Metrekare Verimlilik Endeksi (2017-2020)**

\* Diğer kategorisi; yapı market, mobilya, ev tekstili, hediyelik eşya, oyuncak, sinema, kişisel bakım ve kozmetik, kuyum, hoby, petshop, terzi ve ayakkabı tamir servisleri, döviz bürosu, kuru temizleme, eczane gibi mağazalardan oluşmaktadır.  
Kaynak: AYD 2020

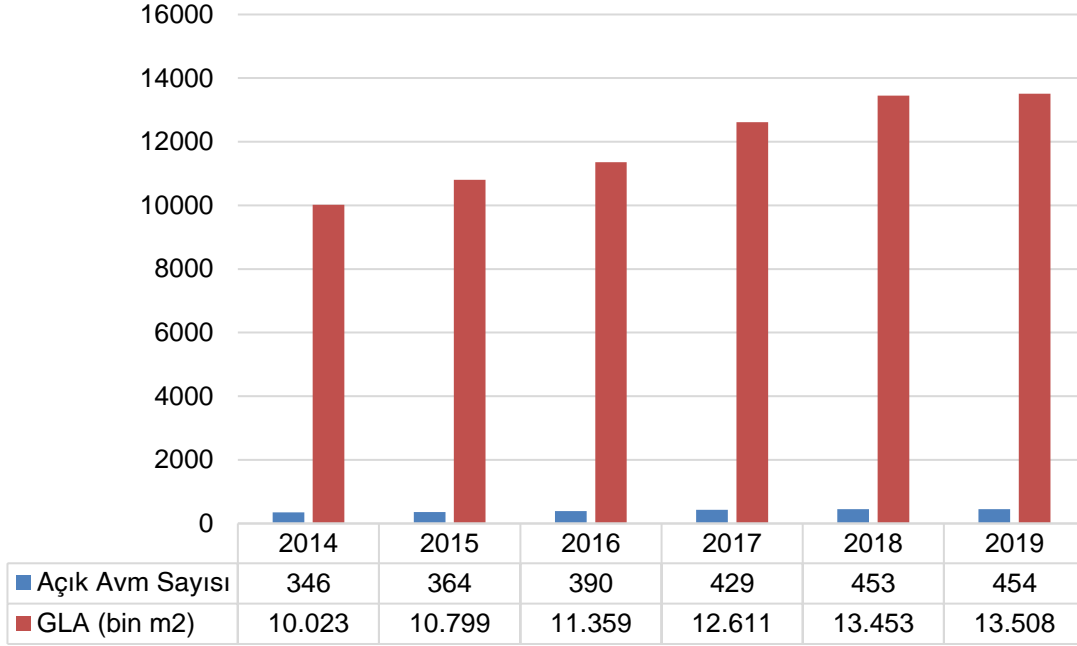
Covid 19 salgın öncesi dönemde Türkiye’de bir günde AVM’lere giren kişi sayısı 6,5 milyon iken, pandeminin yaşandığı 11 Mayıs 2020 günü 1 milyon 226 bin giriş olmuştur. Bununla birlikte AVM’ye giren 10 kişiden 8’i alışveriş yapmıştır.<sup>11</sup>

Inveon, “COVID-19 Döneminde AVM’lerin Açılmasının Türkiye E-Ticaret Sektörüne Etkisi 2020” raporuna göre AVM’lerin açılması ile artan fiziksel mağaza ziyaretleri, e-ticaret yoğunluğunda büyük bir değişime neden olmamıştır.<sup>12</sup>

<sup>11</sup> Z Raporu Dergisi, Temmuz 2020, <https://www.zraporu.com>

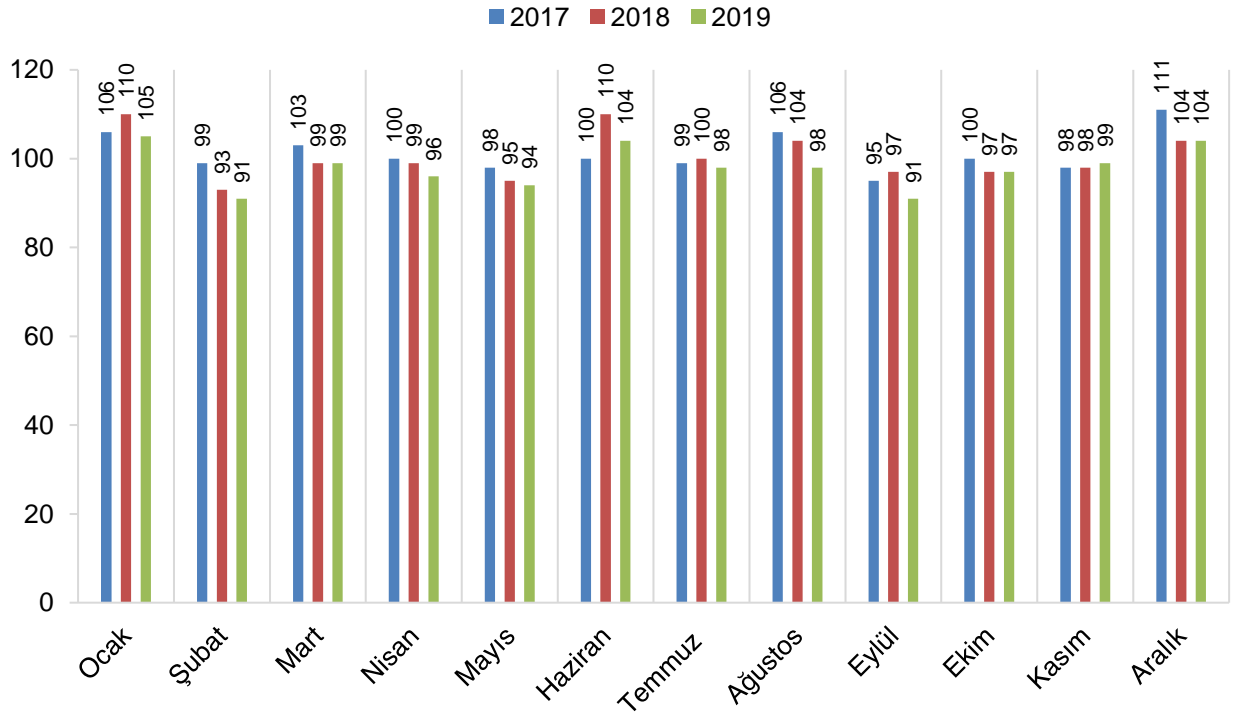
<sup>12</sup> COVID-19 Döneminde AVM’lerin Açılmasının Türkiye E-Ticaret Sektörüne Etkisi 2020 Raporu [https://www.inveon.com/wp-content/uploads/2019/09/Inveon-Rapor\\_COVID-19-D%C3%B6neminde-AVM%E2%80%99lerin-A%C3%A7%C4%B1lmas%C4%B1n%C4%B1n-T%C3%BCrkiye-E-Ticaret-Sekt%C3%B6r%C3%BCne-Etkisi.pdf](https://www.inveon.com/wp-content/uploads/2019/09/Inveon-Rapor_COVID-19-D%C3%B6neminde-AVM%E2%80%99lerin-A%C3%A7%C4%B1lmas%C4%B1n%C4%B1n-T%C3%BCrkiye-E-Ticaret-Sekt%C3%B6r%C3%BCne-Etkisi.pdf)

Şekil 4: Yıllara Göre Açılan AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (GLA)



Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü, GYODER, 2019

Şekil 5: Ziyaret Sayısı Endeksi



Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü, GYODER, 2019



## 2.5. Üretim, Kapasite ve Talep Tahmini

Gürbulak Global Alışveriş Merkezi ön fizibilite raporu çerçevesinde T.C. Doğubayazıt Kaymakamlığı, T.C. Serhat Kalkınma Ajansı Ağrı Yatırım Destek Ofisi, Doğubayazıt Ticaret ve Sanayi Odası ve Gürbulak Gümrük ve Dış Ticaret Bölge Müdürlüğü ile yüzyüze görüşmeler gerçekleştirilmiştir.

Görüşmelerden çıkan özet notlar şöyledir:

- Böyle bir yatırımın lğdır, Van hatta Erzurum'dan bile hem müşteri hem de yatırımcı çekebilir.
- Doğubayazıt'ta bu yatırımı yapacak finansal güç olmakla birlikte, bölgedeki güvenlik sıkıntıları nedeniyle yatırımcılar temkinli davranabilir.
- Doğubayazıt Gürbulak çıkışında yatırıma uygun 1.500 dönüm hazine arazisi bulunmaktadır.
- Benzer çalışma daha önce Hopa Sarp Sınır Kapısı yakınında da birkaç girişimci tarafından yapılmış ve oldukça rağbet görmüştür.
- Yatırım bölgenin ekonomik ve sosyal kalkınmasında etkili olacaktır. Yatırım turizm açısından da çok yararlı olacak, alt gelir grubuna istihdam sağlayacaktır.
- Yatırım, bir kamu yatırımı olursa, güvenlik açısından da müşterileri ve bölgeyi rahatlatacaktır.
- Yatırımın çeşitli kültürlere ait inanç yapıları, alışveriş merkezi, eğlence merkezi, turistik gezilerinin başlama ve bitiş noktaları, Nuh'un Gemisi-Ishakpaşa Sarayı vb. turistik ve tarihi alanlarla bütünleşik bir temayla ilçeye büyük oranda katma değer sağlayacağı belirtilmiştir.

Çalışma çerçevesinde Ağrı ilinde bulunan AVM'ler ve özellikleri ile ilgili de araştırma yapılmıştır. Araştırma sonuçları aşağıda verilmektedir.

Ağrı Doğubayazıt ilçesinde Doğubayazıt AVM bulunmaktadır. Doğubayazıt'ın Çiftepınar Mahallesi'nde bulunan alışveriş merkezi 2018 yılında açılmıştır. Alışveriş merkezinde gıda, inşaat, tekstil satışı yapan firmalar bulunmaktadır. Alışveriş merkezi dört kattan oluşmaktadır. Doğubayazıt AVM, 16 bin metrekare inşaat alanı, 10 bin metrekare kiralanabilir alana sahiptir. Toplam 4 kattan oluşan alışveriş merkezinin panoramik Ağrı Dağı manzarasına sahip bir de terası bulunmaktadır. Yıllık ziyaretçi potansiyeli yaklaşık 3 milyon 500 bin kişi olan AVM, yıllık 23 milyon 560 bin dolar ciro potansiyeline sahiptir. Ortalama metrekare ciro potansiyeli ise yıllık 2 bin 356 dolardır.<sup>13</sup>

Ağrı ilinde Doğubayazıt AVM dışında bir alışveriş merkezi bulunmamakla birlikte, tabela adında alışveriş merkezi geçen market tarzında işletmelerden bazıları şöyledir; Yıldız Park AVM (Ağrı-Doğubayazıt), Onur AVM (Ağrı-Merkez), Yılmazlar AVM (Ağrı-Doğubayazıt), Özgül AVM (Ağrı-Merkez), Uçar AVM (Ağrı-Doğubayazıt), Yayla AVM (Ağrı-Doğubayazıt), İdeal AVM (Ağrı-Patnos), Güneş AVM (Ağrı-Doğubayazıt), Dolunay AVM (Ağrı-Merkez), Oraklar AVM (Ağrı-Merkez), Bayram AVM (Ağrı-Merkez), Ayışığı AVM (Ağrı-Tutak), Özerler AVM (Ağrı-Merkez).

Kültür ve Turizm Bakanlığı istatistiklerine göre 2019 yılında Türkiye'ye gelen İranlı turist sayısı 2,1 milyon kişidir. Bu sayı 2017'de 2,5 milyon, 2018'de ise 2 milyon kişidir. 2020'nin Ocak ayında Türkiye'ye 120 bin 527 İranlı giriş yapmıştır. İstatistiklere ve tur rehberlerinden elde edilen bilgilerle göre her İranlı turist Türkiye'de ortalama dört gün kalmakta, kişi başı 1500 dolar harcamaktadır.

<sup>13</sup> <https://avmdergi.com/dogubayazit-avm-aciliyor/>

**Tablo 2: Türkiye'ye Giriş Yapan Vatandaş Ziyaretçilerin (Yurtiçi + Yurtdışı İkametli) Sınır Kapılarına ve Aylara Göre Dağılımı 2020(\*)**

	Sınır Kapısı	Vasıta Cinsi	AYLAR											TOPLAM	
			Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım		
Ağrı	Ağrı Merkez (H)	Hava				364									364
	Gürbulak (K)	Kara	32.030	20.650	1.516	155	399	1.662	2.125	1.589	2.507	2.671	2.779	68.083	
	TOPLAM		32.030	20.650	1.516	519	399	1.662	2.125	1.589	2.507	2.671	2.779	68.447	

(\*) Veriler geçicidir.

Kaynak: Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü Araştırma ve Değerlendirme Daire Başkanlığı, 2020<sup>14</sup>

2020 yılında Gürbulak Sınır Kapısında ve Ağrı'ya havayolu ile ulaşan yurtiçi ve yurtdışı ikametli vatandaş sayısı pandemi nedeniyle Ocak-Kasım ayları arasında toplam 68.447 olmuştur.

**Tablo 3: Kara Kapılarına Göre Giriş Çıkış Yapan Araç Sayıları**

Kara Kapısı	Yön	2017		2018		2019		2020 (Ocak-Kasım)	
		Toplam Araç	Pay (%)	Toplam Araç	Pay (%)	Toplam Araç	Pay (%)	Toplam Araç	Pay (%)
Gürbulak	Gelen	151.892	4,5	146.642	4,3	156.853	0,0	48.857	0,0
	Giden	200.656	5,9	178.682	5,2	195.733	0,1	75.302	0,0
	Toplam	352.548	5,2	325.324	4,7	352.586	0,0	124.159	0,0

Kaynak: Ticaret Bakanlığı, Dış Ticaret Verileri, 2020<sup>15</sup>

Ticaret Bakanlığı Dış Ticaret Verilerine göre Gürbulak Sınır Kapısından gelen araç sayısı, 2018 yılında 146.642 iken 2019 yılında bu sayı 156.853 olarak gerçekleşmiştir. Dünya genelinde etkisini gösteren Covid-19 salgını ile birlikte ülkeler arası seyahat kısıtlamasının getirilmesinden dolayı bu sayı 2020(Ocak-Kasım) yılında 48.857'ye düşmüştür.

<sup>14</sup> Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü Araştırma ve Değerlendirme Daire Başkanlığı, Erişim Tarihi: 06.01.2021, <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-249702/sinir-istatistikleri.html>

<sup>15</sup> Ticaret Bakanlığı, Dış Ticaret Verileri, Erişim Tarihi:07.12.2020 <https://ticaret.gov.tr/data/5d63d89d13b8762f7c43a738/12/Bolge%20Mudurluklerine%20Gore%20Dis%20Ticaret.pdf>

**Tablo 4: Bölge Müdürlüklerine Göre Dış Ticaret (Milyon Dolar)**

Bölge Müdürlüğü	2018		2019		2020 (Ocak-Kasım)	
	İhracat	İthalat	İhracat	İthalat	İhracat	İthalat
Gürbulak	194	141	206	129	170	77

Kaynak: Ticaret Bakanlığı, Dış Ticaret Verileri, 2020<sup>16</sup>

2020 yılı Ocak-Kasım ayları arasında Gürbulak Gümrük Bölge Müdürlüğü'nden gerçekleştirilen ihracat 170 milyon dolar, ithalat ise 77 milyon dolar seviyesindedir.

**Tablo 5: 2018-2020 Yıllarında Ülkemize Gelen İrani Ziyaretçi Sayılarının Karşılaştırılması (Kasım)**

	Yıllar			% Değişim Oranı	
	2018	2019	2020*	2019/2018	2020/2019
İran	105.292	142.736	33.512	35,56	-76,52

(\*): Veriler geçicidir.

Kaynak: Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü Araştırma ve Değerlendirme Daire Başkanlığı, 2020<sup>17</sup>

Kültür ve Turizm Bakanlığı Sınır İstatistikleri<sup>18</sup>'nden alınan verilere göre 2018-2020 yılları Kasım ayı ülkemize gelen yabancı ziyaretçilerin yıllara göre karşılaştırılmasına bakıldığında, İran'dan ülkemize gelen ziyaretçi sayısı 2018 yılında 105.292, 2019 yılında 142.736'dır. Dünya genelinde etkisini gösteren Covid-19 salgını ile birlikte ülkeler arası seyahat kısıtlamasının getirilmesinden dolayı bu sayı 2020 yılında 33.512'ye gerilemiştir.

## 2.6. Girdi Piyasası

2020 Temmuz ayında perakende ciro endeksi, 2019 Temmuz ayına göre %34,6 oranında azalarak 227 puana düşmüştür. Haziran 2020'da ziyaret sayısı endeksi, 2019 yılı aynı ayına göre %58,7 oranında düşmüştür. Temmuz 2020 yılında kiralalanabilir durumdaki alan başına düşen ciro İstanbul'da 1.281 TL, Anadolu'da 1.070 TL ve Türkiye genelinde ise 1.155 TL olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılının ikinci çeyreğinde AVM arzı 12,72 milyon m<sup>2</sup> olarak kalmıştır.<sup>19</sup>

Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik'e göre: ortak giderler ile birlikte pazarlama giderleri ve yönetim hizmetlerine göre katılım payı talep edilmektedir. Rayiç kira bedelleri (büyüklük, iş hacmi, işletme cirosu vb. dikkate alınarak) AVM maliklerince belirlenmektedir.<sup>20</sup> Alışveriş merkezinde; esnaf ve sanatkâr işletmecilerine rayiç bedel üzerinden kiraya verilmek üzere, toplam satış alanının en az yüzde beşi oranında yer tahsis edilir.

## 2.7. Pazarlama ve Satış

Yatırım konusu alışveriş merkezinin benzerinden sadece Doğubazıt ilçesinde bulunması, İran sınırına yakın olması yatırım yerini diğer yerlere göre avantajlı kılmaktadır. Bölgede sınır kapasından geçerek alışveriş ve gezi sayısının fazla olması bu bölgeyi diğer bölgelere göre rekabette üstün konuma getirmektedir. Bu açıdan bölgede yapılacak yatırım hem rekabet açısından hem de hedef kitleye yakınlık açısından büyük önem taşımaktadır.

<sup>16</sup> Ticaret Bakanlığı, Dış Ticaret Verileri, Erişim Tarihi:07.12.2020 <https://ticaret.gov.tr/data/5d63d89d13b8762f7c43a738/12/Bolge%20Mudurluklerine%20Gore%20Dis%20Ticaret.pdf>

<sup>17</sup> Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü Araştırma ve Değerlendirme Daire Başkanlığı, Erişim Tarihi: 06.01.2021, <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-249702/sinir-istatistikleri.html>

<sup>18</sup> <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-249702/sinir-istatistikleri.html>

<sup>19</sup> <https://pamirsoyuer.com.tr/wp-content/uploads/2020/10/Gayrimenkul-Haberleri-2020-2.Ceyrek.pdf>

<sup>20</sup> 29636 sayılı Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik

**Tablo 6: Tam Kapasitede Yıllık İşletme Gelirleri**

	<b>KİRALAMA ALANI</b> (m <sup>2</sup> )	<b>KİRALAMA FİYATI</b> (TL/m <sup>2</sup> - ay)	<b>YILLIK KİRA GELİRİ</b> (TL)
AVM Kira Geliri	23.300	199	55.564.908
<b>TOPLAM İŞLETME GELİRİ</b>			55.564.908

AVM kira gelirleri m<sup>2</sup> başına aylık 199 TL olarak hesaplanmıştır. Yatırım çerçevesinde tanıtım çalışmaları hem Türkçe hem farklı dillerde gerçekleştirilecektir. AVM ile ilgili bir tanıtım filmi hazırlanacak, web sitesi ve sosyal medya kanalları üzerinden bilgilendirici içerikler paylaşılacaktır. Ayrıca billboard ve diğer görsel yayınlarda da tanıtım çalışmaları gerçekleştirilecektir.

### 3. TEKNİK ANALİZ

#### 3.1. Kuruluş Yeri Seçimi

Yatırım yeri olarak Ağrı İli Doğubayazıt ilçesi düşünülmektedir.

Merkez ilçenin 93 km kadar doğusunda yer alan Doğubayazıt, ilin en eski tarihe sahip ilçesidir. Türkiye–İran transit yolunun geçiş noktasında yer almaktadır. İlçe, doğuda İran, güneyde İran ve Van, batıda Diyadin ve Taşlıçay, kuzeyde ise Tuzluca, Iğdır ve Aralık ile çevrilidir. Doğubayazıt deniz seviyesinden 1595 metre yükseklikte, iklimi soğuk ve ılımandır.<sup>21</sup>

Doğubayazıt, Ağrı Merkez'e 95 km, Gürbulak gümrük kapısına ise 35 km mesafededir. İlçede ekonomiyi tarım, Türkiye-İran sınır ticareti, hayvancılık oluşturmaktadır. İlçede Gürbulak Gümrük Kapısı'nın oluşu ve Ağrı'daki bulunan turistik yerlerin çokluğu sebebiyle turizm canlıdır. İlçe, gerek ticaret gerekse turizm/eğlence bakımından gelişme eğilimindedir.<sup>22</sup>

Yatırım yeri olarak Doğubayazıt'ın Gürbulak çıkışındaki E80 yolu kenarında(Doğubayazıt Gürbulak yolu) 1.500 dönüm hazine arazisi içinde 20 dönüm arazi düşünülmektedir. Aşağıda tercih edilecek muhtemel alanlar işaretlenmiştir.

#### Şekil 6: Yatırım Yeri



Kaynak: Google Map,

Türkiye'den İran'a Gürbulak Sınır Kapısı, Kapıköy Sınır Kapısı ve Esendere Sınır Kapısı'ndan karayolu ile ulaşılabilir.

Türkiye'nin İran ve Asya'daki Türk Cumhuriyetleri'ne açılan en büyük hudut kapısı durumunda bulunan Gürbulak Gümrük Kapısı 137.500 m<sup>2</sup> alan üzerinde kurulmuştur. Sınır kapısının iş yükü araç giriş çıkışı, ticari amaçlı taşımalar ve transit geçen araçlar oluşturmaktadır.<sup>23</sup>

<sup>21</sup> <https://tr.climate-data.org>

<sup>22</sup> <https://tr.wikipedia.org/wiki/Do%C4%9Fubayaz%C4%B1t>

<sup>23</sup> Gürbulak Gümrük Müdürlüğü <https://gurbulak.ticaret.gov.tr/kurumsal/baglanti-mudurluklerimiz/gurbulak-gumruk-mudurlugu>

### 3.2. Üretim Teknolojisi

Alışveriş Merkezi hizmet ağırlıklı bir yapı olduğundan üretim teknolojisi ve makine teçhizat içermemektedir.

Resmi Gazete'de yayınlanan 29636 sayılı Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmeliğinde<sup>24</sup>, alışveriş merkezinin; asgari 5.000 m<sup>2</sup> satış alanı, mağazalardan biri büyük olmak üzere gıda, eğlence, dinlenme alanları, giyinme gibi mağazalardan oluşa en az 10, büyük mağaza yoksa en az 30 işyerine, ortak kullanılabilir alanlara ve bir merkez yönetimine sahip olması gerekmektedir. Bunlar dışında sergi alanları ayrılabilir. Acil sağlık alanı, ibadet yeri eklenmelidir.

### 3.3. İnsan Kaynakları

Perakende sektörü hem oluşturduğu istihdam hem iş çeşitliliği bakımından sürekli gelişmektedir. Sektör lojistik, gıda, eğlence, telekomünikasyon, giyim, beyaz eşya ve mobilya gibi diğer sektörlerin de gelişimini sağlamaktadır. Oluşturulan istihdam, yeni mağazaların açılması ve ekonominin canlanması anlamına da gelmektedir.

Doğubayazıt nüfusu 2019 yılına göre 119.807'dir. Bu nüfus, 62.577 erkek (%52,23) ve 57.230 kadından (%47,77) oluşmaktadır.

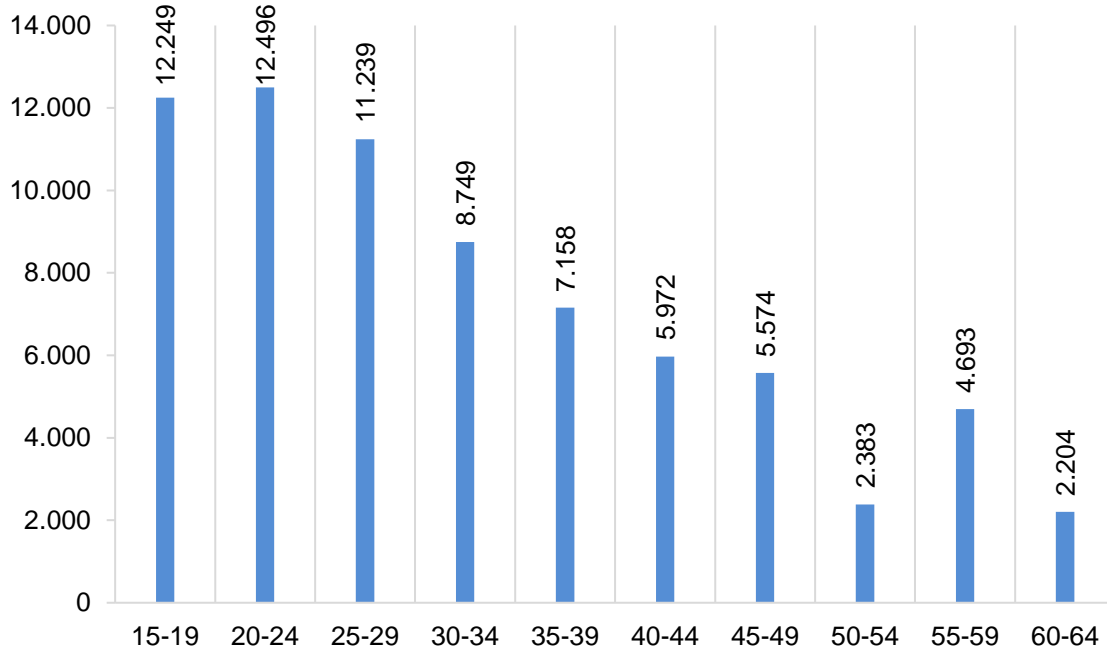
**Tablo 7: Yıllara Göre Doğubayazıt Nüfusu**

Yıl	Doğubayazıt Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2019	119.807	62.577	57.230
2018	121.263	63.952	57.311
2017	120.320	63.199	57.121
2016	120.408	63.118	57.290
2015	121.526	64.194	57.332
2014	121.112	63.579	57.533

Kaynak: <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=95&locale=tr>

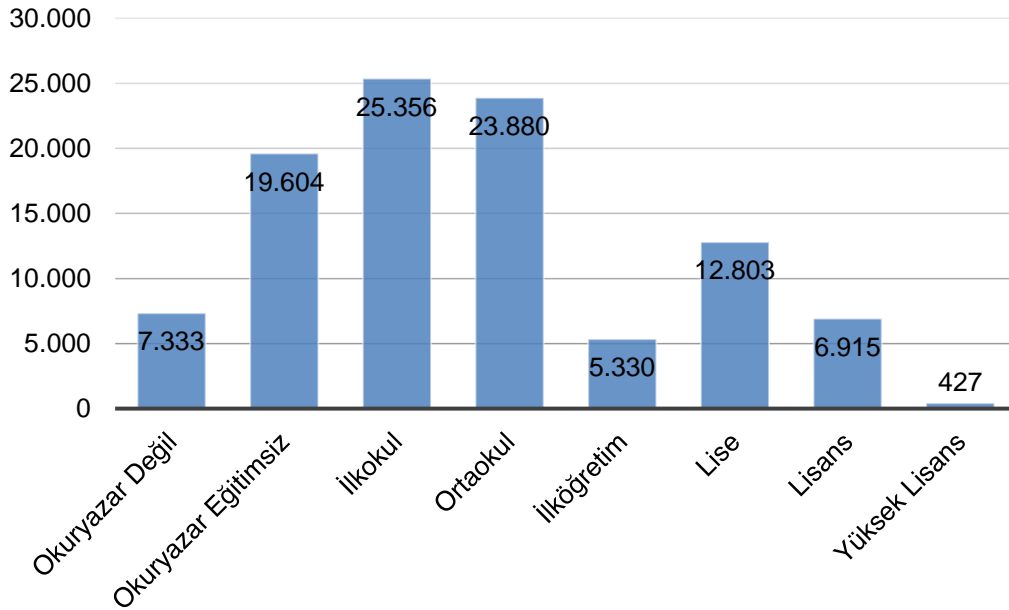
Doğubayazıt ilçesinde, 15-39 yaş aralığında kişi sayısı toplamı 44.412'dir.

<sup>24</sup> <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2016/02/20160226-17.htm>

**Şekil 7: 2019 Yılı Doğubayazıt Yaş Dağılımı**

Kaynak: <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=95&locale=tr>

2019 yılı Doğubayazıt yaş dağılımına bakıldığında nüfusun çoğunluğunun 15-50 yaş aralığında olduğu görülmektedir.

**Şekil 8: Doğubayazıt Eğitim Düzeyi**

Kaynak: <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=130&locale=tr>

Doğubayazıt ilçesinin eğitim düzeyine bakıldığında ilkokul mezunu oranı yüksek olup (25.356), lise ve lisans eğitim düzeyi sırasıyla 12.803 ve 6.915 kişidir.

2019 Ağrı İşgücü Piyasası Araştırma Raporu'na göre Ağrı ilinde açık iş oranı %0,1 olarak tespit edilmiştir. Ağrı ili açık iş oranı bakımından Türkiye ortalamasının altındadır. Açık işlerin meslek gruplarının dağılımı incelendiğinde; en fazla açık işin profesyonel meslek mensupları meslek grubunda olduğu tespit edilmiştir. Ağrı ilinde en fazla açık işi olan diğer meslek grubu "Hizmet ve Satış Elemanları Mesleği"dir. 2018 yılında Ağrı ilinde yararlanıcı sayısı en fazla olan işbaşı eğitim programları, Satış Elemanı (Perakende), Büro İşçisi mesleklerinde düzenlenmiştir. Bu meslekler, hem kadın hem de erkek katılımcılar için ilk iki sırada yer almaktadır.

Bu veriler incelendiğinde Ağrı'da kurulacak olan Global Alışveriş Merkezi'nde istihdam edilecek insan kaynağı bulunması konusunda sorun yaşanmayacağı görülmektedir.

**Tablo 8: İstihdam Edilecek Personel ve Ücretleri**

Unvan	Sayı	Aylık Net Ücret (Bin TL)	Aylık Net Ücretin İşverene Maliyeti (Bin TL)	Yıllık Tutar (Bin TL)
İşletme Yönetmeni (Müdür)	1	10	17	204
Muhasebe Müdürü	1	7	11	138
Muhasebe Elemanı	2	5	8	197
Satın Alma Sorumlusu	2	5	8	197
Satış ve Pazarlama Müdürü	1	7	11	138
AVM Satış, Pazarlama ve Halkla İlişkiler Elemanları	2	5	8	197
Sekreter	2	5	8	197
Ofis Asistanı	2	4	7	157
Ofis Yardımcı Hizmet Elemanı	5	3	5	295
AVM Teknik Bakım ve Onarım Elemanları	5	4	7	420
AVM Peyzaj Bahçe Bakım Hizmetleri Elemanları	3	3	5	177
AVM Güvenlik Elemanları	20	4	7	1.574
AVM Temizlik Elemanları	5	3	5	295
AVM Servis ve Şoförler	10	3	5	590
<b>TOPLAM</b>	<b>61</b>			<b>4.776</b>



## 4. FİNANSAL ANALİZ

### 4.1. Sabit Yatırım Tutarı

AVM yatırımını gerçekleştirmek için yaklaşık 20 dönüm büyüklüğünde bir arazinin yeterli olacağı öngörülmüştür. Alt yapı imkanlarına sahip, hazineden veya mülk sahiplerinden satın alınabilecek bu büyüklükte bir arsanın fiyatının ne olabileceği konusu, emlak piyasası Milli Emlak ve Belediye'den ayrıntılı olarak araştırılmış, ancak değerlendirme çalışmasında kullanılacak nitelikte somut bir bilgi temin etmek mümkün olamamıştır. Emlakçılarla yapılan görüşmede fiyatların 100 – 1.000 TL/m<sup>2</sup> arasında değiştiği, şehir merkezinden Gürbulak sınır kapısına doğru uzaklaştıkça fiyatların 50 TL/m<sup>2</sup> seviyelerine kadar indiği bilgisi alınmıştır. Milli Emlak ve Belediye, fiyat belirlerken piyasa verilerini esas aldıklarını ifade etmiş, herhangi bir somut değer verememiştir.

Bu sebeple, gerçekleşen somut veriler üzerinden tüm Türkiye'yi kapsayacak şekilde gayrimenkul değerlendirme ve lokasyon analizi yapan Endeksa<sup>25</sup> analiz verilerinin esas alınmasının uygun olacağı düşünülmüştür.

Endeksa verilerini içeren Şekil 9 grafiksel olarak incelendiğinde, aynı bölgede bile çok ciddi fiyat değişkenliği gözlenmektedir. Şehir merkezine yakınlık ana faktör olmakla birlikte alt yapı imkanlarının daha elverişli olması fiyatları yükseltmektedir.

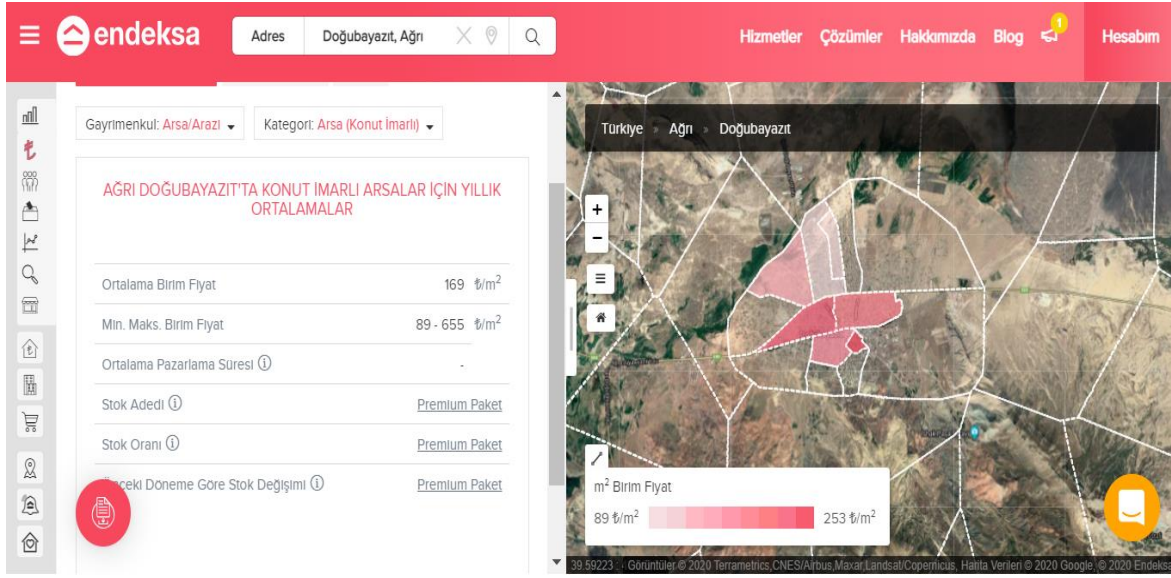
Şekil 9'dan da görüleceği üzere, Endeksa verilerine göre Doğubayazıt ilçesinde arsa fiyatları 89-655 TL/m<sup>2</sup> aralığında değişmektedir. Aynı analiz verilerine göre ortalama arsa fiyatı 169 TL/m<sup>2</sup>'dir.

Buradan hareketle AVM inşaatı için düşünülen 20 dönüm arsa bedeli (20.000 m<sup>2</sup>\*169 TL/m<sup>2</sup>=) 3.380.000 TL olarak hesaplanmıştır.

### Şekil 9: Doğubayazıt İlçesinde Ortalama Arsa Fiyatları

<sup>25</sup>Endeksa

(<https://www.endeksa.com/tr/analiz/agri/dogubayazit/endeks/satilik/arsa?e=V1dfX0t%252FYmN5WWRgaF1of2RiaV9fVFQ%252BSUifX11%252FYn1of3I0Tmx5aGpif3RfX1RUPklJX19df2J9aH95dF1%252FZG5oWXR9aF9fVFQ8SUifX11%252FZG5oS2Rh eWh%252FX19UVDxJSV9fT3hkYWIUaGx%252FX19UVDhJSV9fX2JiYH5fX1RUOEIJX19LYWJif0N4YG9of19fVFQ4SUifX0Vo bHIZdH1oX19UVD5JSV9fX9ifWh%252FeXRZdH1oX19UVDxJSV9fWmZ5X19UVF9fX19JSV9fXnlseWRuX19UVHl%252FeGh JSV9fWX9oY2lfX1RUeX94aEIJX19JaHlsZGF%252BX19UVHl%252FeGhJSV9fWXR9aH5fX1RUeX94aFVV>)



Kaynak: Endeksa

### Doğubayazıt'ta yapılması öngörülen AVM'ye ilişkin Genel Bilgiler

İki bodrum kat, giriş kat ve iki normal kat olarak düşünülen alışveriş merkezinin toplam kapalı alanı, 47.680 m<sup>2</sup> olarak planlanmakta olup, ana üniteler itibarıyla dağılımı aşağıda verilmiştir:

1. Gürbülak Global AVM kiralanabilir toplam alan 23.300 m<sup>2</sup> olarak öngörülmüştür:

**Tablo 9: Alışveriş Merkezi Kiralanabilir Alanı**

Market Alanı	4.000 m <sup>2</sup>
Anchor Alanı	2.000 m <sup>2</sup>
Kafe Lokanta Alanı	400 m <sup>2</sup>
Sinema Salonu Alanı	2.500 m <sup>2</sup>
Eğlence Alanları	1.900 m <sup>2</sup>
Farklı Ölçeklerdeki Mağazalar	11.000 m <sup>2</sup>
Yeme ve İçme Alanları	1.500 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM</b>	<b>23.300 m<sup>2</sup></b>

2. Gürbülak Alışveriş Merkezi'ndeki dolaşım alanı 9.180 m<sup>2</sup>'dir

3. Gürbülak Alışveriş Merkezi'ndeki kapalı otopark ile teknik alanlar 15.200 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

4. Gürbülak Alışveriş Merkezi'ndeki peyzaj ve açık otopark alanı için belirlenen alan 4.400 m<sup>2</sup>'dir.

Toplam yatırım süresi iki yıl olarak öngörülmektedir.

**İnşaat Harcamaları:** 2020 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılarak hesaplanmıştır.

- Kiralanabilir alan inşaat maliyeti: 23.300 m<sup>2</sup> \* 1.550 TL/m<sup>2</sup> = 36.115.000 TL
- Gürbülak Alışveriş Merkezi'ndeki dolaşım alanı inşaat maliyeti: 9.180 m<sup>2</sup> \* 1.850 TL/m<sup>2</sup> = 16.983.000 TL
- Kapalı otopark ve teknik alan inşaat maliyeti: 15.200 m<sup>2</sup> \* 1.450 TL/m<sup>2</sup> = 22.040.000 TL
- Peyzaj ve açık otopark alanı inşaat maliyeti: 4.400 m<sup>2</sup> \* 750 TL/m<sup>2</sup> = 3.300.000 TL

olmak üzere toplam inşaat harcamaları 78.438.000 TL olarak hesaplanmıştır.

**Tablo 10: Öngörülen Yatırım Tutarı ve Yıllara Dağılımı Tablosu**

YILLAR	TOPLAM (TL)	USD (TL)
<b>A - Arsa Yatırımı</b>	3.380.000	399.977
<b>B - Sabit Tesis Yatırımı</b>	83.427.595	9.872.516
1 - Etüt Proje	200.000	23.667
2 - Teknik Yardım ve Lisans	100.000	11.826
3 - İnşai Tesisler	78.438.000	9.276.396
4 - Makina ve Teçhizat	750.000	88.698
5 - Taşıtlar ve Demirbaşlar	450.000	53.219
6 - İşletmeye Alma Giderleri	250.000	29.566
7 - Genel Giderler(%2)	1.603.760	189.667
8 - Beklenebilecek Farklar(%2)	1.635.835	193.460
<b>SABİT YATIRIM TUTARI</b>	86.807.595	10.266.218
<b>C - İşletme Sermayesi Yatırımı</b>	1.456.135	172.277
<b>TOPLAM YATIRIM TUTARI</b>	88.263.730	10.442.588

Değerlendirme konusu Gürbulak Global Alışveriş Merkezi'nin sabit yatırım tutarı ile toplam yatırım tutarı aşağıda verilmiştir.

#### 4.2. Yatırımın Geri Dönüş Süresi

Değerlendirme konusu AVM yatırımının finansmanının %50 özkaynak, %50 yabancı kaynakla sağlanacağı öngörülmüştür. AVM'nin finansmanında kullanılacak yatırım kredisi 2 yıl anapara ödemesiz, toplam 5 yıl vadeli; işletme kredisi ise 1 yılı anapara ödemesiz, toplam 3 yıl vadeli olarak kullanılabilir. Yatırım dönemi tamamlandıktan sonra AVM kapasite kullanım oranının ilk yıl %50, ikinci yıl %60, üçüncü yıl %70 ve daha sonraki yıllar %80 olacağı öngörülmüştür. Bu kabuller çerçevesinde yatırımın geri dönüş süresi 58 ay olarak hesaplanmıştır olup tablo olarak da aşağıda gösterilmiştir:

#### 5. ÇEVRESEL ve SOSYAL ETKİ ANALİZİ

25.11.2014 tarih, 29186 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan "Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği", Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) sürecinde uyulacak idari ve teknik usul ve esasları düzenlemektedir.

Ek 2 de yer alan 39. Madde;

"39- Alışveriş merkezleri (10.000 m<sup>2</sup> ve üzeri kapalı inşaat alanı)"

ifadesiyle değerlendirme konusu AVM yatırım konusunu da Ek 2 kapsamına dahil edilmektedir.

Bu durumda yatırım ile ilgili olarak, Bakanlıkça yeterlik verilmiş kurum/kuruluşlara, Yönetmelik EK 4'de belirtilen hususları içerecek şekilde hazırlatılmış "Proje Tanıtım Dosyası" Bakanlığa sunulmalı ve yapılacak değerlendirme sonucu beklenmelidir.

AVM'ler buldukları bölgelerde, yeni istihdam alanı açmalarının yanısıra, her türlü eğitim ve gelir seviyesinden insanların ziyaret ettiği, bulunduğu, alışveriş yapmalarının yanısıra sosyal aktivitelerin de

yerine getirildiği mekanlar olup, bu rolleri ile kültürel ve sosyal faaliyetlerin gelişmesine de katkı sağlamaktadır.

Değerlendirme konusu AVM, bölge insanı ile birlikte komşu illerin hatta komşu ülke vatandaşlarının günübirlik alışveriş seyahati yapmalarına imkan sağlayacağı için ticaretin yanısıra iç ve dış turizmin de gelişmesine katkı sağlayacağı düşünölmektedir.

AVM'ler günümüzde pek çok ihtiyacın tek bir merkezden karşılanmasına imkan sağlayan özellikleri ile de müşterilerine zaman kazandıran mekanlardır. Alışveriş merkezinin konseptinin, kiralayan mağazaların, aktivitelerin çevresindeki nüfusun sosyo-ekonomik yapısına uygun olarak seçilmesiyle de bölgeye etkisi daha da artacaktır.

## KAYNAKLAR

[Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://www.pwc.com.tr/tr/publications/industrial/retail-consumer/pdf/donusurken-buyuyen-turkiye-perakende-sektoru-raporu.pdf>

2020 Perakende Sektörünün Küresel Güçleri Raporu [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://www2.deloitte.com/tr/tr/pages/consumer-business/articles/global-powers-of-retailing-2020.html>

29636 sayılı Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2016/02/20160226-17.htm>

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD), 2020.

Arslan M., Bakır N., Tüketicilerin Alışveriş Merkezlerini Tercih Etme Nedenleri ve Sadakate Etkisi Üzerine Bir Araştırma, 2009

Avrupa'da en fazla AVM Türkiye'de açıldı <https://www.ntv.com.tr/ekonomi/avrupada-en-fazla-avm-turkiyede-acildi,rCJhHem-okCgLFT3SjkOIA> Erişim 30 Kasım 2020

Ceylan R., Özbakır B., Erol I., Alışveriş Merkezlerinin Türkiye'deki Mevzuat Çerçevesinde Değerlendirilmesi, 2017

COVID-19 Döneminde AVM'lerin Açılmasının Türkiye E-Ticaret Sektörüne Etkisi 2020 Raporu [Çevrimiçi]. Erişilebilir: [https://www.inveon.com/wp-content/uploads/2019/09/Inveon-Rapor\\_COVID-19-D%C3%B6neminde-AVM%E2%80%99lerin-A%C3%A7%C4%B1lmas%C4%B1n%C4%B1n-T%C3%BCrkiye-E-Ticaret-Sekt%C3%B6r%C3%BCne-Etkisi.pdf](https://www.inveon.com/wp-content/uploads/2019/09/Inveon-Rapor_COVID-19-D%C3%B6neminde-AVM%E2%80%99lerin-A%C3%A7%C4%B1lmas%C4%B1n%C4%B1n-T%C3%BCrkiye-E-Ticaret-Sekt%C3%B6r%C3%BCne-Etkisi.pdf)

Dönüşürken Büyüyen Türkiye Perakende Sektörü Raporu, TAMPF [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://www.pwc.com.tr/tr/publications/industrial/retail-consumer/pdf/donusurken-buyuyen-turkiye-perakende-sektoru-raporu.pdf>

Gürbulak Gümrük Müdürlüğü [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://gurbulak.ticaret.gov.tr/kurumsal/baglanti-mudurluklerimiz/gurbulak-gumruk-mudurlugu>

GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 4. Çeyrek Raporu Sayı: 19, 2020

Köksal C., Tıgılı M., Türkiye'de Alışveriş Merkezlerinde Tüketim ve Tüketici Davranışları Üzerine Araştırmalar: Ulusal Makaleler ve Lisansüstü Tezler Üzerine Bir İçerik Analizi, Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, Cilt: 32 2018 Sayı: 4, 2018

KPMG Türkiye, 'Sektörel Bakış 2020 – Perakende Raporu, [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/tr/pdf/2020/01/sectorel-bakis-2020-perakende.pdf>

T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, <https://www.yatirimadestek.gov.tr/>

T.C. Serhat Kalkınma Ajansı [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://www.serka.gov.tr/destekler/>

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), <https://www.tuik.gov.tr/>

Wikipedia [Çevrimiçi]. Erişilebilir: <https://tr.wikipedia.org/wiki/Do%C4%9Fubayaz%C4%B1t>

Z Raporu Dergisi, Temmuz 2020, <https://www.zraporu.com>

## Ek-1: Fizibilite Çalışması için Gerekli Olabilecek Analizler

Yatırımcı tarafından hazırlanacak detaylı fizibilitede, aşağıda yer alan analizlerin asgari düzeyde yapılması ve makine-teçhizat listesinin hazırlanması önerilmektedir.

- Ekonomik Kapasite Kullanım Oranı (KKO)

Sektörün mevcut durumu ile önümüzdeki dönem için sektörde beklenen gelişmeler, firmanın rekabet gücü, sektördeki deneyimi, faaliyete geçtikten sonra hedeflediği üretim-satış rakamları dikkate alınarak hesaplanan ekonomik kapasite kullanım oranları tahmini tesis işletmeye geçtikten sonraki beş yıl için yapılabilir.

Ekonomik KKO= Öngörülen Yıllık Üretim Miktarı /Teknik Kapasite

- Üretim Akım Şeması

Fizibilite konusu ürünün bir birim üretilmesi için gereken hammadde, yardımcı madde miktarları ile üretimle ilgili diğer prosesleri içeren akım şeması hazırlanacaktır.

- İş Akış Şeması

Fizibilite kapsamında kurulacak tesisin birimlerinde gerçekleştirilecek faaliyetleri tanımlayan iş akış şeması hazırlanabilir.

- Toplam Yatırım Tutarı

Yatırım tutarını oluşturan harcama kalemleri yıllara sari olarak tablo formatında hazırlanabilir.

- Tesis İşletme Gelir-Gider Hesabı

Tesis işletmeye geçtikten sonra tam kapasitede oluşturması öngörülen yıllık gelir gider hesabına yönelik tablolar hazırlanabilir.

- İşletme Sermayesi

İşletmelerin günlük işletme faaliyetlerini yürütebilmeleri bakımından gerekli olan nakit ve benzeri varlıklar ile bir yıl içinde nakde dönüşebilecek varlıklara dair tahmini tutarlar tablo formunda gösterilebilir.

- Finansman Kaynakları

Yatırım için gerekli olan finansal kaynaklar; kısa vadeli yabancı kaynaklar, uzun vadeli yabancı kaynaklar ve öz kaynakların toplamından oluşmaktadır. Söz konusu finansal kaynaklara ilişkin koşullar ve maliyetler belirtilebilir.

- Yatırımın Kârlılığı

Yatırımı değerlendirmede en önemli yöntemlerden olan yatırımın kârlılığının ölçümü aşağıdaki formül ile gerçekleştirilebilir.

Yatırımın Kârlılığı= Net Kâr / Toplam Yatırım Tutarı

- Nakit Akım Tablosu

Yıllar itibariyle yatırımda oluşması öngörülen nakit akışını gözlemek amacıyla tablo hazırlanabilir.

- Geri Ödeme Dönemi Yöntemi

Geri Ödeme Dönemi Yöntemi kullanılarak hangi dönem yatırımın amorti edildiği hesaplanabilir.

- Net Bugünkü Değer Analizi

Projenin uygulanabilir olması için, yıllar itibariyle nakit akışlarının belirli bir indirgeme oranı ile bugünkü değerinin bulunarak, bulunan tutardan yatırım giderinin çıkarılmasıyla oluşan rakamın sifıra eşit veya büyük olması gerekmektedir. Analiz yapılırken kullanılacak formül aşağıda yer almaktadır.

$$NBD = \sum_{t=0}^n (NA_t / (1-k)^t)$$

NA<sub>t</sub> : t. Dönemdeki Nakit Akışı

k: Faiz Oranı

n: Yatırımın Kapsadığı Dönem Sayısı

- Cari Oran

Cari Oran, yatırımın kısa vadeli borç ödeyebilme gücünü ölçer. Cari oranın 1,5-2 civarında olması yeterli kabul edilmektedir. Formülü aşağıda yer almaktadır.

$$\text{Cari Oran} = \frac{\text{Dönen Varlıklar}}{\text{Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar}}$$

Likidite Oranı, yatırımın bir yıl içinde stoklarını satamaması durumunda bir yıl içinde nakde dönüşebilecek diğer varlıklarıyla kısa vadeli borçlarını karşılayabilme gücünü gösterir. Likidite Oranının 1 olması yeterli kabul edilmektedir. Formülü aşağıda yer almaktadır.

$$\text{Likidite Oranı} = \frac{\text{Dönen Varlıklar} - \text{Stoklar}}{\text{Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar}}$$

Söz konusu iki oran, yukarıdaki formüller kullanılmak suretiyle bu bölümde hesaplanabilir.

- Başabaş Noktası

Başabaş noktası, bir firmanın hiçbir kar elde etmeden, zararlarını karşılayabildiği noktayı/seviyeyi belirtir. Diğer bir açıdan ise bir firmanın, giderlerini karşılayabildiği nokta da denilebilir. Başabaş noktası birim fiyat, birim değişken gider ve sabit giderler ile hesaplanır. Ayrıca sadece sabit giderler ve katkı payı ile de hesaplanabilir.

$$\text{Başabaş Noktası} = \frac{\text{Sabit Giderler}}{\text{Birim Fiyat} - \text{Birim Değişken Gider}}$$

## Ek-2: Yerli/İthal Makine-Teçhizat Listesi

İthal Makine / Teçhizat Adı	Miktarı	Birimi (Adet, kg, m <sup>3</sup> vb.)	F.O.B. Birim Fiyatı (\$)	Birim Maliyeti (KDV Hariç, TL)	Toplam Maliyet (KDV Hariç, TL)	İlgili Olduğu Faaliyet Adı

Yerli Makine / Teçhizat Adı	Miktarı	Birimi (Adet, kg, m <sup>3</sup> vb.)	Birim Maliyeti (KDV Hariç, TL)	Toplam Maliyeti (KDV Hariç, TL)	İlgili Olduğu Faaliyet Adı





Atatürk Cad No:117 Ortakapı Mah. Merkez - KARS

Tel.: 0 (474) 212 52 00 - Faks: 0 (474) 212 52 04

E-Posta: [info@serka.gov.tr](mailto:info@serka.gov.tr) | [www.serka.gov.tr](http://www.serka.gov.tr)

**ISBN**

---

**Kalkınma Ajansı Yayınları Bedelsizdir, Satılmaz**