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

SAYI : 21491294-050.01-112
KARAR NO : 114
KONU : İstanbul ili, Ataşehir ilçesinde bulunan 2458 ada, 1 parsel sayılı, 6.793,50 m^2 sahalı taşınmazın 27 yıl süreyle yapım veya onarım karşılığı kira ihalesine çıkarılması.

Genel Müdürlüğün (Yatırım ve Emlak Daire Başkanlığı) 28.02.2024 tarih ve E-32808994-160.07.02-602052 sayılı yazılarında;

Mehmet Cavuş Vakfına ait, İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Yenisahra Mahallesinde bulunan, tapuda 2458 ada, 1 parselde nolu kayıtlı olan 6.793,50 m^2 sahalı, "arsa" vasıflı taşınmazın yapım veya onarım karşılığı kiralama modeline göre ihale edilerek değerlendirilmesinin İstanbul Vakıflar II. Bölge Müdürlüğünün 18.01.2024 tarihli ve E-91208516-160.07.02-578326 sayılı yazısı ile talep edildiği,

Kültür ve Turizm Bakanlığının 06.02.2024 tarihli ve 55 sayılı Komisyon Oluru doğrultusunda taşınmazın değerlendirilmesinin 2018/8 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesi kapsamında uygun bulunduğu,

18.01.2024 tarihli ve E-91208516-160.07.02-578326 sayılı yazı eki ekspertiz raporuna göre;

"Taşınmazın Tapusuna İlişkin Bilgiler:

2458 ada, 1 parsel sayılı, 6.793,50 m alanlı, "arsa" vasıflı taşınmazın 2 tamamı Mehmet Cavuş Vakfı adına kayıtlı olduğunun belirtildiği,

Taşınmazın Mevkii ve Çevresine İlişkin Bilgiler:

Söz konusu taşınmazın bulunduğu ilçenin bu bölgesi, genel olarak konut+ticaret ve konut alanlarından oluşmakta olup, taşınmazın yakın çevresinde üniversite, özel/kamu hastaneleri ve alışveriş merkezlerinin yer aldığı, sosyo-ekonomik seviyenin orta derece olduğu,

Taşınmazın çevresinde; Ataşehir Belediyesi 1000 m, Optimum AVM 400 m, Palladium AVM 1100 m, Watergarden AVM 1100 m, Bahçeşehir Üniversite Hastanesi 1000 m, Acıbadem Kozyatağı Hastanesi 1050 m, Erenköy Ruh ve Sinir Hastalıkları Hastanesi 2000 m, Ataşehir Belediyesi İpek Parkı, Sakarya İlkokulu, Habire Yahşi Anadolu Lisesi, Rabia Leman İmam Hatip Ortaokulu, Hacı Eyüboğlu Cami, Bayraktar Camisinin bulunduğu,

Taşınmazın D-100 karayoluna 500 m, Anadolu Otoyolu'na 1250 m, 0-4 Çamlıca Anadolu Bağlantı Yoluna 1700 m, M4 Metro Hattı Yeni Sahra Metro İstasyonuna 700 m, M8 Metro Hattı Küçükbakkalköy Metro İstasyonuna 1600 m, İETT Yıldırım Beyazıt otobüs durağına 10 m mesafede olduğunun belirtildiği,

Taşınmazın Mevcut Durumuna İlişkin Bilgiler:

Söz konusu taşınmazın yakın çevresinde (zemin+3 katlı) ve (zemin+4 katlı) konut ve zemini dükkân olan konut fonksiyonlu yapılaşmanın olduğu,

Değerlendirmeye konu taşınmazın boş arsa konumunda olup, eski kiracısının işgalinde olduğu ve 2024 yılı için aylık 80.000-TL ecrimisil bedeli alındığı,

Ayrıca 02.06.2023 tarihli aplikasyon krokisi ile taşınmazda toplam 414,43 m 2 tecavüz bulunduğu, ancak bahse konu tecavüzlü alanlar parsel çevresindeki parapetlerle sınırlı olduğundan, yapım aşamasında sınır koordinatları belirlenerek yapılacak çalışma ile giderileceğinin belirtildiği,

Taşınmazın İmar Durumu ve Koruma Kurul Kararlarına İlişkin Bilgiler:

20.10.2023 tarihli İmar Durum Belgesinde; ayrık inşaat nizamında, bina yüksekliği: yençok; 5 kat, "Belediye Hizmet Alanı" kullanım fonksiyonunda olan taşınmazın;

Plan Notları:

İmar durumu ve inşaat şartları meri planı ve imar mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu imar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir. İnşaat yaptırılamaz. İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiçbir hak iddia edilemez.

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

SAYI : 21491294-050.01-112
KARAR NO : 114
KONU :

-Proje ile müracaat esnasında İSKİ Genel Müdürlüğünce tasdikli foseptik ve kanal projesi, tapudan alınacak röperli kroki, Harita Şefliğinden İmar İstikameti Rölövesi alınacaktır. Blok ebatları, ön, arka ve komşu bahçe mesafeleri, tabi zemin ve yol kotları ile icab eden muhtelif en-boy kesitleri, ısı yalıtım projesi ve raporu eklenecektir. Kamuya ait alanlar terk edilecektir.

-Plan Notlarında İBB ve ilçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır denilmekte olup, 20.05.2018 tarihli resmi gazetede yayınlanan İstanbul İmar Yönetmeliğinin 10. maddesinin fıkrasının d bendine göre ve Harita Bürosu Şefliğinden alınacak İnşaat İstikamet Rölövesine göre uygulama yapılacaktır.

-Plan notlarının 13. maddesinde; "Planlama alanında yer alan Resmi Kurum Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Parklar ve Dinlenme Alanları, Sosyal Tesis Alanı, Sağlık Alanı, Eğitim Alanında kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez." Denildiği,

-02.06.2023 tarih ve 8 sayılı İstanbul Kadastro Müdürlüğü 3438-79 nolu LÎHKAB Aplikasyon Krokisine göre düzenlenmiştir.

-İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin 15.09.2021 tarih ve 665 sayılı Kararma göre tüm İstanbul tek bölge olarak belirlenmiş olup, bu karara ve Otopark Yönetmeliği'ne esas hesaplanan beher otopark yeri için yatırılacak bedel İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin 12 04 2023 tarih ve 380 sayılı Meclis Kararına göre 92.000,00- TL'dir.

-3194 sayılı İmar Kanunun 23. Maddesine tabidir.

-(OA-la) ÖNLEMLİ ALAN- (a)- Parsele ait Zemin Etüt Raporu I.B.B. Başkanlığınca yaptırılan Anadolu Yakası Mikro bölgeleme çalışmaları kapsamındaki 19.10.2010 tarihinde Başbakanlık Afet Acil Durum Yönelim Başkanlığınca onaylanan Yerleşime Uygunluk harita ön bilgileri ve 13.08.2005 tarih 847 sayılı Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Yapı İşleri Müdürlüğü Zemin Temel Etüt Raporu genel formatı doğrultusunda yapılacaktır.

-Uygulama aşamasında tüm maliklerin muvafakat/vekaletnameleri aranacaktır.

-(OA-lb) ÖNLEMLİ ALAN - (b) - Parsele ait Zemin Etüt Raporu I.B.B Başkanlığınca yaptırılan Anadolu Yakası Mikro bölgeleme çalışmaları kapsamındaki 19.10.2010 tarihinde Başbakanlık Afet Acil Durum Yönetim Başkanlığınca onaylanan Yerleşime Uygunluk harita ön bilgileri ve 18.08.2005 tarih 847 sayılı Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Yapı İşleri Müdürlüğü Zemin Temel Etüt Raporu genel formatı doğrultusunda yapılacaktır. denildiği,

İmar Planı Tadilatı Yapılması Halinde Öngörülen İmar Durumu; taşınmazda öngörülen nitelik ve nicelikte "OTEL" yapılmasını mümkün kılacak şekilde plan tadilatı yapılacağının belirtildiği,

Vakıf Taşınmazın Arsa Satış Değeri:

Taşınmazın konumu, yapılaşma koşulları, cephe özellikleri, zemin durumu vb. olumlu ve olumsuz hususlar göz önüne alındığında piyasa arsa birim m2 satış değeri 125.000,00-TL/m2 olduğu,

Piyasa arsa toplam satış değeri = 6.793,50 m2 x 125.000,00-TL/m2 = 849.187.500,00-TL

Taşınmazın Yapım veya Onarım Karşılığı Kiralama Modeline Göre Değerlendirilmesi:

Kullanım Fonksiyonunun Belirlenmesi:

Söz konusu vakıf taşınmazının kıymetinin korunması ve değerlenmesi esasına binaen: fiziki durumu, çevresel şartları ve çevre imar durumu dikkate alınarak "Belediye Hizmet Alanı" fonksiyonunun ekspertiz ile belirlenen niteliklere uygun "OTEL" inşasına izin verecek şekilde plan fonksiyonunda tadilat yapılarak değerlendirilmesinin uygun olduğunun belirtildiği,

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

SAYI : 21491294-050.01-112
KARAR NO : 114
KONU :

Yapılacak Yapının Brüt Kat Alanları ve Toplam İnşaat Alanı:

Taşınmaz üzerinde yapılması düşünülen yapıya dair projeler bulunmayıp, projesiz olarak hazırlandığı,

Taşınmazın konumu, alanı ve bölgenin ihtiyacı gözetilerek imar durumunda "Belediye Hizmet Alanı" fonksiyonunun "Otel" inşasına izin verecek fonksiyona çevrilmesi neticesinde 20.12.2022 tarihli "1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı Plan ile plan tadilatı öngörülen fonksiyona ait yapım şartları göz önünde bulundurularak Notları " yapı alanı hesabı yapıldığı,

20.12.2022 tarihli "1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları " incelendiğinde;

37. maddesi ile:

Kentsel Çalışma Alanlarında

"T1, T2, T3, T4 Ticaret Alanlarında; İstanbul 'un dünya ölçeğinde diğer metropollerle rekabet edebilir düzeye erişmesine hizmet edecek iş merkezleri, çok katlı ticaret, perakende ticaret, yönetim binaları, ihtisaslaşmış hizmetler; bankacılık, finansal hizmetler, muhasebe, mali müşavirlik, bilgisayar ve bilgi teknolojileri, tasarım hizmetleri, sigortacılık hizmetleri, hukuki hizmetler, danışmanlık, Ar-Ge hizmetleri, pazarlama, reklam, iletişim hizmetleri, konaklama, yeme-içme, rekreasyon, eğlence, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu vb. kültürel hizmetler, kongre merkezleri, özel sağlık, özel eğitim (üniversite hariç), özel kültürel tesisler, özel spor tesisleri, açık ve kapalı otopark alanları ve rezidanslar yer alabilir. Rezidans alanı parselin emsale konu alanının %40 'ını geçemez."

38. maddesi ile:

T1 Ticaret Alanı Emsal Değeri ve Yapılaşma Koşulları düzenlenmiş, buna göre;

- 400 m2 'den küçük parsellerde;	E; 1.25 Yençok: 4 kat
- 400 m2 - 1000 m2 büyüklüğündeki parsellerde;	E; 1.50 Yençok; 6 kat
-1001 m2 - 2500 m2 büyüklüğündeki parsellerde;	E; 1.75 Yençok: 10 kat
-2501 m2 - 5000 m2 büyüklüğündeki parsellerde;	E; 2.10 Yençok: 15 kat
-5000 m2 'den büyük parsellerde;	E;2.50 Yençok: 15 kat " şartlarına tabii olduğu;

Bahçe Mesafeleri ve TAKS:

-Öncelikle ada bütününde değerlendirme yapılarak, ön bahçe en az 5 m, yan bahçe en az 3 m, arka bahçe en az 3 m olacak şekilde ayrık, bitişik nizam yapılaşma koşulları geçerlidir. Net imar parseli üzerinden TAKSmaks=0.40 olup doğal zemin kotu üzerinde kalan kısımlarda TAKS değeri aşılamaz. 100 m2 'nin altında kalan, minimum piyes ölçülerinde yapılaşabilen parsellerde TAKS aranmaz.

-Plan hükümlerine göre yapılaşamayan parsellerde; yine öncelikle ada bütününde değerlendirme yapılarak, ön bahçe en az 3 m, yan bahçe en az 2 m ve arka bahçe en az 1 m2'ye kadar düşürülerek, bina cephesi ile bina derinliğinin minimum piyes ölçülerini sağlaması koşulu ile ayrık, bitişik veya blok nizam yapılaşma koşullarında eksik kat uygulaması yapılmasına Belediyesi yetkilidir.

-Yerleşik Konut Alanları ve Ticaret-Konut Alanlarında; zemin ve zemin üstü kat oturum alanlarında TAKSmin=0.25'tir. " denildiği,

Tapu Kadastro 2. Bölge Müdürlüğünden alınan şifahi bilgide mezkûr taşınmazın kök parselinin 9.766,00 m2 olduğu,

Göz önüne alınan taşınmazın imar durumuna ilişkin 20.12.2022 tarihli "1/1000 Ölçekli Yenisahra

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

SAYI : 21491294-050.01-112
KARAR NO : 114
KONU :

Mahallesi Ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları " incelendiğinde taşınmaz fonksiyonunun öngörüldüğü şekilde "Belediye Hizmet Alanından" Otel yapılmak üzere "Ticaret Alanına" çevrilmesi durumunda, plan notlarının 38. Maddesi uyarınca "5000 m den 2' büyük parsellerde; E:2.50 Yençok: 15 kat " şartlarına tabii olacağı;

Aynı şartlar ile plan notlarının 23. Maddesi uyarınca "Emsale Esas İnşaat Alanı" hesabının:
Emsale Esas İnşaat Alanı = (Emsal Değeri) x (Kök Parsel) x 0,60
Emsale Esas İnşaat Alanı = (2,50) x 9.760,00 m2 x 0,60
Emsale Esas İnşaat Alanı = 14.640,00 m2

Ancak Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 30 Eylül 2017 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde yapılan değişiklikte; yönetmeliğin 5. Maddesine göre "22. maddeyle veya ilgili İdarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz." Denildiği,

Buna göre emsal inşaat alanı 14.640,00 m2 olan yapının emsal harici alanlarınında ilave edilmesi ile toplam inşaat alanının yaklaşık:

14.640,00 m2 x 1,3 = 19.032,00 m2 olabileceği,

Mezkûr plan notlarının 21. Maddesi uyarınca "TAKSmaks=0,40" olduğundan, parselde inşaa edilecek OTEL fonksiyonlu yapının:

TAKSmaks=6793,5 m2 x 0,40
TAKSmaks=2.717,40 m2

Ayrıca 25.07.2019 tarihli değişikliklerin işlenmiş olduğu Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5. maddesinin 8. fıkrasında zorunlu otopark alanları, sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve sus depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlüklerin ilgili mevzuat, standart ya da bu yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları, bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve 22. maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar vs... 22. maddede belirtilen %30 hesabına dahil edilmeksizin emsal haricidir denildiğinden;

Buna göre yapılması planlanan yapının toplam inşaat alanı hesaplanırken "zemin katın tamamen izdüşümünde olan ve toprağa tamamen gömülmesi planlanan" ortak hizmet ye sirkülasyon alanı olarak kullanılacak bodrum kat alanı yukarıdaki hesaba ilave edileceği,

Taşınmazın bulunduğu bölgede yürürlükte olan 1/1000 uygulama imar planı yapılaşma koşulları göz önünde bulundurarak mezkûr parsel üzerinde inşaa edilecek OTEL yapısının otopark ve teknik mahaller olarak fonsiyonlandırılacak 2 bodrum kata ihtiyacı olacağı öngörüsü ile inşaa edilecek taşınmazın toplam alanının;

Blok / Kat / Bağımsız Bölüm	İnşaat Alanı (m2)
2.Bodrum Kat	2.550,00
1.Bodrum Kat	2.550,00
Zemin Kat	2.550,00
1.Kat	2.550,00
2.Kat	2.550,00
3.Kat	2.550,00
4.Kat	2.550,00

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

SAYI : 21491294-050.01-112
KARAR NO : 114
KONU :

5.Kat	2.550,00
6.Kat	2.550,00
7.Kat	1.182,00
TOPLAM	24.132,00

Ancak söz konusu taşınmazlar için üzerinde yapılacak yapı projesiz hazırlandığı için bütün hesaplamalar yaklaşık değer olup, bağımsız bölüm sayısı ve m cinsinden alan değişiklikleri 2 olabileceği, bu durumda uygulama aşamasında, belediyesince onaylanacak projesine göre yeniden değerlendirme yapılması gerekeceğinin ifade edildiği,

Yapılacak Yapının Maliyeti:

Taşınmazlar üzerine yapılacak yapının yaklaşık maliyet hesabı;

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin hesabında kullanılacak 2023/2 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkındaki Tebliğine göre, V. sınıf, C grubuna girmekte olup, m2 maliyet değeri 18.100,00 TL/m2 olduğu;

2024 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri henüz belli olmadığından güncelleme yapılması gerekmekte olup; 25 Kasım 2023 tarih ve 32380 sayılı resmi gazete ile Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği'ne göre yeniden değerleme oranı 2023 yılı için % 58,46 (elli sekiz virgül kırk altı) olarak tespit edildiği, maliyete yansıyacağı düşünülen bu oran doğrultusunda yapı yaklaşık birim maliyetlerinin bu oranda arttırılarak 2024 yılı m2 birim fiyatının belirlenmesinin uygun olacağı,

2024 Yılı İnşaat Maliyeti= 24.132,00 m2 x 18.100,00-TL/m2 x 1,5846 = 692.136.166,32-TL

2024 Yılı Proje Maliyeti = 3.762.151,00-TL x 1,5846 = 5.961.504,48-TL

Taşınmazın tamamı 6.793,50 m2 olup; yapı taban oturumları dışındaki (6.793,50 -2.550,00)= 4.243,50 m2 alana peysaj düzenlemesi yapılacağı,

2024 Yılı Peyzaj/Çevre Düzenleme Maliyeti = 4.243,50 m2 x 750,00-TLx 1,5846 = 5.043.187,58-TL

Toplam Maliyet = 703.140.858,38-TL

Yapılacak Yapının Gelir Hesaplaması:

Taşınmazın merkezi konumu nedeniyle otobüs, minibüs, tramvay v.b. araçlar ile ulaşımının kolay olması, alt-üst yapı, haberleşme, kamu binalarının yakın olması... v.s. olarak kamunun imkanlarından yararlanılabilir vaziyette olması, değerlendirilen taşınmazın dört tarafı yol olan adanın tamamı olması, alanının büyük olması, kamu ve özel sektörün tüm imkanlarına kolay erişimi olan bir mevkide yer alması gibi olumlu etkenlerin yanı sıra yatırıma konu taşınmazda plan tadilatı öngörülüyor olması ve bulunduğu mevkiinin kent kimliğini tamamlamamış kentsel dönüşüm alanı olduğundan, çarpık bir yapılaşma bulunması gibi olumsuz etkenlerde dikkate alınarak yapılacak yapının mukayeseli gelir hesaplaması;

a) Taşınmazın İş Merkezi/Ofis Binası Fonksiyonuyla Değerlendirilmesi;

Kat adedi, kat alanları ve taban oturumu gelir hesabında kullanmak için tamamen öngörü niteliğinde olup, yapılacak yapının zemin katının 1. bodrum katta depoları bulunan dükkan niteliğinde kullanılabileceği;

1. ve 2. katlarda tabela değeri olacağı ve ofis katlarının ise ayrı ayrı veya birlikte kiralanabileceği; toplam inşaat alanı içinde emsal dışı teknik alanlar+sirkilasyon alanları+kiralanabilir alanlar olacağı, buna göre taşınmaz üzerine yapılacak yapının;

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

SAYI : 21491294-050.01-112
KARAR NO : 114
KONU :

-6-

12 Ağustos 2023 tarih ve 32277 sayılı resmi gazete ile ilan edilen 2023/2 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğine göre, IV.sınıf C grubuna girmekte olup, 2023/2 birim m2 maliyet değeri 12.450,00 TL/m2 olduğu,

2024 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri henüz belli olmadığından dolayı güncelleme yapılması gerekmekte olup; 25 Kasım 2023 tarih ve 32380 sayılı resmi gazete ile Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği'ne göre yeniden değerleme oranı 2023 yılı için % 58,46 (elli sekiz virgül kırk altı) olarak tespit edildiği, maliyete yansıyacağı düşünülen bu oran doğrultusunda yapı yaklaşık birim maliyetlerinin bu oranda arttırılarak 2024 yılı m2 birim fiyatının belirlenmesinin uygun olacağı, bu durumda;
2024 Yılı İnşaat Maliyeti = 24.132,00 m2 x 12.450,00 TL/m2x 1,5846= 476.082.611,64-TL
2024 Yılı Proje Maliyeti = 1.205.077,00-TL x 1,5846 = 1.909.565,01-TL
Taşınmazın tamamı 6.793,50 m2 olup; yapı taban oturumları dışındaki (6.793,50 -2.550,00)= 4.243,50 m2 alana peysaj düzenlemesi yapılacağı,
2024 Yılı Çevre Düzenleme Maliyeti = (4.243,50 m2 x 750,00-TL) x 1,5846 = 5.043.187,58-TL
2024 Yılı Toplam Maliyet = 483.035.364,23-TL olduğu,

Yatırıma konu 6.793,50 m2 yüzölçümlü taşınmazın konumu, fonksiyonu, ulaşım olanakları ve benzer yapıların ortalama aylık kira geliri göz önünde bulundurularak taşınmazın inşaat alanı/brüt proje alanı üzerinden 250,00-TL/m2 olabileceği, sözleşme sonrasında ön görülen fonksiyonda değişiklik olması halinde oluşan yeni duruma göre kira getirisinin yeniden hesaplanabileceği belirtilerek yapımı planlanan yapının;
Projenin aylık kira geliri = Projenin inşaat alanı x Birim kira değeri (TL/m2)
= 24.132,00 m2x 250,00-TL/m2 = 6.033.000,00-TL
Projenin yıllık kira geliri = 6.033.000,00-TL x 12 (ay) = 72.396.000,00-TL

Ticaret (iş merkezi/ofis) fonksiyonu göz önünde bulundurularak bu gelirinde %55'inin genel giderlere (%30 vergiler, %15 İdaremiz kira bedeli, %10 bakım/onarım, temizlik yönetim ve diğer giderler), %45'inin de kar olabileceği;
Projenin (net) yıllık kira geliri = 72.396.000,00-TL x 0,45 = 32.578.200,00-TL
Projenin (net) aylık kira geliri = 32.578.200,00-TL / 12 (ay) = 2.714.850,00-TL

Mezkûr parselin plan tadilatının yapılması, tatbikat projelerinin hazırlanması, ilgili kurum ve kuruluşlara onaylatılması, inşaat ruhsatı alınması 2 yıl, inşaat imalatlarının yapılabilmesi için 3 yıl olmak üzere;

Yapım/ Onarım İnşaat Süresi = 5 (beş) yıl

Amorti Süresi = 483.035.364,23-TL / 32.578.200,00-TL = 15 (onbeş) yıl, Taşınmaz üzerine yapılacak yapı için belli bir harcama yapılacak olup İdaremize muhatap kiracının 2024 yılı aylık brüt kazancının 6.033.000,00-TL olacağı, bunun %15'ini İdaremize kira olarak vermesi halinde aylık 2024 yılı işletme kirası 905.000,00-TL olarak hesap edildiği, buna göre;

İşin 6. yılında (işletme yılının ilk kirası) talep edilecek aylık kirası = [hesaplanan 2024 yılı işletme kirası olan 905.000,00-TL+ 5 yıllık inşaat süresi TÜFE'si eklenecek]

İlk işletme kirasına akabindeki her yıl bir önceki yıl Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) oranında kira artışı eklenerek, bulunacak bedelin işletme süresi sonuna kadar aylık kira bedeli olarak alınması gerektiği,

(Söz konusu taşınmaz üzerine yapılacak olan binanın yapımı aşamasında da belli bir kira alınacak

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

SAYI : 21491294-050.01-112
KARAR NO : 114
KONU :

olup, bu yapılar için belli bir harcama yapılacağı ve ihaleye katılım oranını yükseltmek için kiracının yapımı tamamlandıktan sonra ödeyeceği ilk kiranın (905.000,00-TL) yaklaşık %10'u kadarını İdaremize ödemesinin uygun olacağı, bu durumda;

İşin 1. yılında (inşaat yılının ilk kirası) talep edilecek aylık kirası = 90.500,00-TL

2024 yılı aylık inşaat süresi kirasına daha sonraki her yıl TÜFE artışı eklenerek bulunacak bedel akabindeki yılın inşaat süresi kirası olacağının belirtildiği,

b) Taşınmazın Otel Fonksiyonuyla Değerlendirilmesi;

Söz konusu taşınmaz Ataşehir'de D-100 karayolu ve 0-2 bağlantı yoluna yakın konumda ulaşımı rahat, parsel büyüklüğü göz önüne alındığında yapılaşma dışındaki bahçe büyüklüğü, kapalı/açık otopark imkânı göz önünde bulundurulduğunda, plan tadilatı yapılmak şartı ile "OTEL" fonksiyonu ile değerlendirilmesinin uygun olduğu,

Çevrede yapılan araştırmalar sonucunda İstanbul'un ihtiyacını karşılayacak bir Kongre Oteli yapıldığı taktirde yoğun talep olacağı, son zamanlarda kongre turizminde büyük bir gelişme gösteren ve bu alanda dünyada önemli bir yer edinen İstanbul yeni otel yatırımlarının odak noktası haline gelmeye başladığı,

Kongre turizmi, ulusal ve uluslararası kuruluşların, otel ve konferans salonlarında düzenlediği kongre, konferanslar ve iş toplantıları neticesinde ortaya çıkan konaklama talebinin yarattığı bir turizm şekli olup, turizm aktivetesini 12 aya yayacağı, bu sebeple İstanbul'da bir kongre otelinde doluluk oranının yapılan araştırmalarda %60'ın altına düşmeyeceği bilgisi edinildiği, bütün bu artılarının yanında kongre turistinin diğer turistlere göre daha fazla harcama yapıyor olması da oteller için gelir artırıcı diğer bir unsur olduğu,

Söz konusu taşınmaz üzerine yapılması düşünülen otel binasında her katta koridor, temizlik ve servis odaları, asansör, merdiven vs... mahallerin kat alanının %20'sini kaplayacağının kabulü ile: 1,2,3,4,5 ve 6. Katlarda Sirkülasyon ve Hizmet alanları = 15.300,00 m2 x 0,20 = 3.060,00 m2 1,2,3,4,5 ve 6. Katlarda bir Kattaki Toplam Oda Alanı = 15.300,00 m2 - 3.060,00 m2 = 12.240,00 m2

İstanbul genelinde yapılan araştırmalarda yerleşim durumu, donatımı, hizmet standartı olarak üstün özelliklere sahip, belli nitelikleri taşıyan otel işletmelerinde ortalama çift kişilik oda büyüklükleri incelendiğinde, otelin 5 yıldız standartında olabileceği düşünülerek yapılan değerlendirmede 40,00 m2 standart oda büyüklüğü alındığı, buna göre;

1,2,3,4,5 ve 6. Katlarda Planlanacak Toplam Oda Sayısı:

12.240,00 m2 / 40,00 m2 = 306 oda ve 612 yatak kapasiteli olabileceği,

Blok/ Kat/ Bağımsız Bölüm	İnşaat Alanı (m^2)	Kullanım Fonksiyonu
2.Bodrum Kat	2.550,00	Teknik Odalar, Spa, havuz, spor salonları
1.Bodrum Kat	2.550,00	Teknik Odalar, Toplantı Salonları, konferans Salonu, yönetim
Zemin Kat	2.550,00	Giriş, Lobi, Restoran, Cafe, Bar
1.Kat	2.550,00	Yatak Katı
2.Kat	2.550,00	Yatak Katı
3.Kat	2.550,00	Yatak Katı
4.Kat	2.550,00	Yatak Katı

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

SAYI : 21491294-050.01-112
KARAR NO : 114
KONU :

5.Kat	2.550,00	Yatak Katı
6.Kat	2.550,00	Yatak Katı
7.Kat	1.182,00	Yatak Katı
TOPLAM	24.132,00	

Otelin 7. katında teras kullanımı olan süit odalar olacağı öngörülerek; bu odalar teras hariç toplam 70 m2 alan ile planlanabileceği öngörülerek;
7. Katta Sirkülasyon ve Hizmet alanları: 1.182,00 m2 x 0,20 = 236,40 m2
7. Katta Toplam Süit Oda Alanı: 1.182,00 m2 - 236,40 m2= 945,60 m2
Buna Göre 7. Katta Planlanacak Toplam Süit Oda Sayısı;
945,60 m2 / 70,00 m2 = 13,50 bu da mezkûr katlarda yaklaşık 14 oda, 28 yatak kapasitesi olacağı,
Otel Genelinde Toplam Oda Sayısı: 306 (standart oda) + 14 (süit oda) = 320
Yapılan değerlendirmede 5 (beş) yıldız standartlarında ferah bir planlama ile 306 standart oda, 14 suit oda olmak üzere toplam 320 oda ve 640 yatak kapasiteli olabileceği hesaplandığı,

Hesaplanan otel oda ve kişi sayısı tamamen projesiz, brüt alan üzerinden teknik kabuller ile hesaplanmış olup; farklı tiplerde, metrajlarda ve nicelikte (tek ve çift kişilik oda sayısı, süit oda sayısı, kral dairesi...vb.) odaların yapılması durumunda, değişkenlik gösterebileceği, yapım aşamasında belediyesinden onaylı projesi ile değişen oda sayısı ve brüt m2 alanı baz alınarak yeniden değerlendirme yapılması gerekeceği,

Mahallen yapılan araştırma, bölgedeki otel oda ücretleri, taşınmazın merkeze uzaklığı ve bahçe alanı kullanımı gibi olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak oda ücretlerinin;
1,2,3,4,5 ve 6. katlarda çift kişilik oda gecelik konaklama ücretinin..... 2.500,00-TL
7. Katta teras kullanımlı süit odalarda gecelik konaklama ücretinin..... 7.500,00-TL
Buna göre 1,2,3,4,5 ve 6 katlardaki odaların aylık gelirinin ;
(Gecelik konaklama ücreti x oda sayısı x %60 doluluk oranı) x 30 gün =
(2.500,00-TL x 306 (oda) x %60 (doluluk oranı) x30 (gün)) = 13.770.000,00-TL
7. kattaki odaların aylık gelirinin;
Gecelik konaklama ücreti x oda sayısı x %60 (doluluk oranı) x 30 (gün) =
(7.500,00-TL x 14 (oda) x %60 (doluluk oranı) x 30 (gün) = 1.890.000,00-TL
Otelin Toplam (Brüt) Aylık Konaklama Geliri;
(13.770.000,00-TL +1.890.000,00-TL) = 15.660.000,00-TL
Otelin Toplam (Brüt) Yıllık Konaklama Geliri = 15.660.000,00-TL x 12 (ay) = 187.920.000,00-TL

Bu şekilde yapılan gelir hesaplamasında İdaremize muhatap kiracının konaklamasız olarak restoran, spa ve konferans salonu kullanımlarına ilişkin gelirinin, işletmenin giderlerinden mahsuplaşılacağı kabulü ile genel giderlerin (%30 vergiler, %15 İdaremiz kira bedeli, %15 bakım/onarım, temizlik yönetim ve diğer giderler) brüt kazancın %60'ı olarak düşünülürse, brüt kazancın en fazla %40'ına göre ortalama yıllık net gelir hesaplanacağı,

İşletmenin Yıllık Giderleri = 15.660.000,00-TL x 12 (ay) x 0,60 = 112.752.000,00-TL
Toplam yıllık net gelirin = 15.660.000,00-TL x 12 (ay) x 0,40 = 75.168.000,00-TL
Toplam aylık net gelirin = 75.168.000,00-TL / 12 (ay) = 6.264.000,00-TL

Mezkûr parselin plan tadilatının yapılması, tatbikat projelerinin hazırlanması, ilgili kurum ve kuruluşlara onaylatılması, inşaat ruhsatı alınması 2 yıl, inşaat imalatlarının yapılabilmesi için 3 yıl olmak

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

SAYI : 21491294-050.01-112
KARAR NO : 114
KONU :

üzere;

Yapım/ Onarım İnşaat Süresi = 5 (beş) yıl

Amorti Süresi = 703.140.858,36-TL / 75.168.000,00-TL = 9 yıl,

Taşınmaz üzerine yapılacak yapı için belli bir harcama yapılacak olup İdaremize muhatap kiracının 2024 yılı aylık brüt kazancının 15.660.000,00-TL olacağı, bunun %15'ini İdaremize kira olarak vermesi halinde aylık 2024 yılı işletme kirası 2.349.000,00-TL olarak hesap edildiği, buna göre;

İşin 6. yılında (işletme yılının ilk kirası) talep edilecek aylık kirası = [hesaplanan 2024 yılı işletme kirası olan 2.349.000,00-TL+ 5 yıllık inşaat süresi TÜFE'si eklenecek]

İlk işletme kirasına akabindeki her yıl bir önceki yıl Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) oranında kira artışı eklenerek, bulunacak bedelin işletme süresi sonuna kadar aylık kira bedeli olarak alınması gerektiği,

Söz konusu taşınmaz üzerine yapılacak olan binanın yapımı aşamasında da belli bir kira alınacak olup, bu yapılar için belli bir harcama yapılacağı ve ihaleye katılım oranını yükseltmek için kiracının yapımı tamamlandıktan sonra ödeyeceği ilk kiranın (2.349.000,00-TL) yaklaşık %10'u kadarını İdaremize ödemesinin uygun olacağı, bu durumda;

İşin 1. yılında (inşaat yılının ilk kirası) talep edilecek aylık kirası = 234.900,00-TL

2024 yılı aylık inşaat süresi kirasına daha sonraki her yıl TÜFE artışı eklenerek bulunacak bedel akabindeki yılın inşaat süresi kirası olacağının belirtildiği,

Mukayeseli Değerlendirme Sonucu;

Taşınmazın özgün fonksiyonu "Belediye Hizmet Alanı" olan taşınmazın, parsel büyüklüğü ve hesaplanan inşaat alanı, konumu ve bölgeyi bilen emlak bürolarının kanaatleri göz önünde bulundurularak plan tadilatı şartlı olarak "OTEL" veya "İŞ MERKEZİ" fonksiyonları ile değerlendirilebileceği öngörülmüş olup; her iki fonksiyon ile karşılaştırmalı değerlendirme yapıldığı, yapılan mukayeseli değerlendirme neticesinde taşınmazın "OTEL" fonksiyonu ile değerlendirilmesinin idare menfaatine olduğu görüldüğünden, bu fonksiyona uygun olarak yapılan hesaplamalara itibar edildiğinin belirtildiği,

Özel Durumlar;

Söz konusu taşınmaz 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I.Etap Revizyon Uygulama İmar Planında kalmakta ve imar planı fonksiyonu "Belediye Hizmet Alanı" olarak belirtildiği, taşınmazın imar fonksiyonunun ekspertizde öngördüğü şeklide "OTEL" yapılmasını mümkün kılacak şekilde Ticari fonksiyon olarak tadili için öncelikli olarak plan fonksiyonu tadilatının yapılması, gerekmesi durumunda 1/5000 ölçekli nazım planlarında ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına işlenmesi gerekeceği,

Tapu Kadastro 2. Bölge Müdürlüğünden alınan şifahi bilgide mezkûr taşınmazın kök parselinin 9.760,00 m2 olduğu bilgisi edinildiği, aşağıda bulunan Ataşehir Belediyesinden Temin edilen Kök Parsellerde Yapılan DOP Kesintisi Miktarının halihazır hali 6793,50 m olduğu, buna 2 göre taşınmazın evveliyatında 2.966,50 m2 DOP kesintisi yapıldığı, Meri İmar Kanunun ilgili maddeleri uyarınca taşınmazın kök parselinden kamuya bedelsiz terk edilecek alanın üst sınırı %45 olup; inşaat 02.06.2023 tarihli inşaat istikamet rölövesi ile taşınmazda 1.706,69 m2 yapılacağı, bahse konu inşaat istikamet rölövesi ile hesaplanan terkin yapılması durumunda taşınmazda toplam;

(2.966,50 m2 + 1.706,69 m2 = 4.763,19 m2 olacağı, bunun da kök parselin %47,88'ine tekabül

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

SAYI : 21491294-050.01-112
KARAR NO : 114
KONU :

edeceği,

Meri mevzuat hükümleri kapsamında kamuya bedelsiz terk edilecek alnın üst sınırı %40 olacağından:

- Öngörülen plan tadilatı ile bölgede geçerli 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I.Etap Revizyon Uygulama İmar Plan notlarına uygun olarak taşınmazdan yapılacak terkin kök parselin en fazla %40 olacak şekilde tadil edilmesi,

-Uygulama aşamasında Tapu Kadastro Müdürlüğünce yapılacak kesin hesaplar neticesinde bölgede geçerli 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I.Etap Revizyon Uygulama İmar Plan notlarına uygun olarak mezkûr kök parselin %40'ı üzerindeki alana ilişkin mülkiyet sahibi Mehmet Çavuş Vakfı'nın aynı bölgede bir taşınmazda hisselendirilmesi/tescili,

Kamuya bedelsiz terki gereken alana ilişkin yukarıdaki işlemler öncelik gözetilerek sırası ile ifa edilecek, bu işlemlerin uygulanması mümkün olmadığı durumda: 3194 sayılı İmar Kanunun 18. Maddesine göre "mezkûr taşınmazın kök parsel alanından" kamuya bedelsiz terki gereken %45'i üzerindeki alana ilişkin ekspertizimiz ile belirlenen m2/TL değeri dikkate alınarak hesaplanacak bedel, yüklenicisinden tahsil edilmek kaydı ile terke muvafakat edileceği belirtilerek;

Bu doğrultuda, söz konusu taşınmazların yukarıda tespit edilen veriler çerçevesinde (otel) fonksiyonuna göre yapılan hesaplamalar ve belirlenen hususlar esas olmak üzere kar etme süresinin Bölge Müdürlüğü komisyonunca tespit edilmesi gerektiği ve söz konusu taşınmazın yapım veya onarım karşılığı kiralama modeli doğrultusunda ihale edilerek değerlendirilmesinin uygun görüldüğü" hususlarının ifade edildiği,

18.01.2024 tarihli ve E-91208516-160.07.02-578326 sayılı yazı eki Komisyon kararında;

Söz konusu taşınmazın ekspertiz raporunda tespit edilen hususlar doğrultusunda yapım veya onarım karşılığı değerlendirilmesi neticesinde;

1) Ekspertiz raporunda yapım/onarım (inşaat) süresi ve amorti süresi olarak belirlenen 14 (ondört) yıllık süreye kira getirisinin yükseltilmesi vb. amaçlarla 16 (onaltı) yıl kar etme süresi eklenerek toplam sözleşme süresinin 30 (otuz) yıl olarak belirlenmesi,

2) Taşınmazın ilk 2024 yılı aylık inşaat süresi kirasının 234.900,00-TL olması, 2024 yılı aylık inşaat süresi kirasına daha sonraki her yıl TÜFE artışı eklenerek bulunacak bedel akabindeki yılın inşaat süresi kirası olarak belirlenmesi,

3) 2024 yılı için uygun görülen 2.349.000,00-TL'ye 5 (beş) yıllık (proje/yapım/onarım süresi) TÜFE eklenmesi ile bulunacak bedelin, 6. yılın başlangıç kirası (İşletme Kirası) olarak belirlenmesi,

4) 7.yıldan işin (30.yılın sonuna kadar) süresinin sonuna kadar her yıl için bir önceki yılın aylık kira bedeline yıllık Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) oranında kira artışı eklenerek, bulunacak bedelin aylık (İşletme Kirası) kira bedeli olarak alınması,

5) aşınmazın kök parsel alanı Mezkûr işin planlama ve uygulama aşamasında t olan 9.760,00 m2 'nin imar mevzuatı uyarınca kamuya bedelsiz terki gereken kısmına ilişkin;

a) Öngörülen plan tadilatı ile taşınmazdan yapılacak terkin kök parselin en fazla %40 olacak şekilde tadil edilmesi,

b) Uygulama aşamasında Tapu Kadastro Müdürlüğünce yapılacak kesin hesaplar neticesinde mezkûr kök parselin %40 üzerindeki alana ilişkin mülkiyet sahibi Mehmet Çavuş Vakfı'nın aynı bölgede bir taşınmazda hisselendirilmesi/tescili,

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

SAYI : 21491294-050.01-112
KARAR NO : 114
KONU :

Kamuya bedelsiz terki gereken alana ilişkin yukarıdaki işlemler öncelik gözetilerek sırası ile ifa edilecek, bu işlemlerin uygulanması mümkün olmadığı durumda: 3194 sayılı İmar Kanunun 18. Maddesine göre "mezkur taşınmazın kök parsel alanından" kamuya bedelsiz terki gereken %45'i üzerindeki alana ilişkin ekspertizimiz ile belirlenen m2/TL değeri dikkate alınarak hesaplanacak bedel, yüklenicisinden tahsil edilmek kaydı ile terke muvafakat edilmesi,

6) Yatırıma konu taşınmazların onaylı uygulama projelerine göre ekspertiz raporuna esas toplam yapı (inşaat) alanında artış olması durumunda, ekspertiz parametreleri doğrultusunda tekrar değerlendirme yapılarak kira bedellerinin ilgili parametre(ler)deki artış oranında arttırılması ve bu artışın itibar tarihinin İnşaat Ruhsatı onay tarihi olması,

7) Şu an projesiz değerlendirmesi yapılan söz konusu taşınmaza hazırlanacak olan projeler için gerekli kurum ve kuruluşlardan alınacak olan tüm izinlerin yükleniciye ait olması, onay alma sırasında oluşabilecek durumlardan dolayı İdaremizden herhangi bir hak ve bedel talep edilmemesi,

8) Değerlendirmesi projesiz yapılan söz konusu tesisteki yapıların inşası için gerekli olacak plan tadilatının ilgili kurumlar nezdinde alınacak tüm görüş, izin ve onay alma sürecinin yüklenicisi tarafından yapılması, bu işlemler sırasında oluşabilecek durumlardan dolayı İdaremizden herhangi bir hak veya bedel talep edilmemesi,

9) Şu an projesiz değerlendirmesi yapılan söz konusu taşınmazda hazırlanacak olan projeler için gerekli kurum ve kuruluşlardan alınacak olan tüm izinlerin ve bunlar için gerekli iş ve işlemlerin yükleniciye ait olması, onay alma sırasında oluşabilecek durumlardan dolayı İdaremizden herhangi bir hak ve bedel talep edilememesi,

10) Parsel (Taşınmaz) üzerinde yer teslim tarihinden itibaren alınacak güvenlik için gerekli tedbir ve izinlerin yüklenici tarafından alınacağı, bu konularla ilgili İdaremizin herhangi bir sorumluluğu olmadığı gibi, herhangi bir bedel talebinde de bulunulamaması,

11) Yüklenici, yer teslimi tarihinden itibaren; 24 ay içerisinde (ek süre ve süre uzatımları hariç) gerekli tüm plan tadilatlarının yapılıp, hazırlatacağı tatbikat projelerini ilgili kurum ve kuruluşlara onaylatıp, inşaat ruhsatını alarak işe başlamadığı taktirde İdare sözleşmeyi fesheder, yatırılan kiralar ve teminat İdareye irat kaydedilmesi,

şartlarıyla, nihai karar Vakıflar Meclisince alınacak karar esas olmak kaydıyla; anılan taşınmazın Yapım veya Onarım Karşılığı Kiralama Modeline göre ihale edilerek değerlendirilmesinin uygun olduğuna karar verildiğinin" belirtildiği bildirilerek;

Mehmet Cavuş Vakfına ait, İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Yenisahra Mahallesinde bulunan, tapuda 2458 ada, 1 parselde kayıtlı olan 6.793,50 m² sahalı, "arsa" vasıflı taşınmazın üzerine " Otel (Beş yıldız standartlarında) " yaptırılarak yapım veya onarım karşılığı kiralama modeline göre değerlendirilmesi halinde;

1) Sözleşme süresinin ve kira ödemelerinin yer teslim tarihinden başlatılması;

a) Sözleşme süresinin; 4 yıl inşaat/onarım süresi de dahil olmak üzere toplam 27 yıl olması, (Ancak taşınmazın yer teslimine mani bir durum olması durumunda, yer teslim tarihinin sözleşme tarihinden itibaren (altı) aydan fazla olmaması)

b) Kira bedellerinin; İlk yılın aylık kirasının 235.000,00-TL,

- 2. yıldan 4. yılın sonuna kadar her yıl için aylık kira bedelinin; bir önceki yılın aylık kira bedelinin TÜFE (Onaiki Aylık Ortalamalara Göre Değişim (%) Oranı esas alınarak) oranında

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

SAYI : 21491294-050.01-112
KARAR NO : 114
KONU :

arttırılmasıyla bulunacak bedelin alınması,

- 5. yılın aylık kira bedelinin; 2.350.000,00-TL + Önceki 4 yılın TÜFE (Oniki Aylık Ortalamalara Göre Değişim (%) Oranı esas alınarak) artışı yapılmasıyla hesap edilecek bedelin aylık kira bedeli olarak alınması,

- 6. yıldan işin (27. yılın sonuna kadar) süresinin sonuna kadar 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 alınması,

2) Mezkûr işin planlama ve uygulama aşamasında taşınmazın kök parsel alanı olan 9.760,00 m2'nin imar mevzuatı uyarınca kamuya bedelsiz terki gereken kısmına ilişkin;

a) Öngörülen plan tadilatı ile taşınmazdan yapılacak terkin kök parselin en fazla %40 olacak şekilde tadil edilmesi,

b) Uygulama aşamasında Tapu Kadastro Müdürlüğünce yapılacak kesin hesaplar neticesinde mezkûr kök parselin %40 üzerindeki alana ilişkin mülkiyet sahibi Mehmet Çavuş Vakfı'nın aynı bölgede bir taşınmazda hisselendirilmesi/tescili,

Kamuya bedelsiz terki gereken alana ilişkin yukarıdaki işlemler öncelik gözetilerek sırası ile ifa edilecek, bu işlemlerin uygulanması mümkün olmadığı durumda: 3194 sayılı İmar Kanunun 18. Maddesine göre "mezkur taşınmazın kök parsel alanından" kamuya bedelsiz terki gereken %45'i üzerindeki alana ilişkin ekspertizimiz ile belirlenen m /TL değeri dikkate alınarak 2 hesaplanacak bedel, yüklenicisinden tahsil edilmek kaydı ile terke muvafakat edilmesi,

3) Parsel (Taşınmaz) üzerinde yer teslim tarihinden itibaren alınacak güvenlik için gerekli tedbir ve izinlerin yüklenici tarafından alınması, bu konularla ilgili İdaremizin herhangi bir sorumluluğu olmadığı gibi, herhangi bir bedel talebinde de bulunulamaması,

4) Yer teslim tarihinden itibaren ilk iki yıl içerisinde (ek süre ve süre uzatımları hariç), söz konusu taşınmazın mevcut imarda "Belediye Hizmet Alanı " fonksiyonunun, ekspertize konu " Otel " yapılaşma koşullarına izin verecek şekilde "Ticaret Alanına" revize edilerek düzenlenmesi, plan tadilatına dair ilgili kurumlar nezdinde alınacak tüm görüş, izin ve onay alma sürecinin yüklenicisi tarafından yapılması, bu işlemler sırasında oluşabilecek durumlardan dolayı İdaremizden herhangi bir hak veya bedel talep edilmemesi, plan tadilatından sonraki imar durumuna uygun, söz konusu taşınmaz üzerinde yapılması planlanan yapıya dair gerekli tüm projelerin hazırlanması ve gerekli kurum kuruluşlardan alınacak olan tüm izinlerin yükleniciye ait olması, onay alma sırasında oluşabilecek durumlardan dolayı İdaremizden herhangi bir hak ve bedel talep edilmemesi, inşaat ruhsatının alınarak inşaata başlanması, bu süre içerisinde yapılamaması durumunda, sözleşmenin karşılıklı sonlandırılması, bu durumda bu zamana kadar yatırılan kiraların irad kaydedilmesi, yükleniciye bu iş için alınan teminat bedellerinin iade edilmesi, yüklenicinin İdareden başka herhangi bir hak ve bedel talep etmemesi,

Yer teslim tarihinden itibaren dört yıl içerisinde; plan tadilatından sonraki imar durumuna göre alınan inşaat ruhsatı doğrultusunda yapılacak her türlü imalat, iş ve işlemin yürütülerek inşaatın bitirilmesi, bu süre içerisinde bitirilmemesi durumunda yapılan sözleşmenin fesih hakkının saklı tutulması, fesih halinde ödenen kira ve yatırılan teminatların İdaremize irad kaydedilmesi,

5) Yatırıma konu taşınmazın onaylı uygulama projelerine göre ekspertiz raporuna esas toplam yapı (inşaat) alanında artış olması durumunda, ekspertiz parametreleri doğrultusunda tekrar değerlendirme yapılarak kira bedellerinin ilgili parametre(ler)deki artış oranında arttırılması ve bu artışın

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

SAYI : 21491294-050.01-112
KARAR NO : 114
KONU :

itibar tarihinin İnşaat Ruhsatı onay tarihi olması,
şartlarıyla yapım veya onarım karşılığı kiralama işinin 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu kapsamında ihale edilerek değerlendirilmesi hususunun tetkiki ile uygun görüldüğü takdirde, gerekli kararın alınması istenilmektedir.

Takrir ve eki dosya incelendi.

Mülkiyeti Mehmet Cavuş Vakfına ait, İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Yenisahra Mahallesinde bulunan, tapuda 2458 ada, 1 parselde kayıtlı olan 6.793,50 m² sahalı, "arsa" vasıflı taşınmazın;

1) Sözleşme süresinin ve kira ödemelerinin yer teslim tarihinden başlatılması;

a) Sözleşme süresinin; 4 yıl inşaat/onarım süresi de dahil olmak üzere toplam 27 yıl olması, (Ancak taşınmazın yer teslimine mani bir durum olması durumunda, yer teslim tarihinin sözleşme tarihinden itibaren (altı) aydan fazla olmaması)

b) Kira bedellerinin; ilk yılın aylık kirasının 235.000,00-TL,

- 2. yıldan 4. yılın sonuna kadar her yıl için aylık kira bedelinin; bir önceki yılın aylık kira bedelinin TÜFE (Oniki Aylık Ortalamalara Göre Değişim (%) Oranı esas alınarak) oranında arttırılmasıyla bulunacak bedelin alınması,

- 5. yılın aylık kira bedelinin; 2.350.000,00-TL + Önceki 4 yılın TÜFE (Oniki Aylık Ortalamalara Göre Değişim (%) Oranı esas alınarak) artışı yapılmasıyla hesap edilecek bedelin aylık kira bedeli olarak alınması,

- 6. yıldan işin (27. yılın sonuna kadar) süresinin sonuna kadar 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 alınması,

2) Mezkûr işin planlama ve uygulama aşamasında taşınmazın kök parsel alanı olan 9.760,00 m2'nin imar mevzuatı uyarınca kamuya bedelsiz terki gereken kısmına ilişkin;

a) Öngörülen plan tadilatı ile taşınmazdan yapılacak terkin kök parselin en fazla %40 olacak şekilde tadil edilmesi,

b) Uygulama aşamasında Tapu Kadastro Müdürlüğünce yapılacak kesin hesaplar neticesinde mezkûr kök parselin %40 üzerindeki alana ilişkin mülkiyet sahibi Mehmet Çavuş Vakfı'nın aynı bölgede bir taşınmazda hisselendirilmesi/tescili,

Kamuya bedelsiz terki gereken alana ilişkin yukarıdaki işlemler öncelik gözetilerek sırası ile ifa edilecek, bu işlemlerin uygulanması mümkün olmadığı durumda: 3194 sayılı İmar Kanunun 18. Maddesine göre "mezkur taşınmazın kök parsel alanından" kamuya bedelsiz terki gereken %45'i üzerindeki alana ilişkin ekspertizimiz ile belirlenen m /TL değeri dikkate alınarak 2 hesaplanacak bedel, yüklenicisinden tahsil edilmek kaydı ile terke muvafakat edilmesi,

3) Parsel (Taşınmaz) üzerinde yer teslim tarihinden itibaren alınacak güvenlik için gerekli tedbir ve izinlerin yüklenici tarafından alınması, bu konularla ilgili İdaremizin herhangi bir sorumluluğu olmadığı gibi, herhangi bir bedel talebinde de bulunulamaması,

4) Yer teslim tarihinden itibaren ilk iki yıl içerisinde (ek süre ve süre uzatımları hariç), söz konusu taşınmazın mevcut imarda "Belediye Hizmet Alanı " fonksiyonunun, ekspertize konu " Otel " yapılaşma koşullarına izin verecek şekilde "Ticaret Alanına" revize edilerek düzenlenmesi, plan tadilatına dair ilgili kurumlar nezdinde alınacak tüm görüş, izin ve onay alma sürecinin yüklenicisi tarafından yapılması, bu işlemler sırasında oluşabilecek durumlardan dolayı İdaremizden herhangi bir hak veya bedel talep

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

SAYI : 21491294-050.01-112
KARAR NO : 114
KONU :

edilmemesi, plan tadilatından sonraki imar durumuna uygun, söz konusu taşınmaz üzerinde yapılması planlanan yapıya dair gerekli tüm projelerin hazırlanması ve gerekli kurum kuruluşlardan alınacak olan tüm izinlerin yükleniciye ait olması, onay alma sırasında oluşabilecek durumlardan dolayı İdaremizden herhangi bir hak ve bedel talep edilmemesi, inşaat ruhsatının alınarak inşaata başlanması, bu süre içerisinde yapılamaması durumunda, sözleşmenin karşılıklı sonlandırılması, bu durumda bu zamana kadar yatırılan kiraların irat kaydedilmesi, yükleniciye bu iş için alınan teminat bedellerinin iade edilmesi, yüklenicinin İdareden başka herhangi bir hak ve bedel talep etmemesi,

Yer teslim tarihinden itibaren dört yıl içerisinde; plan tadilatından sonraki imar durumuna göre alınan inşaat ruhsatı doğrultusunda yapılacak her türlü imalat, iş ve işlemin yürütülerek inşaatın bitirilmesi, bu süre içerisinde bitirilmemesi durumunda yapılan sözleşmenin fesih hakkının saklı tutulması, fesih halinde ödenen kira ve yatırılan teminatların İdaremize irad kaydedilmesi,

5) Yatırıma konu taşınmazın onaylı uygulama projelerine göre ekspertiz raporuna esas toplam yapı (inşaat) alanında artış olması durumunda, ekspertiz parametreleri doğrultusunda tekrar değerlendirme yapılarak kira bedellerinin ilgili parametre(ler)deki artış oranında arttırılması ve bu artışın itibar tarihinin İnşaat Ruhsatı onay tarihi olması,

şartlarıyla, "Otel (Beş yıldız standartlarında)" fonksiyonunda kullanılmak üzere, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri kapsamında 27 yıl süreyle yapım veya onarım karşılığı kira ihalesine çıkarılmasının 5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 12. ve 20. maddesi gereğince uygun bulunduğuna,

Gereği için dosyanın Genel Müdürlüğe tevdiine 04.03.2024 tarihinde oy birliği ile karar verildi.

Sinan AKSU Genel Müdür ve Vakıflar Meclisi Başkanı	A. Cem ASLANBAY Gen.Müd.Yrd. Üye	Erkan ÖMEROĞLU Gen.Müd.Yrd.V. Üye	Erkan ÖMEROĞLU Gen.Müd.Yrd. Üye	Hakan SEZGİN 1.Huk.Müş. Üye
Adnan ER Üye	Aslan YILDIZ Üye	M. Halit ÇELİK Üye	Rifat TÜRKER Üye	Ferhat TÜRKOĞLU Üye
Levent ALBAYRAK Üye	Hüseyin ORUÇ Üye (Mazeretli)	Rana KOTAN Üye	M. Emin ERTEKİN Üye (Mazeretli)	S. Can USTABAŞI Üye