

**T.C.**  
**BAŞBAKANLIK**  
**Vakıflar Genel Müdürlüğü**

**Sayı :32808994.160.99-**  
**Konu :Vakıf Taşınmazlarının**  
**Değerlendirilmesi**

.../.../2016

GENELGE NO:  
VAKIFLAR BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

.....

Bilindiği üzere Genel Müdürlüğümüze ve mazbut vakıflara ait taşınmazlardan eski eser tescilli olmayanlar Kat Karşılığı İnşaat ve Yapım veya Onarım Karşılığı Kiralama modelleri ile, eski eser tescilli taşınmazlar ise Restorasyon veya Onarım Karşılığı Kiralama modelleri ile değerlendirilmektedir. Değerlendirme çalışmaları ve proje/fonksiyon değişikliğinden kaynaklanan yeniden değerlendirme çalışmaları İdaremiz personeline hazırlanan ekspertiz raporlarına dayalı olarak yapılmakta, gerek raporlama öncesinde, gerekse raporlama aşamasında yapılan araştırma, tespit ve analizler vakıf taşınmazlarının en uygun şartlarla değerlendirilmesi açısından önem taşımaktadır. Ancak, uygulamada Bölge Müdürlüklerinden Genel Müdürlüğümüze gönderilen Ekspertiz Raporları ile kat karşılığı inşaat tapu ferağı işlemleri için düzenlenen Kontrollük Raporlarının zaman zaman ilgisiz ve yetkinliği olmayan personel tarafından hazırlandığı, kat karşılığı işlerin mimari projelerinde meydana gelen değişiklikler nedeniyle hazırlanan ekspertiz raporlarında bağımsız bölümlerin değerinin yeniden hesaplanması hususunda farklı uygulamalar olduğu, Restorasyon veya Onarım Karşılığı Kiralama yöntemi ile değerlendirilmesi öngörülen taşınmazlara yönelik, değerlendirme öncesinde herhangi bir ön çalışmanın yapılmadığı, belirtilen durumların İdaremiz ve yüklenici açısından zaman ve gelir kaybı, ihaleye az katılım olması/hiç katılım olmaması ya da ihale sonrası hukuki uyuşmazlıklar gibi çeşitli sorunlara yol açtığı gözlenmektedir. Gerek taşınmazların değerlendirme süreçlerine hız kazandırılması, gerekse olası sorunların en aza indirilmesi amacıyla,

1) İdaremiz tarafından ya da İdaremize gelen talepler sonucu restorasyon veya onarım karşılığı kiralama modeli ile değerlendirilmesi öngörülen taşınmazlar için, öncelikle Bölge Müdürlüğü Sanat Eserleri ve Yapı İşleri Şube Müdürlüğünce eserin tarihi ve mimari özellikleri, konumu ve önemli görülen başka özellikleri etüt edilerek hazırlanacak ve Bölge Müdürünce onaylanacak bir rapor (*Gelir veya İhya Öncelik Raporu*) ile gelir/ihya önceliğinin belirlenmesi, bu raporun sonucuna göre uygun görülecek taşınmazların anılan yöntemle değerlendirilmesine yönelik ekspertiz raporu düzenlenmesi, ayrıca söz konusu raporun (*Gelir veya İhya Öncelik Raporu*) Genel Müdürlüğümüze gönderilen yatırım teklif dosyalarına eklenmesi,

2) Restorasyon veya onarım karşılığı kiralama modeli ile değerlendirilmesi öngörülen taşınmazların bünyesinde yer alan eski eser niteliğindeki teberükat eşyaları, mütemmim cüz niteliğindeki kitabeler, çiniler, mihraplar, minberler, alemler, kapı ve pencere kanatları, tavan göbekleri gibi taşınmazın bütünlüğü açısından önem taşıyan unsurların tespiti, envanterlerinin çıkartılması, muhafazası, restorasyonu vb. iş ve işlemlerle ilgili olarak Bölge Müdürlüğünce, belirtilen yöntemle değerlendirilmesi öngörülen her bir taşınmaz için, içerisinde "*Mimar*" ve "*İnşaat Mühendisi*"nin yanı sıra üniversitelerin "*Arkeoloji-Sanat Tarihi*" veya "*Sanat Tarihi*" lisans programlarından mezun olup "*Müze Araştırmacısı*" kadrosunda görev yapan bir personelin de yer alacağı en az 3 kişilik bir Komisyon oluşturulması, anılan Komisyon marifetiyle belirtilen hususlardaki tespit ve önerileri kapsayan bir Rapor hazırlanması, yer tesliminin bu Rapor doğrultusunda yapılması, ayrıca söz konusu işlerin Yer Teslimi, Kontrollük Teşkilatı ve Kabul Heyetlerinde "*Arkeoloji-Sanat Tarihi*" veya "*Sanat Tarihi*" lisans programlarından mezun olup "*Müze Araştırmacısı*" kadrosunda görev yapan en az bir personelin görevlendirilmesi,

**T.C.**  
**BAŞBAKANLIK**  
**Vakıflar Genel Müdürlüğü**

**Sayı :32808994.160.99-**  
**Konu :Vakıf Taşınmazlarının**  
**Değerlendirilmesi**

.../.../2016

3) Restorasyon veya onarım karşılığı kiralama amaçlı ekspertiz raporlarının "*Vakıf Kültür Varlıklarının Restorasyon veya Onarım Karşılığı Kiraya Verilmesi İşlemlerinin Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik*"in 6/3 maddesi gereği en az 3 (teknik) personel tarafından, diğer değerlendirme yöntemlerine ilişkin ekspertiz raporlarının en az 2 teknik personel tarafından hazırlanarak imzalanması, bu personelden en az birinin Mimar veya İnşaat Mühendisi olması, ekspertiz raporlarına ilişkin görevlendirmelerin; Mimar/İnşaat Mühendisi, Harita ve Kadastro/Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi/Şehir Plancısı, SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansına sahip personel ve işin niteliğine göre diğer Mühendis personel öncelik sıralamasına göre yapılması,

4) Kat karşılığı tapu ferağı işlemleri için düzenlenen ve Genel Müdürlüğümüze gönderilen Kontrollük Raporlarında, bu Genelge eki yeni rapor formatının kullanılması, rapor ekinde, işin geldiği aşamaya göre en az formatta belirtilen sayı ve nitelikte fotoğrafa yer verilmesi,

5) 16.07.2014 tarih ve 2 sayılı Genelge ekinde Bölge Müdürlüklerine gönderilen Kat Karşılığı İnşaat Tip Şartname ve Sözleşmesi öncesinde yapılan kat karşılığı işlerin mimari projelerinde meydana gelen değişikliklerin yeniden değerlendirilmesiyle ilgili olarak, işin mevcut sözleşmesinin ilgili maddesinde, "... hesaplamada ... ilk paylaşımına esas satış değerleri üzerinden hesaplanacak parasal bedel, .... yükleniciden tahsil edilecektir...", "*değerlendirmede ihaleye esas ekspertiz raporundaki birim m2 değerleri esas alınacaktır*" gibi birim m2 (satış) değerini esas alan ifadelerin olmadığı işler dışındaki tüm işlerde, bağımsız bölümlerin değerinin yeniden tespit edilmesi ve paylaşımın ihale/sözleşme oranında yeniden yapılması gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen nitelikleri taşımayan Ekspertiz Raporları, bu raporlara dayalı Komisyon Kararlarıyla yapılan yatırım teklifleri ve ekte gönderilen formata uygun olmayan Kontrollük Raporlarının Genel Müdürlüğümüzce değerlendirmeye alınmayacağını bilinmesini ve gereğini rica ederim.

Dr. Adnan ERTEM  
Genel Müdür

EK:Kontrollük Raporu formatı  
(1 adet-15 sayfa)

## -KONTROLLÜK RAPORU-

İlgi: Yüklenicinin ..... tarihli dilekçesi.

İli/İlçesi : .....  
Mahallesi/Sokağı : .....  
Pafta/ada/parşel : .....  
Mülkiyeti (ve varsa hisse oranları) : .....  
(Varsa) Tevhit sonucu oluşan yeni ada/parşel: .....  
Değerlendirmeye ilişkin Vakıflar Meclisi Kararı: .....  
Sözleşme tarihi : .....  
Yüklenici : .....  
(Varsa) Proje değişikliğine ilişkin Vakıflar Meclisi Kararı: .....  
Sözleşmeye göre / (varsa) Proje değişikliğine ilişkin V.Meclisi Kararına göre bağ. bölümlerin dağılımı:  
Vakıf: Yüklenici Hissedar  
Bağ. Böl No Arsa Payı Bağ. Böl No Arsa Payı  
..... ..

(Varsa) Daha önce verilen tapu ferağları: Vakıflar Meclisi Kararı: Bağ. Böl No Arsa Payı  
..... ..

İlgi dilekçe ile tapu ferağı talep edilen bağımsız bölümler: Bağ. Böl No Arsa Payı  
..... ..

Yukarıda bilgileri verilen kat karşılığı inşaatın Kontrollüğü tarafımızdan yürütölmektedir. İşin sözleşmesine göre yüklenici uhdesinde kalan toplam ..... adet bağımsız bölümden ..... adedinin tapu ferağının verilmesi ilgi dilekçe ile talep edilmektedir. Sözleşmenin "Yükleniciye Verilecek Bağımsız Bölümler" başlıklı ..... maddesi gereğı, söz konusu taleple ilgili olarak, Kontrol Teşkilatı ve Yatırım ve Emlak Şube Müdürlüğüne mahallinde ve işin dosyası üzerinde yapılan inceleme sonucunda, yüklenici tarafından, işin sözleşmesine esas avan projesi / (varsa) Vakıflar Meclisinin ..... tarih ve ..... sayılı kararıyla uygun görölen yeni projesi esas alınarak ve fen ve sanat kurallarına uygun olarak tüm uygulama projelerinin hazırlandığı, İdaremiz onayını müteakiben, bu projelerde hiçbir değişiklik yapılmaksızın ilgili Belediyesine ..... tarihinde yapılan başvuru sonucunda ..... tarihinde inşaat ruhsatının alındığı, Belediye onayı sonrası İdaremizce yeniden incelenerek uygun görölen projeler ve sözleşme eki Pay-Puan Cetveline / (varsa) Vakıflar Meclisinin ..... tarih ve ..... sayılı kararıyla uygun görölen yeni Pay-Puan Cetveline uygun olarak kat irtifakının kurulduğu anlaşılmıştır.

İş bu rapor ekinde sunulan ve yapılan işin seviyesi ve imalat detaylarını gösteren fotoğraflardan da anlaşılacağı üzere, sözleşmenin ..... maddesinde belirtilen ..... imalatları ile (İnşaatın İş Programı ile uyumlu iş kısımları ve imalat detay bilgilerine yer verilecektir) ..... işlemleri tamamlanmış olup, işin inşaat ruhsatı ve eklerine uygun olarak ve taraflarca kabul edilen İş Programı çerçevesinde yürütöldüğü / tamamlandığı göröldüğünden, sözleşmenin anılan maddesine istinaden, arsa payı esas olmak üzere, yapılan imalat / işlemler karşılığında öngörölen toplam tapu ferağı oranı %.... olup, bu aşamada, (Yükleniciye ait bağımsız bölümlerin toplam arsa payı x %.... tapu ferağı oranı)=..... arsa payına karşılık geldiğinden .... / .... arsa paylı .... nolu bağımsız bölüm(ler)in (toplam ... adet) tapu ferağının yüklenici lehine serbest bırakılmasında sakınca görölmemektedir.(Tarih)

Adı/Soyadı	Adı/Soyadı	Adı/Soyadı	Adı/Soyadı	Adı/Soyadı
Kontrol	Kontrol	Kontrol	Kontrol	Koordinasyon
(Mimar)	(İnş.Müh.)	(Ünvanı)	(Ünvanı)	Yat.ve Eml.Şub.Müd.

**UYGUNDUR**

...../...../.....

(İmza)  
Adı / Soyadı  
Bölge Müdürü

(Standart Form)

(İnşaatın geldiği aşamaya göre A-4 formatında hazırlanacak ve Kontrollük Raporuna eklenecektir)

İŞİN ADI :.....İli ..... İlçesi .....Mahallesi ..... Sokak ..... ada ..... parsel  
kat karşılığı inşaat yapım işi.

İŞİN GELDİĞİ AŞAMA :**İnşaatın betonarme ve duvar imalatları ile çatısı tamamlanmıştır.**

FOTOĞRAF:**ÖN CEPHE** GÖRÜNÜŞ  
(Mümkünse Tüm Cephe)

FOTOĞRAF:**ARKA CEPHE** GÖRÜNÜŞ  
(Mümkünse Tüm Cephe)

(Standart Form)

(İnşaatın geldiği aşamaya göre A-4 formatında hazırlanacak ve Kontrollük Raporuna eklenecektir)

İŞİN ADI :.....İli ..... İlçesi .....Mahallesi ..... Sokak ..... ada ..... parsel  
kat karşılığı inşaat yapım işi.

İŞİN GELDİĞİ AŞAMA :**İnşaatın betonarme ve duvar imalatları ile çatısı tamamlanmıştır.**

FOTOĞRAF:**YAN CEPHE** GÖRÜNÜŞ  
(Mümkünse Tüm Cephe)

FOTOĞRAF:**DiĞER YAN CEPHE** GÖRÜNÜŞ  
(Mümkünse Tüm Cephe)

(Standart Form)

(İnşaatın geldiği aşamaya göre A-4 formatında hazırlanacak ve Kontrollük Raporuna eklenecektir)

İŞİN ADI :.....İli ..... İlçesi .....Mahallesi ..... Sokak ..... ada ..... parsel  
kat karşılığı inşaat yapım işi.

İŞİN GELDİĞİ AŞAMA :**İnşaatın betonarme ve duvar imalatları ile çatısı tamamlanmıştır.**

FOTOĞRAF:**ÇATI**  
(Mümkünse Tümü)

FOTOĞRAF:**ÇATI**  
(Mümkünse başka bir açıdan tümü)

(Standart Form)

(İnşaatın geldiği aşamaya göre A-4 formatında hazırlanacak ve Kontrollük Raporuna eklenecektir)

İŞİN ADI :.....İli ..... İlçesi .....Mahallesi ..... Sokak ..... ada ..... parsel  
kat karşılığı inşaat yapım işi.

İŞİN GELDİĞİ AŞAMA :**Tesviye betonları, doğramaları ve ince sıvası yapılmıştır.**

FOTOĞRAF: **Tesviye Betonları ve İnce Sıva**  
(Bağımsız bölüm)

FOTOĞRAF: **Tesviye Betonları ve İnce Sıva**  
(Mümkünse başka bağımsız bölüm)

(Standart Form)

(İnşaatın geldiği aşamaya göre A-4 formatında hazırlanacak ve Kontrollük Raporuna eklenecektir)

İŞİN ADI :.....İli ..... İlçesi .....Mahallesi ..... Sokak ..... ada ..... parsel  
kat karşılığı inşaat yapım işi.

İŞİN GELDİĞİ AŞAMA :**Tesviye betonları, doğramaları ve ince sıvası yapılmıştır.**

FOTOĞRAF:***Dış Cephe Doğramaları***  
(Mümkünse Tüm Ön Cephe)

FOTOĞRAF:***Diğer Dış Cephe Doğramaları***  
(Mümkünse Tüm Arka Cephe)



(Standart Form)

(İnşaatın geldiği aşamaya göre A-4 formatında hazırlanacak ve Kontrollük Raporuna eklenecektir)

İŞİN ADI :.....İli ..... İlçesi .....Mahallesi ..... Sokak ..... ada ..... parsel  
kat karşılığı inşaat yapım işi.

İŞİN GELDİĞİ AŞAMA :**Tesviye betonları, doğramaları ve ince sıvası yapılmıştır.**

FOTOĞRAF:***Diğer Dış Cephe Doğramaları***  
(Mümkünse Tüm Yan Cephe)

FOTOĞRAF:***Diğer Dış Cephe Doğramaları***  
(Mümkünse Tüm Diğer Yan Cephe)

(Standart Form)

(İnşaatın geldiği aşamaya göre A-4 formatında hazırlanacak ve Kontrollük Raporuna eklenecektir)

İŞİN ADI :.....İli ..... İlçesi .....Mahallesi ..... Sokak ..... ada ..... parsel  
kat karşılığı inşaat yapım işi.

İŞİN GELDİĞİ AŞAMA :**Kontrol Teşkilatınca geçici kabule mani bir hal olmadığının (Yapı Kullanma İzin Belgesi hariç) belirlenmesi.**

FOTOĞRAF:**ÖN CEPHE** GÖRÜNÜŞ  
(Mümkünse Tüm Cephe)

FOTOĞRAF:**ARKA CEPHE** GÖRÜNÜŞ  
(Mümkünse Tüm Cephe)

(Standart Form)

(İnşaatın geldiği aşamaya göre A-4 formatında hazırlanacak ve Kontrollük Raporuna eklenecektir)

İŞİN ADI :.....İli ..... İlçesi .....Mahallesi ..... Sokak ..... ada ..... parsel  
kat karşılığı inşaat yapım işi.

İŞİN GELDİĞİ AŞAMA :**Kontrol Teşkilatınca geçici kabule mani bir hal olmadığının (Yapı Kullanma İzin Belgesi hariç) belirlenmesi.**

FOTOĞRAF:**YAN CEPHE** GÖRÜNÜŞ  
(Mümkünse Tüm Cephe)

FOTOĞRAF:**DiĞER YAN CEPHE** GÖRÜNÜŞ  
(Mümkünse Tüm Cephe)

(Standart Form)

(İnşaatın geldiği aşamaya göre A-4 formatında hazırlanacak ve Kontrollük Raporuna eklenecektir)

İŞİN ADI :.....İli ..... İlçesi .....Mahallesi ..... Sokak ..... ada ..... parsel  
kat karşılığı inşaat yapım işi.

İŞİN GELDİĞİ AŞAMA :**Kontrol Teşkilatınca geçici kabule mani bir hal olmadığının (Yapı Kullanma İzin Belgesi hariç) belirlenmesi.**

FOTOĞRAF: **İÇ MEKAN**  
(Bağımsız Bölüm)

FOTOĞRAF: **İÇ MEKAN**  
(Mümkünse Başka Bağımsız Bölüm)

(Standart Form)

(İnşaatın geldiği aşamaya göre A-4 formatında hazırlanacak ve Kontrollük Raporuna eklenecektir)

İŞİN ADI :.....İli ..... İlçesi .....Mahallesi ..... Sokak ..... ada ..... parsel  
kat karşılığı inşaat yapım işi.

İŞİN GELDİĞİ AŞAMA :**Kontrol Teşkilatınca geçici kabule mani bir hal olmadığına (Yapı Kullanma İzin Belgesi hariç) belirlenmesi.**

FOTOĞRAF: **İÇ MEKAN**  
(Ortak Alanlar)

FOTOĞRAF: **İÇ MEKAN**  
(Ortak Alanlar)

(Standart Form)

(İnşaatın geldiği aşamaya göre A-4 formatında hazırlanacak ve Kontrollük Raporuna eklenecektir)

İŞİN ADI :.....İli ..... İlçesi .....Mahallesi ..... Sokak ..... ada ..... parsel  
kat karşılığı inşaat yapım işi.  
İŞİN GELDİĞİ AŞAMA :**İnşaatın tamamlanması, Yapı Kullanma İzin Belgesinin alınması.**

FOTOĞRAF:**ÖN CEPHE** GÖRÜNÜŞ  
(Mümkünse Tüm Cephe)

FOTOĞRAF:**ARKA CEPHE** GÖRÜNÜŞ  
(Mümkünse Tüm Cephe)

(Standart Form)

(İnşaatın geldiği aşamaya göre A-4 formatında hazırlanacak ve Kontrollük Raporuna eklenecektir)

İŞİN ADI :.....İli ..... İlçesi .....Mahallesi ..... Sokak ..... ada ..... parsel  
kat karşılığı inşaat yapım işi.  
İŞİN GELDİĞİ AŞAMA :**İnşaatın tamamlanması, Yapı Kullanma İzin Belgesinin alınması.**

FOTOĞRAF:**YAN CEPHE** GÖRÜNÜŞ  
(Mümkünse Tüm Cephe)

FOTOĞRAF:**DİĞER YAN CEPHE** GÖRÜNÜŞ  
(Mümkünse Tüm Cephe)

(Standart Form)

(İnşaatın geldiği aşamaya göre A-4 formatında hazırlanacak ve Kontrollük Raporuna eklenecektir)

İŞİN ADI :.....İli ..... İlçesi .....Mahallesi ..... Sokak ..... ada ..... parsel  
kat karşılığı inşaat yapım işi.

İŞİN GELDİĞİ AŞAMA : **İnşaatın tamamlanması, Yapı Kullanma İzin Belgesinin alınması.**

FOTOĞRAF: **İÇ MEKAN**  
(Bağımsız Bölüm)

FOTOĞRAF: **İÇ MEKAN**  
(Mümkünse Başka Bağımsız Bölüm)



(Standart Form)

(İnşaatın geldiği aşamaya göre A-4 formatında hazırlanacak ve Kontrollük Raporuna eklenecektir)

İŞİN ADI :.....İli ..... İlçesi .....Mahallesi ..... Sokak ..... ada ..... parsel  
kat karşılığı inşaat yapım işi.

İŞİN GELDİĞİ AŞAMA : **İnşaatın tamamlanması, Yapı Kullanma İzin Belgesinin alınması.**

FOTOĞRAF: **İÇ MEKAN**  
(Ortak Alanlar)

FOTOĞRAF: **İÇ MEKAN**  
(Ortak Alanlar)