T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
VAKIFLAR MECLİSİ

SAYI : 21491294-050.01-252
KARAR NO : 238
KONU : Antalya İli, Muratpaşa İlçesinde bulunan 27983 ada, 33 parsel sayılı, 567,00 m^2 sahalı taşınmaz üzerinde kat karşılığı inşaat yaptırılması.

Genel Müdürlüğün (Yatırım ve Emlak Daire Başkanlığı) 10.07.2020 tarih ve 32808994-160.07.01-E.78718 sayılı yazılarında;

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Cumhuriyet Mahallesinde bulunan, tapunun 27983 ada, 33 nolu parselinde kayıtlı, mülkiyeti Muratpaşa Vakfına ait, 567,00 m^2 yüzölçümlü, "Arsa" vasıflı gayrimenkulün kat karşılığı olarak değerlendirilmesinin 29.05.2020 tarih ve 40082283.160.07.01-E.58920 sayılı yazı ve ekleriyle talep edildiği, Kültür ve Turizm Bakanlığının 02.07.2020 tarih ve 372 sayılı Komisyon Kararı doğrultusunda taşınmazın değerlendirilmesinin 2018/8 sayılı Cumhurbaşkanı genelgesi kapsamında uygun bulunduğu,

29.05.2020 tarih ve 40082283.160.07.01-E.58920 sayılı yazı eki 20.05.2020 tarihli ekspertiz raporunda;

Kiracı ve işgalci durumu: Söz konusu parselin boş olduğu,

Taşınmazın tapu kaydı;

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Bu belge Vakıflar Genel Müdürlüğünce 04/12/2019 tarihli TAKBİS verileri kullanılarak üretilmiştir. Belgelerle ilgili TM kitapları esastır.
Bu belgeyi 15.05.2020 tarihinde, saat 12:11'da Sezgin RAMAZANOĞLU tarafından oluşturulmuştur.

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 27983/33
Zemin No	: 17012578	Yüzölçümü	: 567 m2
İl/ilçe	: ANTALYA/MURATPAŞA	Ana Taşınmazın Niteliği	: ARSA
Mahalle	: CUMHURİYET	Blok/Kat/Giriş-B.B.No.	:
Mevkii	: NULL	Arsa Pay/Payda	:
Cilt/Sayfa No	: 12/1170	Arsa Payına Düşen m2	:
Kayıt Durumu	: Aktif	Bağımsız Bölüm Niteliği	:

Mülkiyet Bilgileri

Adı/Soyadı/Ünvan	TC Kimlik/Vergi No	Ana Adı-Baba Adı	Hisse Oranı	Arsa Payı Hisse Miktarı	Edinme Şekli	Edinme Tarihi	Yevmiye No
MURATPAŞA VAKFI	9220035172	/	1/1	567 m2	İmar (TSM)	25/02/1997	1534

Taşınmaz Üzerindeki Şerh/Beyan/İrtifak Bilgileri

İşlem Türü	İşlem Tarihi	Açıklama

Hissedarlar Üzerindeki Şerh/Beyan/İrtifak Bilgileri

İşlem Türü	İşlem Tarihi	Yevmiye No	Hissedar Ad Soyad/Ünvan	Açıklama

Muhdesatlar (Ağaç, Konut, Müştemilat, Dalyan Ve Voli Mahalli, Diğer)

Türü	Açıklama	Tanım	Yevmiye Tarihi	Yevmiye No

Konum: Söz konusu taşınmazın şehir merkezine (Kale Kapısı) yaklaşık 2,00 km., SGK İl Müdürlüğüne 450 m., Atatürk Devlet Hastanesine 600 m., Kapalı Pazar Yerine 100 m., Eski Sanayi Sitesine 600-700 m., Antalya Hafif Raylı Sisteminin geçtiği Sigorta tramvay durağına ve otobüs duraklarına 300-400 m. uzaklıkta olduğu,

Şehirler arası otobüs terminaline ve Antalya Havaalanına tramvay ile ulaşım imkânı bulunmakta olup, Otobüs Terminali parselden 4,5 km., Havaalanı 15-16 km. uzaklıkta olduğu,

Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Ekonomik, Sosyal, Kültürel Özellikleri: Orta gelir grubunun yaşadığı bir bölge olup yapılaşmanın tamamlandığı,

(Mevcut) Sosyal Altyapı Alanları: Parselin hemen karşısında imarda otopark alanı olarak ayrılmış boş bir alan ve onun yanında da içerisinde çocuk oyun alanı ve spor aletlerinin bulunduğu belediye parkının bulunduğu, pazarın kurulduğu Çarşamba ve Pazar günleri haricinde otopark olarak

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
VAKIFLAR MECLİSİ

SAYI : 21491294-050.01-252
KARAR NO : 238
KONU :

kullanılan Muratpaşa Belediyesi Kapalı Pazar yerinin parselin 100 m. doğusunda yer aldığı,

(Mevcut) Sosyal Tesis Alanları: Belediyeye ait, içerisinde tiyatro sahnelerinin bulunduğu Haşim İşcan Kültür Merkezine yürüme mesafesinde (800 m. uzaklıkta) olduğu,

(Mevcut) Teknik Altyapı Alanları: Parsel, Antalya Büyükşehir Belediyesine bağlı Muratpaşa Belediyesi hizmet alanı içerisinde yer aldığından her türlü altyapı ve belediye hizmetleri mevcut olduğu,

Halihazır Durum:

Taşınmazın bulunduğu ada/parselin yapılaşma özellikleri: Zemin Kat Ticari, Konut Alanı

Yakın çevre yapılaşma özellikleri:

Şehir merkezine yakın olması nedeniyle çoğunlukla eski konutlar yer aldığı, yapılaşmanın büyük oranda tamamlandığı,

Taşınmazda tecavüz olup olmadığı, varsa çözüm önerileri: Yok.

Mülkiyete ilişkin hukuki sorunlar, değerlendirmeye engel teşkil edip etmediği: Yok.

Mevcut İmar Durumu:

Plan (İmar) Fonksiyonu: Parsel, imar çapında "MY" işaretli adada olup plan notlarında belirtildiği gibi bu adalarda genel olarak ticaret ve büro hizmetlerinin yer aldığı ancak üst katlarda konuta da yer verilebileceği,

TAKS (Taban Alanı Katsayısı): Yürürlükteki çekme mesafeleri bırakılmak kaydıyla en fazla 0,5 olarak kullanılabileceği,

KAKS / E (Kat Alanı Katsayısı/Emsal) : Yok
İnşaat Cephesi : Aplikasyonda tespit edilecek.
Çekme Mesafeleri : Yoldan: 5 m., Yan Bahçelerden: 3 m., Arka Bahçeden: h/2
Kat Adedi : 4 (dört)
Subasman Kotu : 2,50 m.

Yakın Çevredeki Arsa Satış Değerleri;

Emlak ofislerinden alınan arsa ortalama birim m^2 satış değeri = 3.000,00 .-TL/ m^2
Yazılı/görsel medyadan elde edilen arsa ortalama birim m^2 satış değeri = 3.130,00 .-TL/ m^2

Vakıf Taşınmazın Toplam Satış Değeri: Ekspertizdeki veriler, taşınmazın konumu, yapılaşma koşulları, cephe özellikleri, zemin durumu vb. olumlu ve/veya olumsuz hususlar göz önünde alındığında vakıf taşınmazın,

Piyasa arsa birim m^2 satış değeri =3.000,00 .-TL/ m^2

Piyasa arsa toplam satış değeri = 567,00 m^2 x 3.000,00 .-TL/m^2 = 1.701.000,00 .-TL

Yakın Çevredeki Kat Karşılığı Oranları; Vakıflar Genel Müdürlüğünce daha önce yaptırılan kat karşılığı inşaatların ortalama kat karşılığı oranının %47,75 olduğu,

(Aşağıdaki tablo sonuçlarına göre)

S. No	Mahalle	Ada Parsel	T. Maliyet (.-TL)	T. Bağımsız Bölüm Sayısı Konut, Dükkân vb.	İhale/Sözleşme Yılı	İhale/Sözleşme Oranı (%)
1	Cumhuriyet	1289-38	1.203.800	16	2014	45,55
2	Muratpaşa	408-17	1.947.465	22	2014	47,36
3	Muratpaşa	8456-6	1.550.300	14	2018	50,33

Emlak ofislerinden alınan ortalama kat karşılığı oranı %45

Yazılı/görsel medyadan elde edilen ortalama kat karşılığı oranı %45

Vakıf Taşınmazın Kat Karşılığı Oranı; Yukarıda belirtilen veriler, taşınmazın konumu,

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
VAKIFLAR MECLİSİ

SAYI : 21491294-050.01-252
KARAR NO : 238
KONU :

yapılaşma koşulları, cephe özellikleri, zemin durumu vb. hususlar göz önünde alındığında;

Vakıf taşınmazın kat karşılığı oranı = %48

Mimari Projenin Niteliği ve Onay Durumu;

Değerlendirmeye esas mimari projenin niteliği	: Ön onaylı avan proje
Bölge Müdürlüğü onay tarihi	: 20/05/2020
(Varsa) Belediye / Valilik) ön onay tarihi	: 20.01.2020
(Varsa) Belediye / Valilik) onay tarihi	: -

Toplam İnşaat Alanı:

Blok / Kat/ Bağımsız Bölüm	İnşaat Alanı (m²)
2. Bodrum Kat/Dükkan Deposu, Otopark, Sığınak vs.	385,00
1. Bodrum Kat/15 nolu dükkan, 1 ve 2 Nolu Daireler	226,00
Zemin Kat/ 3, 4, 5 Nolu Daireler	292,00
1 Kat/ 6, 7, 8 Nolu Daireler	292,00
2 Kat/ 9, 10, 11 Nolu Daireler	292,00
3 Kat/ 12, 13, 14 Nolu Dubleks Daireler	292,00
Çatı Katı/ 12, 13, 14 Nolu Dubleks Dairelerin çatı piyesleri, Teras ve kapalı çatı alanları	310,00
Asansör Makine Dairesi	20,00
Toplam	2.109,00

Toplam Maliyet;

İnşaat Maliyeti; Toplam İnşaat alanı x Yapı Sınıfının (3. sınıf B grubu) 2020 yılı yaklaşık birim maliyeti = 2.109,00 m² x 1.450,00 .-TL/ m² = 3.058.050,00 .-TL (ÜçmilyonEllisekizbinElliTürk Lirası) (Bu maliyetin içerisinde %25 Yüklenici kârı ve genel giderler dahildir. Genel giderler hariç %15 Yüklenici kârı hariç maliyet 2.599.342,50 .-TL olacaktır. Bu durumda Yüklenicide kalacak bağımsız bölümler satış değerinin toplamı Yüklenicinin karsız maliyetinin yaklaşık 200.000,00 .-TL üzerinde olacaktır.)

Bağımsız Bölümler ve Satış Değerleri;

Sıra No	Bağ. Böl. No	Cinsi	Bulunduğu Yer(Kat)	Brüt Alan (m²)	Cephesi	Satış Değeri (TL)	Paylaşım
1	1	Mesken	1. Bodrum	60,00	GD-GB	168.000,00	Yüklenici
2	2	Mesken	1. Bodrum	66,00	KB-GB	184.800,00	Yüklenici
3	3	Mesken	Z. Kat	90,00	KD-GD	342.000,00	Yüklenici
4	4	Mesken	Z. Kat	94,00	GD-GB-KB	357.200,00	Yüklenici
5	5	Mesken	Z. Kat	90,00	KD-KB	315.000,00	Vakıf
6	6	Mesken	1. Kat	90,00	KD-GD	360.000,00	Vakıf
7	7	Mesken	1. Kat	94,00	GD-GB-KB	376.000,00	Vakıf
8	8	Mesken	1. Kat	90,00	KD-KB	333.000,00	Vakıf
9	9	Mesken	2. Kat	90,00	KD-GD	378.000,00	Vakıf
10	10	Mesken	2. Kat	94,00	GD-GB-KB	394.800,00	Yüklenici
11	11	Mesken	2. Kat	90,00	KD-KB	351.000,00	Yüklenici
12	12	Dubleks Mesken	3. Kat+Çatı Katı	158,00 (90+68)	KD-GD	532.400,00	Vakıf
13	13	Dubleks Mesken	3. Kat+Çatı Katı	162,00 (94+68)	GD-GB-KB	513.600,00	Yüklenici

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
VAKIFLAR MECLİSİ

SAYI : 21491294-050.01-252
KARAR NO : 238
KONU :

14	14	Dubleks Mesken	3. Kat+Çatı Katı	158,00 (90+68)	KD-KB	485.000,00	Yüklenici
15	15	Depolu Dükkan	1. Bodrum 2. Bodrum	128,00 (72+56)	KB-KD-GD	336.000,00	Vakıf
		Toplam		1.554,00		5.426.800,00	

İdareye / Vakfına Alınması Gereken Toplam Bağımsız Bölüm Satış Değeri: Mevcut ön onaylı avan projesine göre yapılacak inşaattan İdareye/Vakfına alınması gereken toplam bağımsız bölüm satış değeri,

(Toplam Bağımsız Bölüm Satış Değeri) x (Kat Karşılığı Oranı) = 5.426.800,00 x 0,48
= 2.604.864,00 .-TL

İdareye / Vakfına Alınması Gereken Toplam Nakit Para: Yok

İdareye / Vakfına Alınacak Bağımsız Bölümlerin Seçim/Tercih Kriterleri: Yukarıdaki hesaplanan nakit değerlere karşılık gelecek şekilde daire seçiminin yapıldığı, nakit alımından kaçınılarak vakfın arsa payı oranının maksimum düzeyde korunduğu,

İdareye / Vakfına Alınacak Bağımsız Bölümler ve Satış Değerleri;

Sıra No	Bağ. Böl. No	Cinsi	Bulunduğu Yer(Kat)	Brüt Alan (m²)	Cephesi	Satış Değeri (TL)	Paylaşım	
1	5	Mesken	Z. Kat	90,00	KD-KB	315.000,00	Vakıf	
2	6	Mesken	1. Kat	90,00	KD-GD	360.000,00	Vakıf	
3	7	Mesken	1. Kat	94,00	GD-GB-KB	376.000,00	Vakıf	
4	8	Mesken	1. Kat	90,00	KD-KB	333.000,00	Vakıf	
5	9	Mesken	2. Kat	90,00	KD-GD	378.000,00	Vakıf	
6	12	Dubleks Mesken	3. Kat+Çatı Kaatı	158,00 (90+68)	KD-GD	532.400,00	Vakıf	
7	15	Depolu Dükkân	2. Bodrum 1. Bodrum	128,00 (72+56)	KB-KD-GD	336.000,00	Vakıf	
	Toplam			740,00		2.630.400,00		

İhaleye / Sözleşmeye Esas Kat Karşılığı Oranı:

İdare / Vakıf Kat Karşılığı Oranı= (2.630.400/5.426.800,00) = 0,4847 olduğu,

Sonuç ve Kanaat;

Söz konusu taşınmaz üzerine kat karşılığı inşaat yapılması için İdaremize sunulan, Mimar Abdurrahman Emre Avcı tarafından hazırlanan ve Muratpaşa Belediyesinden ön onayı alınan mimari avan projeye göre yapılacak; Bodrum (giriş) katta 2 adet daire ve bir adet depolu dükkân, zemin kat, 1. ve 2. normal katların her birinde üçer adet daire, 3. Katta ise çatı katı bağlantılı 3 adet dubleks daire olmak üzere yapılacak toplam 15 adet bağımsız bölümden;

1) (-0,50) kotu 1. Bodrum katta bulunan (15) nolu depolu dükkân, (+ 2.50) kotu Zemin katta bulunan (5) no daire, (+ 5.50) kotu 1. Normal katta bulunan (6), (7), (8) nolu daireler, (+8,50) kotu 2. Normal katta bulunan (9) no.lu daire ve (+11,50) kotunda bulunan 12 no.lu çatı piyesli dubleks daire olmak üzere 7 adet bağımsız bölümün Vakıflarca alınması,

2) İşe ait uygulama projelerinin hazırlanması, ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli her türlü izin ve onayın alınması, onay gereği yapılacak imalatlar ile konuya ilişkin her türlü masrafın işin yüklenicisince karşılanması,

3) Mimarlar Odasınca belirlenen fiyat tarifesi üzerinden hesaplanacak mimari avan proje

bedelinin %60 atmışından fazla olmamak üzere belirlenecek mimari avan proje bedelinin Yüklenici tarafından proje müellifine ödenmesi,

4) Paylaşım dışı kalan yer ve alanların tapuda ortak alan olarak tescil edilmesi,

Şartlarıyla, söz konusu taşınmaz üzerine kat karşılığı inşaat yaptırılmasının uygun olacağı kanaatine varıldığının belirtildiği,

29.05.2020 tarih ve 40082283.160.07.01-E.58920 sayılı yazı eki 28.05.2020 tarihli Komisyon Kararında;

1) Ekspertiz raporu doğrultusunda, Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Cumhuriyet Mahallesinde bulunan, tapunun 27983 ada 33 parseli için hazırlanan, belediyesince ön onaylı mimari avan projeye göre yapılacak inşaattan, 5, 6, 7, 8, 9 nolu daireler, 12 nolu çatı piyesli dubleks daire ve 15 nolu depolu dükkân olmak üzere 7 adet bağımsız bölümün Vakıflarca alınması,

2) İşe ait uygulama projelerinin hazırlanması, ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli her türlü izin ve onayın alınması, onay gereği yapılacak imalatlar ile konuya ilişkin her türlü masrafın işin yüklenicisince karşılanması,

3) İmar yönetmeliğindeki değişikliklerden kaynaklı oluşabilecek ilave kapalı otopark ihtiyacı vs. nedenlerle inşaat alanında artış olması halinde, İdareden herhangi bir hak ve bedel talep edilmeksizin, Yüklenici tarafından gerekli proje tadilatlarının yapılarak uygulanması,

4) Mimarlar Odasınca belirlenen fiyat tarifesi üzerinden hesaplanacak mimari avan proje bedelinin %60 atmışından fazla olmamak üzere belirlenecek mimari avan proje bedelinin Yüklenici tarafından proje müellifine ödenmesi,

5) Paylaşım dışı kalan yer ve alanların tapuda ortak alan olarak tescil edilmesi,

Şartlarıyla, söz konusu taşınmaz üzerine kat karşılığı inşaat yaptırılmasının uygun olduğunun belirtildiği bildirilerek;

Sonuç olarak;

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Cumhuriyet Mahallesinde bulunan, tapunun 27983 ada, 33 nolu parselinde kayıtlı bulunan, mülkiyeti Muratpaşa Vakfına ait, 567,00 m^2 yüzölçümlü, "Arsa" vasıflı taşınmazın;

1) Mimari avan projeye göre yapılacak inşaattan, 4, 6, 7, 8, 10 nolu daireler, 12 nolu çatı piyesli dubleks daire ve 15 nolu depolu dükkân olmak üzere 7 adet bağımsız bölümün Vakıflarca alınması,

2) İşe ait uygulama projelerinin hazırlanması, ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli her türlü izin ve onayın alınması, onay gereği yapılacak imalatlar ile konuya ilişkin her türlü masrafın işin yüklenicisince karşılanması,

3) Mimarlar Odasınca belirlenen fiyat tarifesi üzerinden hesaplanacak mimari avan proje bedelinin %60 atmışından fazla olmamak üzere belirlenecek mimari avan proje bedelinin Yüklenici tarafından proje müellifine ödenmesi,

4) 634 sayılı yasa gereğince toplu yapıya uygun yönetim planının Bölge Müdürlüğü gözetiminde hazırlatılması,

5) Paylaşım dışı kalan yer ve alanların tapuda ortak alan olarak tescil edilmesi,

Şartlarıyla, kat karşılığı inşaat modeli çerçevesinde ihale edilerek değerlendirilmesinin tetkiki ile uygun bulunması halinde gerekli kararın alınması istenilmektedir.

Takrir ve eki dosya incelendi.

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Cumhuriyet Mahallesinde bulunan, tapunun 27983 ada, 33 nolu

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
VAKIFLAR MECLİSİ

SAYI : 21491294-050.01-252
KARAR NO : 238
KONU :

parselinde kayıtlı, mülkiyeti Muratpaşa Vakfına ait, 567,00 m^2 yüzölçümlü, "Arsa" vasıflı taşınmazın;

1) Mimari avan projeye göre yapılacak inşaattan, en az 3, 4, 6, 7, 8, 10 nolu daireler, 12 nolu çatı piyesli dubleks daire olmak üzere 7 adet bağımsız bölüme ilave olarak 1.000 TL nakit paranın vakfına alınması,

2) İşe ait uygulama projelerinin hazırlanması, ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli her türlü izin ve onayın alınması, onay gereği yapılacak imalatlar ile konuya ilişkin her türlü masrafın işin yüklenicisince karşılanması,

3) Mimarlar Odasınca belirlenen fiyat tarifesi üzerinden hesaplanacak mimari avan proje bedelinin %60 atmışından fazla olmamak üzere belirlenecek mimari avan proje bedelinin sözleşmeden önce yüklenici tarafından proje müellifine ödenmesi,

4) 634 sayılı yasa gereğince toplu yapıya uygun yönetim planının Bölge Müdürlüğü gözetiminde hazırlatılması,

5) Paylaşım dışı kalan yer ve alanların tapuda ortak alan olarak tescil edilmesi,

6) 3194 Sayılı İmar Kanunu'na göre kamuya terk edilmesi gereken kısım olması halinde % 45'e kadar olan kısmının bedelsiz terk edilmesi (önceden 3194 Sayılı İmar Kanununa istinaden DOP kesintisi yapılmamış olması kaydıyla), terk oranının % 45'ın üzerinde olması halinde ise aşan kısmın bedelinin (ekspertiz raporunda belirtilen değerden az olmamak üzere) rayiç değer üzerinden hesaplanarak yükleniciden tahsil edilmesi,

Şartlarıyla kat karşılığı inşaat yaptırılmak üzere ihaleye çıkarılmasının uygun bulunduğuna,

Gereği için dosyanın Genel Müdürlüğe tevdiine 27.07.2020 tarihinde oybirliği ile karar verildi.

Burhan ERSOY Genel Müdür ve Vakıflar Meclisi Başkanı	Rifat TÜRKER Gen.Müd.Yrd. Üye (Görevli)	Erol ÖKTEN Gen.Müd.Yrd. Üye	Abdulkadir SARI 1.Huk.Müş. Üye	Dursun TOPALOĞLU Üye
Adnan TÜZEN Üye (İzinli)	İbrahim Saffet ERTÜRK Üye	Yusuf OĞUZ Üye	Ali HÜRATA Üye	Levent ALBAYRAK Üye
Hamza AKBULUT Üye (Mazeretli)	T.Başak ERSEN Üye (Mazeretli)	Muhammet HATİPOĞLU Üye	Moris LEVİ Üye	