



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Vakıflar Genel Müdürlüğü



Sayı : E-21491294-160.07.02-710361

24.09.2024

Konu : İstanbul Kadıköy 33 Ada 22 Parsel(YİD)

YATIRIM VE EMLAK DAİRE BAŞKANLIĞINA

İlgi : Genel Müdür Yardımcılığı (Sn. Erkan Ömeroğlu) (Gayrimenkul Değerlendirme Müdürlüğü)'nin 16.09.2024 tarihli ve E-32808994-160.07.02-704159 sayılı yazısı.

Vakıflar Meclisinin 23.09.2024 tarih ve 504/499 sayılı kararı ilişikte gönderilmiştir.
Gereğini rica ederim.

Rifat TÜRKER
Vakıflar Meclisi Üyesi

Ek: 23.09.2024 tarih ve 504/499 sayılı karar. (8 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 1B16870A-C69B-4CB6-AB98-8A36D8875367

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/vgm-ebys>

Vakıflar Genel Müdürlüğü Milli Müdafaa Cad. No:20 Çankaya/Ankara

Telefon No: (0312) 4155000

İnternet Adresi: www.vgm.gov.tr

KEP Adresi: vgm@vgm.hs01.kep.tr

Bilgi için: Murat HABALI
Bilgisayar İşletmeni



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

SAYI : 21491294-050.01-504

KARAR NO : 499

KONU : İstanbul ili, Kadıköy ilçesinde bulunan 33 ada, 22 parsel sayılı, 82,50 m² sahali taşınmazın 25 yıl süreyle yapım veya onarım karşılığı kira ihalesine çıkarılması.

Genel Müdürlüğün (Yatırım ve Emlak Daire Başkanlığı) 16.09.2024 tarih ve E-32808994-160.07.02-704159 sayılı yazılarında;

Mülkiyeti Mustafa Mümtaz Bey Bin İzzet Efendi Vakfına ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesinde bulunan tapunun 33 ada, 22 numaralı parselinde kayıtlı 82,50 m² yüz ölçümlü taşınmazın Yapım veya Onarım Karşılığı Kiralama Modeline göre değerlendirilmesinin İstanbul Vakıflar II. Bölge Müdürlüğünün 12.08.2024 tarihli ve E-91208516-160.07.02-685601 sayılı yazısı ile talep edildiği, Kültür ve Turizm Bakanlığının 11.09.2024 tarihli ve 683 sayılı Komisyon Kararı doğrultusunda taşınmazın değerlendirilmesinin 2018/8 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesi kapsamında uygun bulunduğu,

İstanbul Vakıflar II. Bölge Müdürlüğünün 12.08.2024 tarihli ve E-91208516-160.07.02-685601 sayılı yazı eki 08.08.2024 tarihli ekspertiz raporunda;

“Tapu Kaydı

| | |
|---------------------------|------------------------------------|
| Zemin Tipi : Ana Taşınmaz | Ada/Parsel : 33/22 |
| Zemin No : 21730467 | Yüzölçümü : 82,5 m ² |
| İlçe : İSTANBUL/KADIKÖY | Ana Taşınmazın Niteliği : AHŞAPEV |
| Mahalle : OSMANAĞA | Blok Kat Giriş : B.B.No |
| Mevkii : | Arsa Payı Payda : |
| Cilt Sayfa No : 4/790 | Arsa Payına Düşen m ² : |
| Kayıt Durumu : Aktif | Bağımsız Bölüm Niteliği : |

Mülkiyet Bilgileri

| Adı/Soyadı/Üyran | TC Kimlik/Vergi No | Ana Adı-Baba Adı | Hisse Oranı | Arsa Payı Hisse Miktarı | Edinme Şekli | Edinme Tarihi | Yevmiye No |
|---|--------------------|------------------|-------------|-------------------------|---|---------------|------------|
| MUSTAFA MÜMTAZ BEY BIN İZZET EFENDİ VAKFI | 6241458792 | / | 1/1 | 82,5 m ² | Tüzel Kişiliklerin Üçün Değişikliği Açıklama: Tip=Musterek | 15/11/2021 | 55610 |
| Şerh: Şablon=2762 Sayılı Kanuna göre Vakıf Taviz Bedeli Şerhi, Cümle=NEV İMUMTAZ BEY VA İCARELİ VAHİDELİ, Malik Lehtar=(SN 5558416) MUMTAZ BEY VA VKN | | | | | | | |

Taşınmaz Üzerindeki Şerh/Beyan/İrtifak Bilgileri

| İşlem Türü | İşlem Tarihi | Açıklama |
|------------|--------------|--|
| Şerh | | Şablon=2762 Sayılı Kanuna göre Vakıf Taviz Bedeli Şerhi, Cümle=NEV İMUMTAZ BEY VA İCARELİ VAHİDELİ, Malik Lehtar=(SN 5558416) MUMTAZ BEY VA VKN. |

Muhtesatlar (Ağaç, Konut, Müştemilat, Dalyan Ve Voli Mahali, Diğer)

| Türü | Açıklama | Tanım | Yevmiye Tarihi | Yevmiye No |
|------|----------|-------|----------------|------------|
|------|----------|-------|----------------|------------|

Konum

Ana Merkezlere Uzaklık: Söz konusu taşınmazın, Kadıköy ilçesi Osmanağa Mahallesinde merkeze ve çarşıya yakın konumda olduğu, Gazi Mustafa Kemal Paşa Ortaokuluna yaklaşık 120 metre, İhsan Sungu İlkokuluna yaklaşık 400 metre, Özdemiroğlu İmam Hatip Ortaokuluna yaklaşık 450 metre, Özel Kadıköy Nazi Arıkan Fen Bilimleri Anadolu Lisesine yaklaşık 85 metre, Haydarpaşa Numune Eğitim ve Araştırma Hastanesi Yeldeğirmeni Polikliniğine yaklaşık 80 metre, İsmek Rasimpaşa Şubesine yaklaşık 150 metre, Kadıköy İtfaiyesine yaklaşık 480 metre, Kadıköy Belediyesine yaklaşık 750 metre, Sultan Abdülhamid Han Eğitim ve Araştırma Hastanesine yaklaşık 1 km., Kadıköy Osmanağa Camiine yaklaşık 300 metre, Yoğurtçu Parkına yaklaşık 900 metre, Ali İsmail Korkmaz Parkına ise yaklaşık 300 metre uzaklıkta olduğu,

Ana Ulaşım Bağlantılarına Uzaklık: Taşınmaz Rıhtım Caddesine yaklaşık 250 metre, Söğütler Caddesine yaklaşık 270 metre, General Asım Gündüz Caddesine ise yaklaşık 400 metre,



[Handwritten signature and stamp]

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

SAYI : 21491294-050.01-504
KARAR NO : 499
KONU :

-2-

Bağdat Caddesine ise yaklaşık 950 metre mesafede olduğu,

Toplu Taşıma Ağlarına Uzaklık: Şehirhatları vapurları Eminönü-Karaköy İskelesine yaklaşık 380 metre, Beşiktaş-Adalar İskelesine yaklaşık 550 metre, M4 Kadıköy-Sabiha Gökçen Havalimanı metro hattına yaklaşık 480 metre, Marmaray Ayrılıkçeşmesi istasyonuna yaklaşık 800 metre İETT otobüs kalkış peronlarına yaklaşık 275 metre uzaklıkta olduğu,

Çevresel Özellikler

Ekonomik, Sosyal, Kültürel Özellikleri: Taşınmazın, Kadıköy ilçesinde çarşı bölgesinde günlük alışveriş, turistik, yeme içme ve gezi alanlarının yoğun olarak bulunduğu, kalabalık araç ve yaya sirkülasyonuna sahip, merkezi bir konumda bulunmakta olduğu, yakın çevresinde, bankalar, mağazalar, dükkanlar, kafeler ve restoranların bulunduğu taşınmaza, Kadıköy ilçesinde çarşı bölgesine ulaşılabilen her türlü ulaşım araçlarıyla ulaşım mümkün olup, yakın çevredeki yapı teşekkülünün ağırlıklı olarak zemin katlar dükkan, normal katların ise konut şeklinde olduğunun görüldüğü,

Sosyal Altyapı Alanları: Bölgede; Osmanağa Camii, Yoğurtçu Parkı, Ali İsmail Korkmaz Parkı, Kadıköy Meydanı, Kadıköy Haldun Taner Sahnesi, Tepe Nautilus Alışveriş Merkezi gibi tesis ve donatı alanlarının bulunduğu,

Sosyal Tesis Alanları: Bölgede, İSMEK Rasimpaşa Şubesi, Tepe Nautilus Alışveriş Merkezi bulunduğu,

Teknik Altyapı Alanları: Alt-üst yapı ve haberleşme gibi kamunun imkanlarından yararlanmakta olan bir semtte yer almakta olduğu,

Doğal, Tarihi ve Kültürel Alanlar: Yakın çevresinde, Haydarpaşa Gar Binası ve arkeolojik kazı alanı, Sağlık Bilimleri Üniversitesi Rektörlüğü, Kadıköy Belediyesi Süreyya Operası, Yoğurtçu Parkı gibi alanların bulunduğu,

Halihazır Durum

Taşınmazın Bulunduğu Ada/Parselin Yapılaşma Özellikleri: Halihazır durumu itibariyle cephesinde demir kapı bulunmak suretiyle arka cephesi üzerinde tek katlı müstemilat tarzı bir yapı bulunduğu ve boş arsa durumunda olduğu, ada üzerinde dükkan + konut şeklinde teşekkül etmiş, 4-5 katlı betonarme yapılar bulunduğu görüldüğü,

Yakın Çevre Yapılaşma Özellikleri: Taşınmazın yakın çevresindeki binaların bitişik nizamlı, 4-5 katlı, konut fonksiyonlu olarak kullanıldıkları, kısmen de bazı yapılarda zemin kat dükkan, normal katlar konut şeklinde kullanım olduğu, cepheli olduğu sokak üzerinde de eski eser nitelikli olabilecek yapıların bulunduğu görüldüğü,

Taşınmazda tecavüz olup olmadığı, varsa çözüm önerileri: Taşınmaza ait aplikasyon krokisinde herhangi bir tecavüzün olmadığı görüldüğü,

Mülkiyete İlişkin Hukuki Sorunlar: Taşınmazla ilgili değerlendirmeye engel olabilecek hukuki bir durum bulunmadığı,

Mevcut İmar Durumu

İmar Durumu Tarihi: 15.05.2024

Plan (İmar) Fonksiyonu: Ticaret+Konut Alanı

İnşaat Nizami: Bitişik

*KAKS(Taban Alanı Katsayısı): -

KAKS/E (Kat Alanı Katsayısı/Emsal): -



Handwritten signatures and initials in blue ink.

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

SAYI : 21491294-050.01-504
KARAR NO : 499
KONU :

-3-

H maks. (Maksimum bina yüksekliği): 15.50 m.

Çekme Mesafeleri: -

İlgili Plan Notları:13.07.1998 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Rasimpaşa Koruma İmar Planına ait plan notlarının 3.maddesinde Konut+Ticaret alanları için,

“Eski eser binalarda bina tamamında olmak üzere büro, konaklama ve kültürel tesis

Diğer parsellerde zemin katta ticaret, üst katlarda konut, büro, poliklinik ve kültürel tesis yapılabilir.” denildiği,

Koruma Kurulu Kararları: İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 21.03.2024 tarih, 4914850 sayılı yazısında, “Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesi, 33 ada, 22 parsel sayılı taşınmaz Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu Başkanlığının 19.6.1981 tarih 12853 sayılı kararıyla tescil edilmiş olup, İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Başkanlığının 19.6.1990 tarih 2419 sayılı kararıyla da tesciline gerek olmadığına karar verilmiştir.” denildiği,

Diğer Şartlar:

-“Parsel zemin etütleri, 19.01.2010 tarihinde Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından onaylanan Mikrobölgeleme Projesi Yerleşime Uygunluk Harita ve Raporu verilerine göre yapılacaktır.

-Kentsel Sit Alanı'nda 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı onaylanıncaya kadar İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma bölge Kurulu'nun 06.10.2017 tarih ve 4876 sayılı ile 13.10.2023 tarih ve 11411 sayılı kararlarında belirlenen geçiş dönemi yapılanma şartları geçerlidir.

-Parselin tapusunda ahşap ev kaydı bulunduğundan Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan görüş alınmadan uygulama yapılamaz” denilmekte olduğu,

Değerlendirmeyi Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

Konumu nedeniyle otobüs, minibüs, tramvay, metro, vapur gibi araçlar ile ulaşımın kolay olması; Alt-üst yapı, haberleşme, kamu binalarının yakın olması, kamunun imkanlarından yararlanılabilir, çarşıya yakın bir konumda olması,

Yaya trafiğinin ve ticari faaliyetlerin yoğun olduğu bir konumda olması.

Olumsuz Faktörler

Taşınmazın bulunduğu yerde otopark alanının yetersiz olması.

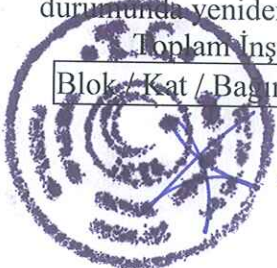
Projenin Niteliği ve Onay Durumu

Bahse konu taşınmaz üzerine yapılması düşünülen yapıya ilişkin hesaplamalar ve değerlendirme 13.05.2010 tarih, 7347-2330 sayılı genelge doğrultusunda projersiz yapılmış olup imar durumu belgesinde “Ticaret+Konut” alanında kalan taşınmazın ticaret alanı fonksiyonunda, zemin kat dükkan, normal katlar konut veya ofis olarak değerlendirilmesi uygun görülmüştür. İnşaat istikamet rölövesinde belirtilen ölçüler ile imar durumu ve plan notlarında belirtilen hususlara göre yapı oturma alanı ve brüt normal kat alanları belirlenmiş olup, belediyesinden onaylanacak projesi ile gerekli görülmesi durumunda yeniden değerlendirme yapılabileceğinin düşünüldüğü,

Toplam İnşaat Alanı:

Blok / Kat / Bağımsız Bölüm

İnşaat Alanı (m²)



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller ones.

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

SAYI : 21491294-050.01-504
KARAR NO : 499
KONU :

-4-

| | |
|-----------|---------|
| Zemin Kat | |
| 1.Kat | ~60,25 |
| 2.Kat | ~65,00 |
| 3.Kat | ~65,00 |
| 4.Kat | ~65,00 |
| Toplam | ~320,25 |

Bağımsız Bölümler ve Nitelikleri:

İmar durumu belgesinde "Ticaret+Konut" fonksiyonunda kalan taşınmazın tali ticaret fonksiyonuyla, zemin kat dükkan, normal katlar konut veya ofis olarak değerlendirilmesinin uygun görüldüğü, binanın 1 adet zemin kat + 4 adet normal kattan oluşacağı düşünülüyor,

Toplam Maliyet

İnşaat Maliyeti: $320,25 \text{ m}^2 \times 14.400,00 \text{ TL/m}^2$: 4.611.600,00 TL'dir.

Proje Maliyeti: 49.469,00 TL (Bu bedel Mimarlar Odasının resmi sitesindeki En Az Bedel

Hesabı bölümünden yapılmıştır.)

Yıkım Maliyeti: -

Peyzaj/Çevre Düzenleme Maliyeti: -

Diğer Maliyetler: -

Toplam Maliyet: 4.661.069,00 TL

Fonksiyon Belirleme

Söz konusu taşınmazın fiziki durumu, çevresel şartları ve imar durumu gereği zemin kat depolu dükkan, normal katları konut veya ofis olarak kullanılabilen düşünülerek, uygulama projesine kısıtlama getirilmemesi amacıyla hesaplama ve değerlendirme brüt alanlar üzerinden piyasa analizi yöntemine göre yapılmış olup bölgede, benzer nitelikli, emsal olabilecek taşınmazlar da incelenerek zemin kat dükkan, normal katlar ofis veya konut fonksiyonunda yapılacak binanın getireceği gelirin hesaplandığı,

Gelir Hesaplaması

Binanın 1 adet zemin kat + 4 adet normal kattan oluşacağı düşünülerek, uygulama projesine kısıtlama getirilmemesi amacıyla hesaplama ve değerlendirme; brüt ve yaklaşık net alanlar üzerinden piyasa analizi yöntemine göre yapıldığı,

Bahse konu parsel için yaklaşık inşaat alanı $320,25 \text{ m}^2$ olarak hesaplanmış olup bu doğrultuda;

Bu yapının; zemin katta 1 adet dükkan, 1. Normal katta 1 adet daire veya 2 adet ofis ve 2.normal katta 1 adet daire veya 2 adet ofis, 3.normal katta 1 adet daire veya 2 adet ofis ve 4.normal katta da 1 adet daire veya 2 adet ofisten oluşabileceğinin düşünülüyor,

Vakıf taşınmazının normal katlarında ikişer ofis yapılmasının tek konut yapılmasından daha karlı olduğu görüldüğünden, gelir hesaplaması ofis fonksiyonuna göre yapıldığı, Yüklenicinin taşınmazda seçim hakkını kullanarak konut yapması durumunda işbu hesaplamaların geçerli olduğu,

Bölgede, benzer nitelikli, emsal olabilecek taşınmazlar da incelenerek yapılacak binanın getireceği gelir hesaplanacak olursa;

Bağımsız Bölüm

Kat Brüt Alanı

Tahmini Kira Bedeli

9 nolu dükkan

60,25 m²

30.000,00 TL/Ay



Handwritten signatures and initials in blue ink.

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

SAYI : 21491294-050.01-504
KARAR NO : 499
KONU :

-5-

| | | | |
|-----------------|--------------|----------------------|---|
| 2) 1.Normal Kat | 1 no.lu ofis | 32,50 m ² | 20.000,00 TL/Ay |
| 3) 1.Normal Kat | 2 no.lu ofis | 32,50 m ² | 20.000,00 TL/Ay |
| 4) 2.Normal Kat | 3 no.lu ofis | 32,50 m ² | 20.000,00 TL/Ay |
| 5) 2.Normal Kat | 4 no.lu ofis | 32,50 m ² | 20.000,00 TL/Ay |
| 6) 3.Normal Kat | 5 n.olu ofis | 32,50 m ² | 20.000,00 TL/Ay |
| 7) 3.Normal Kat | 6 n.olu ofis | 32,50 m ² | 20.000,00 TL/Ay |
| 8) 4.Normal Kat | 7 n.olu ofis | 32,50 m ² | 20.000,00 TL/Ay |
| 9) 4.Normal Kat | 8 n.olu ofis | 32,50 m ² | 20.000,00 TL/Ay |
| Toplam: | | | 320,25 m² 190.000,00 TL |

Amorti Süresi

Yapılacak Binanın Kendini Amorti Etme Süresi:

Amorti Süresi: İnşaat Maliyeti / Yıllık Net Gelir olacağından,

4.661.069,00 TL / 1.026.000,00 TL = 4,54 yıla tekabül etmekte olup, bu da yaklaşık 5 yıldır.

Kira Süresi = Ekspertiz Süresi + Kar Etme Süresi = (3+5) + Komisyon = 8 yıl + Komisyon

İşletme Süresi Asgari Kira Bedeli

Söz konusu taşınmazın bulunduğu mevkide yapılan araştırmalarda; taşınmazın zemin kat dükkan, normal katları konut veya ofis olarak kiraya verilmesi halinde rayiç aylık kira getirisi \neq 190.000,00 TL öngörülmüştür. Yüklenici tarafından yürütülecek işletme faaliyetine göre gelir hesaplaması bölümünde idaremize muhatap kiracının taşınmazı üçüncü kişilere kiraya vermesi halinde aylık brüt gelirinin en az %15'ini İdaremize kira olarak vereceği öngörülmüş olup bunun \neq 28.500,00 TL'ye tekabül ettiği hesap edilmiştir. Ancak yapının 3 sene sonra faaliyete geçeceği düşünüldüğünden, [Yapının 4. yıl İşletme Kirası = (28.500,00-TL+3 yıllık eklenen TÜFE)] / (bulunacak bu bedele daha sonraki her yıl TÜFE artışı eklenerek bulunacak bedel akabindeki yılın kirası olacaktır.) uygun görüldüğü,

Yapım / Onarım (İnşaat) Süresi Asgari Kira Bedeli

Söz konusu taşınmaz üzerine yapılacak olan binanın yapımı aşamasında da belli bir kiranın alınacağı, taşınmaz için 2024 yılı kirasının yaklaşık %15'i kadarını İdaremize ödemesinin uygun olacağı düşünülüyor, bunun da 2024 yılı fiyatları ile aylık 4.275,00 TL'ye tekabül etmekte olduğu, hesaplanan yapım süresi kirasına daha sonraki her yıl TÜFE artışı eklenerek bulunacak bedel akabindeki yılın yapım kirası olarak uygun görüldüğü,

Ekspertiz Raporunun Sonuç Bölümünde:

Mülkiyetinin tamamı "Mustafa Mümtaz Bey Bin İzzet Efendi Vakfı" adına kayıtlı, İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesi, Misak-ı Milli Sokak'ta bulunan, tapunun 2 pafta, 33 ada, 22 parselinde kayıtlı, 82,50 m² sahali "Ahşap Ev" vasıflı taşınmazın ilgi genelgeye göre projersiz hazırlanan, yapım karşılığı uzun süreli kiralama modeline göre inşa edilecek olan yapının tatbikat projelerinin hazırlanması, ilgili kurum ve kuruluşlara onaylatılması, inşaat ruhsatının alınması ve inşaat imalatlarının yapılması için 3 yıl, yapılacak tesisin kendini amorti etme süresi için 5 yıl olmak üzere toplam 8(Sekiz) yıl gibi bir süreyi tekabül ettiği, taşınmazın bulunduğu mahal itibariyle ihalede rekabetin artırılmasını



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

SAYI : 21491294-050.01-504
KARAR NO : 499
KONU :

-6-

teşvik amacıyla kâr etme süresi dikkate alınarak kiralama süresinin Bölge Müdürlük Komisyonunca belirlenmesinin uygun olacağı kanaatinin” ifade edildiği,

09.08.2024 tarihli ve 34 sayılı Komisyon Kararında;

“1) Kar etme süresinin Bölge Müdürlüğümüz Komisyonunca belirlenmesi belirtildiğinden. Komisyonumuzca yapılan çalışmalarda, ihaleye katılımının yüksek olmasını sağlamak, dolayısıyla rekabetin oluşmasına imkan vermek ve teşvik etmek amacıyla 5737 sayılı Vakıflar Kanununun 20.maddesi kapsamında, ekspertiz raporunda belirlenen 8 yıl süreye 10 yıl daha ilave edilmek suretiyle sürenin 18 yıl olarak belirlenmesine,

2) İşin süresinin ve kira ödemelerinin yer teslim tarihi itibari ile başlatılmasına, yer teslim tarihinin sözleşme tarihinden itibaren en fazla 6 (altı) ay gecikmesine,

3) Taşınmaza ilişkin projelerinin hazırlanması, ilgili kurum ve kuruluşlara onaylatılması, onarım/inşaat ruhsatı alınması, imalatlarının yapılabilmesi toplam 3 yıl (inşaat süresi) boyunca yapım/onarım süresinin ilk yılı için aylık kira bedeli olarak 4.300,00-TL, bu bedele sonraki yıl TÜFE artışı eklenerek bulunacak bedelin akabindeki yılın onarım/inşaat kirası olarak alınmasına,

4) 4. yılın aylık kira bedeli için; 29,000,00-TL + önceki 3(üç) yılın TÜFE (oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı esas alınarak) artışı yapılmasıyla hesaplanacak bedelin, 4.yılın başlangıç kirası (ilk işletme kirası) olarak belirlenmesine,

5) 5.yıldan işin 8.yılına kadar her yıl için bir önceki yılın aylık kira bedeline yıllık Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) oranında kira artışı eklenerek, bulunacak bedelin aylık kira bedeli olarak alınmasına,

6) 9. yılın aylık kira bedelinin; 8. yılın aylık kira bedeline %50 kira artışı güncellemesi yapılarak oluşacak bedelin üzerine TÜİK tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE)’nin 12 (on iki) aylık ortalamalara göre değişim oranında artış yapılmasıyla hesap edilecek bedel olarak alınmasına,

7) 10. yıldan işin sonuna kadar (18. yıl) her yıl için bir önceki yılın aylık kira bedelinin TÜİK tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE)’nin on iki aylık ortalamalara göre değişim oranında artış yapılmasıyla hesap edilecek bedel olarak alınmasına,

8) Yer teslim tarihinden itibaren 3 yıl içerisinde, binanın tatbikat projelerinin hazırlanması, ilgili kurum ve kuruluşlardan onaylatılması, inşaat ruhsatının alınması ve inşaat imalatlarının bitirilerek binanın faaliyete geçirilmesine, aksi takdirde sözleşme fesih hakkının saklı tutulmasına, fesih halinde İdareye yatırılan kesin teminat ve aylık kiralardan irat kaydedileceğine,

9) 3194 sayılı İmar Kanunu’na göre kamuya terkini gerekebilecek alanların yasal sınırlar içerisinde terk edilmesine.

Söz konusu taşınmazın 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri kapsamında ihale edilmek suretiyle Nihai Karar Vakıflar Meclisi’ne ait olmak üzere; anılan taşınmazın Yapım Karşılığı Uzun Süreli Kiralama Modeline göre yukarıdaki şartlarda değerlendirilmesinin İdare Yararına olacağına oy birliği ile karar verildiğinin” belirtildiği bildirilerek;

Mustafa Mümtaz Bey Bin İzzet Efendi Vakfına ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesinde bulunan tapunun 33 ada, 22 numaralı parselinde kayıtlı 82,50 m² yüz ölçümlü taşınmazın Yapım veya Onarım Karşılığı Kiralama Modeline göre değerlendirilmesi halinde;

1) Toplam sözleşme süresinin 2 yıl inşaat süresi dahil toplam 25 (yirmibeş) yıl olarak belirlenmesi,



[Handwritten signatures and initials in blue ink]

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

SAYI : 21491294-050.01-504
KARAR NO : 499
KONU :

-7-

2) İşin süresinin ve kira ödemelerinin yer teslim tarihi itibari ile başlatılmasına, yer teslim tarihinin sözleşme tarihinden itibaren en fazla 6 (altı) ay gecikmesine,

3) Yer teslim tarihinden itibaren; 1. yıl aylık 4.300,00 -TL kira alınması, 2. yıl aylık kira bedelinin, bir önceki yılın kira bedelinin TÜFE (12 Aylık Ortalaması) oranında artırılarak belirlenmesi, 3. yıl aylık 29.000,00-TL + önceki 2 yılın TÜFE oranında artış yapılmasıyla hesap edilecek kira bedelinin alınması, 8.yılın sonuna kadar her yıl yıllık TÜFE oranında artırılarak belirlenmesi, 9. yılın aylık kira bedelinin; bir önceki yılın aylık kira bedeline %50 kira artışı yapılarak oluşacak bedelin TÜFE Oniki Aylık Ortalamalara Göre Değişim (%) Oranı esas alınarak belirlenmesi, sonraki yılların kira bedellerinin sözleşme süresi sonuna kadar her yıl yıllık TÜFE oranında arttırılarak (bir önceki yılın kira bedelinin TÜFE oniki aylık ortalamalara göre değişim (%) oranı esas alınarak) belirlenmesi,

4) İhale sonrası olası imar durumu değişikliği veya başka herhangi bir nedenle, söz konusu ekspertiz raporunda kira bedellerinin tespitinde kullanılan "inşaat alanı, brüt alan, net alan, emsale dahil alan, kiralanabilir alan, gelir getirici alan, ticari alan, oda sayısı, yatak sayısı, öğrenci sayısı, koltuk sayısı, araç sayısı vb." parametrelerde, öncelikle İdare daha sonra ilgili tüm kamu kurum ve kuruluşlarının onayı ile artış öngören bir değişiklik olması halinde, sözleşmeye esas kira bedellerinin ilgili parametrelerdeki artış oranında arttırılması,

5) Kamuya terk edilmesi gereken alanın 3194 sayılı Kanunda belirtilen orana kadar olan kısmının bedelsiz terk edilmesi, terk oranının kanunda belirtilen oranın üzerinde olması halinde aşan kısmın bedelinin rayiç değer üzerinden hesaplanarak defaten İdaremize ödenmesi, şartlarıyla ilgili mevzuat kapsamında ekspertiz raporunda belirtilen (Zemin kat dükkan, üst katlar konut veya ofis) fonksiyonuna uygun olarak ihale edilerek değerlendirilmesi hususunun tetkikiyle uygun görülmesi halinde gerekli kararın alınması istenilmektedir.

Takrir ve eki dosya incelendi.

Mülkiyeti Mustafa Mümtaz Bey Bin İzzet Efendi Vakfına ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Osmanağa Mahallesinde bulunan tapunun 33 ada, 22 numaralı parselinde kayıtlı 82,50 m² yüz ölçümlü taşınmazın,

1) Toplam sözleşme süresinin 2 yıl inşaat süresi dahil toplam 25 (yirmibeş) yıl olarak belirlenmesi,

2) İşin süresinin ve kira ödemelerinin yer teslim tarihi itibari ile başlatılması, yer teslim tarihinin sözleşme tarihinden itibaren en fazla 6 (altı) ay gecikmesi,

3) Yer teslim tarihinden itibaren; 1. yıl aylık 4.300,00 -TL kira alınması, 2. yıl aylık kira bedelinin, bir önceki yılın kira bedelinin TÜFE (12 Aylık Ortalaması) oranında artırılarak belirlenmesi, 3. yıl aylık 29.000,00-TL + önceki 2 yılın TÜFE oranında artış yapılmasıyla hesap edilecek kira bedelinin alınması, 9.yılın sonuna kadar her yıl yıllık TÜFE oranında artırılarak belirlenmesi, 10. yılın kirasının günün piyasa rayiçleri dikkate alınarak 9. Yıl kirası + TÜFE'den (bir önceki yılın kira bedelinin TÜFE Oniki Aylık Ortalamalara Göre Değişim (%) oranı esas alınarak) az olmamak kaydı ile İdarece belirlenecek 2 SPK lisanslı şirket tarafından hesaplanacak bedellerin ortalaması olarak yeniden belirlenmesi,

11. yıldan 20. yıla kadar her yıl bir önceki yılın kira bedelinin TÜFE (bir önceki yılın kira bedelinin TÜFE Oniki Aylık Ortalamalara Göre Değişim (%) oranı esas alınarak) oranında arttırılarak belirlenmesi,



[Handwritten signatures and initials in blue ink]

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

SAYI : 21491294-050.01-504
KARAR NO : 499
KONU :

-8-

-20. yılın kirasının günün piyasa rayiçleri dikkate alınarak 19. Yıl kirası + TÜFE'den (bir önceki yılın kira bedelinin TÜFE Oniki Aylık Ortalamalara Göre Değişim (%)) oranı esas alınarak) az olmamak kaydı ile İdarece belirlenecek 2 SPK lisanslı şirket tarafından hesaplanacak bedellerin ortalaması olarak yeniden belirlenmesi,

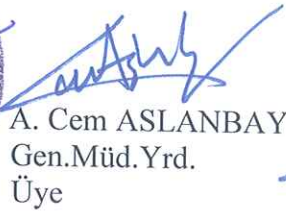
-21. yıldan sözleşme süresinin sonuna kadar her yıl bir önceki yılın kira bedelinin TÜFE (bir önceki yılın kira bedelinin TÜFE Oniki Aylık Ortalamalara Göre Değişim (%)) oranı esas alınarak) oranında arttırılarak belirlenmesi,

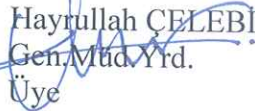
4) İhale sonrası olası imar durumu değişikliği veya başka herhangi bir nedenle, söz konusu ekspertiz raporunda kira bedellerinin tespitinde kullanılan "inşaat alanı, brüt alan, net alan, emsale dahil alan, kiralanabilir alan, gelir getirici alan, ticari alan, oda sayısı, yatak sayısı, öğrenci sayısı, koltuk sayısı, araç sayısı vb." parametrelerde, öncelikle İdare daha sonra ilgili tüm kamu kurum ve kuruluşlarının onayı ile artış öngören bir değişiklik olması halinde, sözleşmeye esas kira bedellerinin ilgili parametrelerdeki artış oranında arttırılması,

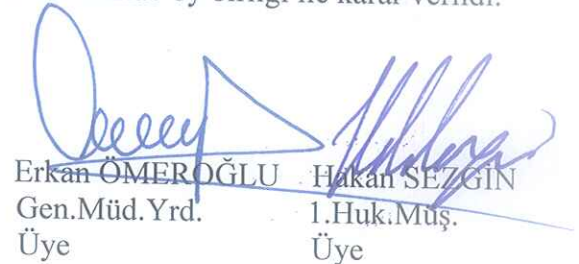
5) Kamuya terk edilmesi gereken alanın 3194 sayılı Kanunda belirtilen orana kadar olan kısmının bedelsiz terk edilmesi, terk oranının kanunda belirtilen oranın üzerinde olması halinde aşan kısmın bedelinin rayiç değer üzerinden hesaplanarak defaten İdaremize ödenmesi, şartlarıyla, ekspertiz raporunda belirtilen (Zemin kat dükkan, üst katlar konut veya ofis) fonksiyonuna uygun olarak, ilgili mevzuat hükümleri kapsamında 25 yıl süreyle yapım veya onarım karşılığı kira ihalesine çıkarılmasının 5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 12. ve 20. maddesi gereğince uygun bulunduğu,

Gereği için dosyanın Genel Müdürlüğe tevdiine 23.09.2024 tarihinde oy birliği ile karar verildi.

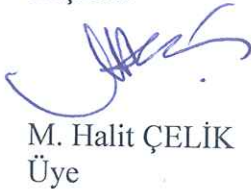

Sinan AKSU
Genel Müdür ve
Vakıflar Meclisi
Başkanı


A. Cem ASLANBAY
Gen.Müd.Yrd.
Üye

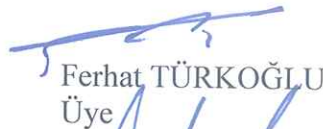

Hayrullah CELEBİ
Gen.Müd.Yrd.
Üye


Erkan ÖMEROĞLU
Gen.Müd.Yrd.
Üye


Hakan SEZGİN
1.Huk.Muş.
Üye


M. Halit ÇELİK
Üye

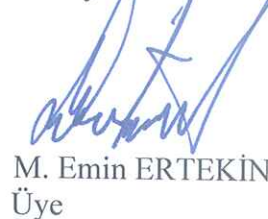

Rifat TÜRKER
Üye

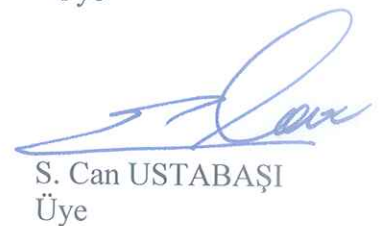

Ferhat TÜRKÖĞLU
Üye


Levent ALBAYRAK
Üye


Hüseyin ORUÇ
Üye


Rana KOTAN
Üye


M. Emin ERTEKİN
Üye


S. Can USTABAŞI
Üye