



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Barbaros Bulvarı Eser Apt. No:78 D:18

Balmumcu Beşiktaş / İstanbul

Tel : 0 212 327 43 43

Faks: 0 212 227 48 48

TARİH:

25.04.2017

RAPOR NO:

MD-SP155

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Emsal kira yöntemi ile elde edilen değer	: 27.500.000 TL
Karşılaştırma yöntemi ile elde edilen değer	: 14.086.000 TL
Gelir yöntemi ile elde edilen değer	: 11.179.378 TL

Emsal kira bedeli esası, özünde bir vergi güvenlik müessesidir. Yasa koyucu kanun hükmünde belirtilen kişi ve durumlar dışında gayrimenkullerin bedelsiz olarak başkalarının yararlanmasına bırakılmayacağı varsayımına dayanarak, kayıt ve beyan dışı bırakılmak istenen tutarları vergilendirmeyi amaç edinmiştir. Piyasa koşullarından bağımsız hesaplanan bu değer bir gösterge elde etmek için test edilmiş olup çalışmamızda nihai olarak hesaplamalara katılmamıştır.

Karşılaştırma ve Gelir yöntemleri ile elde edilen değerler birbirine yakın olup her iki yöntem uyumlaştırılarak konu mülkün kiralık değeri 12.500.000 TL/Yıl olarak takdir edilmiştir.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Trabzon Ortahisar Belediyesi İmar Servisi'ne yapılan müracaat sonucu tarafımıza verilen resmi evraka göre konu mülkün bulunduğu bölge Emsal: 1.00, Hmax: serbest yapılaşma koşullu 'Kapalı Spor Tesis Alanı' imarlıdır. Rapora konu arazi üzerinde yer alan mevcutta stadyum binası olarak kullanılan (resmi evraklar üzerinde ofis ve işyeri olarak geçmekte olan) yapı için alınmış 23.02.2015 tarih, 8-85 belge numaralı yapı ruhsatı, 16.12.2016 tarih, 9-1146 belge numaralı tadilat ruhsatı, 16.12.2016 tarih, 16-337 belge numaralı yapı kullanma izin belgesi, mevcutta İl Gençlik Spor Merkezi binası olarak inşa edilmiş yapı için alınmış 23.02.2015 tarih, 8-86 belge numaralı yapı ruhsatı, isim değişikliği sebebi ile alınmış 01.02.2017 tarih, 10-138 belge numaralı yapı ruhsatı, Kamp Eğitim Merkezi binası olarak inşa edilmiş yapı için alınmış 23.02.2015 tarih, 8-87 belge numaralı yapı ruhsatı, isim değişikliği sebebi ile alınmış 01.02.2017 tarih, 10-136 belge numaralı yapı ruhsatı bulunmaktadır.

Kıyıda, doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan araziler üzerinde yapılacak olan ve 3621 Sayılı Kıyı Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği uyarınca belirlenen yapı ve tesislere yapı ruhsatı verilebilmesi için Maliye ve Gümrük Bakanlığı'nca kiralama, irtifak hakkı tesisi veya tahsis işleminin yapılmış olması şarttır. Bu belgeler tapu yerine geçecek belgeler olarak kabul edilir. Kıyıda ve dolgu/kurutma suretiyle kazanılan alanlarda yapı ruhsatı, ilgili belediye veya valilikçe düzenlenir. Ruhsat düzenlenebilmesi için mülkiyetin belgelenmesi gerektiğinden, Maliye Bakanlığında gerekli iznin alınması zorunlu olup, **bu alanlarda ruhsata esas mülkiyet belgesi yani tapu yerine geçecek belge; kira, irtifak hakkı tesis veya tahsis belgesidir.**

Rapora konu arazi ve üzerindeki tesisler ile konu arazinin batısındaki kruvaziyer limanı olarak ayrılmış, toplam 795.000 m² alanlı deniz dolgu alanı 22.11.2013 tarih, 769 nolu

“**Tahsisli Taşınmaz Teslim Ve Tesellüm Tutanağı**” ile Defterdarlık (Milli Emlak Müdürlüğü) tarafından Gençlik Spor Bakanlığı’na (Spor Genel Müdürlüğü) tahsis edilmiştir.

Tahsis Amacı: 3621 sayılı Kıyı Kanunu’nun 1. Maddesinin (d) bendinde belirtilen ulusal ve uluslar arası spor organizasyonu düzenlenmesi için altyapı ve üstyapı tesisleri inşa edilmek üzere

Yasal Dayanak: 5018 sayılı “Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu’nun 5346 SK. Değişik 47. Maddesi gereğince

“Tahsisli Taşınmaz Teslim Ve Tesellüm Tutanağı” üzerinde aşağıdaki not düşülmüştür.

NOT: Hazine taşınmazının ticari amaçla kullanılmaması, üçüncü kişilere ticari ya da gayri ticari amaçla kullanılmaması/devredilmemesi, tahsisli idarenin ilgili mevzuatları ile belirlenen ve alınması zorunlu olan gelirler dışında her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ücret alınmayarak kamunun bedelsiz olarak faydalanmasına açık tutulması tahsisli idare tarafından tahsis amacına uymayan kullanım nedeniyle ticari amaca yönelik ünitelerin söz konusu ve zorunlu olması durumunda ise Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 67 ve 70. Maddesine göre işlem yapılması için Trabzon Defterdarlığı’na başvurulması gerekmektedir.

Fakat “Tahsisli Taşınmaz Teslim ve Tesellüm Tutanağı” üzerinde yer alan not ile aşağıdaki 3289 sayılı “Spor Genel Müdürlüğü’nün Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun’un Ek-11. Maddesi” ile çelişmektedir.

Spor Genel Müdürlüğü’nün Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Ek Madde 11 - (Ek: 28/4/2005 - 5340/3 md.)

Spor Genel Müdürlüğün mülkiyetinde veya kullanımında bulunan spor tesisleri veya taşınmazların kullanım veya intifa hakkı; spor federasyonlarına, en az üçü olimpik olmak üzere toplam altı spor dalında faaliyet gösteren ve liglere katılan spor kulüplerine, yerel yönetimlere, kamu kurum ve kuruluşlarına protokol ile bedelsiz devredilebilir.

Tebliğ, yönetmelik, sözleşme vb. alt normlar kanuna aykırı olamayacağından, “Spor Genel Müdürlüğü’nün Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun’un Ek-11. Maddesi’nin” uygulamada geçerli olacağı düşünülmektedir.

Konu arazi ve üzerindeki tesisler deniz dolgu alanı üzerine inşa edilmiş olup **3621 Sayılı Kıyı Kanunu’nun** ilgili maddeleri aşağıda gösterilmiştir.

3621 Sayılı Kıyı Kanunu’nun 6. Maddesi’nin (d) bende gereğince

Kıyıda, uygulama imar planı kararı ile;

d) (Ek: 13.08.2008-5801/3 md) uluslararası spor otoritelerinin, Türkiye’de spor faaliyetlerinin düzenleneceğine dair karar gereğince Gençlik Ve Spor Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu spordan sorumlu Bakanlığın izni doğrultusunda, 10.12.2003 tarih ve 5018 Sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun (I) sayılı cetvelinde düzenlenen genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri, aynı kanunun (II) sayılı cetvelinde düzenlenen özel bütçeli idareler, Belediyeler ile İl Özel İdareleri tarafından her türlü spor aktiviteleri ve organizasyonların yapılmasına/yaptırılmasına yönelik spor tesisleri ve zorunluluk arz eden durumlarda bunları tamamlayıcı konaklama tesisleri yapılabilir.

3621 Sayılı Kıyı Kanunu’nun 7.Madde’si

Kamu yararının gerektirdiği hallerde, uygulama imar planı kararı ile deniz, göl ve akarsularda ekolojik özellikler dikkate alınarak doldurma ve kurutma suretiyle arazi elde edilebilir. Bu gibi yerlerde doldurma veya kurutmayı yapacak ilgili idarenin valiliğe iletilen

teklifi, valilik görüşü ile birlikte Bayındırlık ve İskan Bakanlığına (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) gönderilir. Bakanlık, konusuna göre ilgili kuruluşların görüşünü de almak suretiyle teklifi inceler. Uygun bulunması halinde ilgili idare tarafından uygulama imar planı hazırlanır. Bu yerler için yapılacak planlar hakkında İmar Kanunu hükümleri uygulanır. Ancak, bu planlar Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında kalan alanlardaki planlar ise, anılan Kanunun 7 nci maddesine göre tasdik edilir. Doldurma ve kurutma işlemleri yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre yapılır. Bu araziler Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır, özel mülkiyet konusu olamaz. Bu alanlar üzerinde 6 ncı maddede belirtilen yapılar ile yol, açık otopark, park, yeşil alan ve çocuk bahçeleri gibi teknik ve sosyal altyapı alanları düzenlenebilir.

3621 Sayılı Kıyı Kanunu'nun 8.Madde'si

Ancak bu alanlarda; uygulama imar planı kararıyla altı ve yedinci maddede belirtilen yapı ve tesislerle birlikte toplum yararına açık olmak şartıyla konaklama hariç günü birlik turizm yapı ve tesisleri yapılabilir.

Kıyıda, doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan araziler üzerinde yapılacak olan ve **3621 Sayılı Kıyı Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği** uyarınca doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan alanların hiç bir şekilde **özel mülkiyete konu olmayacağı** belirtilmiştir.

5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş
Konu çalışma gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınma ile ilgili bir işlem olmamakla birlikte ruhsatlı alanların yasal olarak portföye alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirilmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak değerlendirilmiştir.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

- Arsa Değeri: $418.089 \text{ m}^2 \times 2.000 \text{ TL/m}^2 = 836.178.000 \text{ TL}$
- Stadyum Yapısı Değeri: $145.968 \text{ m}^2 \times 1.300 \text{ TL/m}^2 = 189.758.400 \text{ TL}$
- İl Gençlik Spor Merkezi Binası Değeri: $4.536 \text{ m}^2 \times 840 \text{ TL/m}^2 = 3.810.240 \text{ TL}$
- Kamp Eğitim Merkezi Binası Değeri: $7.071 \text{ m}^2 \times 900 \text{ TL/m}^2 = 6.363.900 \text{ TL}$
- Skorbord, hibrit uygulaması ve koltuk bedeli: 12.000.000 TL
- Dolgu Bedeli: 25.000.000 TL
- Asfalt Alan Maliyeti: $85.000 \text{ m}^2 \times 100 \text{ TL/m}^2 = 8.500.000 \text{ TL}$
- Parsel içi altyapı, kanalizasyon, drenaj, yangın söndürme sistemleri, 185.000 m²'lik peyzaj alanı, 30.000 m²'lik taş döşeli yaya yürüyüş alanı, 68 m x 105 m ölçülerinde, 2 adet suni çim, 5 adet doğal çim zeminli, gece aydınlatmalı futbol sahası, tenis kortları ve basketbol sahaları değeri: 30.000.000 TL

TOPLAM: 1.111.610.540 TL

Bu değer 1.111.000.000 TL(Birmilyaryüzonbirmilyon Türk Lirası) olarak yuvarlanmıştır.

10 yıllık toplam kira: 180.395.000 TL
(YüzseksenmilyonüçyüzdoksanbeşbinTürkLirası)

29 yıllık toplam kira: 1.281.437.000 TL
(BirmilyarikiyüzseksenbirbindörtüyüzotuzyediTürkLirası)

49 yıllık toplam kira: 6.451.840.000 TL
(Altı milyardörtüyüzellibirmilyonsekiyüzkırkıbinTürkLirası)

6.3 Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 28'inci maddesinde; 2007/13033 sayılı Karamame ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere, vergiye tabi işlemler için, % 18 katma değer vergisine tabi tutulacağı belirtilmiştir.

Buna göre gayrimenkulün KDV dahil değeri: 1.310.980.000 TL
(Birmilyarüçyüzonmilyondokuzyüzseksenbin Türk Lirası)

10 yıllık toplam kira: 212.866.100 TL
(İkiyüzonikimilyonsekiyüzaltmışaltıbinTürkLirası)

29 yıllık toplam kira: 1.512.095.660 TL
(BirmilyarbeşyüzonikimilyondoksanbeşbinaltıyüzaltmışTürkLirası)

49 yıllık toplam kira: 7.613.171.200 TL
(YedimilyaraltıyüzonüçmilyonyüzyetmişbirbinikiyüzTürkLirası)

hesaplanır.

Not: Çalışmada 1 USD 3,60 olarak alınmıştır.

6.4 Gayrimenkul Projelerinin Değerlemesinde, Projenin Değerleme Tarihi İtibariyle Bitirilmiş Olması Varsayımı İle Türk Lirası Üzerinden Ve Ayrıca Değerleme Tarihi İtibariyle Tamamlanmış Kısımının Arsa Değeri Dahil Türk Lirası Üzerinden Değerinin Takdir Edilmesi.

Gayrimenkul projesi değerlendirilmesi bu çalışmanın konusu değildir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Mehmet ILGAZ
Değerleme Uzmanı
(SPK Lisans No:401184)



Ayşe EVCİN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(SPK Lisans No:400176)



MAKROD GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tel. No: 634028 Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Bağışkaya V.D. 611 049 5109 - info@makrogd.com
MERSİS No: 0611 0195 1890 0015