GALATASARAY SPOR KULÜBÜ DERNEĞİ
GAYRİMENKUL PROJELERİ DEĞERLENDİRME KOMİSYONU

RİVA VE FLORYA ARSALARINA İLİŞKİN GÖRÜŞ VE ÖNERİLER

İstanbul
17.10.2016

Dosyada göreceğiniz kırmızı notlar tarafıma aittir. Söz konusu komisyon çalışmasına ve yönetim kurulu tarafından Riva ve Florya konusunda atılmaya çalışılan son derece yanlış adımlara yönelik eleştirilerimi içermektedir. Riva ve Florya gerçekleri bu kırmızı notlardadır.

Erdem Yıldırım
Galatasaray Taraftarı

Gayrimenkul Projeleri Değerlendirme Komisyonu

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

Galatasaray'ın mevcut mali yapısı ve söz konusu gayrimenkullerin değerleri düşünüldüğünde, böylesi önemli bir hususta oluşturulacak komisyon, yönetim kurulundan bağımsız olarak genel kurulun uhdesinde oluşturulmalıydı. Yönetim kurulu tarafından seçimi yapılan üyeler tarafından oluşturulmuş bir komisyonun bağımsızlığı sorgulanacak; değerlendirmeleri ister istemez taraflı addedilecektir.

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 - (Hukukçu)
Ömer İsmail TANRIÖVER – 14151 - (Mali Müşavir)
Erden TİMUR – 16297 - (Gayrimenkul Geliştirici)

Divan Kurulu Başkanlığı yapan İrfan Aktar'ın bu türden Kulüp Yönetim Kurulu tarafından oluşturulmuş bir komisyonda yer alması üzüntü verici bir durumdur. Yönetim kurulunun genel kurulu ikna için divan kurulu başkanlık makamını kullanmaya çalışması da ayrıca değerlendirilmesi gereken esef verici bir durumdur.

Komisyon Çalışmaları

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 hazırlatılmış 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.Ş'ne ilişkin kamuya açıklanmış mali tablo ve raporları,
- Emlak Konut GYO A.Ş. ile Kulübümüz arasında yapılmış olan protokolü,
- Kulübümüzün mali durumuna ilişkin güncel bilgileri,

inceleyip değerlendirmiştir.

Komisyon, çalışma 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.

Galatasaray’ın Riva arazisi imarlı ve ruhsatlandırılmış bir arsadır. Ruhsatlandırılmış bir arsanın muhtemel değeri, söz konusu ruhsatlandırma üzerinde geliştirilecek proje değeri üzerinden belirlenir. Galatasaray arazisinde yapılmış olan imar düzenlemesi ve alınmış olunan ruhsat göz ardı edilerek yapılacak her değerleme, değeri düşük göstermeye yönelik art niyetli bir yaklaşımın sonucudur.

Söz konusu değerlemede arsanın üzerinde geliştirilebilecek proje göz ardı edilerek kullanılan emsal yönteminde dahi değeri daha düşük göstermeye yönelik fahiş hatalar yapılmıştır. Değerlemede kullanılan emsal arazilerin imarlı olup olmadığı; ruhsatlandırma işlemlerinin yapılıp yapılmadığı; konum ve mevkileri; alanlarının değerlemeye konu taşınmazdan daha küçük olup olmadığı gibi kulüp taşınmazının değerini artıracak çok önemli hususlar göz ardı edilmiştir. Bu hususlar üzerinden yapılacak kıyaslamalar ile değerlemeye konu kulüp arsasının değerine yönelik müspet yönde yapılması gereken düzeltmelerin hiç biri yapılmamıştır. Bununla birlikte söz konusu emsallerin tamamının satışı, bölgeyi etkileyen en önemli unsurlardan biri olan yeni boğaz köprüsünün faaliyete geçmesinden önce yapılmıştır. Kulüp arazisi lehine önemli bir düzeltme gerektiren bu durum dahi değerlemede göz ardı edilmiştir.

Velhasıl, araziye dair yapılan değerleme çalışmasında, alınan ruhsat ve arsa üzerinde geliştirilebilecek proje göz ardı edilerek, değeri olduğundan daha düşük göstermeye matuf yanlış bir yöntem kullanılmıştır. Kullanılan yanlış yöntemde dahi kulüp taşınmazının değerini artıracak unsurlar göz ardı edilmiştir.

RİVA ARAZİSİ'NİN GERÇEK MUHTEMEL DEĞERİ;

Galatasaray'ın Riva arazisi farklı büyüklüklerde 840 villa üzerinden ruhsatlandırılmış bir projeye sahiptir. Bu projenin, ruhsata ve emsal değerine bağlı olarak, yaklaşık 250 bin m2 kapalı inşaat alanı bulunmaktadır.

Üçüncü köprü sonrası bölge, nitelikli konut projeleri için çok daha elverişli bir hale gelmiştir. Bu husus göz önünde bulundurularak Riva bölgesinde, Galatasaray'a ait olan arazinin imar şartları ve emsal değerine benzer özelliklerde, Riva Konakları vb. daha önce yapılmış nitelikli konut projelerinin satış rakamları emsal olarak kabul edilebilir. Ancak faaliyete geçen köprü sonrası yukarı yönde ivmelenen bölge değer endeksine bağlı olarak bu satışlar üzerinden elde edilecek m2 fiyatlarına da müspet yönde gerekli düzeltmeler uygulanmalıdır. Galatasaray arazisi ile aynı bölgede tamamlanan Riva Konakları projesinde satışta olan veya yakın zamanda satılan villaların m2 fiyatları iç özelliklerine de bağlı olarak 3.000,00 USD seviyelerine kadar çıkmaktadır. Galatasaray arazisinin büyüklüğü; emsal projeye oranla daha yeni yapılara sahip olacak olması; rekreasyon alanları ve sosyal donatılar için nicelik ve nitelik olarak çok daha zengin bir içeriğe imkan tanıması ve Galatasaray markasının katacağı katma değer de göz önünde bulundurularak projenin tamamlanmasıyla satışa sunulacak villaların m2 fiyatlarının, minimum beklentiyle, 4.000,00 USD ve üzerinde bir rakam olacağı öngörülebilir.

Galatasaray'ın Riva arazisinin proje değeri en kötümser değerlendirmelerle;

250.000 m2 x 4.000,00 USD/m2 = 1 milyar USD'dir.

Bu değer, alınan ruhsata uygun olarak, arsanın muhtemel proje değeridir. Ancak söz konusu projenin gerçekleştirilmesinin Galatasaray için bir maliyeti de olacaktır ve bu maliyet bu değerden düşüldüğünde Riva arazisinin mevcut muhtemel değeri ortaya çıkacaktır. Galatasaray bu projeyi, maliyeti artırsa da, kendi uygulamadan ve kasasından tek kuruş çıkmadan hasılat paylaşımı yöntemiyle ihale ederek uygulayabilir. Üçüncü köprünün faaliyete geçmesi sonrası büyük ve nitelikli konut projeleri için elverişli duruma gelen Riva bölgesinde, mevcut şartlarda her hangi bir araziyi gelir paylaşımı yöntemiyle rahatlıkla yüzde elli karşılığında ihale edebilirsiniz. Ancak Galatasaray markası ve kulüp arazisinin bölgedeki en büyük ve değerli arsalardan biri olması da göz önünde bulundurulduğunda bu rakam rahatlıkla yüzde altmışlara çekilebilir. Yine de kötümser bir değerlemeyle bu paylaşımı yüzde 50'de dahi tutsak Galatasaray'ın Riva arazisinin manipüle edilmemiş gerçek muhtemel değeri;

1 milyar USD x %50 = 500 milyon USD'dir.

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 Köprünün 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.

Üçüncü köprünün faaliyete geçmesi ve planlanan Kanal Riva projesi sonrası bölgede yeni bir imar planının yürürlüğe konulacağı siyaset dünyasında ve emlak sektöründe uzun süredir dile getirilen önemli bir konu. Emsal oranı bir arsaya yapabileceğiniz inşaat alanını gösterir. Örneğin Riva bölgesinde uygulamada olan mevcut imar planında emsal oranı 0,20-0,25 oranlarıyla sınırlı tutulmuş ve yoğun yapılaşmaya izin verilmemiştir. Ancak köprü ve Riva Kanal Projesi sonrası bölgenin yoğun yapılaşmaya açılacağı ve mevcut imar planlarında değişikliğe gidilerek emsal oranlarının 2,00 civarına çekileceği sektör içinde sıkça dile getirilen bir konudur. Böyle bir durum mevcut arazinizin on kata kadar daha fazla inşaat alanına sahip yeni bir proje ile ruhsatlandırılabilmesi demektir. Bu da mevcut proje değerinizin ve de dolayısı ile mevcut arsa değerinizin 5-6 kat artması demektir.

Galatasaray Riva konusunda atacağı adım her ne olursa olsun kulislerde konuşulan bu imar değişikliğini öngörerek yapacağı sözleşmelerde bu konuda gerekli tedbirleri almalıdır.

Bu noktada Galatasaray'ın bir diğer önceliği de İstanbul ve kuzey ormanları olmalıdır. Galatasaray ciddi bir gelirden olacak olsa da, kulüp kimliğine yakışır şekilde, İstanbul için kuzey ormanlarına sahip çıkmalı ve yoğun yapılaşmayı içeren imar düzenlemelerine ve talana karşı net bir tavır almalıdır.

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,
292 Ada, 220 Parsel	40.722,5	Hazine	Üst Hakkı	29 yıl	16.07.1987	16.07.2016(*)	Spor Tesis Alanı, 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 nizami ölçülerde 2 saha, altyapı takımlarının kullanımında ise 1'i nizami 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.

Yapılan komisyon çalışmasında Florya konusunda çok önemli iki konuya, yine değeri düşük gösterecek şekilde, hiç değinilmemiştir.

Öncelikli olarak Florya tesislerinde mülkiyeti kulübe ait olan parselin dışında kalan hazine parselinin öncelikli edinim hakkı Galatasaray'dadır. Yani mevcut hükümler ve sözleşmeler gereği bu arsalar, bedelini ödemesi durumunda Galatasaray'ın mal varlığıdır ve mülkiyet hakkı öncelikli olarak Galatasaray'ındır.

İkinci olarak Florya'da Atatürk Havalimanı'nın taşınması sonrasında önemli bir imar değişikliği öngörülmektedir. Florya'nın İstanbul'un en değerli ve en lüks konut projelerine ve ticaret alanlarına ev sahipliği yapması, bölgede boş arsanın yok denecek kadar az olması, bina yüksekliklerini serbest bırakacak ve emsal oranlarını önemli ölçüde artıracak yeni imar düzenlemelerinin gündemde olması Galatasaray'ın Florya arsasını Riva'dan daha değerli bir noktaya taşımaktadır.

Florya arsası ne olursa olsun Atatürk Havalimanı'nın taşınması sonrası değerlendirilmelidir. Unutulmaması gereken şudur; Florya, üst hakkı kulüpte olan ve mülkiyeti alınabilecek olan hazine arazisi ile birlikte Riva'dan daha değerli bir arsadır.

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.

Galatasaray’ın Riva ve Florya’nın dışında da çok önemli gayrimenkulleri bulunmaktadır. Tüm bu gayrimenkulleri en üst düzey faydayla değerlendirmek ve bu faydayı sürekli kılmak için atılacak en doğru adım profesyonel bir yapıyla Galatasaray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin kurulmasıdır. Bu GYO şirketinin kurulması kısa ve orta vadede eldeki mevcut gayrimenkullerin en üst düzey değerle değerlendirilmesini sağlayacağı gibi; edinilecek yeni arsalar ve geliştirilecek yeni projelerle bu sektörde kulübün sürekli gelir sağlamasının da önünü açacaktır. Bu şirketin uzun vadede sağlayacağı bir diğer katkı da, Galatasaray markasının da katma değeriyle halka açılarak kulübe artı bir varlık girişine daha imkân tanıyacak olmasıdır.

Burada altı çizilmesi gereken husus şu; Galatasaray bir inşaat şirketine dönüşmüyor, zaten GYO’ların inşaat yapma gibi bir durumları da yok. GYO’lar en basit tanımıyla arsa edinip bu arsalar üzerinde geliştirdikleri projeleri istedikleri yöntemle ihale ederek varlıklarını sürdüren, önemli vergi avantajlarına sahip şirketlerdir. Buradaki amaç eldeki ve edinilecek gayrimenkulleri kimseye yüzde 20 gibi fahiş paylar ödemeden en üst düzey faydayı sağlayacak şekilde değerlendirmek, bu durumu sürekli kılmak ve uzun vadede halka açılarak kulübe yeni gelir kalemleri yaratmaktır.

Bu durum, balık tutmayı öğrenmekle, balık için sürekli birilerine pay vermek arsında bir tercih. İşin asıl tuhaf kısmı da söz konusu balıklar bizim havuzumuzda.

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.

Söz konusu protokolle ilgili kamuoyu yeterince bilgilendirilmediği için detaylı bir analiz yapmamız imkânsız. Ancak protokole dair dile getirilen yüzde 20 oranı skandal bir oran. Üstelik ihale konusunda tek yetkinin Galatasaray'dan bağımsız olarak Emlak Konut GYO'ya verilmesi de kabul edilebilir bir durum değil. Basit bir senaryo ile Riva arazisi gelir paylaşımı yöntemiyle yandaş bir firmaya çok düşük bir oranla ihale edilebilir. Böyle bir durumda Emlak Konut GYO'nun alacağı yüzde 20'lik oran da hesaba katıldığında, kulüp-ihaleyi alacak yandaş firma-Emlak Konut GYO üçlüsünden arsanın sahibi olmasına rağmen en az kazanan olarak Galatasaray çıkabilir.

Kamuoyu ile paylaşılan 200 milyon USD civarındaki minimum kazanç rakamı arsaların mevcut ve gelecekteki muhtemel proje değerleri göz önüne alındığında komik bir rakamdır.

Yarın bizzat kulüp tarafından ihaleye çıkılsa mevcut ruhsat ve onaylanmış projesiyle kulübe 500 milyon USD gelir yaratacak bir Riva arazisi varken; Emlak Konut GYO ile protokol imzalayıp hem Riva hem Florya için 200 milyon USD geliri kabul etmek önce Selahattin Beyazıt'a sonra Galatasaray Spor Kulübü'ne ve tarihine ihanettir.

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.

Komisyonun Emlak Konut GYO’ya yönelik hiçbir eleştirel yaklaşımda bulunmaması ve adeta söz konusu firmanın reklamını yapar nitelikte bir çalışma yapması komisyonun tarafsızlığı konusundaki şüpheleri artırmaktadır. Gerek komisyon gerek yönetim tarafından Emlak Konut GYO dışında söz konusu sektörde yer alan başkaca firmalara dair bir inceleme ve görüşme yapılmaması ve de bu firmalarla bir rekabet ortamının yaratılmaması Emlak Konut GYO ve vereceği orana bir teslimiyeti ifade etmektedir. Kulüp menfaatlerinin göz ardı edildiği bu teslimiyetin sebebi gerek komisyon gerek yönetim kurulu tarafından genel kurula açıklanmalıdır.

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 ölçeği, imar durumları ve bulundukları bölgelerin koşulları birlikte değerlendirildiğinde amaçlanan projeler için en uygun niteliklere sahip geliştiricinin Emlak Konut GYO A.Ş. olduğu düşünülmektedir.
4. Florya arsasının imar durumu dikkate alındığında, Emlak Konut GYO A.Ş. ile sağlanacak işbirliği kapsamında bu arsanın da geliştirilmesi isabetli olacaktır.

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.

1-Galatasaray’ın, gayrimenkulleri konusunda atacağı adımlardan önce, bu gayrimenkullerin değerlendirilmesi sonrasında kulübün elde edeceği gelirlerin heba edilmemesi için, mali ve idari anlamda bir ıslahata ve bu doğrultuda tüzük değişikliğine ihtiyaç vardır. Kulübün seçilen yöneticiler tarafından değil profesyoneller tarafından idare ve sevk edilmesi ve de kurumsal ve çağdaş bir yapıya kavuşturulması artık bir zarurettir.

Galatasaray için öncelik gayrimenkullerin değerlendirilmesi değil mali ve idari disiplini sağlayacak ıslahat ve tüzük değişikliklerinin yapılmasıdır. Aksi takdirde gayrimenkullerden elde edilecek kazançlar da sürekli borç üreten mevcut sistem ve yapı tarafından kısa sürede heba edilecektir.

2-Bu ıslahat ve düzenlemeler yapıldıktan sonra Galatasaray’ın gayrimenkullerini en doğru şekilde değerlendirmesinin yolu Galatasaray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin kurulmasıdır. Yukarıda da izah edildiği üzere gerek söz konusu gayrimenkullerden en fazla gelirin elde edilmesi; gerek vergi avantajları; gerek bu sektördeki faaliyetlere ve gelire süreklilik kazandırılması; gerekse sonradan halka açılarak finans sektöründen de kulübe ikincil bir girdinin sağlanması için Galatasaray GYO en doğru adımdır. Bu anlamda Galatasaray GYO diğer tüm yöntemleri bertaraf edecek kadar çok avantajı bünyesinde barındırmaktadır.

3-Galatasaray’ın mevcut gayrimenkullerini GYO kurmadan değerlendirmesinin alternatifi ise gelir paylaşımı yöntemi ile kendi düzenleyeceği ihalelerdir.

Bu alternatifin tercih edilmesi durumunda öncelikli olarak ele alınması gereken Riva arazisidir. Riva, gerekli rekabet koşulları sağlandıktan sonra, gelir paylaşımı yöntemi ile ihale edilmelidir. Bu ihalede, elde edilecek kazancın banka borçlarını kapatacak kadar kısmı yükleniciden peşin talep edilmelidir. Projenin tamamlanmasıyla elde edilecek gelirin bir kısmı Florya’da üst kullanım hakkı kulüpte olan hazine arazisinin kulüp mülkiyetine geçirilmesinde kullanılmalıdır.

Hazine arazisinin de edinimiyle önemli bir imar arsası haline gelecek olan Florya için Atatürk Havalimanı’nın taşınması ve yeni imar düzenlemeleri beklenmelidir. Florya’da doğru zamanda atılacak adım Riva’dan daha büyük bir gelirin kulübe kazandırılması demektir.

Kısaca bu alternatifte süreç şöyle ilerlemelidir; Riva ihalesi, banka borçlarının kapatılması, Florya’daki hazine arazisinin edinimi, Atatürk Havalimanı taşındıktan sonra Florya’nın ihalesi. İhaleler hiçbir aracı kurum kullanmadan Galatasaray Genel Kurulu’nun inisiyatifi ve yetkilendirilmesi ile yapılmalıdır.

4-Genel Kurul’a getirilen Emlak Konut GYO protokolünde geçen yüzde 20’lik oran ve de Riva ve Florya için 200 milyon USD civarındaki minimum kazanç rakamları skandal olarak nitelenebilecek rakamlardır. Yukarıda da izah ettiğimiz üzere, Galatasaray Kulübü mevcut ruhsatı ile yarın ihaleye çıksa 500 milyon USD geliri sadece Riva’dan elde edebilecek durumdadır. Kendi başına ihaleye çıkması durumunda sadece Riva’dan elde edeceği gelirin yarısına hem Riva hem Florya’yı verecek şekilde protokol imzalamak Galatasaray’a ihanettir.

5-Galatasaray Genel Kurulu’na sunulacak bu protokol uzun soluklu bir projenin ürünüdür. SPK tarafından izin verilmeyen sermaye artışı; Maliye tarafından kesilen hukuksuz vergi cezaları; Danıştay raporlarında geçtiği üzere hiçbir kulüp yükümlülüklerini yerine getirmezken SGM tarafından sadece Galatasaray’a açılan davalar; Borsa İstanbul’un mali anlamda çok daha kötü durumda kulüpler varken Galatasaray hakkında yaptığı manipülatif açıklamalar tüm bu uzun soluklu projenin birer parçasıdır. Amaç Galatasaray’ı mali anlamda mümkün olduğunca zor durumda bırakıp kurtarıcı olarak sunulacak bir protokolle Riva ve Florya’yı yandaş sermayeye peşkeş çekmektir. Galatasaray yönetimi ve de genel kurulunun böyle bir oyuna alet olmaya hakkı yoktur.

6-Galatasaray Genel Kurulu söz konusu protokolü değerlendirirken şunu unutmamalı; şu an ülkede büyük kulüpler arasında mali durumu en iyi olan kulüp Galatasaray'dır. Borçlarına karşılık olarak elinde değerli gayrimenkulleri olan tek kulüp de Galatasaray'dır. Dolayısı ile Riva ve Florya için hep bahsedildiği gibi aciliyet arz eden bir durum söz konusu değildir.

Kulüplerin borçlarına yönelik, bu borçları düşük faizli uzun vadeye yayacak bir düzenleme şu an iktidarın gündemindedir. Bu düzenlemenin bekletilmesinin tek sebebi genel kurulda görüşülecek olan Riva ve Florya protokolüdür. Riva ve Florya ederinin çok çok altında bir rakamla ele geçirildiğinde söz konusu düzenleme de meclisten geçecektir. Bir anlamda Galatasaray borçlarını Riva ve Florya'yı kaybederek kapatırken; sonrasında yapılacak düzenleme ile Fenerbahçe ve Beşiktaş'ın borçları düşük faizli uzun vadelerle devlet eliyle sıfırlanacaktır.

Galatasaray gerekirse bu düzenlemeyi beklemeli, borçları konusunda bu düzenlemeden faydalanmalı ama Riva ve Florya'yı en yüksek değerine ulaşmadan ve en doğru yöntemi bulmadan elden çıkarmamalıdır.

7-Bu gayrimenkuller nasıl değerlendirilse değerlendirilsin sürecin her aşamasında karar verici pozisyonda Galatasaray olmalıdır. Süreçle ilgili hiçbir noktada inisiyatif başka kurumlara teslim edilmemelidir; özellikle de ihale sürecinde. Aksi takdirde mevcut hükümetin bugüne kadar Galatasaray'a karşı olan tavrı göz önünde bulundurulduğunda söz konusu ihalelerin çok düşük oranlarla tüm camiaya ağır gelecek bazı yandaş sermaye gruplarına peşkeş çekilebileceği unutulmamalıdır.

Saygılarımızla

SAYGILARIMLA