

GALATASARAY SPOR KULÜBÜ DERNEĞİ  
GAYRİMENKUL PROJELERİ DEĞERLENDİRME KOMİSYONU  
RİVA VE FLORYA ARSALARINA İLİŞKİN GÖRÜŞ VE ÖNERİLER

İstanbul  
17.10.2016

# Gayrimenkul Projeleri Değerlendirme Komisyonu

Galatasaray Spor Kulübü Derneği'nin Riva ve Florya arsalarına ilişkin verileri ve yürütölen çalışmaları inceleyip değerlendirmek ve söz konusu arsaların Kulübümüz açısından en uygun şekilde değerlendirilebilmesi için görüş ve öneriler oluşturmak üzere Kulüp Yönetim Kurulu tarafından oluşturulmuştur.

## Üyeler:

İrfan AKTAR – 5629 - (Y. Müh. Mimar)

Firuz SOYUER – 6785- (Mühendis, MAI, MRICS, Gayrimenkul Uzmanı)

Doğan HASOL - 6937 - Komisyon Başkanı – (Dr. Y. Müh. Mimar)

Emre AYKAR - 7619 – (İnşaat Y. Mühendisi)

Mehmet DEDEOğLU – 8993 - (Hukuku)

Ömer İsmail TANRIÖVER – 14151 - (Mali Müşavir)

Erden TİMUR – 16297 - (Gayrimenkul Geliştirici)

## Komisyon alışmaları

Komisyon, Ağustos-Ekim 2016 dönemine yayılan 6 toplantı yapmıştır.

Komisyon,

- Riva ve Florya arsalarına ilişkin verileri,
- 07.07.2011 tarihli önceki komisyon raporunu,
- Riva ve Florya arsalarına ilişkin olarak daha önce hazırlanmış değerleme raporlarını,
- Gayrimenkul piyasası ve bu piyasada yapılan geliştirme işlemlerine ilişkin bilgileri,
- Arsalarımızın değerlendirilmesi için başvurulabilecek geliştirme firmaları ve yöntemlerine ilişkin bilgileri,
- Emlak Konut GYO A.ř'ne ilişkin kamuya açıklanmış mali tablo ve raporları,
- Emlak Konut GYO A.ř. ile Kulübümüz arasında yapılmış olan protokolü,
- Kulübümüzün mali durumuna ilişkin güncel bilgileri,

inceleyip değerlendirmiştir.

Komisyon, alışma sonuçlarını detaylı bir raporla Yönetim Kuruluna sunmuştur.

Komisyon tarafından hazırlanan bu sunum, Yönetim Kuruluna sunulan raporun bir özetini içermektedir.

# Riva – Genel Bilgiler

Taşınmaz: İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Çayağzı Bucağı, Beylik Mandıra Mevkii, 1-5 Pafta, 2942 Parsel adresinde kayıtlı taşınmaz

İktisap Tarihi: 13.08.1976

Alan: 1.175.000 m2. Yasal terk ve ifraz işlemleri sonrası dağılım:

PARSEL	ALAN	NİTELİK	MÜLKİYET
3202 Parsel, F22D05C3B Pafta	869.522 m2	Arsa	Galatasaray Spor Kulübü
3201 Parsel, F22D05V3B Pafta	206.497 m2	Özel Orman	Galatasaray Spor Kulübü
3203 Parsel, F22D05C3B Pafta	8.423 m2	Okul Alanı	Galatasaray Spor Kulübü
	22.500 m2	Yol	Beykoz Belediyesi
	68.057 m2	Park	Beykoz Belediyesi
	1.175.000 m2	Toplam	

İmar Durumu: 3202 parselde konut imarı ve Emsal: 0.20, Hmax: 2 kat

Mevcut imar durumuna uygun olarak 3202 parsel için 09.02.2010 tarihinde Beykoz Belediyesi'nden yapı ruhsatı alınmıştır. 17.02.2012 tarihinde ruhsat yenilenmiştir.

Ruhsat eki projelere göre, arsa üzerinde 840 konut ve 4 sosyal tesis binasından oluşan bir proje gerçekleştirilebilmekte, 173.866 m2'si emsale dahil alan olmak üzere toplam 249.075 m2 kapalı alan inşa edilebilmektedir.

# Riva'da Aşağıdaki Nedenlerle Daha Önce Büyük Bir Proje Geliştirilemediği Görülmektedir

- Kemerburgaz, Sarıyer, Beykoz Acarlar Mahallesi gibi düşük yoğunluklu geliştirme alanları sunan diğer bölgelerin ulaşım ve altyapı açısından daha avantajlı olması,
- Yol bağlantıları başta olmak üzere, elektrik, su, atıksu altyapılarının büyük ölçekli projeleri destekleyecek şekilde bölgeye ulaşmamış olması, bu durumun geliştiriciler için öngörülmesi güç ek maliyetler getirecek olması,
- Düşük emsal oranları nedeniyle imalat maliyetlerinin yüksek olması ve satış fiyatlarının henüz bu maliyetleri üstlenmeye imkan verecek seviyeye ulaşmamış olması,
- Bölgenin en büyük arazi parçasının, arazi sahibi ile geliştirici Alarko firması arasında süregelen sorunlar nedeniyle geliştirilememiş olması,
- Bölgenin şekillenmesini, imajını oluşturması, gündeme gelmesini sağlayacak büyük çaplı bir geliştirme projesinin hayata geçmemiş olması,
- Kamu kurumları, okullar, sağlık kuruluşları, yeme içme ve alışveriş mekanları gibi, bölgede ikamet edeceklere hizmet verecek yapıların oluşmamış olması,

## Riva'da 100.000 m2 Üzeri Alım Satımlarda Oluşan Fiyatlar

Satış Tarihi	Alan (m2)	Toplam Fiyat (USD)	Birim Fiyat (USD/m2)	GS Arazisi Mehtemel Değeri
18.06.2013	146.000	\$24.000.000	\$164	\$193.150.685
01.11.2013	106.207	\$12.000.000	\$113	\$132.759.611
06.02.2014	505.694	\$51.075.106	\$101	\$118.675.028
15.05.2014	318.916	\$32.210.483	\$101	\$118.674.878
10.03.2016	112.097	\$11.092.320	\$99	\$116.269.624
10.03.2016	143.718	\$10.810.794	\$75	\$88.386.166
Toplam	1.332.632	\$141.188.703	\$106	\$124.488.025

Piyasada oluşan ağırlıklı ortama fiyat olan **106 USD/m2** emsal alındığında Galatasaray arazisinin muhtemel değeri: **124.488.025 USD**

**Elde edilecek gelirin önemli ölçüde artırılabilmesi için, arsamızın geliştirmeye konu edilmesi gerekmektedir.**

# Riva Önemli Avantajlara Sahiptir

Riva bölgesinin, gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi için, son gelişmelerle birlikte belirginlik kazanmaya başlayan bazı avantajlara sahiptir:

- Toplam 15 milyon m2 alana sahip Riva Beylik Mandıra Çiftliği, İstanbul'un imar planlarıyla iyi korunmuş geliştirme sahalarından biridir,
- Riva Deresi, Karadeniz ve İstanbul Boğazı ile çevrelenmiş olan bölge, ormanları ve plajlarıyla İstanbul için iyi bir yaşam alanı sağlamaya uygun özelliklere sahiptir.
- Bölgenin imajını düşüren, zedeleyen bozuk yapılaşma ve düşük profilli geliştirme projeleri yoktur. Bölge doğru geliştiricilerce üst seviyede bir yaşam alanı olarak şekillendirilip geliştirilmeye elverişlidir.
- Bölgede yer alan satılık büyük parseller son 2-3 yıl içinde el değiştirmiş ve yüksek profilli bireysel ve kurumsal yatırımcılar tarafından satın alınmıştır. Mevcut büyük parsel sahiplerinin tamamı bölgenin iyi bir gelişim göstermesine destek verebilecek vizyon ve mali güce sahip görünmektedir.
- Üçüncü Köprü'nün Anadolu Yakasındaki ilk çıkışı Riva Beylik Mandıra Çiftliği'ne 3 km mesafededir. Köprü ve bu çıkış hizmete açılmıştır. Beylik Mandıra Çiftliği, üçüncü köprü üzerinden Avrupa Yakasına, bağlantı yolları üzerinden de Anadolu Yakasında geniş bir alana kolay, güvenli ve konforlu ulaşım sağlamaktadır. Ağır taşıt trafiğinin üçüncü köprü üzerine yönlendirilmesi, Riva'nın ikinci köprü ve bağlantı yolları üzerinden ulaşımını da büyük ölçüde kolaylaştırmıştır.
- Beykoz Belediyesi tarafından yürütülmekte olan Kanal Riva imar planı hazırlıkları, Riva Deresi çevresini bir turizm ve rekreasyon alanı olarak düzenlemeyi hedeflemektedir.

**Riva'da yüksek nitelikli konut projelerinin gerçekleştirilebilmesi için koşulların oluşmakta olduğu görülmektedir.**

# Florya

Florya Metin Oktay Tesisleri 3 parsel üzerinde kurulu bulunmaktadır:

ARSA	m2	MÜLKİYET	HAK	SÜRE	BAŞLANGIÇ	BİTİŞ	İMAR DURUMU
1032 Ada, 6 Parsel	22.627,0	GS	Mülkiyet	Süresiz			Spor Tesis Alanı,
							Spor Tesis Alanı,
292 Ada, 220 Parsel	40.722,5	Hazine	Üst Hakkı	29 yıl	16.07.1987	16.07.2016(*)	Park
1032 Ada, 19 Parsel	19.250,0	SGM	İntifa Hakkı	49 yıl	27.06.1985	27.06.2034	Spor Tesis Alanı
Toplam Alan	82.599,5						

(\*) Kulübümüzün 09.10.2015 tarihli yazısıyla sürenin 49 yıl müddetle uzatılması için başvuru yapıldığı tespit edilmiştir.

Mevcut imar durumu çerçevesinde, Florya arsamız üzerinde gelir sağlayacak bir geliştirme projesi yapılmasının mümkün olmayacağı görülmektedir. Bunun mümkün olabilmesi, imar planı değişikliğine bağlı bulunmaktadır.



# Florya Tesislerimizin Fiziki Durumuna İlişkin Tespitler

1. Tesis, tarihsel gelişim içerisinde sürekli olarak yapılan ekleme ve yenilemelerle oluşmuştur. Başlangıçta bugünkü sınırlarının tamamını içine alan bir projelendirme ile kurulmadığı için,
  - Tesislerin arazi üzerine dağılımı ideal olandan uzaktır.
  - Güçlü ve bütünlüklü bir teknik altyapı bulunmamaktadır.
  - Sahalar farklı boyutlarda ve çoğunluğu müsabaka sahası standartlarının dışındadır,
  - Binalar, ihtiyaçlarla örtüşen kullanım alanlarını sağlamamaktadır.
  - Yapılar, bugünün teknik ve estetik standartlarının gerisindedir. Bu haliyle Kulübümüzün Avrupa ve Ülke futbolundaki konumu ile uyumsuzluk sergilemektedir.
  - Tesisi kullanılabilir durumda tutmak için sürekli olarak yapılması gereken yenileme, bakım, onarımlar Kulübümüz için sürekli bir maliyet kaynağı teşkil etmektedir.
2. Tesislerde, A takımın kullanımında 1'i nizamî ölçülerde 2 saha, altyapı takımlarının kullanımında ise 1'i nizamî ölçülerde 7 saha bulunmaktadır. Saha sayısı yetersizdir ve yeni saha kurulması için alan bulunmamaktadır.
3. Tesis, Türk Telekom Arena Stadyumu'na 30,8 km mesafededir ve müsabakalar öncesinde A Takımın Stadyuma ulaşması trafiğin yoğun olduğu zamanlarda iki saati bulabilmektedir.
4. Rekabet etmekte olduğumuz dünya kulüplerinin sahip oldukları ile benzer niteliğe sahip bir tesise, önceki yönetimlerce de öngörüldüğü üzere Kulübümüzün de sahip kılınması gerekmektedir.

**Bu hususlar dikkate alındığında, Kulübümüz futbol takımları için, mümkünse TT Arena'ya daha yakın bir konumda ve uluslararası rakiplerimizin sahip olduklarına benzer niteliklere sahip bir tesis oluşturulması isabetli olacaktır.**

# Geliştirme Yönteminin Belirlenmesi

Arsalarımız üzerinde bir gayrimenkul projesinin geliştirilmesi için başlıca şu işlemlerin yapılması gerekecektir:

- Pazarın talep ve ihtiyaçlarının tespit edilmesi;
- Talebi en iyi şekilde karşılayan proje karmasının belirlenmesi;
- Buna uygun mimari tasarımın yapılması; mimari ve mühendislik projeleri ile şartnamelerinin hazırlanması;
- İmar planlarının bu projenin uygulanmasını sağlayacak şekilde revize edilmesinin temini;
- Projenin hayata geçirilmesi; yüklenici ve alt yüklenicilerin belirlenmesi, imalat sürecinin teknik ve mali açıdan yönetilip kontrol edilmesi;
- Üretilen konut ve ticari alanların başarıyla, en yüksek hasılatı sağlayacak şekilde satılması;
- Ortaya çıkan yeni yaşam alanının, orada yaşayanların ihtiyaç ve beklentilerini karşılayacak şekilde yönetilmesi;

**Yüksek uzmanlık gerektiren bu hususlar Kulübümüzün faaliyet alanı dışındadır ve bu uzmanlığa en üst düzeyde sahip kurumlarca icra edilmesi sağlanmalıdır.**

**Arsalarımızın geliştirilmesi için en uygun yöntem, bu niteliklere sahip güvenilir geliştiricilerle arsa karşılığı gayrimenkul geliştirme sözleşmesi yapılması olacaktır.**

## Emlak Konut GYO ile Yapılmış Olan Protokol

Kulübümüz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında, Kulübümüz Riva ve Florya arsalarının geliştirilmesi konusunda, 29.06.2016 tarihinde bir protokol yapılmıştır.

Emlak konut ile yapılmış olan protokol üzerinde yapılan inceleme sonucunda, tarafların karşılıklı hak ve yararlarını korumaya dönük hükümler içeren dengeli bir yapıyı yansıtmakta olduğu kanaati edinilmiştir.

Yönetim Kurulu'na sunulan Komisyon raporunda, Emlak Konut ile ileride yapılması muhtemel geliştirme sözleşmesinde, protokol hükümlerinin Kulübümüz lehine geliştirilmesi ve Kulübümüz yararlarının daha kesin şekilde korunabilmesi için dikkat edilmesi gereken hususlara ilişkin ayrıntılı önerilerde bulunulmuştur.

# Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1953 yılında Emlak Bankası A.Ş. iştiraki olarak kurulmuştur.

2002 yılında Sermaye Piyasası mevzuatı kapsamında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na (GYO) dönüşmüştür.

2004 yılında hisselerini halka arz ederek halka açık bir şirket haline gelmiş ve hisseleri İMKB'de işlem görmeye başlamıştır.

Sermayesi: 3.800.000.000 TL

Ortakları: %49,34 Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)

%50,66 bireysel ve kurumsal yatırımcılar

Aktif toplamı: 19 milyar TL

30.06.2016 karı: 630 milyon TL, 2015 karı: 952 milyon TL

Şirket'in geliştirmiş olduğu projelerde son yedi yılda yapılmış olan bağımsız bölüm satışları:

YIL	SATIŞ ADEDİ	SATIŞ BEDELİ
2010	7.705	2.079.471.992 TL
2011	12.413	3.191.775.100 TL
2012	8.952	3.332.066.382 TL
2013	14.921	5.668.283.877 TL
2014	9.866	5.134.449.270 TL
2015	9.998	5.982.340.709 TL
2016/Ağustos	5.386	3.730.708.209 TL

# Emlak Konut GYO

- Güçlü mali yapı
- Geliştirme deneyimi
- Altyapı sorunlarını giderme imkanı
- İmar planlarını şekillendirme olanağı
- Büyük geliştiricilerle güçlü ilişkiler
- Denenmiş ve başarılı iş modelleri
- Yetişmiş kadrolar
- Geliştirdiği bölgelere değer kazandırma
- Halka açık şirket ve GYO olması
- Kamu iştiraki olması
- Tüketici güveni

**Bu bilgiler çerçevesinde, Kulübümüz arsalarının geliştirilmesinde işbirliği yapmak için en uygun vasıflara sahip kurumun Emlak Konut GYO olacağı düşünülmektedir.**

## Sonuç

Komisyonumuzun yapmış olduğu çalışmalar sonucunda hazırlayıp Yönetim Kurulu'na sunmuş olduğu detaylı raporda, aşağıda belirtilen tespit ve önerilere yer verilmiştir:

1. Gayrimenkullerimizin bulunduğu bölgelerin gelişimi ve Kulübümüzün mali durumu birlikte değerlendirildiğinde, söz konusu gayrimenkullerin geliştirilmesinin zaruri olduğu ve bu geliştirme için uygun zamanda bulunulduğu kanaatine varılmıştır.
2. Amaçlanan geliştirme için en uygun yöntem, uygun bir geliştirici ile arsa karşılığı geliştirme sözleşmesi yapılması olacaktır.
3. Gayrimenkullerimizin ölçęđi, imar durumları ve buldukları bölgelerin koşulları birlikte değerlendirildiğinde amaçlanan projeler için en uygun niteliklere sahip geliştiricinin Emlak Konut GYO A.ř. olduğu düşünölmektedir.
4. Florya arsasının imar durumu dikkate alındığında, Emlak Konut GYO A.ř. ile sağlanacak işbirliği kapsamında bu arsanın da geliştirilmesi isabetli olacaktır.

## Sonuç

5. Emlak Konut GYO A.Ş ile yapılacak olan sözleşmede, Kulübümüzün hak ve yararlarının daha kesin bir şekilde korunabilmesi için, Yönetim Kurulumuza sunulan raporumuzda belirtilen görüş ve öneriler mutlaka dikkate alınmalıdır.
6. Söz konusu projelerden elde edilecek gelirin ne şekilde kullanılacağı ayrıntılı olarak belirlenmeli, planlanmalıdır.
7. Geliştirme sürecinde yürütülecek işlemler ve elde edilecek mali sonuçlara ilişkin vergi planlaması çok dikkatli bir şekilde yapılmalıdır.
8. Geliştirici ile yapılacak sözleşmenin ve bu sözleşmenin ileride sağlayacağı nakit akışının, Kulübümüzün finansal olarak yeniden yapılandırmasında etkili şekilde kullanılabilmesi için izlenmesi gereken yöntemlerin belirlenmesinde Yönetim Kurulumuza yardımcı olacak, en az bir üyesi vergi konusunda olmak üzere, finansal konularda uzman üyelerden bir komisyon oluşturulmalıdır.
9. Geliştirilecek projelerden elde edilecek gelirin makul bir bölümü, uzun vadede benzer şekilde geliştirme imkanı sunabilecek arazi ya da arazilerin Kulübümüz varlıklarına kazandırılmasında kullanılmalıdır.

Saygılarımızla