



## NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2022 - 1210

Aralık, 2022



<b>Talep Sahibi</b>	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	30.12.2022
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2022-1210
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Isparta İli, Merkez İlçesi, İstiklal 2 Mahallesi, 9 ada 112 Parselde kayıtlı 'Kira sözleşmesinden doğan hakkın' 30.12.2022 tarihi itibarıyla adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Yetmiş Üç (73) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

**Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.**

## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ .....	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası .....	6
1.2 Değerlemenin Amacı.....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası .....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER .....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi .....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi .....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4 İşin Kapsamı .....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	10
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	11
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....	11
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	11
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	12
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	13
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	13
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	13
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	13
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	13

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	15
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	25
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	25
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	25
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	26
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi .....	26
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	26
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	28
5.2	Maliyet Yaklaşımı .....	30
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	32
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	36
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	36
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....	36
6.2	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi .....	37
6.3	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	37
6.4	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	37
6.5	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş .....	37
6.6	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	37
6.7	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi.....	37
6.8	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	37
6.9	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	38
7.	SONUÇ .....	38
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	38
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	39
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	40
9.	RAPOR EKLERİ.....	40

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

### YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2022-1210 / 30.12.2022
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Sanayi Mahallesi Alparslan Türkeş Caddesi No:51/6, 7, 8, 9, 10, 11 Merkez/Isparta
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Isparta İli, Merkez İlçesi, İstiklal 2 Mahallesi, 9 ada 112 Parsel
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Konu taşınmaz öğrenci yurdu olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu parsel, 1/1.000 Ölçekli uygulama imar planına göre; 'Sağlık Tesisi Alanı' Alanında kalmakta, E:2,00, Hmaks: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	<b>371.130.000,00 TL</b> <b>(Üç Yüz Yetmiş Bir Milyon Yüz Otuz Bin Türk Lirası)</b>
<u>%18 KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	<b>437.933.400,00 TL</b>
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

## **1. RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası**

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamıştır. 30.12.2022 itibarıyla değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup 30.12.2022 tarihinde Özel 2022-1210 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

### **1.2 Değerlemenin Amacı**

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Isparta İli, Merkez İlçesi, İstiklal 2 Mahallesi, 9 ada 112 Parsel üzerindeki öğrenci yurdu ile ilgili "Kira sözleşmesinden doğan hakkın" adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla 30.12.2022 tarihli pazar değerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

### **1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)**

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

### **1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası**

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 13.10.2022 tarihinde imzalanmıştır.

### **1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı**

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

### **1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından;

\*31.12.2021 tarihinde, Özel 2021-1798 rapor no ile 255.400.000,00 TL değer takdir edilen rapor hazırlanmıştır.

\*30.06.2022 tarihinde, Özel 2022-619 rapor no ile 324.830.000,00 TL değer takdir edilen rapor hazırlanmıştır.

## **2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER**

### **2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi**

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000, TL  
Ticaret Sicil : 256696  
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx  
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr\_\_www.netgd.com.tr  
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

### **2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi**

Şirket Unvanı : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Şirket Adresi : Büyükdere cd. No:201 C Blok Kat:8 Levent-İstanbul  
Şirket Amacı : Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek.  
Sermaye : 1.300.000.000, TL  
Telefon : 0 212 371 87 00  
E-Posta : [www.akfengyo.com.tr](http://www.akfengyo.com.tr)

### **2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

İş bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Isparta İli, Merkez İlçesi, İstiklal 2 Mahallesi, 9 ada 112 parsel üzerindeki öğrenci yurdu ile ilgili "Kira sözleşmesinden doğan hakkın" adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### **2.4 İşin Kapsamı**

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

#### 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı Ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu gayrimenkul; Isparta İli, Merkez İlçesi, Sanayi (Tapuda İstiklal 2) Mahallesiinde bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım için Alparslan Türkeş Caddesi üzerinde güneydoğu istikametinde ilerlenirken, il Özel İdaresi yerleşkesine gelmeden sağa ayrılan yola girilir. Taşınmaz bu yol üzerinde solda konumlandır. Taşınmaza ulaşım, bölgenin ana arteri olan Alparslan Türkeş Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Taşınmaza yakın konumda Isparta Şehir Hastanesi, Sadık Yağcı Diş Hastanesi, İyaşpark Avm bulunmaktadır.

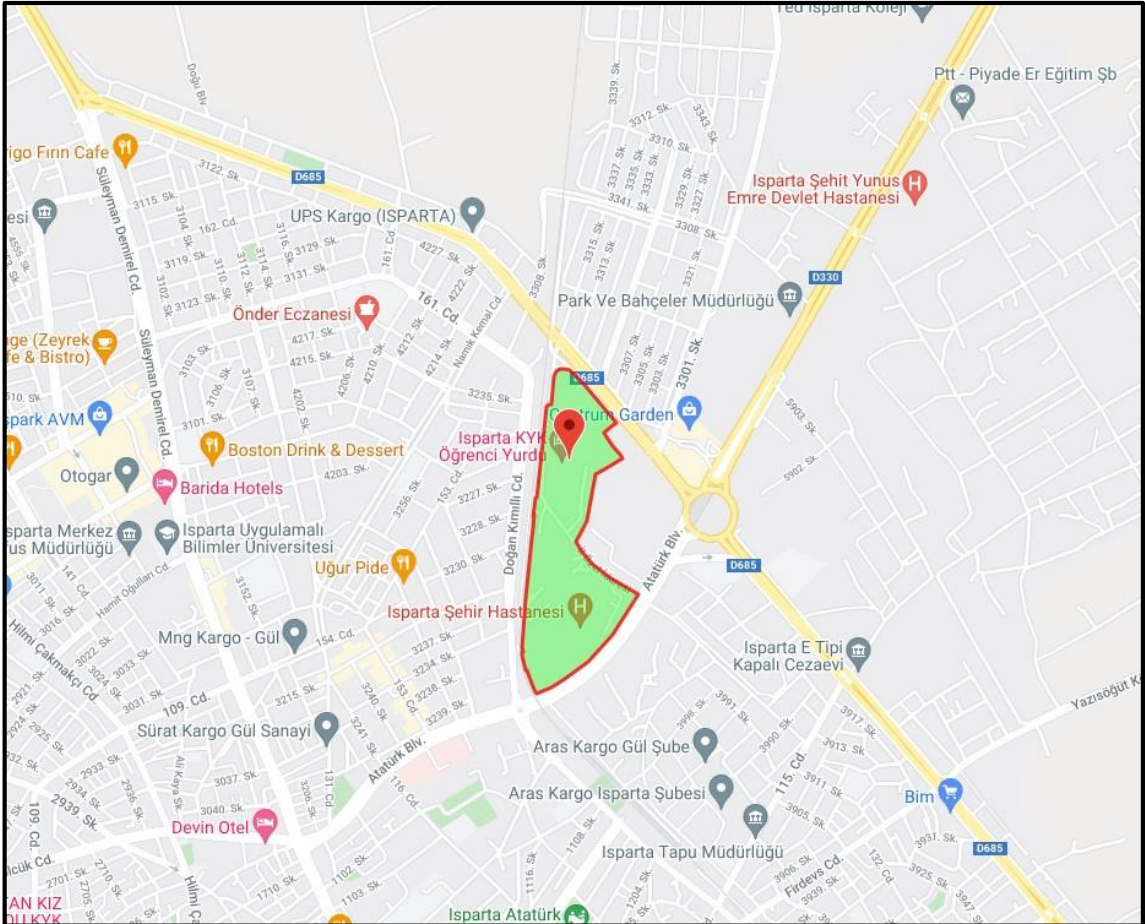
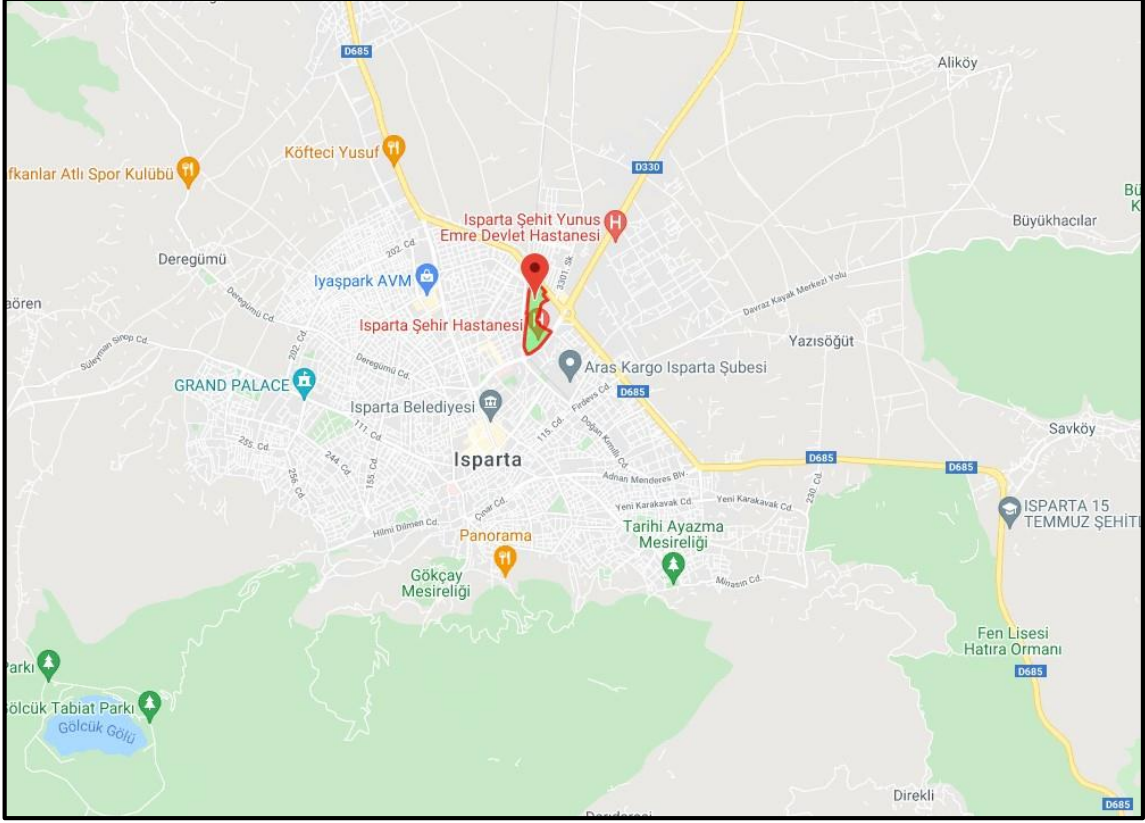


Koordinatlar: Enlem: 37.781523 - Boylam: 30.561123



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.





Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

#### Ana taşınmaz Tapu Kaydı

İL – İLÇE	: ISPARTA - MERKEZ
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: İSTİKLAL 2 MAHALLESİ – KIRAÇLAR MEVKİİ
CİLT - SAYFA NO	: 42/4133
ADA - PARSEL	: 9 ADA 112 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 194.988,99 M <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: A, B Blok 4er Katlı Betonarme Sağlık ve Bakım Kuruluşları A Blok 7 Katlı, B Blok 12 Katlı, C Blok 3 Katlı, D Blok 10 Katlı, E Blok 4 Katlı Betonarme Hastane ve Bakım Kuruluşları ve Arsası
TAŞINMAZ ID	: 86411851
MALİK - HİSSE	: Maliye Hazinesi (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Tevhid İşlemi (23.09.2014 - 12581)

#### Üst Hakkı Tapu Kaydı

İL – İLÇE	: ISPARTA - MERKEZ
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: İSTİKLAL 2 MAHALLESİ – KIRAÇLAR MEVKİİ
CİLT - SAYFA NO	: 42/4154
ADA - PARSEL	: 9 ADA 112 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 178.651,12 M <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 27 yıl süre ile 42. cilt 4133. sayfadaki 9 ada 112 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"
TAŞINMAZ ID	: 88308121
MALİK - HİSSE	: ISPARTA ŞEHİR HASTANESİ YATIRIM İŞLETME ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: DAİMİ VE MÜSTAKİL ÜST HAKKI TESİSİ (05.03.2015-2925)

### **3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal üzerinden alınan ana taşınmaz tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde bulunan kayıtlar aşağıdaki gibidir;

**Beyan:** Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun kararı ile Sağlık Kampüsü yapılmak şartıyla, Sağlık Bakanlığı'na tahsis edilmek üzere bila bedel olarak devredilmiştir. (03.03.2010 – 2696)

**Beyan:** Tamamı süresiz olarak Isparta Valiliği Özel İdare Müdürlüğü adına tahsis edilmiştir. (16.07.2004 – 4366)

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal üzerinden alınan üst hakkı tapu kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde bulunan kayıtlar aşağıdaki gibidir;

**Beyan:** Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun kararı ile Sağlık Kampüsü yapılmak şartıyla, Sağlık Bakanlığı'na tahsis edilmek üzere bila bedel olarak devredilmiştir. (03.03.2010 – 2696)

**Rehin:** Türkiye İş Bankası AŞ. lehine 540.000.000,00 USD bedelle 1/0 dereceden 05.03.2015-2975 tarih yevmiye ile ipotek kaydı bulunmaktadır.

### **3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) ilişkin bilgi**

Son üç yıl içerisinde alım satım konu olmamıştır. İmar ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

### **3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Isparta Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre söz konusu taşınmazın 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre konu taşınmaz 'Sağlık Tesisleri' Alanı'nda kalmakta, E:2,00 Hamks: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.

### **3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar**

Söz konusu gayrimenkul için Isparta Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi bir olumsuz karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

### **3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler**

Söz konusu taşınmaz 'Yap-İşlet-Devret' modeli ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından inşa edilmiş ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 27 yıl süreli kullanım hakkı tesis edilmiştir. 31.848 m2 alan kiralanacaktır. Binaların aylık kira bedeli 17.09.2018-17.09.2019 yılı için stopaj dahil KDV hariç 985.465TL'den %15 indirim yapılarak stopaj dahil, KDV hariç 837.645,25TL'dir. Devam eden yıllardaki kira artışı ilgili yılın ÜFE endeksi ile hesaplanmıştır.

Aşağıda Medeni Kanun'un ilgili maddelerinde üst hakkı ile ilgili hükümlere yer verilmiştir.

#### ***Üst hakkı***

**Madde 726-** Bir üst irtifakına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyeti, irtifak hakkı sahibine ait olur. Bir binanın başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması, Kat Mülkiyeti Kanununa tâbidir. Bağımsız bölümler üzerinde ayrıca üst hakkı kurulamaz.

**Madde 826-** Bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir. Aksi kararlaştırılmış olmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer. Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. En az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir.

**Madde 827-** Üst hakkının içerik ve kapsamıyla ilgili olarak resmî senette yer alan, özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülenme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları herkes için bağlayıcıdır.

**Madde 828-** Üst hakkı sona erince yapılar, arazi malikine kalır ve arazinin bütünleyici parçası olur. Bağımsız ve sürekli üst hakkı tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmişse, üst hakkı sona erince bu sayfa kapatılır. Taşınmaz olarak kaydedilmiş olan üst hakkı üzerindeki rehin hakları, diğer bütün hak, kısıtlama ve yükümlülükler de sayfanın kapatılmasıyla birlikte sona erer. Bedele ilişkin hükümler saklıdır.

**Madde 829-** Taşınmaz maliki, aksi kararlaştırılmadıkça, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir bedel ödemez. Uygun bir bedel ödenmesi kararlaştırılmışsa, miktarı ve hesaplanış biçimi belirlenir. Ödenmesi kararlaştırılan bedel, üst hakkı kendileri için rehnedilmiş olan alacaklıların henüz ödenmemiş alacaklarının güvencesini oluşturur ve rızaları olmaksızın üst hakkı sahibine ödenmez. Kararlaştırılan bedel ödenmez veya güvence altına alınmazsa, üst hakkı sahibi veya bu hak kendisine rehnedilmiş olan alacaklı, bedel alacağına güvence olmak üzere, terkin edilen üst hakkı yerine aynı derecede ve sırada bir ipoteğin tescilini isteyebilir. Bu ipotek, üst hakkının sona ermesinden başlayarak üç ay içinde tescil edilir.

**Madde 830-** Taşınmaz malikine kalan yapılar için üst hakkı sahibine ödenmesi kararlaştırılan bedelin miktarı ve bunun hesaplanış biçimi ile bu bedel borcunun kaldırılmasına ve arazinin ilk hâline getirilmesine ilişkin anlaşmalar, üst hakkının kurulması için gerekli olan resmî şekle tâbidir ve tapu kütüğüne şerh verilebilir.

### **3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmaz için mevzuat uyarınca alınması gereken izinlerin alındığı ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu görülmüştür.

**Mimari Proje:** 20.09.2016 tarih onaylı

**Yapı Ruhsatı:** 22.09.2016 tarih ve 434,435,438,437,439,433,436 numaralar ile verilmiştir.

**Yenileme Ruhsatı:** 08.08.2018 tarih ve 215,216,217,218,219,220 numaralar ile verilmiştir.

**Yapı Kullanma İzin Belgesi:** 21.03.2018 tarih ve 98,99,100,101,102,103,104 numara ile verilmiştir.

**Yapı Kullanma İzin Belgesi:** 10.12.2018 tarih ve 452,453,454,455,456,457 numara ile verilmiştir.

BLOK	İLK RUHSAT		YAPI KULLANMA İZİNİ		
	TARİH	SAYI	TARİH	SAYI	KAT
A - NİZAMİYE BİNASI	22.09.2016	436	21.03.2018	98	Z
A1 - YURT BİNASI	22.09.2016	434	21.03.2018	99	B+Z+7
A2 - YURT BİNASI	22.09.2016	435	21.03.2018	100	B+Z+7
A3 - YURT BİNASI	22.09.2016	438	21.03.2018	101	B+Z+7
A4 - YURT BİNASI	22.09.2016	437	21.03.2018	102	B+Z+7
B1 - YURT BİNASI	22.09.2016	439	21.03.2018	103	B+Z+1
B2 - YURT BİNASI	22.09.2016	433	21.03.2018	104	B+Z+1

BLOK	YENİLEME RUHSATI		YAPI KULLANMA İZİNİ		
	TARİH	SAYI	TARİH	SAYI	ALAN(m2)
A - NİZAMİYE BİNASI					78
A1 - YURT BİNASI	8.08.2018	215	10.12.2018	452	14398
A2 - YURT BİNASI	8.08.2018	216	10.12.2018	453	14398
A3 - YURT BİNASI	8.08.2018	217	10.12.2018	454	14398
A4 - YURT BİNASI	8.08.2018	218	10.12.2018	455	14398
B1 - YURT BİNASI	8.08.2018	219	10.12.2018	456	4497
B2 - YURT BİNASI	8.08.2018	220	10.12.2018	457	4497
TOPLAM					66664

### 3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca 1. Madde a fıkrası uyarınca "3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 26 ncı maddesinde belirtilen kamuya ait yapı ve tesisler" yapı denetimi kanunu kapsamı dışında tutulmuştur.

### 3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu parsel üzerinde öğrenci yurdu olarak kullanılan yapı bulunmaktadır. Değerleme, bu taşınmaz için hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

### 3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerinde yer alan yapıların B sınıfı enerji kimlik belgeleri bulunmaktadır.

## 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

### 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

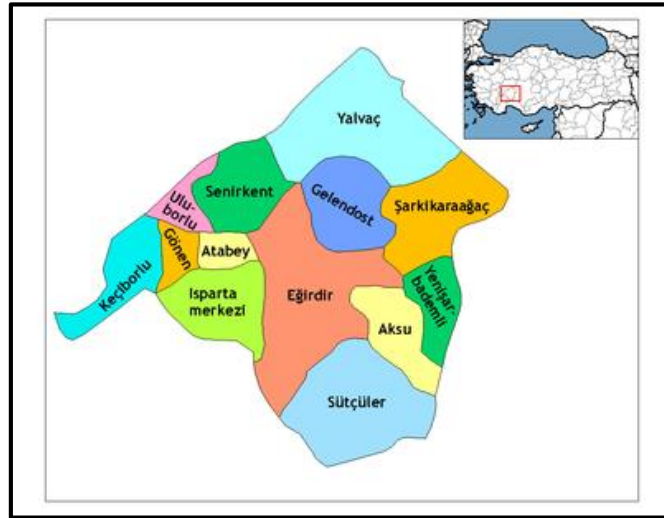
Isparta ve çevresindeki yerleşim tarihi Paleolitik döneme kadar uzanmaktadır. Isparta' nın da önemli yerleşim merkezlerinden biri olduğu Pisidia bölgesine M.Ö. 2000'lerde Luvi ve Arzava toplulukları yerleşmiştir. Daha sonra bölgeye M.Ö. 1200'lerden itibaren Frigler, Lidyalılar, Persler ve Makedonyalılar egemen olmuştur. M.Ö. 323'te Büyük İskender'in ölümüyle beraber sırasıyla Seleukos, Bergama Krallığı ve sonrasında Roma hakimiyetine girmiştir. Roma İmparatorluğu döneminde önemli bir gelişme gösteren Isparta önemli bir piskoposluk ve ticaret merkezi oldu. Roma İmparatorluğunun bölünmesiyle Doğu Roma ve sonrasında Bizans topraklarında bulunan bölge 1204 yılında Anadolu Selçuklu Devleti topraklarına katılmıştır. 1300 yılında Hamitoğulları Beyliği ve 1391 yılından sonra da Osmanlı topraklarına katılmıştır. II. Murad döneminde kesin olarak Osmanlı egemenliğine girmiştir. 16. yüzyılda güneybatı Anadolu'daki önemli pazarlardan biri olmuştur.

Isparta adının nereden geldiğine dair bazı rivayetler bulunmaktadır. Isparta'nın tarihte en çok geçen adının Baris olduğu, bu ismin Hititler tarafından verildiği ve "Bereket" anlamına geldiği, ayrıca Romalıların Pisidia bölgesine hakim olunca, Baris adını kendi dillerine uydurup "Sbarita" dediklerine, Baris adının Sanskritçe "Su" anlamına gelen "Vari" kelimesiyle bağlantısı olduğuna inanılmaktadır.

Isparta şehir merkezi; Akdeniz Bölgesi'nin kuzeyinde, Antalya Bölümü, Göller Bölgesi'nde yer alır. Doğusunda Eğirdir, kuzeyinde Atabey ve Gönen ilçeleri, batısında Burdur İli bulunmaktadır. Merkez ilçeye en yakın ilçe, 22 kilometre ile Atabey'dir. Merkez ilçe Isparta; ilin dokuz ilçesi ile komşu değildir. Merkez ilçeye en uzak olan ilçe ise 175 kilometre ile Yenişarbademli'dir.

Akdeniz iklimi ile karasal iklim arasında bir geçiş iklimine sahiptir. Kışları serin ve yağışlı yazları ise sıcak ve kurak geçmektedir.[2] Çevresindeki göllerin iklim üzerinde önemli etkisi vardır. Yağışların büyük bir bölümü kış ve ilkbahar aylarında düşmektedir. Yıl içinde en çok yağış Aralık ve Ocak aylarında yaşanmaktadır. Aylık yağış miktarları Ağustos ayına kadar düzenli olarak düşmekte ve Temmuz, Ağustos aylarında en kurak dönemine ulaşmaktadır. Eylül'den itibaren yağış miktarı tekrar artmaya başlamaktadır. Bitki örtüsü bozkiyadır. Isparta'nın Akdeniz iklimini yaşayamamasının nedenlerinden biri ise Toros Dağları'nın arkasında kalmasıdır.

Dünya'nın en kaliteli güllerinin yetiştiği Isparta toprakları, Dünya Gül Yağı Üretimi'nin yaklaşık % 65'lik kısmını karşılayarak sektöründe dünyada birinci sırada yer almaktadır. Türkiye'nin en büyük çimento fabrikalarından biri olan Göltaş Çimento fabrikası bulunmaktadır Şehirde Süleyman Demirel Organize Sanayi Bölgesi, Isparta Deri Organize Sanayi Bölgesi, Yalvaç Organize Sanayi Bölgesi ve iki adet Sanayi Sitesi bulunmaktadır. Süleyman Demirel Organize Sanayi Bölgesi; şehir merkezine 26, Isparta Havalimanı'na 4 kilometre uzaklıktadır.



**ISPARTA**  
Nüfus: 445.678

↑ %1,22

Isparta nüfusu bir önceki yıla göre 5.374 artmıştır.

**Isparta nüfusu 2021 yılına göre 445.678'dir.**

Bu nüfus, **220.699** erkek ve **224.979** kadından oluşmaktadır.

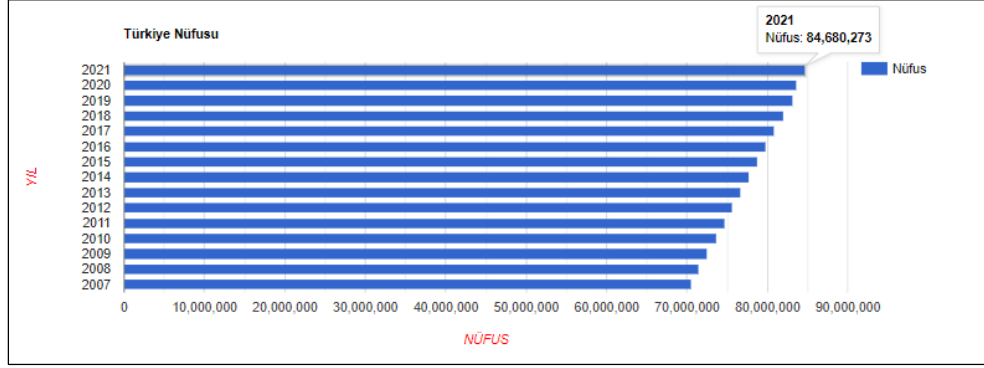
Yüzde olarak ise: **%49,52** erkek, **%50,48** kadındır.

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

## 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

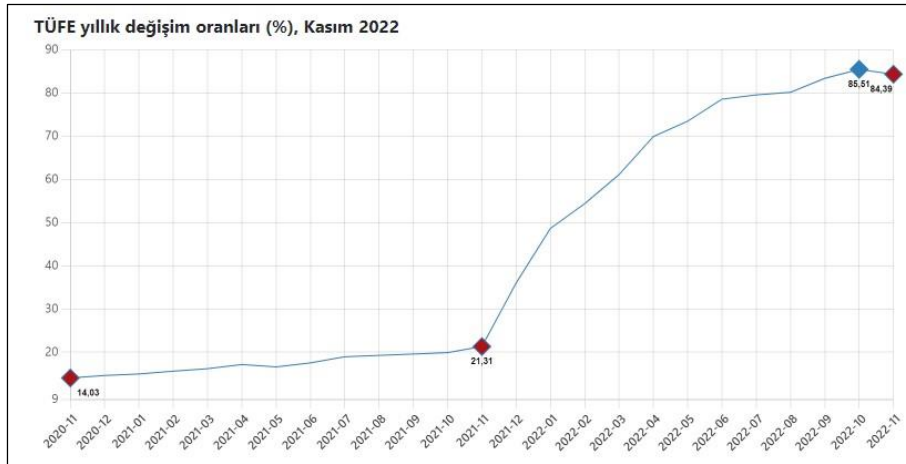
### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

#### Δ Nüfus;

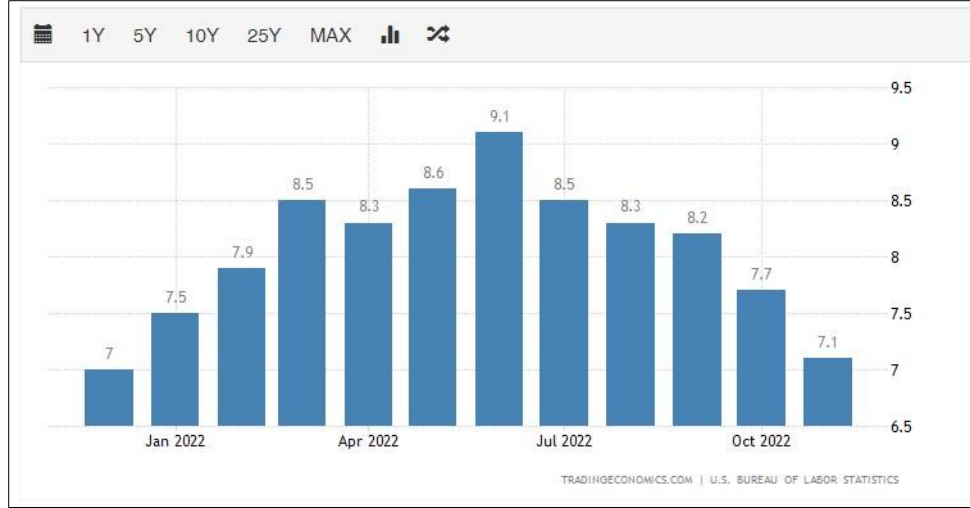


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

#### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

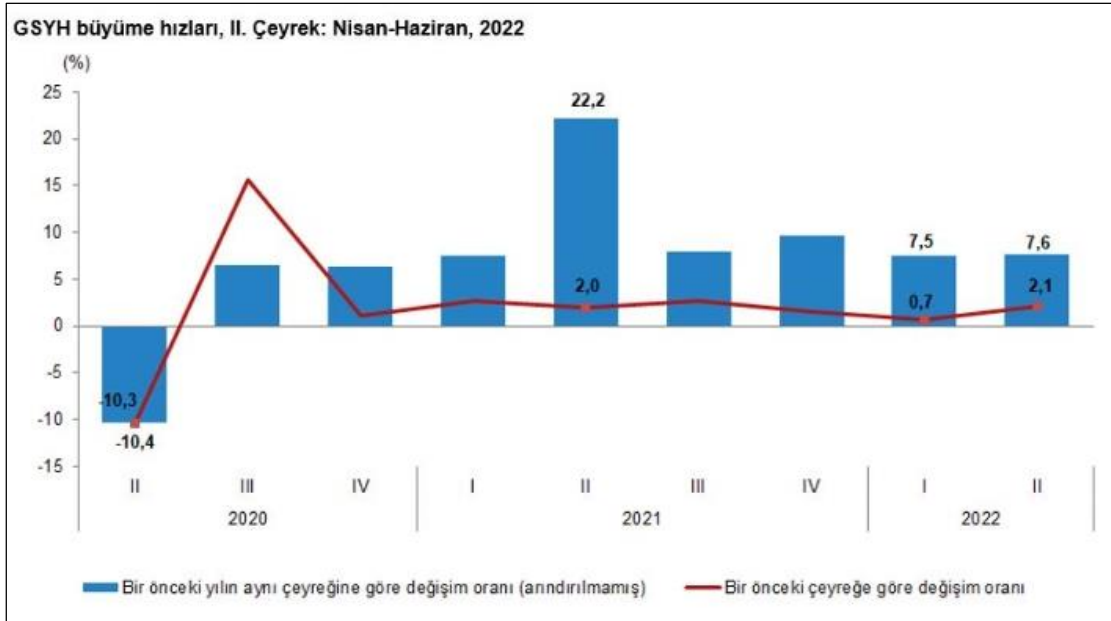


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %62,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %84,39 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,36 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %35,87 ile haberleşme oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %107,03 ile ulaştırma oldu. (TÜİK.)



A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. Bu tarihten itibaren tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2022 Kasım ayı itibariyle %7,1 seviyesine gelmiştir.

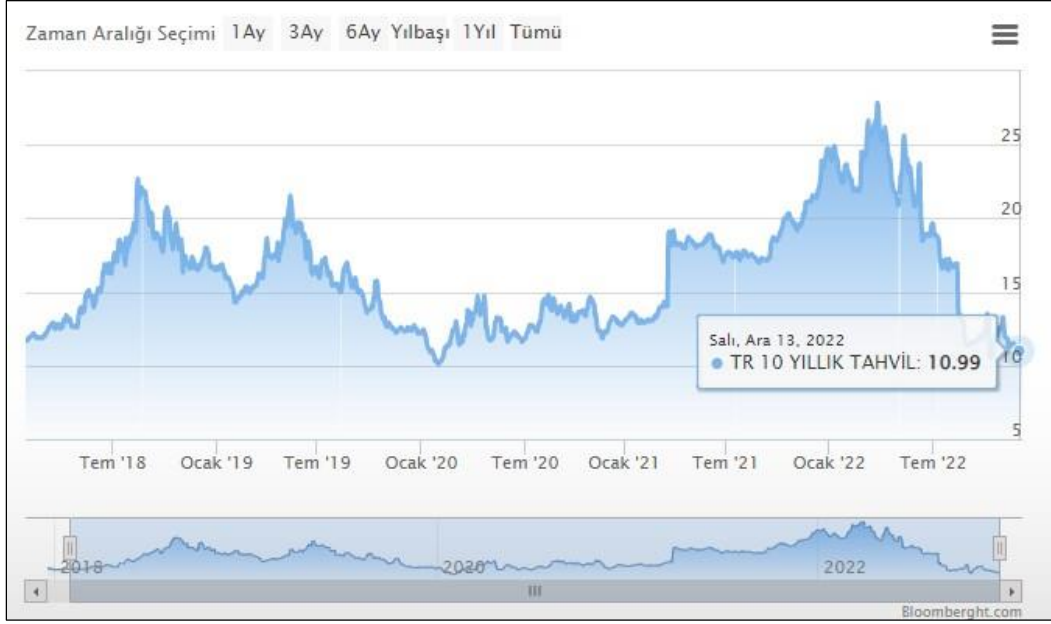
#### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



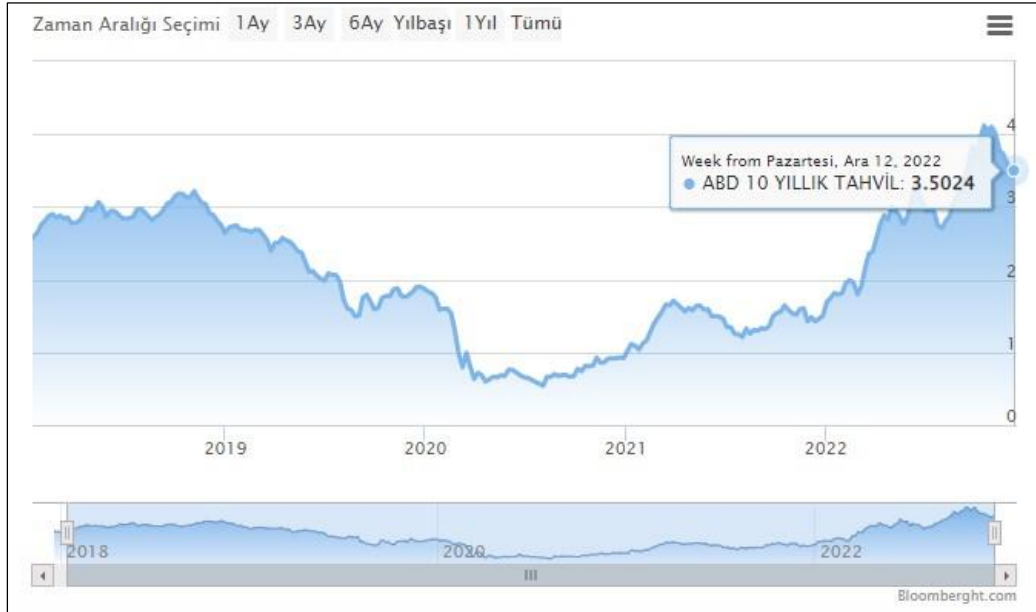
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %2,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %114,6 artarak 3 trilyon 418 milyar 967 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 219 milyar 335 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının tüketim harcamaları, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %22,5 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %2,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %4,7 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %16,4, ithalatı ise %5,8 arttı. (TUİK)

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

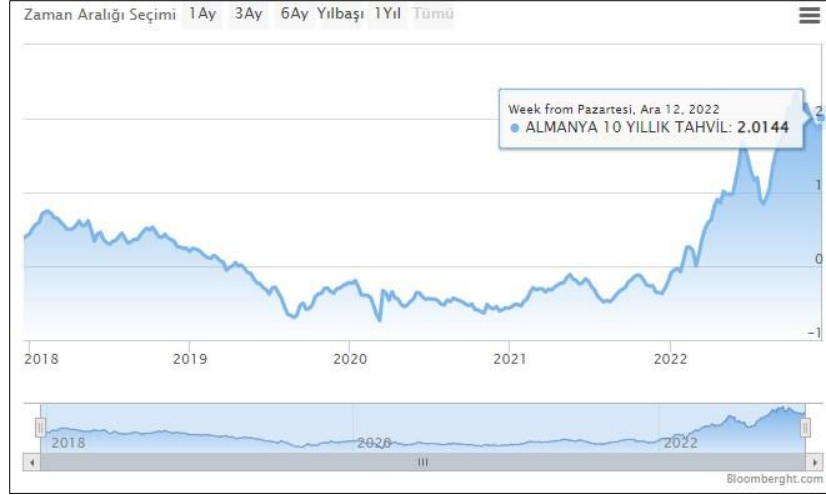


**Δ TR ve USD ile AVRO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;**

Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle ortalama %11 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyredirken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,5 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

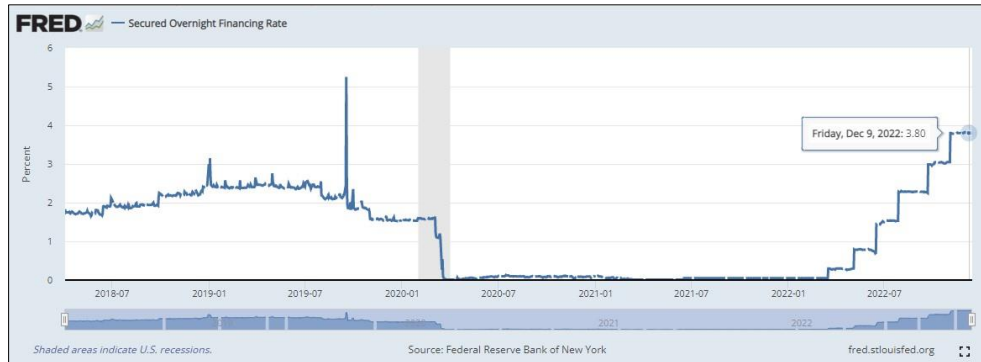


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Avro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup Ocak 2022 sonunda pozitif yönde devam etmiştir. Artış son aylarda devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama 2 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

#### Referans Faiz Oran Değişimi;



Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2022 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans oranı %9-12 aralığındaki seyrine devam etmektedir.

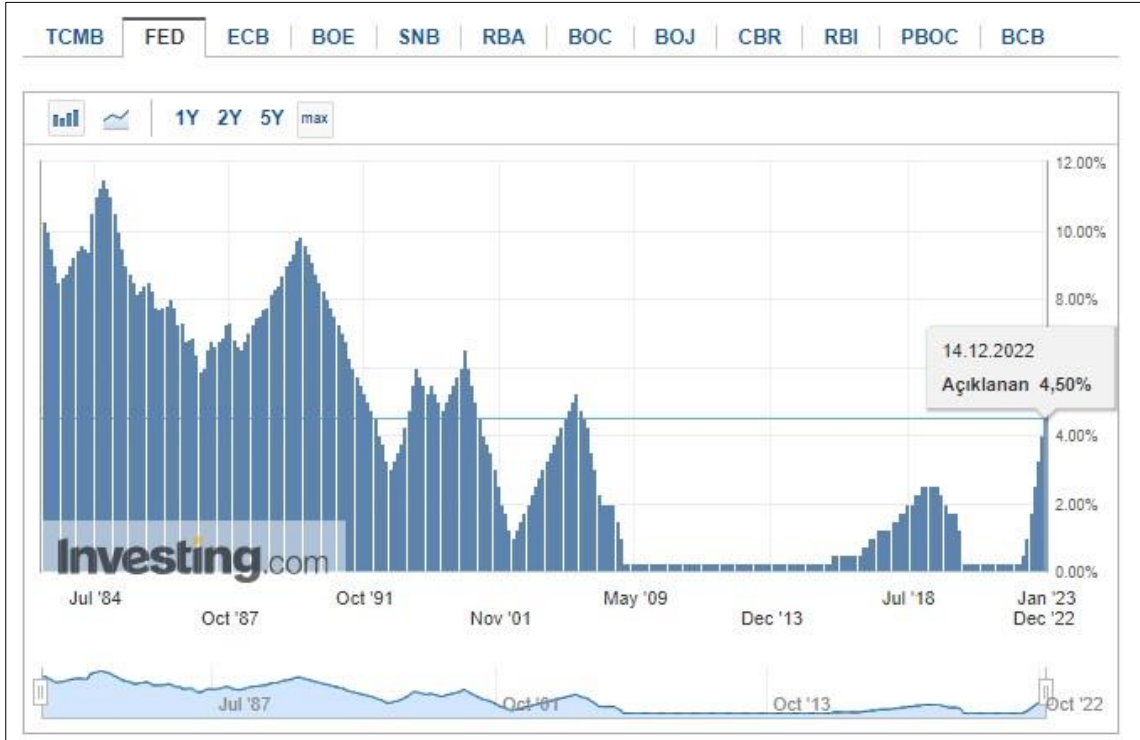


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibarıyla 3,5-4% seviyesine yükselmiştir.

**Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;**



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 10,50% dir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüştür. Aralık ayından itibaren %14 olarak belirlenmiş ve uzun süre bu seyrde devam etmiştir. Ağustos ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %9 seviyesindedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup Aralık itibari ile 4,50% seviyesindedir.

### **Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;**

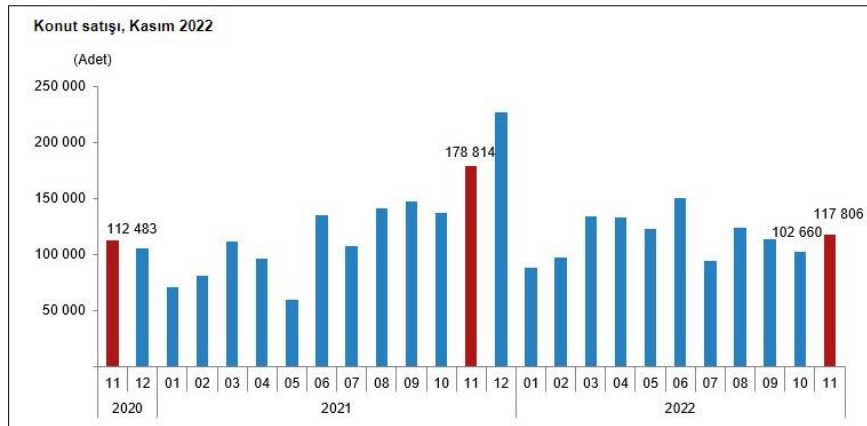
Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nin yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

2022 yılı itibari ile Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,1 azalarak 117 bin 806 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 687 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 9 bin 367 konut satışı ve %8,0 pay ile Ankara, 7 bin 902 konut satışı ve %6,7 pay ile Antalya izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 34 konut ile Hakkari, 47 konut ile Ardahan ve 58 konut ile Bayburt oldu.



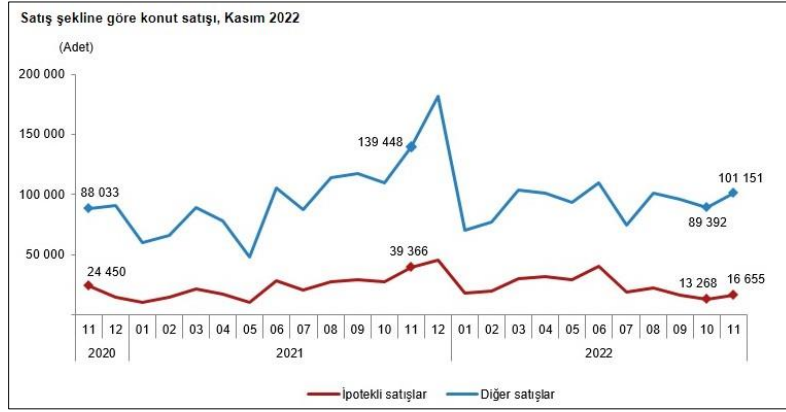
Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,0 artışla 1 milyon 277 bin 659 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %57,7 azalış göstererek 16 bin 655 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,7 artışla 258 bin 524 oldu.

**Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.**

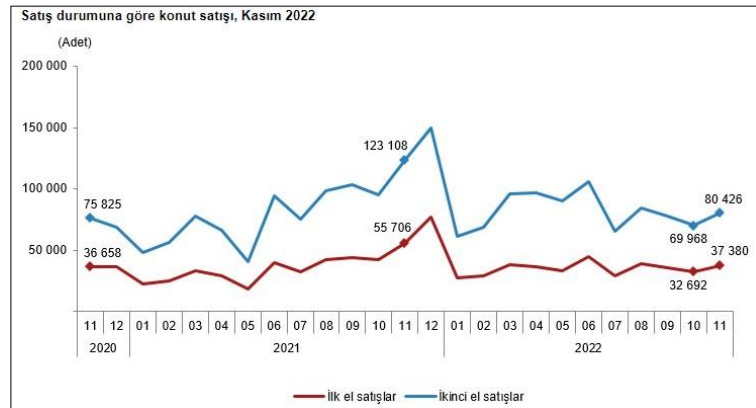
Kasım ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 133'ü; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 70 bin 170'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Kasım 2022	Kasım			Ocak - Kasım		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	<b>117 806</b>	<b>178 814</b>	<b>-34,1</b>	<b>1 277 659</b>	<b>1 265 353</b>	<b>1,0</b>
İpotekli satış	16 655	39 366	-57,7	258 524	249 270	3,7
Diğer satış	101 151	139 448	-27,5	1 019 135	1 016 083	0,3
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	<b>117 806</b>	<b>178 814</b>	<b>-34,1</b>	<b>1 277 659</b>	<b>1 265 353</b>	<b>1,0</b>
İlk el satış	37 380	55 706	-32,9	382 190	384 776	-0,7
İkinci el satış	80 426	123 108	-34,7	895 469	880 577	1,7

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalarak 37 bin 380 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,7 azalışla 382 bin 190 olarak gerçekleşti.



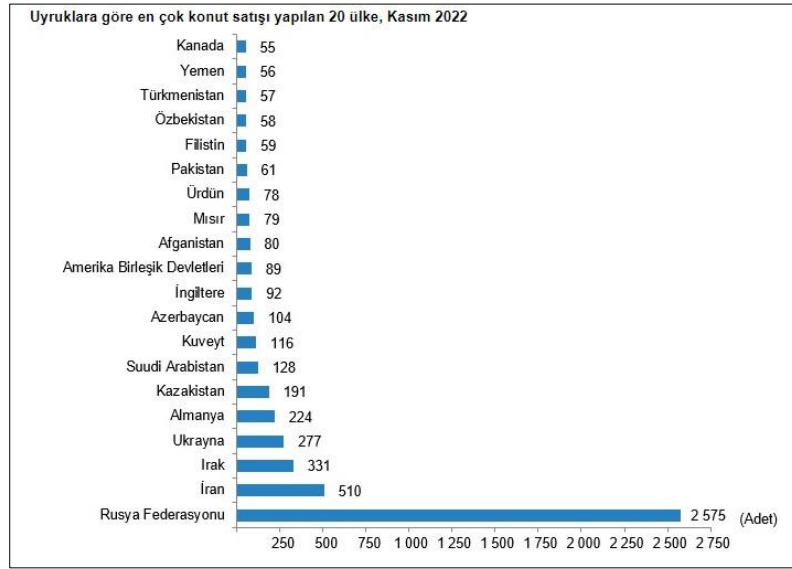
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,7 azalış göstererek 80 bin 426 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,7 artışla 895 bin 469 olarak gerçekleşti.



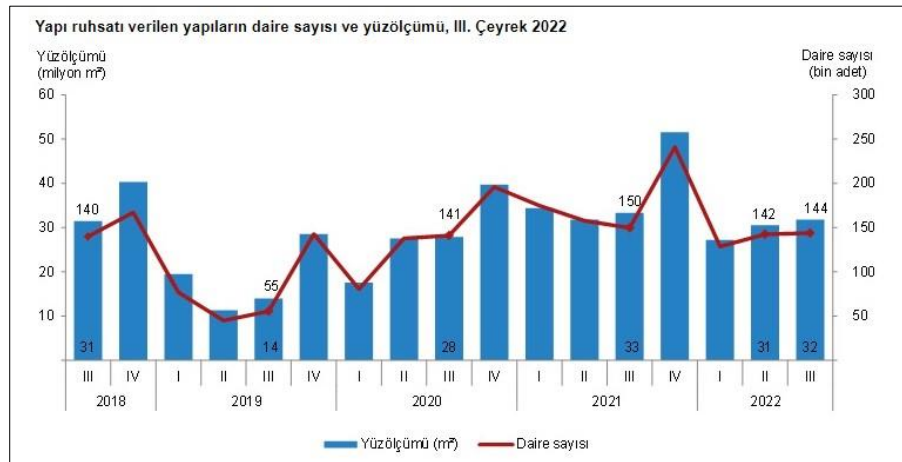
Yabancılara yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,4 azalarak 6 bin 83 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %5,2 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 616 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 733 konut satışı ile İstanbul ve 567 konut satışı ile Mersin izledi. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 artarak 61 bin 104 oldu.



Kasım ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 2 bin 575 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 510 konut ile İran, 331 konut ile Irak ve 277 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %8,0, daire sayısı %3,8 ve yüzölçümü %4,7 azaldı. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 31,8 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 16,4 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 9,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 6,4 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.



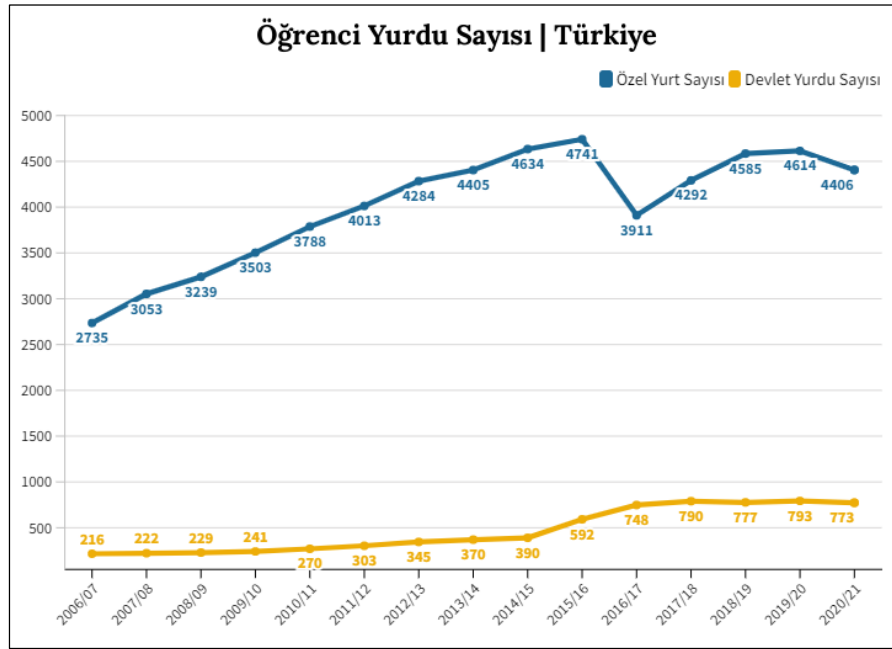
### Δ Lisans ve Lisansüstü Eğitim İle İlgili Gelişmeler

2020-2021 verilerine göre Türkiye’de önlisans, lisans, yüksek lisans, doktora olmak üzere toplam öğrenci sayısı 8 milyon 240 bin 997 olurken, bir önceki döneme göre 300 binden fazla öğrenci artışı olduğu gözlemlendi. Yükseköğretim Kurumu(YÖK) verilerinden elde edilen bilgilere göre 2020-2021 döneminde toplam öğrenci sayısı 8 milyon 240 bin 997 olup, en çok öğrenci 3 milyon 492 bin 833 ile Anadolu Üniversitesi’ndedir. 2019-2020 dönemine bakıldığında ise toplam öğrenci sayısı 7 milyon 940 bin 133’dir. Türkiye’de 129 devlet, 74 vakıf, 4 adette vakıf myo olarak toplam 207 üniversite bulunmaktadır.

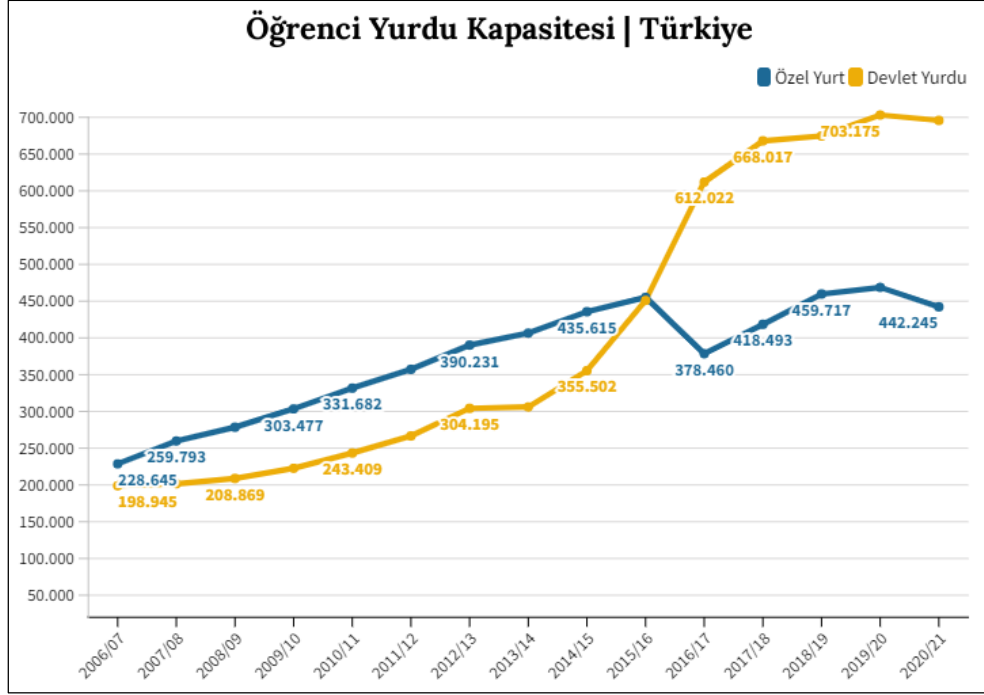
Gençlik ve Spor Bakanlığı Yurt İdare ve İşletme Dairesi Başkanlığının 4 Ekim 2021 tarihi itibarıyla paylaştığı verilere göre;

- 2021-2022 öğretim döneminde devlet yurtlarına Türkiye genelinde toplam 624 bin 237 başvuru yapıldı.
- 16 Eylül 2021 tarihinde yapılan ilk yerleştirmede 352 bin 293 öğrenci barınma sorununu çözdü.
- 4 Ekim 2021 tarihi itibarıyla yapılan yerleştirmeler sonunda sayı 440 bin 303’e çıktı.

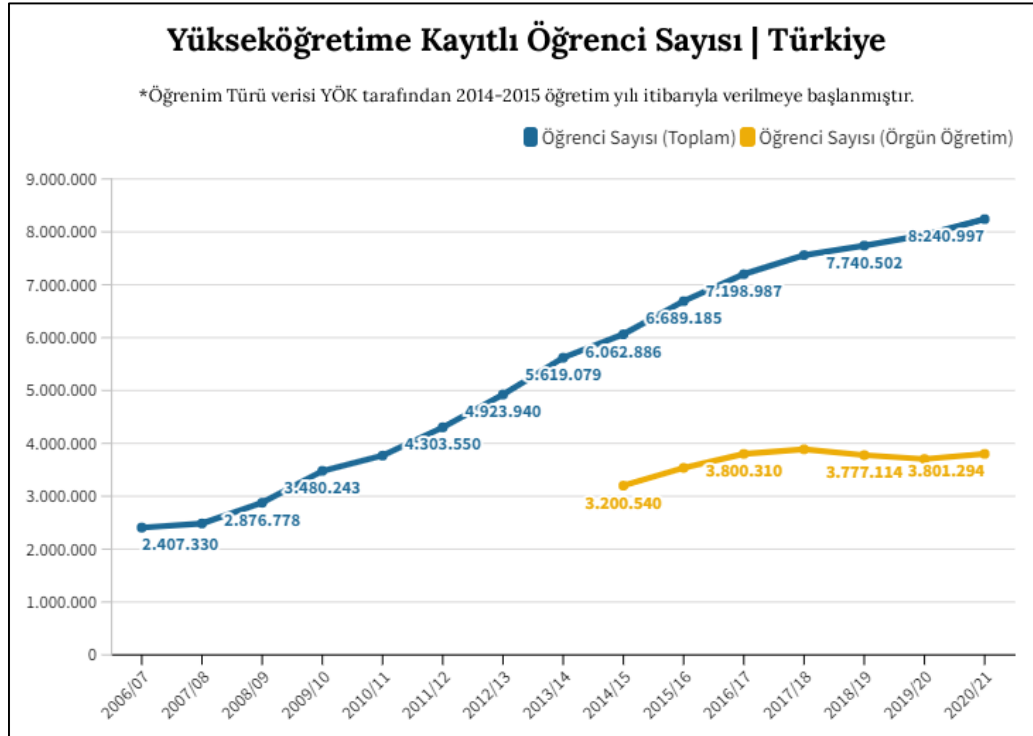
MEB Örgün Eğitim İstatistikleri raporlarına göre Türkiye’de vakıf, dernek, şahıs, ticari, kamu üniversitesi yurtları ve özel işletmelere ait olduğu belirtilen yurtların sayısı 4 bin 406. Türkiye’de devlet yurdu sayısı ise 2020/21 yılı itibarıyla 773.



Türkiye’de 2021 yılı itibarıyla 8 milyon 240 bin 997 üniversite öğrencisi bulunuyor. Bu sayının içinde uzaktan öğretim ve açık öğretim gören öğrenciler de bulunuyor. 2020/21 dönemi itibarıyla özel ve devlet yurtlarında 1 milyon 138 bin 79 kişilik kapasite mevcut. 2019/20 döneminde bu kapasite 1 milyon 171 bin 932 idi.



2020/21 itibarıyla Türkiye'de üniversitelerde örgün öğretimde (birinci ve ikinci öğretim) okuyan öğrenci sayısı 3 milyon 801 bin 294. Buna göre 2019/20 döneminden bugüne örgün öğretimde okuyan öğrenci sayısında artış yaşandı.





#### **Δ Isparta Üniversite ve Öğrenci Bilgisi**

Isparta şehri, Türkiye'nin Akdeniz Bölgesinde yer almaktadır. Nüfusu yaklaşık olarak 441.412'dir. Isparta'da 2 adet üniversite bulunmaktadır. Bu üniversiteler; Isparta Uygulamalı Bilimler Üniversitesi ve Süleyman Demirel Üniversitesi'dir. Her iki üniversite toplamında yaklaşık 100.000 öğrenci bulunmaktadır.

Isparta'da 13 adet kız 9 adet erkek olmak üzere 21 adet KYK'ya bağlı öğrenci yurdu bulunmaktadır. Bu yurtların 5 adedi ilçe merkezinde yer almaktadır. İl merkezinde özel yurtlar da faaliyette olup, yurtlar üniversite kampüsü içerisinde ve kampüse yakın konumdaki Çünür Mahallesi'nde yer almaktadır.

#### **4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

#### **4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri**

##### **Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;**

Rapora konu taşınmaz 194.988,99m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 9 ada 112 parsel üzerinde yer almaktadır. Parsel geometrik olarak düzensiz bir şekilde sahiptir. Parsel kuzeydoğuda Alparslan Türkeş Caddesi'ne güneyde Atatürk Bulvarı'na cephelidir. Parsel üzerinde yurt binaları, şehir hastanesi binası ve dış hastanesi binası bulunmaktadır. İrtifak hakkına konu yurt binaları parselin kuzey kısmında konumlanmıştır. Binalar parsel üzerinde 31.848m<sup>2</sup>'lik kısmında yer almaktadır. Bu alanın etrafı betonarme duvar ile çevrilidir. Yapı dışında kalan alanlarda zeminler kısmen parke taşı döşeli, kısmen peyzaj alanı olarak düzenlenmiştir.

Projesine göre yurt binaları A,A1,A2,A3,A4,B1,B2 olarak isimlendirilmiştir. A blok nizamiye binası, diğer bloklar öğrenci yatakhaneleridir.

A blok; nizamiye binasıdır. Projesine göre zemin kattan ibaret olup, görüşme salonu, personel soyunma odası ve 2 adet ofis bölümlerinden oluşmaktadır. Yaklaşık 100m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.

A1, A2, A3, A4 bloklar tip proje olarak betonarme şekilde inşa edilmiştir. Projesine göre Bodrum kat, Zemin kat ve 7 adet normal kat olmak üzere her biri yaklaşık 14.398m<sup>2</sup> inşaat alanıdır. Yapıların bodrum katında teknik alanlar, çamaşırhaneler, sığınak alanları, zemin katlarında; bina girişleri, mescit, ofis, etüt odası, 4 adet engelli öğrenci odası, 26 adet öğrenci odası, diğer normal katların her birinde 32 adet öğrenci odası bulunmaktadır. Blokların her birinde 254 adet öğrenci odası bulunmaktadır.

B1, B2 bloklar tip proje olarak betonarme şekilde inşa edilmiştir. Projesine göre Bodrum kat, Zemin kat ve 1 adet normal kat olmak üzere her biri yaklaşık 4.497m<sup>2</sup> inşaat alanıdır. Yapıların bodrum katında teknik alanlar, çamaşırhaneler, sığınak alanları, zemin katlarında; bina girişleri, yemekhane, idare alanı bulunmaktadır. Projesinde idare alanı ofisler, arşiv, çay ocağı, wc'ler şeklinde bölümlendirilmiştir.

Yurt binalarında öğrenci odaları tip şekilde planlanmıştır. Engelli öğrenci odaları 2 kişilik olarak planlanmıştır, yaklaşık brüt 40m<sup>2</sup> alanlı olup yatak odası, banyo ve çalışma alanı olarak bölümlendirilmiştir. Diğer standart öğrenci odaları 4 kişilik olarak planlanmıştır, yaklaşık brüt 40m<sup>2</sup> alanıdır. Odalar; yatak odası, banyo ve çalışma bölümleri olarak düzenlenmiştir. Taşınmaz dışarıdan görülmüş olup yerinde inceleme yapılamamıştır. Dışarıdan yapılan gözlemlerde dış cephenin klasik dış cephe sıvalı ve boyalı olduğu, pencerelerin pvc doğrama olduğu, yapıların oldukça bakımlı durumda oldukları görülmüştür.

#### **4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler**

Taşınmaz dışarıdan görülmüş olup yerinde inceleme yapılamamıştır. Dışarıdan yapılan gözlemlerde yapıların genel hatları bakımından mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

**4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Mevcut yapılar içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

**4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Söz konusu taşınmaz öğrenci yurdu olarak kullanılmaktadır.

**5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

***UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:***

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilendirilmiş ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmemiş bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

**Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.**

**(g)** “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

**(h)** “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiresiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

**(i)** “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekli* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

## Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

**(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı**

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

**(a)** değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, **(c)** her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, **(d)** yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

### **5.1 Pazar Yaklaşımı**

#### **Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri**

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

#### **Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

**[E:1 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, ayrık nizam, 2 kat, Emsal:0,30 konut imarlı 232 m2 yüzölçüme sahip arsa 850.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz imar durumu bakımından dezavantajlıdır.

Akdeniz Turkuaz Gayrimenkul: 0 246 500 32 31

**[E:2 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, ayrık nizam, 2 kat, Emsal:0,30 konut imarlı 229 m2 yüzölçüme sahip arsa 650.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz imar durumu bakımından dezavantajlıdır.

Ersin Gayrimenkul: 0 246 999 16 35

**Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.**

**[E:3 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, ayırık nizam, 2 kat, Emsal:0,30 konut imarlı 285 m2 yüzölçüme sahip arsa 1.300.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz imar durumu bakımından dezavantajlıdır.

Karagöz Gayrimenkul: 0 246 223 23 63

**[E:4 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Ticaret Alanı E:0,75 imar durumuna ve 2700 m2 yüzölçümüne sahip arsa 3.680.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsale göre imar durumu bakımından dezavantajlıdır.

İlgilisi: 0 505 543 33 49

EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
<b>Brüt alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>232,00m<sup>2</sup></b>		<b>229,00m<sup>2</sup></b>		<b>285,00m<sup>2</sup></b>		<b>2.700,00m<sup>2</sup></b>	
<b>Satış fiyatı</b>	<b>₺850.000</b>		<b>₺650.000</b>		<b>₺1.300.000</b>		<b>₺3.680.000</b>	
<b>m<sup>2</sup> birim fiyatı</b>	<b>₺3.663,79</b>		<b>₺2.838,43</b>		<b>₺4.561,40</b>		<b>₺1.362,96</b>	
<b>Pazarlık</b>	5%	-	5%	-	5%	-	7%	-
<b>Konum ve diğer şerefiye</b>	10%	+	20%	+	20%	-	30%	-
<b>İmar Durumu şerefiyesi</b>	40%	-	40%	-	40%	-	30%	-
<b>İndirgenmiş birim fiyat</b>	<b>₺2.381,47</b>		<b>₺2.128,82</b>		<b>₺1.596,49</b>		<b>₺449,78</b>	
Ortalama Birim fiyat	<b>1.639TL/m<sup>2</sup></b>							

**Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler**



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

### Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz Isparta Şehir Hastanesi Kampüsü içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın yer aldığı arsa 'Sağlık Tesisi' imarlıdır. İrtifak hakkına konu taşınmaz bu arsanın 31.848m<sup>2</sup>'lik kısmında yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalara göre kendisi ile aynı imar durumuna sahip arsa emsali bulunmamaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde genellikle 'Konut' ve 'Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı' imarlı parseller bulunmaktadır. Değerleme aşamasında söz konusu arsa emsalleri incelenmiş ve bu emsallerden bir indirgeme yapılarak değer takdir edilmiştir.

Arsa metrekare satış fiyatları bu bilgiler doğrultusunda 1100 TL ile 1800 TL arasında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

### Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, imar durumu, arazi yapısı, yola cephesi, ulaşım kolaylığı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazın arsa birim değeri 1640 TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir.

9 ada 112 Parsel (31.848m<sup>2</sup>'lik kısım) Arsa Değeri : 31.848 m<sup>2</sup> x 1640 TL/m<sup>2</sup> = ~52.250.000,00 TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (KDV hariç) **52.250.000,00- TL** takdir edilmiştir.

## **5.2 Maliyet Yaklaşımı**

### Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

**(b)** varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

### Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

### Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Söz konusu taşınmazın yapı değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2022 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tablosundan, mevcut yapıların yerinde yapılan tespitlere göre belirlenen sınıfları dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

YAPI DEĞERİ				
NİTELİK	İNŞAAT ALANI (m2)	BİRİM MALİYET (TL/m2)	YIPRANMA PAYI (%)	DEĞER
YURT BİNALARI (A BLOKLAR)	57592	4950	8	262.280.000,00 ₺
SOSYAL TESİSLER (B BLOKLAR)	8994	4650	8	38.480.000,00 ₺
NİZAMİYE BİNASI	100	2400	10	220.000,00 ₺
Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri, Harici Müteferrik İşler vs.				770.000,00 ₺
<b>TOPLAM</b>				<b>301.750.000,00 ₺</b>

### Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Arsa Değeri : 52.250.000,00 TL                      Yapı Değeri : 301.750.000,00 TL  
 TOPLAM : 354.000.000,00 TL

\* Sonuç olarak maliyet yöntemine göre taşınmazın arsa ve yapı değeri olarak toplamda **354.000.000,00 TL** değer takdir edilmiştir.

Söz konusu taşınmaz üzerinde tesis edilen kira hakkına esas değer hesaplama tablosu aşağıdaki şekildedir.

İrtifak Hakkı Süresi ve Oran Tablosu	
İrtifak hakkı Tesisi Tarihi	5.03.2015
İrtifak hakkı Süresi	27 YIL
İrtifak Hakkı Süresi Gün Bazında	9980
İrtifak Hakkı Bitiş Tarihi	1.07.2042
Değerleme Tarihi	30.12.2022
Değerleme Tarihi İtibari ile Kalan İrtifak Hakkı Kullanım Süresi Gün Bazında	7123
İrtifak Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	71,37
Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri	1.640,61 ₺
Arsa Yüzölçümü	31848,00
Arsa Toplam Değeri	52.250.000,00 ₺
İrtifak Hakkı Değerinin Oranı	0,6666
İrtifak Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	71,37
İrtifak Hakkına Esas Arsa Birim Değeri	780,55 ₺
Arsa Yüzölçümü	31848,00
<b>İrtifak Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri</b>	<b>24.859.020,20 ₺</b>

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile tam mülkiyete esas arsa birim değeri bulunmuş, yukarıdaki tabloda gösterildiği üzere üst hakkı hesaplaması yöntemi ile irtifak hakkına esas teşkil eden arsa değerine ulaşılmıştır. Böylelikle rapora konu taşınmazın kira hakkına esas maliyet yöntemine göre piyasa değeri;

Arsa Değeri: ~24.900.000,00 TL ile Yapı Değeri: 301.750.000,00 TL toplamı olan 326.650.000,00 TL hesaplanmıştır. Gayrimenkulün irtifak hakkı değeri bu yöntemle **326.650.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

Üst Hakkı Değeri: Arsa Piyasa Değeri x 2/3 (Üst Hakkı Çarpanı) x (Kalan Yıl/49 Yıl) üzerinden hesaplama yapılmıştır.

#### **Δ Sigortaya Esas Yapı Değerleri**

Sigortaya esas yapı değeri; yapı ruhsatında ve iskan belgesinde belirtilen yapı sınıfı üzerinden yeniden inşa edileceği durumu varsayılarak belirtilmiştir. Taşınmaz iskan ve ruhsat belgesinde 5A yapı sınıfına sahiptir. Ancak mahallinde 4A yapı sınıfında olduğu kanaati ile sigorta esas yapı değeri 4A yapı birim maliyet birim değeri dikkate alınarak belirlenmiştir.

Kapalı Alan		Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )		Sigorta Değeri
66.686 m <sup>2</sup>	x	4.580 TL/m <sup>2</sup>	=	305.421.880,00 TL

### **5.3 Gelir Yaklaşımı**

#### **Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

#### **→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak da nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *içerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir.

İndirgenmiş nakit akışı analizinin uygulanmasında güncel bir yaklaşım olan artık değer; gayrimenkul yatırımcısı için öngörülen işletme periyodunun sonrasında gayrimenkulün satıldığı varsayımına dayanarak hesaplanan değerdir. Kapitalizasyon oranı yardımıyla yapılan artık değer hesaplamasında, TIP 1 (International Valuation Standards Council (IVSC) tarafından Temmuz 2013'te Technical Information Paper 1 (TIP 1) Discounted Cash Flow) tarafından önerilen, uluslararası alanda yapılan güncel değerlendirme çalışmalarında olduğu gibi, son dönemi takip eden yılın gelirinin kullanılmasıdır. Projeksiyon periyodunun sonunda gayrimenkulü satın alacak olan yatırımcının da gelecek yılın gelire göre, alış fiyatına karar vereceği düşünülmektedir. Artık değer hesabında son dönemi takip eden yılın gelirinin baz alınması, elde edilen sonuç değeri etkileyen bir unsurdur. Bir başka deyişle projenin ön



görülen modelleme periyodunun son yılından sonsuza kadar olan nakit akışlarının öngörülen son yıla indirgenmiş haline artık değer denir.

İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),
- (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,
- (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi,
- (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelinine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

**Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gereçler**

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- a. Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- b. Değerlenen varlığı türü,
- c. Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
- d. Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- e. Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
- f. Kullanılan nakit akışının türü,

$$\text{İndirgeme Oranı} = \text{Risksiz Getiri Oranı}^* + \text{Risk Primi}^{**}$$

\* Risksiz getiri oranı, 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı %18 civarındadır.

\*\* Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden yaklaşık %2,5-3 civarında sektör riski ve %3-4 civarında ülke riski dikkate alınarak belirlenmiştir.

Bu doğrultuda indirgeme oranı %24 olarak alınmıştır.

### **Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar**

Değerleme konusu taşınmaz ilgili kira sözleşmesi ile Isparta Yurt Yatırımları A.Ş. tarafından T.C. Gençlik ve Spor Bakanlığı Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu'na öğrenci yurdu olarak kullanılmak üzere kiralanmıştır.

Söz konusu sözleşmeye göre;

- Binaya öğrenci alımı kira başlangıç tarihidir.
- Binaların aylık kira bedeli 17.09.2018-17.09.2019 yılı için stopaj dahil KDV hariç 985.465TL, %15 indirim yapılarak stopaj dahil, KDV hariç 837.645,25TL'dir.
- Kira artış oranı bir önceki yılın aynı ayına göre ÜFE oranında artış yapılarak kira bedeli tespit edilecektir.
- Binaya öğrenci alımı kira başlangıç tarihidir.
- Kiralama ile ilgili vergi, resim, harçlar kiralayana aittir.
- Binalara ait vergiler kiralayana aittir.

### **Δ İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosunda Kullanılan Veriler**

- Sözleşme başlangıç tarihinden itibaren günümüze kadar yapılan artışlar sonucunda 2023 yılı Ocak ayında aylık kira bedeli KDV hariç 2.349.193,95 TL olarak belirlenmiştir. Bu bedel her yıl Eylül ayında artış gösterecek olup, artışlar KYK ile mutabık kalarak Üfe-Tüfe oranlarına göre belirlenecektir.
- 2022 yılı Eylül ayında belirlenen kira bedelinin 2023 yılı Eylül ayında mevcut ekonomik durumlarda dikkate alındığında %50 olarak, 2024 yılında %35 olarak, 2025 yılında %25, 2026 yılında %20, 2027 yılında %17, 2028 yılında %14 ve takip eden yıllarda ekonomik riskler ve ülkenin gelişmekte olması da dikkate alınarak %11 olarak belirlenmiştir.
- Toplam brüt gelir üzerinden %4 oranında genel işletme gideri olacağı öngörülmüştür.
- İrtifak hakkı sözleşmesine göre 2023 yılı için ödenecek üst hakkı kira bedeli aylık 179.400TL'dir. Bu bedel 2022 Eylül ayında KYK tarafından ödenecek kira bedelinde belirlenen kira artış oranları ile eşdeğer oranda artacağı varsayılarak projeksiyona eklenmiştir.
- Yıllık sigorta bedeli 2023 yılı için 187.823 TL olarak belirlenmiştir. İlk yıl bu bedel projeksiyona eklenmiştir. Yıllık bedel ise KYK tarafından ödenecek kira bedelinde belirlenen kira artış oranları ile eşdeğer oranda artacağı varsayılarak projeksiyona eklenmiştir.
- İlave olarak öngörülemeyen gider kalemleri için %1 oranında diğer gider olacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Değerleme Yılı	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5
Periyot Period	0	1	2	3	4	5	6	7	8
Yıllar Years	1.01.2023	1.01.2024	1.01.2025	1.01.2026	1.01.2027	1.01.2028	1.01.2029	1.01.2030	1.01.2031
<b>Yıllık Yurt Kira Geliri ( TL )</b>	₺32.888.715,30	₺47.218.798,40	₺61.842.530,73	₺76.113.883,98	₺90.480.379,58	₺104.860.195,11	₺118.398.514,57	₺131.422.351,17	₺145.878.809,80
<b>Toplam Gelir</b>	₺32.888.715,30	₺47.218.798,40	₺61.842.530,73	₺76.113.883,98	₺90.480.379,58	₺104.860.195,11	₺118.398.514,57	₺131.422.351,17	₺145.878.809,80

<b>İşletme Gideri</b>	₺1.315.548,61	₺1.888.751,94	₺2.473.701,23	₺3.044.555,36	₺3.619.215,18	₺4.194.407,80	₺4.735.940,58	₺5.256.894,05	₺5.835.152,39
<b>Üst Hakkı Bedeli</b>	₺2.152.800,00	₺2.906.280,00	₺3.632.850,00	₺4.359.420,00	₺5.100.521,40	₺5.814.594,40	₺6.454.199,78	₺7.164.161,76	₺7.952.219,55
<b>Bina Sigorta Bedeli</b>	₺187.823,00	₺281.734,50	₺380.341,58	₺475.426,97	₺570.512,36	₺667.499,46	₺760.949,39	₺844.653,82	₺937.565,74
<b>Diğer Giderler</b>	₺328.887,15	₺472.187,98	₺618.425,31	₺761.138,84	₺904.803,80	₺1.048.601,95	₺1.183.985,15	₺1.314.223,51	₺1.458.788,10

<b>Net Gelir Toplamı ( TL )</b>	₺28.903.656,54	₺41.669.843,98	₺54.737.212,62	₺67.473.342,81	₺80.285.326,84	₺93.135.091,50	₺105.263.439,67	₺116.842.418,04	₺129.695.084,02
---------------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	-----------------	-----------------	-----------------

<b>İndirgeme Oranı Discount Rate</b>	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%
<b>İndirgenmiş Nakit Akışı Discounted Cash Flow</b>	₺25.956.249,81	₺30.177.923,03	₺31.968.956,83	₺31.780.178,25	₺30.495.699,29	₺28.529.494,53	₺26.003.787,22	₺23.277.583,72	₺20.837.191,88

9,5	10,5	11,5	12,5	13,5	14,5	15,5	16,5	17,5	18,5	19,5
9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1.01.2032	1.01.2033	1.01.2034	1.01.2035	1.01.2036	1.01.2037	1.01.2038	1.01.2039	1.01.2040	1.01.2041	1.01.2042

₺161.925.478,88	₺179.737.281,56	₺199.508.382,53	₺221.454.304,61	₺245.814.278,11	₺272.853.848,71	₺302.867.772,06	₺336.183.226,99	₺373.163.381,96	₺414.211.353,97	₺221.756.239,35
₺161.925.478,88	₺179.737.281,56	₺199.508.382,53	₺221.454.304,61	₺245.814.278,11	₺272.853.848,71	₺302.867.772,06	₺336.183.226,99	₺373.163.381,96	₺414.211.353,97	₺221.756.239,35

₺6.477.019,16	₺7.189.491,26	₺7.980.335,30	₺8.858.172,18	₺9.832.571,12	₺10.914.153,95	₺12.114.710,88	₺13.447.329,08	₺14.926.535,28	₺16.568.454,16	₺8.870.249,57
₺8.826.963,70	₺9.797.929,71	₺10.875.701,97	₺12.072.029,19	₺13.399.952,40	₺14.873.947,17	₺16.510.081,35	₺18.326.190,30	₺20.342.071,24	₺22.579.699,07	₺12.531.732,98
₺1.040.697,97	₺1.155.174,75	₺1.282.243,97	₺1.423.290,81	₺1.579.852,80	₺1.753.636,61	₺1.946.536,63	₺2.160.655,66	₺2.398.327,79	₺2.662.143,84	₺1.477.489,83
₺1.619.254,79	₺1.797.372,82	₺1.995.083,83	₺2.214.543,05	₺2.458.142,78	₺2.728.538,49	₺3.028.677,72	₺3.361.832,27	₺3.731.633,82	₺4.142.113,54	₺2.217.562,39

₺143.961.543,26	₺159.797.313,02	₺177.375.017,46	₺196.886.269,38	₺218.543.759,01	₺242.583.572,50	₺269.267.765,47	₺298.887.219,67	₺331.764.813,84	₺368.258.943,36	₺196.659.204,56
-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%
₺18.652.647,57	₺16.697.128,07	₺14.946.622,70	₺13.379.638,07	₺11.976.934,08	₺10.721.287,76	₺9.597.281,79	₺8.591.115,15	₺7.690.433,72	₺6.884.178,57	₺2.964.772,80

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	18,00%	18,00%	18,00%
Risk Primi	5,50%	6,00%	6,50%
indirgeme oranı	23,50%	24,00%	24,50%
Bugünkü Değer ( TL )	₺382.208.129,86	₺371.129.104,84	₺360.558.391,87
Yaklaşık Bugünkü Değer ( TL )	₺382.210.000,00	₺371.130.000,00	₺360.560.000,00

#### **Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Rapora konu taşınmazın halihazırda faal olarak kullanılan gelir getirici bir mülk olması sebebiyle indirgenmiş nakit akışı uygulanmış ve neticesinde bir değere ulaşılmıştır.

Söz konusu ulaşılan değer, indirgenen nakit akışlarının bugünkü değer toplamıdır.

İNA verileri dikkate alındığından taşınmazın nakit akışı projeksiyonu ile tespit edilen toplam değeri, yaklaşık **371.130.000,00 TL**'dir.

#### **5.4 Diğer Tespit ve Analizler**

##### **Δ Takdir Edilen Kira Değerleri**

Söz konusu taşınmaz için Kredi Yurtlar Kurumu ile Akfen GYO AŞ. arasında her yıl Eylül ayında belirlenen kira artış oranına göre 2022 yılı Eylül ayından itibaren aylık kira bedeli KDV hariç 2.349.193,95 TL olarak belirlenmiştir. Bu bedel her yıl Eylül ayında artış gösterecek olup, artışlar Kredi Yurtlar Kurumu ile mutabık kalarak TEFE-TÜFE oranlarına göre belirlenecektir.

##### **Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Değerleme konusu taşınmaz öğrenci yurdu olarak kullanılmaktadır. Söz konusu taşınmazın hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

##### **Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Değerleme konusu taşınmaz öğrenci yurdu olarak kullanılmaktadır. Üzerinde herhangi bir proje geliştirme çalışması yoktur.

##### **Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Söz konusu taşınmazın, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım durumunun en etkin ve verimli durumu olduğu kanaatindeyiz.

##### **Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır.

#### **6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

##### **6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması**

Rapora konu taşınmaz için kira sözleşmesinden doğan hakkın değerinin tespiti yapıldığı için mevcut kira geliri üzerinden gelir analizi yapılmıştır. Pazar yaklaşımı arsa değerinin tespiti yapılmıştır. Maliyet analizinde mevcut binaların maliyet bedeli belirlenmiştir. Taşınmazın hali hazırda şehir hastanesi ile birlikte tek bir parsel içerisinde yer alıyor olması ve ifraz işlemi yapılmaması sebebiyle maliyet ve Pazar analizi kullanılmamıştır. Taşınmazın hali hazırda kira sözleşmesine göre gelir getiriyor olması göz önüne alınarak Gelir analizi ile tespit edilen değeri esas kabul edilmiştir.

## 6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

### Δ Olumlu Özellikler

- Şehir merkezinde yer alması
- Ulaşım imkanının iyi olması

### Δ Olumsuz Özellikler

- Üniversiteye mesafeli konumda yer alması

### Δ Fırsatlar

- Şehirdeki üniversitelerin öğrenci potansiyelinin yüksek olması

### Δ Tehditler

- Şehirdeki öğrencilerin genellikle kampüse yakın yurtları tercih ediyor olması
- Mevcut pandemi koşullarının uzaktan eğitim modelini yaygın hale getirmesi

## 6.3 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

## 6.4 Yasal Gereklileri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

## 6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazın takyidat incelemesi ile ilgili açıklamalar 3.3 başlığı altında verilmiştir.

## 6.6 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

## 6.7 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz 'Öğrenci Yurdu' olup, üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

## 6.8 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, yurt olarak kullanımda olup irtifak hakkı sözleşmesine göre işletilmektedir. İrtifak hakkına ilişkin incelenen resmi sözleşmede; bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkının 27 yıl süreli olduğu; irtifak hakkının üçüncü kişilere devredilebileceği; sürenin sonunda irtifak hakkına konu yapının bedelsiz olarak taşınmaz malikine geçeceği görülmektedir. Söz konusu sözleşmeye göre üst hakkının devredilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

## **6.9 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) “(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.” (b) bendi “(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” ve (g) bendi “Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler.” gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

Ayrıca Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 28.madde (d) bendine göre “Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75’ini oluşturduğu Türkiye’de kurulu şirketlere iştirak edebilir.” ve (e) bendi fıkrasına göre “Ortaklıklar tarafından işletmeciler şirketlere yapılacak iştirak, ortaklıkların hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10’undan fazla olamaz.” İştirak şirketin Akfen GYO A.Ş.’nin aktif toplamının %10’unu aşmaması sebebiyle GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaat getirilmiştir.

## **7. SONUÇ**

### **7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; Isparta İli, Merkez İlçesi, İstiklal2 Mahallesi, 9 ada 112 Parselde kayıtlı irtifak hakkının adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

## 7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle 'Gelir Yöntemi' neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Gelir Yöntemi'ne göre kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut durum piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **371.130.000,00 TL** ve Yazıyla **Üç Yüz Yetmiş Bir Milyon Yüz Otuz Bin Türk Lirası'dır.**

*%18 KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 437.933.400,00TL dir.*

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla aylık ciro üzerinden %18 kira bedeli hesabı ise nakit akışı verileri dikkate alınarak belirlenmiştir.

Taşınmazın aylık kira bedeli : **2.349.193,95 TL/ay** olarak belirlenmiştir.

*%18 KDV Dahil Aylık Kira Değeri: 2.772.048,86 TL dir.*

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Alış Kuru 1\$:18,6983 TL ve 1€: 19,9349 TL'dir.*

Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



## Ana Taşınmaz Tapu Kaydı

webtopu  
Tapunun Kısayolu

Kaydı Oluşturan: BURAK BARIŞ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
038521379850	20211129-898-F05803	37985

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	9/112
Taşınmaz Kimlik No:	86411851	AT Yüzölçüm(m2):	194988.99
İl/ilçe:	ISPARTA/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Isparta	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSTİKLAL 2 M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KIRAÇLAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	42/4133	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A, B BLOK 4 ER KATLI BETONARME SAĞLIK VE BAKIM KURULUŞLARI A BLOK 7 KATLI, B BLOK 12 KATLI, C BLOK 3 KATLI, D BLOK 10 KATLI, E BLOK 4 KATLI BETONARME HASTANE VE BAKIM KURULUŞLARI VE ARSASI

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

173

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -Özelleştirme Yüksek Kurulu nun kararı ile Sağlık Kampüsü yapılacak şartıyla ,Sağlık Bakanlığına tahsis edilmek üzere bilabedel olarak devredilmiştir. ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer)	(SN:8289254) MALİYE VE HAZİNE BAKANLIĞI ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI VKN:1460037187	Isparta - 03-03-2010 10:30 - 2696	-

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
279525429	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ V	-	1/1	194988.99	194988.99	Tevhit İşlemi (TSM) 23-09-2014 12581	-

## MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	TAMAMI SÜRESİZ OLARAK ISPARTA VALİLİĞİ ÖZEL İDARE MÜDÜRLÜĞÜ ADINA TAHSİS EDİLMİŞTİR. 16/7/2004 YE.V 4366	MALİYE HAZİNESİ VKN		Isparta - 16-07-2004 00:00 - 4366	

2 / 3

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

## Kaydı Oluşturan: BURAK BARIŞ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
038521379850	20211129-898-F05803	37985

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	DaimiMustakilHak	Ada/Parsel:	9/112
Taşınmaz Kimlik No:	88308121	AT Yüzölçüm(m2):	178651.12
İl/İlçe:	ISPARTA/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Isparta	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSTİKLAL 2 M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KIRAÇLAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	42/4154	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	27 yıl süre ile 42. cilt 4133. sayfadaki 9 ada 112 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -Özelleştirme Yüksek Kurulu nun kararı ile Sağlık Kampüsü yapmak şartıyla ,Sağlık Bakanlığına tahsis edilmek üzere	(SN:8289254) MALİYE VE	Isparta - 03-03-2010 10:30 -	-

1 / 3

bilabedel olarak devredilmiştir. ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer)	HAZINE BAKANLIĞI ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI VKN:1460037187	2696
---	--	------

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
294538908	(SN:7900840) ISPARTA ŞEHİR HASTANESİ YATIRIM İŞLETME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	178651.12	178651.12	Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Tesis 05-03-2015 2925	-

## MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek							
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590,(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Hayır	540000000.00 USD	Yıllık LIBOR+ %5,15 değişken	1/0	F.B.K.	Isparta - 05-03-2015 15:36 - 2973	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev		
Isparta - İSTİKLAL 2 M - (Aktif) - 9 Ada - 112 Parsel	1/1	(SN:7900840) ISPARTA ŞEHİR HASTANESİ YATIRIM İŞLETME ANONİM ŞİRKETİ V	540000000.00 USD	Isparta - 05-03-2015 15:36 - 2973	-		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.











### YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

136021177

1. Bölgenin varlığı amacı <input type="checkbox"/> İmar Kullanma İzin <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzin		10. Belgelerin onay tarihi <b>21 Mart 2018</b>	11. Belge no <b>103</b>
2. Belgelerin esas niteliği <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yeniden <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ek inşaat <input type="checkbox"/> 5.Kat katmanlı <input type="checkbox"/> 6.Sıra <input type="checkbox"/> 7.Şehir <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 9.Dolgu <input type="checkbox"/> 10.Rezervasyon <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13.Pasajlar <input type="checkbox"/> 14.Makine tesisatı <input type="checkbox"/> 15.Emniyet inşaatı <input type="checkbox"/> 16.Yeni deprem <input type="checkbox"/> 17.Sebat inşaatı <input type="checkbox"/> 18.Şehiye inşaatı <input type="checkbox"/> 19.		13. İlk yapı ruhsat tarihi 20.06.2016	
14. İlk yapı ruhsat no 433		15. Son yapı ruhsat tarihi	
16. Yarıtmaya ruhsat tarihi		17. Yarıtmaya ruhsat tarihi	
18. Tadilat ruhsat tarihi		19. Tadilat ruhsat tarihi	
20. İmar planı onay tarihi 07.08.2016		21. İmar durumu tarihi 06.07.2015	
22. İmar durumu no		23. Tapu tesisi belge tarihi 03.03.2018	
24. CED raporu onay tarihi		25. Tapu tesisi belge tarihi 03.03.2018	
26. Tapu tesisi belge tarihi 03.03.2018		27. Tapu tesisi belge veren kurum TAPU SİCİL MÜD.	
28. Parçanın kullanim alanı SAĞLIK YERİSİ ALANI		29. Parçanın alanı (m <sup>2</sup> ) 17800,12	

<b>Yapı Sahibinin</b>		<b>Yapı Müteahhidinin</b>		<b>Şantiye Şefinin</b>	
31. Adı soyadı, ünvanı, T.C kimlik no SAĞLIK BAKANLIĞI İSPARTA İÇİŞİ HASTANESİ YATIRIM İZLETME ANKARA ŞİRKETİ		32. Adı soyadı, ünvanı, T.C kimlik no CENAL ULU, ULU İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ., 1972001064		33. Adı soyadı, ünvanı İSA YALÇIN, İNG. MÜH.	
34. Bağı vadedi vergi dairesi adı CUMHURİYET V.D.		35. Bağı vadedi vergi dairesi adı KURUMLAR		36. Adı soyadı, ünvanı SAĞLIK YERİSİ ALANI	
37. Vergi kimlik no 400009-302		38. Vergi kimlik no 887930/033		39. Adı soyadı, ünvanı SAĞLIK YERİSİ ALANI	
40. Sicil no KAZIM ÖZALP İMHA KÖYÜ CAD. NO: 32 İÇ KAP. NO: 1 ÇANKAYA/ ANKARA		41. Sicil no 01.09.2016		42. Adı soyadı, ünvanı SAĞLIK YERİSİ ALANI	
43. Sicil no 01.09.2016		44. Sicil no 01.09.2016		45. Adı soyadı, ünvanı SAĞLIK YERİSİ ALANI	

<b>Belge Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler</b>		<b>Yapı İle İlgili Özellikler</b>	
31. Kurumun adı (Sektör)	32. Kurumun türü (Sektör)	33. Yapı türü (Sektör)	34. Yapı türü (Sektör)
35. Kurumun adresi	36. Kurumun adresi	37. Yapı türü (Sektör)	38. Yapı türü (Sektör)
39. Kurumun adresi	40. Kurumun adresi	41. Yapı türü (Sektör)	42. Yapı türü (Sektör)
43. Kurumun adresi	44. Kurumun adresi	45. Yapı türü (Sektör)	46. Yapı türü (Sektör)
47. Kurumun adresi	48. Kurumun adresi	49. Yapı türü (Sektör)	50. Yapı türü (Sektör)
51. Kurumun adresi	52. Kurumun adresi	53. Yapı türü (Sektör)	54. Yapı türü (Sektör)
55. Kurumun adresi	56. Kurumun adresi	57. Yapı türü (Sektör)	58. Yapı türü (Sektör)
59. Kurumun adresi	60. Kurumun adresi	61. Yapı türü (Sektör)	62. Yapı türü (Sektör)
63. Kurumun adresi	64. Kurumun adresi	65. Yapı türü (Sektör)	66. Yapı türü (Sektör)
67. Kurumun adresi	68. Kurumun adresi	69. Yapı türü (Sektör)	70. Yapı türü (Sektör)
71. Kurumun adresi	72. Kurumun adresi	73. Yapı türü (Sektör)	74. Yapı türü (Sektör)
75. Kurumun adresi	76. Kurumun adresi	77. Yapı türü (Sektör)	78. Yapı türü (Sektör)
79. Kurumun adresi	80. Kurumun adresi	81. Yapı türü (Sektör)	82. Yapı türü (Sektör)
83. Kurumun adresi	84. Kurumun adresi	85. Yapı türü (Sektör)	86. Yapı türü (Sektör)
87. Kurumun adresi	88. Kurumun adresi	89. Yapı türü (Sektör)	90. Yapı türü (Sektör)
91. Kurumun adresi	92. Kurumun adresi	93. Yapı türü (Sektör)	94. Yapı türü (Sektör)
95. Kurumun adresi	96. Kurumun adresi	97. Yapı türü (Sektör)	98. Yapı türü (Sektör)
99. Kurumun adresi	100. Kurumun adresi	99. Yapı türü (Sektör)	100. Yapı türü (Sektör)

Yapının teknik özellikleri

1. Katman	2. Katman	3. Katman	4. Katman
5. Katman	6. Katman	7. Katman	8. Katman
9. Katman	10. Katman	11. Katman	12. Katman
13. Katman	14. Katman	15. Katman	16. Katman
17. Katman	18. Katman	19. Katman	20. Katman
21. Katman	22. Katman	23. Katman	24. Katman
25. Katman	26. Katman	27. Katman	28. Katman
29. Katman	30. Katman	31. Katman	32. Katman
33. Katman	34. Katman	35. Katman	36. Katman
37. Katman	38. Katman	39. Katman	40. Katman
41. Katman	42. Katman	43. Katman	44. Katman
45. Katman	46. Katman	47. Katman	48. Katman
49. Katman	50. Katman	51. Katman	52. Katman
53. Katman	54. Katman	55. Katman	56. Katman
57. Katman	58. Katman	59. Katman	60. Katman
61. Katman	62. Katman	63. Katman	64. Katman
65. Katman	66. Katman	67. Katman	68. Katman
69. Katman	70. Katman	71. Katman	72. Katman
73. Katman	74. Katman	75. Katman	76. Katman
77. Katman	78. Katman	79. Katman	80. Katman
81. Katman	82. Katman	83. Katman	84. Katman
85. Katman	86. Katman	87. Katman	88. Katman
89. Katman	90. Katman	91. Katman	92. Katman
93. Katman	94. Katman	95. Katman	96. Katman
97. Katman	98. Katman	99. Katman	100. Katman

Yapının biten kısımları için verilen yapı kullanma izin bilgisinin

1. Katman	2. Katman	3. Katman	4. Katman
5. Katman	6. Katman	7. Katman	8. Katman
9. Katman	10. Katman	11. Katman	12. Katman
13. Katman	14. Katman	15. Katman	16. Katman
17. Katman	18. Katman	19. Katman	20. Katman
21. Katman	22. Katman	23. Katman	24. Katman
25. Katman	26. Katman	27. Katman	28. Katman
29. Katman	30. Katman	31. Katman	32. Katman
33. Katman	34. Katman	35. Katman	36. Katman
37. Katman	38. Katman	39. Katman	40. Katman
41. Katman	42. Katman	43. Katman	44. Katman
45. Katman	46. Katman	47. Katman	48. Katman
49. Katman	50. Katman	51. Katman	52. Katman
53. Katman	54. Katman	55. Katman	56. Katman
57. Katman	58. Katman	59. Katman	60. Katman
61. Katman	62. Katman	63. Katman	64. Katman
65. Katman	66. Katman	67. Katman	68. Katman
69. Katman	70. Katman	71. Katman	72. Katman
73. Katman	74. Katman	75. Katman	76. Katman
77. Katman	78. Katman	79. Katman	80. Katman
81. Katman	82. Katman	83. Katman	84. Katman
85. Katman	86. Katman	87. Katman	88. Katman
89. Katman	90. Katman	91. Katman	92. Katman
93. Katman	94. Katman	95. Katman	96. Katman
97. Katman	98. Katman	99. Katman	100. Katman

Konut ile ilgili özellikler

1. Katman	2. Katman	3. Katman	4. Katman
5. Katman	6. Katman	7. Katman	8. Katman
9. Katman	10. Katman	11. Katman	12. Katman
13. Katman	14. Katman	15. Katman	16. Katman
17. Katman	18. Katman	19. Katman	20. Katman
21. Katman	22. Katman	23. Katman	24. Katman
25. Katman	26. Katman	27. Katman	28. Katman
29. Katman	30. Katman	31. Katman	32. Katman
33. Katman	34. Katman	35. Katman	36. Katman
37. Katman	38. Katman	39. Katman	40. Katman
41. Katman	42. Katman	43. Katman	44. Katman
45. Katman	46. Katman	47. Katman	48. Katman
49. Katman	50. Katman	51. Katman	52. Katman
53. Katman	54. Katman	55. Katman	56. Katman
57. Katman	58. Katman	59. Katman	60. Katman
61. Katman	62. Katman	63. Katman	64. Katman
65. Katman	66. Katman	67. Katman	68. Katman
69. Katman	70. Katman	71. Katman	72. Katman
73. Katman	74. Katman	75. Katman	76. Katman
77. Katman	78. Katman	79. Katman	80. Katman
81. Katman	82. Katman	83. Katman	84. Katman
85. Katman	86. Katman	87. Katman	88. Katman
89. Katman	90. Katman	91. Katman	92. Katman
93. Katman	94. Katman	95. Katman	96. Katman
97. Katman	98. Katman	99. Katman	100. Katman

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.





### YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

114398373

1. Belediye başkanlığı: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		9. Başvuru tarihi: <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzin <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzin		10. Başvuru tarihi: 10 Aralık 2018	11. Başvuru no: 453
2. Belediye başkanlığı: İSPARTA		3. Başvuru amacı: <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/> Ek bina <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> İnceleme <input type="checkbox"/> Değişiklik <input type="checkbox"/> Diğer		4. Başvuru türü: <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Yeniden <input type="checkbox"/> 3. Ek bina <input type="checkbox"/> 4. Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 5. İnceleme <input type="checkbox"/> 6. Değişiklik <input type="checkbox"/> 7. Diğer	
5. Mahalle: SAKATLI MAH.		6. Mahalle tarifi: 34		8. Yarıllık inşaat: <input type="checkbox"/> 15. Elverişli inşaat: <input type="checkbox"/> 16. İnceleme: <input type="checkbox"/> 17. İnceleme: <input type="checkbox"/> 18. Başvuru: <input type="checkbox"/> 19.	
7. Çelik yapı ruhsatı tarihi: 22.08.2018		14. Ek yapı ruhsatı tarihi: 4/3		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 08.08.2018	
18. Yarıllık inşaat tarihi: 17.10.2014		19. Tadilat ruhsatı tarihi: 17.10.2014		20. İnceleme tarihi: 06.07.2015	
23. Zemin etütü tarihi: 05.03.2015		24. ÇED raporu tarihi: 05.03.2015		25. Tapu teskil belgesi tarihi: 42/4154	
27. Tapu teskil belgesi tarihi: SAĞLIK TESİS ALIŞI		28. Parselin kullanma amacı: SAĞLIK TESİS ALIŞI		29. Parselin alanı (m <sup>2</sup> ): 17851,12	

31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: SAĞLIK BAKANLIĞI İSPARTA ŞEHİR HASTANESİ YATIRIM İŞLETME ANONİM ŞİRKETİ		36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: CEMAL ULU, ULU İNŞAAT TURİZM SAKATLI VE TİCARET LTD.ŞTİ., 18373201888		Şantiye Şefinin	
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET V.D.		37. Önceki yapı no: 40243		47. T.C. kimlik no: 14174364516	
33. Vergi levhi no: 40243/000		38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KURUMLAR		48. Önceki yapı no: 50513	
34. Adres: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA		39. Vergi kimlik no: 40243/000		49. Önceki yapı no: 5007212290213520	
35. İnceleme tarihi: 01.09.2018		40. Sigorta sınıfı no: 41. Sigorta tarihi: 01.09.2018		50. Sigorta tarihi: 06.08.2016	
42. Sigorta no: 43. Yarıllık inşaat tarihi: 01.09.2018		44. Site esas adresi: HASTANELER MAH. HANIK KEMAL BUL. KEPEZ İZCİ YAKA MAHALİKİ SİTESİ NO: 81 İÇ KAPI NO: 5 KEPEZ / ANTALYA		51. Sigorta no: 3904	
45. İnceleme tarihi: 01.09.2018		46. İnceleme tarihi: 01.09.2018		52. Adres: KEPEZ MAH. 1218 EK. NO: 21 İÇ KAPI NO: 5 MERKEZ / İSPARTA	

Beğe Düzenlenen Kısmıta İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler		
54. Kullanma amacına göre yapılan bölünme alanları ile ilgili alanlar:	55. Bölünme alanı sayısı:	56. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ):	57. Beton yapı sayısı:	58. Yarıllık inşaat sayısı:	59. Yarıllık beton inşaat sayısı:
1380 - Sağlık ve Bakım Kuruluşları: 1	1380	13400	1	1	1
3000 - Oturma Alan (Sığınak): 1	3000	1379	2	2	2
3004 - Oturma Alan (Merdiven): 1	3004	481	1	1	1
3002 - Oturma Alan (Dış): 1	3002	104	1	1	1
3 - Oturma Alan (Diğer Alan): 1	3	34	1	1	1
Toplam: 1380 - Sağlık ve Bakım Kuruluşları: 1		14368			

60. Yapının Teknik Özellikleri		61. Çelik Kullanım Alanları		62. Yapının Yapı Sistemleri	
63. Temel tipi: <input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Betonarme <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Diğer		64. Çelik kullanımı: <input type="checkbox"/> 1. Akarsu <input type="checkbox"/> 2. Belirli alanlar <input type="checkbox"/> 3. Açık alanlar <input type="checkbox"/> 4. Kapalı alanlar <input type="checkbox"/> 5. Diğer		65. Yapı sistemi: <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perforat sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz-Perforat sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.4. Diğer <input type="checkbox"/> 1.5. Diğer	
66. Temel tipi: <input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Betonarme <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Diğer		67. Çelik kullanımı: <input type="checkbox"/> 1. Akarsu <input type="checkbox"/> 2. Belirli alanlar <input type="checkbox"/> 3. Açık alanlar <input type="checkbox"/> 4. Kapalı alanlar <input type="checkbox"/> 5. Diğer		68. Yapı sistemi: <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perforat sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz-Perforat sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.4. Diğer <input type="checkbox"/> 1.5. Diğer	

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısmına Kısmi Kullanma İzin düzenlenmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamının ve kullanılabilecek alanları gösterir. Kullanılabilecek alanlar ile projede belirtilmeyen alanlar gösterilmemiştir. Başvuru bölümleri başlıca deprem, kömür, su, elektrik, su vb. hizmetlerinden faydalanmaktadır. Mekanik ve elektrik tesisatının inşaatı ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı 0 adet daire, 0 adet dükkan veya 1 adet diğer kullanım alanı tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin			Konut İle İlgili Özellikler		
69. Başvuru tarihi:	70. Başvuru tarihi:	71. Başvuru tarihi:	72. Konut alanı (m <sup>2</sup> ):		
			73. Konut alanı (m <sup>2</sup> ):		
			74. Konut alanı (m <sup>2</sup> ):		
			75. Konut alanı (m <sup>2</sup> ):		
			76. Konut alanı (m <sup>2</sup> ):		
			77. Konut alanı (m <sup>2</sup> ):		
			78. Konut alanı (m <sup>2</sup> ):		
			79. Konut alanı (m <sup>2</sup> ):		
			80. Konut alanı (m <sup>2</sup> ):		
			81. Konut alanı (m <sup>2</sup> ):		
			82. Konut alanı (m <sup>2</sup> ):		
			83. Konut alanı (m <sup>2</sup> ):		
			84. Konut alanı (m <sup>2</sup> ):		
			85. Konut alanı (m <sup>2</sup> ):		
			86. Konut alanı (m <sup>2</sup> ):		
			87. Konut alanı (m <sup>2</sup> ):		
			88. Konut alanı (m <sup>2</sup> ):		
			89. Konut alanı (m <sup>2</sup> ):		
			90. Konut alanı (m <sup>2</sup> ):		
			91. Konut alanı (m <sup>2</sup> ):		
			92. Konut alanı (m <sup>2</sup> ):		
			93. Konut alanı (m <sup>2</sup> ):		
			94. Konut alanı (m <sup>2</sup> ):		
			95. Konut alanı (m <sup>2</sup> ):		
			96. Konut alanı (m <sup>2</sup> ):		
			97. Konut alanı (m <sup>2</sup> ):		
			98. Konut alanı (m <sup>2</sup> ):		
			99. Konut alanı (m <sup>2</sup> ):		
			100. Konut alanı (m <sup>2</sup> ):		

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ						111234613	
1. Belgesiz verilen kurulu: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		9. Belgesiz veriliş amacı: <input checked="" type="checkbox"/> Yeni Kurulum İstisi <input type="checkbox"/> Kurulumun Yeniden Değerlendirilmesi		10. Belgesiz veriliş tarihi: <b>10 Aralık 2018</b>	11. Belge no: <b>454</b>		
2. Belge verilen yapıya ait adres: İSPARTA İlçe MERKEZ		3. Belgesiz esas ruhsat: 1. Yeni yapı <input checked="" type="checkbox"/> 2. Yarıyapı <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 4. Ek inşaat <input type="checkbox"/> 5. Kat katmanı <input type="checkbox"/> 6. İnce <input type="checkbox"/> 7. Geçir <input type="checkbox"/>		12. Belgesiz esas ruhsat: 8. Taahhüt <input type="checkbox"/> 9. Değer <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12. Kullanan değişim <input type="checkbox"/> 13. Fesih <input type="checkbox"/> 14. Miktarlık belgesi <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisi <input type="checkbox"/> 16. İnce değerlendir <input type="checkbox"/> 17. İnce değerlendir <input type="checkbox"/> 18. Belge düzen <input type="checkbox"/> 19. <input type="checkbox"/>			
4. Adres: SANAYİ MAH. Mithatlar tarhihi no: 34		13. İki yapı ruhsat tarihi: 22.06.2018		14. İk. yapı ruhsat tarihi: 4.30	15. Son yapı ruhsat tarihi: 08.08.2018	16. Son yapı ruhsat no: -217	
5. Cadde/Sokak tarhihi no: 66		17. Yarıyapı ruhsat tarihi: -		18. Taahhüt ruhsat tarihi: -	19. İnce değerlendir tarihi: 08.07.2015	20. İnce değerlendir no: 233	
6. Etiler adı: -		21. Zemin etesi inşaat tarihi: -		22. ÇED inşaat tarihi: -	23. Tapu inşaat belgesi tarihi: 05.01.2015	24. Tapu inşaat belgesi no: 424154	
7. Parşöle No: 25		8. Parşöle No: 112		5. Blok No: A-3			
1. Katman bilgileri: 1. Katman bilgileri: 2. Katman bilgileri: 3. Katman bilgileri: 4. Katman bilgileri:		25. Tapu inşaat belgesi tarihi: 05.01.2015		26. Tapu inşaat belgesi no: 424154	27. Tapu inşaat belgesi tarihi: -	28. Tapu inşaat belgesi no: 424154	
1. Katman bilgileri: 1. Katman bilgileri: 2. Katman bilgileri: 3. Katman bilgileri: 4. Katman bilgileri:		27. Tapu inşaat belgesi tarihi: -		28. Tapu inşaat belgesi no: 424154	29. Parsel bilgileri: SAĞLIK YERİSİ ALANI	30. Parsel bilgileri: 170651.12	
Yapı Sahibinin: 31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: SAĞLIK BAKANLIĞI İSPARTA ŞEHİR HASTAHANESİ YATIRIM İÇLETME ANONİM ŞİRKETİ		Yapı Müteahhidinin: 32. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: CEMAL ULU, ULU İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET LTD ŞTİ, 19372201096		Şantiye Şefinin: 40. Adı soyadı, unvanı: İSA YALÇIN, İNŞ MGR			
33. Başı inşaatçı veya inşaatçı adı: CUMHURİYET V.D.		34. Başı inşaatçı veya inşaatçı adı: KURUNLAR		35. Vergi levhi no: 887388333			
36. Adres: KAZIM ÖZALP MAH. KIZI CA. NO: 22 İÇ KAP. NO: 1 CANNAYA / KIZILAR		37. Adres: FADİHALAR MAH. İNANIR KEMAL BUL. KEPEZ İÇERİŞİ MAHAKIMLIK SİTESİ NO: 01 İÇ KAP. NO: 5 KEPEZ / AKIŞALTA		38. Adres: KEPEZ MAH. 1218 SK. NO: 21 İÇ KAP. NO: 5 MERKEZ / İSPARTA			
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler:		Yapı İle İlgili Özellikler:					
39. Kullandığı inşaat malzemesi: 1204 - Bağlı ve Bağlı Kurulumlar	41. Değerlendirme tarihi: 01.03.2018	42. Değerlendirme tarihi: -	43. Yapı inşaat belgesi tarihi: 00771119641986	44. İnşaat ruhsat tarihi: -	45. İnşaat ruhsat no: -		
46. İnşaat ruhsat tarihi: -	47. İnşaat ruhsat no: -	48. İnşaat ruhsat tarihi: -	49. İnşaat ruhsat no: -	50. İnşaat ruhsat tarihi: -	51. İnşaat ruhsat no: -		
52. İnşaat ruhsat tarihi: -	53. İnşaat ruhsat no: -	54. İnşaat ruhsat tarihi: -	55. İnşaat ruhsat no: -	56. İnşaat ruhsat tarihi: -	57. İnşaat ruhsat no: -		
58. İnşaat ruhsat tarihi: -	59. İnşaat ruhsat no: -	60. İnşaat ruhsat tarihi: -	61. İnşaat ruhsat no: -	62. İnşaat ruhsat tarihi: -	63. İnşaat ruhsat no: -		
64. İnşaat ruhsat tarihi: -	65. İnşaat ruhsat no: -	66. İnşaat ruhsat tarihi: -	67. İnşaat ruhsat no: -	68. İnşaat ruhsat tarihi: -	69. İnşaat ruhsat no: -		
70. İnşaat ruhsat tarihi: -	71. İnşaat ruhsat no: -	72. İnşaat ruhsat tarihi: -	73. İnşaat ruhsat no: -	74. İnşaat ruhsat tarihi: -	75. İnşaat ruhsat no: -		
76. İnşaat ruhsat tarihi: -	77. İnşaat ruhsat no: -	78. İnşaat ruhsat tarihi: -	79. İnşaat ruhsat no: -	80. İnşaat ruhsat tarihi: -	81. İnşaat ruhsat no: -		
82. İnşaat ruhsat tarihi: -	83. İnşaat ruhsat no: -	84. İnşaat ruhsat tarihi: -	85. İnşaat ruhsat no: -	86. İnşaat ruhsat tarihi: -	87. İnşaat ruhsat no: -		
88. İnşaat ruhsat tarihi: -	89. İnşaat ruhsat no: -	90. İnşaat ruhsat tarihi: -	91. İnşaat ruhsat no: -	92. İnşaat ruhsat tarihi: -	93. İnşaat ruhsat no: -		
94. İnşaat ruhsat tarihi: -	95. İnşaat ruhsat no: -	96. İnşaat ruhsat tarihi: -	97. İnşaat ruhsat no: -	98. İnşaat ruhsat tarihi: -	99. İnşaat ruhsat no: -		
100. İnşaat ruhsat tarihi: -	101. İnşaat ruhsat no: -	102. İnşaat ruhsat tarihi: -	103. İnşaat ruhsat no: -	104. İnşaat ruhsat tarihi: -	105. İnşaat ruhsat no: -		
Yapının Teknik Özellikleri:		Yapının Bilin Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin Konut İle İlgili Özellikler:					
106. İnşaat ruhsat tarihi: -	107. İnşaat ruhsat no: -	108. İnşaat ruhsat tarihi: -	109. İnşaat ruhsat no: -	110. İnşaat ruhsat tarihi: -	111. İnşaat ruhsat no: -		
112. İnşaat ruhsat tarihi: -	113. İnşaat ruhsat no: -	114. İnşaat ruhsat tarihi: -	115. İnşaat ruhsat no: -	116. İnşaat ruhsat tarihi: -	117. İnşaat ruhsat no: -		
118. İnşaat ruhsat tarihi: -	119. İnşaat ruhsat no: -	120. İnşaat ruhsat tarihi: -	121. İnşaat ruhsat no: -	122. İnşaat ruhsat tarihi: -	123. İnşaat ruhsat no: -		
124. İnşaat ruhsat tarihi: -	125. İnşaat ruhsat no: -	126. İnşaat ruhsat tarihi: -	127. İnşaat ruhsat no: -	128. İnşaat ruhsat tarihi: -	129. İnşaat ruhsat no: -		
130. İnşaat ruhsat tarihi: -	131. İnşaat ruhsat no: -	132. İnşaat ruhsat tarihi: -	133. İnşaat ruhsat no: -	134. İnşaat ruhsat tarihi: -	135. İnşaat ruhsat no: -		
136. İnşaat ruhsat tarihi: -	137. İnşaat ruhsat no: -	138. İnşaat ruhsat tarihi: -	139. İnşaat ruhsat no: -	140. İnşaat ruhsat tarihi: -	141. İnşaat ruhsat no: -		
142. İnşaat ruhsat tarihi: -	143. İnşaat ruhsat no: -	144. İnşaat ruhsat tarihi: -	145. İnşaat ruhsat no: -	146. İnşaat ruhsat tarihi: -	147. İnşaat ruhsat no: -		
148. İnşaat ruhsat tarihi: -	149. İnşaat ruhsat no: -	150. İnşaat ruhsat tarihi: -	151. İnşaat ruhsat no: -	152. İnşaat ruhsat tarihi: -	153. İnşaat ruhsat no: -		
154. İnşaat ruhsat tarihi: -	155. İnşaat ruhsat no: -	156. İnşaat ruhsat tarihi: -	157. İnşaat ruhsat no: -	158. İnşaat ruhsat tarihi: -	159. İnşaat ruhsat no: -		
160. İnşaat ruhsat tarihi: -	161. İnşaat ruhsat no: -	162. İnşaat ruhsat tarihi: -	163. İnşaat ruhsat no: -	164. İnşaat ruhsat tarihi: -	165. İnşaat ruhsat no: -		
166. İnşaat ruhsat tarihi: -	167. İnşaat ruhsat no: -	168. İnşaat ruhsat tarihi: -	169. İnşaat ruhsat no: -	170. İnşaat ruhsat tarihi: -	171. İnşaat ruhsat no: -		
172. İnşaat ruhsat tarihi: -	173. İnşaat ruhsat no: -	174. İnşaat ruhsat tarihi: -	175. İnşaat ruhsat no: -	176. İnşaat ruhsat tarihi: -	177. İnşaat ruhsat no: -		
178. İnşaat ruhsat tarihi: -	179. İnşaat ruhsat no: -	180. İnşaat ruhsat tarihi: -	181. İnşaat ruhsat no: -	182. İnşaat ruhsat tarihi: -	183. İnşaat ruhsat no: -		
184. İnşaat ruhsat tarihi: -	185. İnşaat ruhsat no: -	186. İnşaat ruhsat tarihi: -	187. İnşaat ruhsat no: -	188. İnşaat ruhsat tarihi: -	189. İnşaat ruhsat no: -		
190. İnşaat ruhsat tarihi: -	191. İnşaat ruhsat no: -	192. İnşaat ruhsat tarihi: -	193. İnşaat ruhsat no: -	194. İnşaat ruhsat tarihi: -	195. İnşaat ruhsat no: -		
196. İnşaat ruhsat tarihi: -	197. İnşaat ruhsat no: -	198. İnşaat ruhsat tarihi: -	199. İnşaat ruhsat no: -	200. İnşaat ruhsat tarihi: -	201. İnşaat ruhsat no: -		
202. İnşaat ruhsat tarihi: -	203. İnşaat ruhsat no: -	204. İnşaat ruhsat tarihi: -	205. İnşaat ruhsat no: -	206. İnşaat ruhsat tarihi: -	207. İnşaat ruhsat no: -		
208. İnşaat ruhsat tarihi: -	209. İnşaat ruhsat no: -	210. İnşaat ruhsat tarihi: -	211. İnşaat ruhsat no: -	212. İnşaat ruhsat tarihi: -	213. İnşaat ruhsat no: -		
214. İnşaat ruhsat tarihi: -	215. İnşaat ruhsat no: -	216. İnşaat ruhsat tarihi: -	217. İnşaat ruhsat no: -	218. İnşaat ruhsat tarihi: -	219. İnşaat ruhsat no: -		
220. İnşaat ruhsat tarihi: -	221. İnşaat ruhsat no: -	222. İnşaat ruhsat tarihi: -	223. İnşaat ruhsat no: -	224. İnşaat ruhsat tarihi: -	225. İnşaat ruhsat no: -		

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

## YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

140819863

1. Belgeli alan durumu: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		8. Belgeli yapı tipi: <input checked="" type="checkbox"/> Resmi Kurumlar İçin <input type="checkbox"/> Yapı Kurumları İçin		11. Belgeli inşaat tarihi: 10 Aralık 2018		12. Belge no: 455	
2. Belgeli alanın adresi: İSPARTA İYİ MERKEZ		9. Belgeli alanın alanı: <input type="checkbox"/> Gayri <input type="checkbox"/> Gaihi		13. İlk yapı ruhsat tarihi: 22.08.2018		14. İlk yapı ruhsat no: 457	
3. Alanın adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		10. Belgeli alanın alanı: <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input checked="" type="checkbox"/> 2. Yeniden <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 5. Kat değeri <input type="checkbox"/> 6. İnce <input type="checkbox"/> 7. Çarpık		15. Son yapı ruhsat tarihi: 08.08.2018		16. Son yapı ruhsat no: 218	
4. Alanın adresi: SANAYİ MAH.		11. Belgeli alanın alanı: <input type="checkbox"/> 8. Taahhüt <input type="checkbox"/> 9. Düşük <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12. Kurulum-değişim <input type="checkbox"/> 13. Pasajlık <input type="checkbox"/> 14. Miktarlı inşaat		17. Yatırım alanı: <input type="checkbox"/> 15. Eksenler yenisi <input type="checkbox"/> 16. İnce deyişim <input type="checkbox"/> 17. Yatırım alanı <input type="checkbox"/> 18. Belge değeri <input type="checkbox"/> 19.		17. Yatırım alanı tarihi: <input type="checkbox"/>	
5. Alanın adresi: 104		12. İlk yapı ruhsat tarihi: 22.08.2018		14. İlk yapı ruhsat no: 457		15. Son yapı ruhsat tarihi: 08.08.2018	
6. Alanın adresi: 08		16. Yatırım alanı tarihi: <input type="checkbox"/>		17. Yatırım alanı tarihi: <input type="checkbox"/>		18. Yatırım alanı tarihi: <input type="checkbox"/>	
7. Alanın adresi: 519		13. İlk yapı ruhsat tarihi: 22.08.2018		14. İlk yapı ruhsat no: 457		15. Son yapı ruhsat tarihi: 08.08.2018	
8. Alanın adresi: 519		16. Yatırım alanı tarihi: <input type="checkbox"/>		17. Yatırım alanı tarihi: <input type="checkbox"/>		18. Yatırım alanı tarihi: <input type="checkbox"/>	
9. Alanın adresi: 519		13. İlk yapı ruhsat tarihi: 22.08.2018		14. İlk yapı ruhsat no: 457		15. Son yapı ruhsat tarihi: 08.08.2018	
10. Alanın adresi: 519		16. Yatırım alanı tarihi: <input type="checkbox"/>		17. Yatırım alanı tarihi: <input type="checkbox"/>		18. Yatırım alanı tarihi: <input type="checkbox"/>	

Yapı Sahibinin		Yapı Mütahhidinin		Şantiye Şefinin	
31. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no (SAĞLIK BAKANLIĞI İSPARTA ŞEHİR HAŞİMEZİYAT İŞLETME ANONİM ŞİRKETİ)		36. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no (CEMAL ULU, ULU İNŞAAT TUNÇMİR SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ., 10373201000)		46. Adı soyadı, ünvanı (SA YALÇIN İNŞAAT)	
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı (CUMHURİYET V.D.)		37. Ödün adı (RUMELİ)		47. T.C. kimlik no (1417436459)	
33. Vergi levhi no (4000017303)		38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı (RUMELİ)		48. Ödün adı (SÖZLÜ)	
34. Adres (KARNE ÇEMLİK MAH. KÖLE CAD. NO: 23 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / İZMİR)		39. İşletme alanı (01.08.2018)		49. İşletme alanı (007212252/13520 06.06.2018)	
35. İmza		40. İşletme alanı (01.08.2018)		50. İşletme alanı (06.06.2018)	
35. Adres (KARNE ÇEMLİK MAH. KÖLE CAD. NO: 23 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / İZMİR)		41. İşletme alanı (01.08.2018)		51. İşletme alanı (06.06.2018)	
35. Adres (KARNE ÇEMLİK MAH. KÖLE CAD. NO: 23 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / İZMİR)		42. İşletme alanı (01.08.2018)		52. İşletme alanı (06.06.2018)	
35. Adres (KARNE ÇEMLİK MAH. KÖLE CAD. NO: 23 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / İZMİR)		43. İşletme alanı (01.08.2018)		53. İşletme alanı (06.06.2018)	
35. Adres (KARNE ÇEMLİK MAH. KÖLE CAD. NO: 23 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / İZMİR)		44. İşletme alanı (01.08.2018)		54. İşletme alanı (06.06.2018)	
35. Adres (KARNE ÇEMLİK MAH. KÖLE CAD. NO: 23 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / İZMİR)		45. İşletme alanı (01.08.2018)		55. İşletme alanı (06.06.2018)	
35. Adres (KARNE ÇEMLİK MAH. KÖLE CAD. NO: 23 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / İZMİR)		46. İşletme alanı (01.08.2018)		56. İşletme alanı (06.06.2018)	
35. Adres (KARNE ÇEMLİK MAH. KÖLE CAD. NO: 23 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / İZMİR)		47. İşletme alanı (01.08.2018)		57. İşletme alanı (06.06.2018)	
35. Adres (KARNE ÇEMLİK MAH. KÖLE CAD. NO: 23 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / İZMİR)		48. İşletme alanı (01.08.2018)		58. İşletme alanı (06.06.2018)	
35. Adres (KARNE ÇEMLİK MAH. KÖLE CAD. NO: 23 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / İZMİR)		49. İşletme alanı (01.08.2018)		59. İşletme alanı (06.06.2018)	
35. Adres (KARNE ÇEMLİK MAH. KÖLE CAD. NO: 23 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / İZMİR)		50. İşletme alanı (01.08.2018)		60. İşletme alanı (06.06.2018)	

Belge Düzenlenen Kısımın İlgili Özellikleri				Yapı İle İlgili Özellikler			
54. Kurumun amacına göre yapılan belgelenme türü (örnek alanlar)		55. Belgelenme türü (örnek alanlar)		56. Yapıda belgelenen alanlar		57. Yapıda belgelenen alanlar	
1394 - Sağlık ve Bakım Kuruluşları		1394 - Sağlık ve Bakım Kuruluşları		1394 - Sağlık ve Bakım Kuruluşları		1394 - Sağlık ve Bakım Kuruluşları	
3005 - Ortak Alan (Bina)		3005 - Ortak Alan (Bina)		3005 - Ortak Alan (Bina)		3005 - Ortak Alan (Bina)	
3004 - Ortak Alan (Mevcut)		3004 - Ortak Alan (Mevcut)		3004 - Ortak Alan (Mevcut)		3004 - Ortak Alan (Mevcut)	
3002 - Ortak Alan (Yeni)		3002 - Ortak Alan (Yeni)		3002 - Ortak Alan (Yeni)		3002 - Ortak Alan (Yeni)	
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)		3 - Ortak Alan (Ortak Alan)		3 - Ortak Alan (Ortak Alan)		3 - Ortak Alan (Ortak Alan)	
Toplam: 1394 - Sağlık ve Bakım Kuruluşları		1394 - Sağlık ve Bakım Kuruluşları		1394 - Sağlık ve Bakım Kuruluşları		1394 - Sağlık ve Bakım Kuruluşları	

Yapının Teknik Özellikleri			
60. Yapının Yapı Türü			
61. Yapının Yapı Türü			
62. Yapının Yapı Türü			
63. Yapının Yapı Türü			
64. Yapının Yapı Türü			
65. Yapının Yapı Türü			
66. Yapının Yapı Türü			
67. Yapının Yapı Türü			
68. Yapının Yapı Türü			
69. Yapının Yapı Türü			
70. Yapının Yapı Türü			
71. Yapının Yapı Türü			
72. Yapının Yapı Türü			
73. Yapının Yapı Türü			
74. Yapının Yapı Türü			
75. Yapının Yapı Türü			
76. Yapının Yapı Türü			
77. Yapının Yapı Türü			
78. Yapının Yapı Türü			
79. Yapının Yapı Türü			
80. Yapının Yapı Türü			
81. Yapının Yapı Türü			

Yapının inşaatına başlamadan önce inşaatın planlama ve izin süreçleri için, bu bölüme hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamının ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanılan alanlar ile projede belirtilmeyen alanlar kullanılmamalıdır. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapıların katları dışındaki diğer ortak kullanım alanları, elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanılmıyorsa, belediye hizmetlerinden faydalanılır.

Yapının Diğer Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin				Konut İle İlgili Özellikler			
82. Diğer kısımların belgelenme türü		83. Diğer kısımların belgelenme türü		84. Diğer kısımların belgelenme türü			

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

### YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

121085799

1. Başvuru yapılan kurum T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		9. Başvuru tarihi sayısı <input type="checkbox"/> Kısım Kullanma İzi <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzi				10. Başvuru tarihi 10 Haziran 2018	11. Başvuru No 456		
2. Başvuru tarihi (yapının adresi) İ. İSPARTA İ. No: MERKEZ		3. Başvuru tarihi (mülk) 1. Yatırı yapı <input checked="" type="checkbox"/> 2. Yerleşme <input checked="" type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 4. Ek İsm <input type="checkbox"/> 5. Kat Değişikliği <input type="checkbox"/> 6. İnce <input type="checkbox"/> 7. Değişik <input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 9. Değişik <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Düzenleme <input type="checkbox"/> 12. Kullandırma değişikliği <input type="checkbox"/> 13. Fiyatlandırma <input type="checkbox"/> 14. Mülkün temini <input type="checkbox"/>							
Bina No: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI Mühür: SAKARYA MAH. Mülkiyet tescim no: 34		13. İnşaat ruhsat tarihi 22.08.2016		14. İnşaat ruhsat no 439		15. İnşaat ruhsat tarihi 08.08.2016		16. İnşaat ruhsat no 216	
Meydan/Bahçe/Çocuk Oyun Alanı No: 104 Caddesi/Sokak İsmi: 66 Site adı:		17. Yarıdan önceki ruhsat tarihi		18. Tadilat ruhsat tarihi		19. İnşaat ruhsat tarihi 17.03.2014		20. İnşaat ruhsat no 233	
3. Kat No: 35 4. Kat No: 36 5. Kat No: 37 6. Kat No: 38		23. Zemin etrafı inşaat tarihi		24. Üst kat inşaat tarihi		25. Yapı tesisat inşaat tarihi 05.01.2015		26. Yapı tesisat inşaat no 424164	
7. Kısım kullanma izin ve yapı ruhsat inşaat tarihi		8. Zemin etrafı inşaat tarihi 11.02.2016		27. Yapı tesisat inşaat tarihi YAPILMAMIŞ		28. Paralel olmayan yapı inşaat tarihi		29. Paralel olmayan yapı inşaat tarihi SAĞLIK TESTİSİ KLASIK 17.05.2015	

<b>Yapı Sahibinin</b> 31 Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no (SAĞLIK BAKANLIĞI İSPARTA ŞEHİR SAĞLIK BAKANLIĞI İSTİSNA İZİN ANONİM ŞİRKETİ)	<b>Yapı Müteahhidinin</b> 35 Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no CEMAL ULU, ULU İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ., 19372010006	<b>Şantiye Şefinin</b> 45 Adı soyadı, ünvanı ISA YAĞCI, İNG. M.Ş.
32. Sağlık raporlu vergi dairesi adı DUMANKURT V.D.	37. Oda adı ve no 40345	47. T.C. kimlik no 14174364116
33. Vergi kimlik no 4498981363	38. Sağlık raporlu vergi dairesi adı MURULLAR	48. Oda adı ve no 50013
34. Adres KAZIPI (GOLF) MAH. KÖSE CAD. NO: 32 İÇ KAPANI 1 ÇANAYLA ANKARA	40. Sigorta poliçe no 41. Sigortaya tarihi 01.08.2016	49. Sigorta poliçe no 50. Sigortaya tarihi 05.06.2016
35. İmza	42. Sigortaya no 43. Yapı ruhsatın yapı inşaat tarihi 0071916084168	51. Sigortaya no 52. Adres 22.05.2016 S. İSPARTA

Belge Düzenlenen Kısımın İlgili Özellikler		Yapı ile ilgili Özellikler					
53. Kullanma emrinin ilgili yepinin belgenin bölümünü de kapsayan alanları	54. Bölümün bölüm adı	57. Beton yapı sayısı	58. Yalıtım başlangıç bölüm sayısı	59. Yalıtım sonu sonlandırma sayısı	60. Yapının tahribat durumu	61. Yapı inşaat durumu	
1.250 - Sağlık ve Sağlık Kuruluşları	1	2027		1452		4487	
3000 - Çitlik Alan (Değişik)	1	708		1452		4487	
3 - Çitlik Alan (Çitlik Alan)	422						
3004 - Çitlik Alan (Merdiven)	246						
3005 - Çitlik Alan (Kafesli / Kafesli Alan)	104						
Toplam: 1384 - Sağlık ve Sağlık Kuruluşları		1				4487	

Yapının Teknik Özellikleri	
63. Bölümün	64. Bölümün
65. Bölümün	66. Bölümün
67. Bölümün	68. Bölümün
69. Bölümün	70. Bölümün
71. Bölümün	72. Bölümün
73. Bölümün	74. Bölümün
75. Bölümün	76. Bölümün
77. Bölümün	78. Bölümün
79. Bölümün	80. Bölümün
81. Bölümün	82. Bölümün
83. Bölümün	84. Bölümün
85. Bölümün	86. Bölümün
87. Bölümün	88. Bölümün
89. Bölümün	90. Bölümün
91. Bölümün	92. Bölümün
93. Bölümün	94. Bölümün
95. Bölümün	96. Bölümün
97. Bölümün	98. Bölümün
99. Bölümün	100. Bölümün

Yapının zaman zaman kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzin düzenlenmesinin için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzin düzenlenmeyen yapılar verilecek bölümün elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapının yapıcı dairesi hariç ortak alanları ile propaganda bildirilmeyen alanları kapsam dışındadır. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kilerler, bahçe çıkışı bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerinden faydalanabilir. Mülklerin ve elektrik tesisatının inşaat ve denetim yapıldığı tarihle ilgili yazılı 0 adet dava, 0 adet rühtan veya 1 adet diğer kısıtlamalar temamını belediye Hizmetlerinden faydalanır.

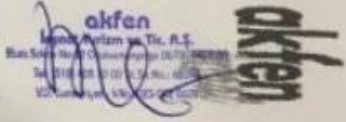
Yapının Diğer Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin		Konut ile ilgili Özellikler	
93. Başvuru tarihi	94. Başvuru tarihi	97. Konutun aldığı enerji miktarı	
95. Başvuru tarihi	96. Başvuru tarihi	98. Depo sayısı	0
99. Başvuru tarihi	100. Başvuru tarihi	99. Park alanı sayısı	0
101. Başvuru tarihi	102. Başvuru tarihi	100. Başvuru tarihi	0

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

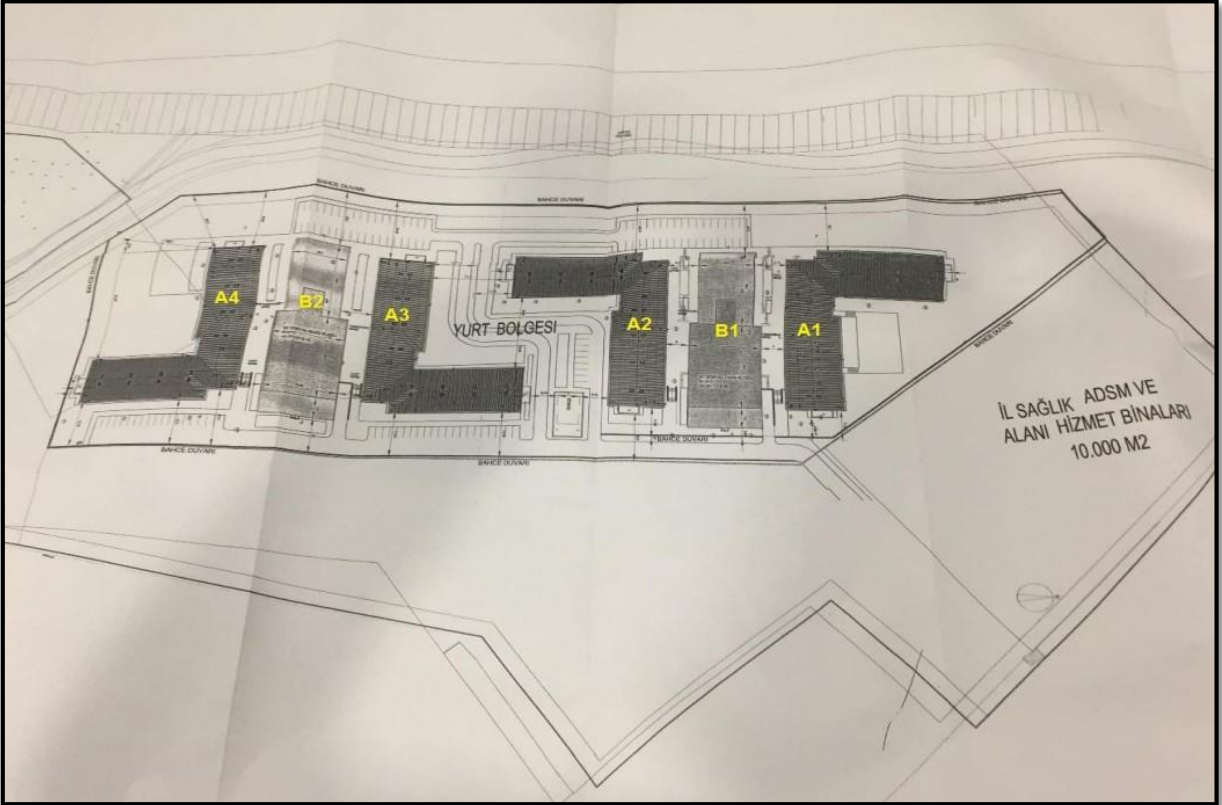
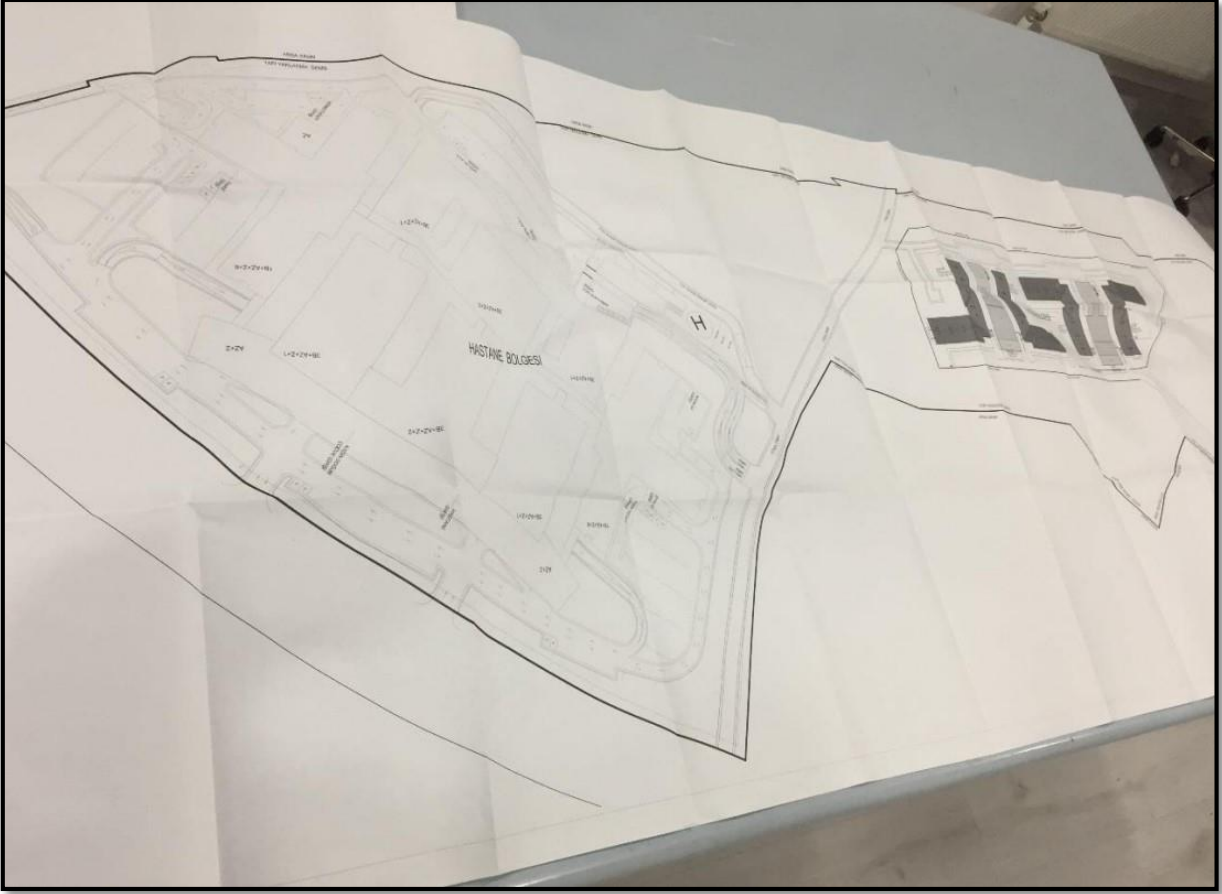


Şehir Hastanesi "Yapım Merkezi ve Sosyal Tesbi" olarak onaylanmıştır.

**ARŞİV**

PROJE ADI: PROJECT NAME:	755 YATAKLI ISPARTA ŞEHİR HASTANESİ 755 BED - ISPARTA CITY HOSPITAL		
İDARE: CLIENT:	T.C. SAĞLIK BAKANLIĞI SAĞLIK YATIRIMLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ KAMU ÖZEL İŞBİRLİĞİ DAİRE BAŞKANLIĞI THE MINISTRY OF HEALTH OF TURKEY GENERAL DIRECTORATE OF HEALTH INVESTMENTS DEPARTMENT OF PUBLIC PRIVATE COOPERATION		
YATIRIMCI: INVESTOR:	ISPARTA ŞEHİR HASTANESİ YATIRIM İŞLETME ANONİM ŞİRKETİ Koza Sokak No: 22 Gaziosmanpaşa 06700 Ankara / TÜRKİYE Tel: +90 312 408 10 00, Fax: +90 312 441 07 82		
YÜKLENİCİ: CONTRACTOR:	AKFEN İNŞAAT TUR. ve TİC.A.Ş. Koza Sokak No: 22 Gaziosmanpaşa 06700 Ankara / TÜRKİYE Tel: +90 312 408 10 00, Fax: +90 312 441 07 82		
MİMARİ TASARIM: ARCHITECTURAL DESIGN:	 EDİZ PROJE MİMARLIK MÜH. MÜŞ. İNŞ. TİC. LTD.ŞTİ Akdeniz Caddesi No 363 Arslanbey/Ankara Tel: 0312 2316222 Faks: 0312 2316211 E-mail: editomimarlik@yahoo.com.tr	ARCHITECT: EDİZ PROJE MİMARLIK MÜŞAVİRLİK İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ Akdeniz Caddesi No 363 Arslanbey/Ankara Tel: 0312 2316222 Faks: 0312 2316211 E-mail: editomimarlik@yahoo.com.tr MUSTAFA İSKENDER ÖZTEN TUBA K. KÖROĞLU	
PROJE ADI: PROJECT TITLE:	ÇİZİM ADI: DRAWING TITLE:	VAZİYET PLANI	
GENEL VAZİYET PLANI	PAFTA NO: SHEET NUMBER:	ISP.YRT.001	
ÖLÇEK: SCALE:	1/500	REVİZYON: REVISION:	TARİH: DATE:
			11.07.2016

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



# ISPARTA BELEDİYESİ

## 9 ADA 112 PARSEL

### İŞİN YERİ

İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	CADDE	ADA	PARSEL	İMAR D. TARİHİ
ISPARTA	MERKEZ	İSTİKLAL-2		9	112	

KULLANIM AMACI: YURT İNŞAAT TÜRÜ: BETONARME KARKAS İNŞ. ALN.= 66880,18m<sup>2</sup>

ADI-SOYADI	BAĞLI BULUNDUĞU VERGİ DAİRESİ VE NOSU	ADRES/TEL
İŞVEREN ISPARTA YURT YATIRIMLARI A.Ş.	CUMHURİYET-4660693828	Kazım Özalp Mah. Koza Sok No:22 06700 Çankaya/Ankara
MÜTEAHHİT ULU İNŞAAT TUR. SAN. VE TİC.LTD.ŞTİ.	KURUMLAR-8870380333	Fabrikalar Mah. Namık Kemal Bul. Ulu İş Merkezi No:51/5 Kepez/ANTALYA

TADİLAT OLURU VEREN MİMAR	ADI SOYADI	ÖNVANI	ODA SİCİL NO	BÜRO TESCİL BELGE NO	VERGİ D. NO	İMZA	ADRES-TEL



**EDİZ PROJE MİMARLIK**  
MÜH. MÜŞ. İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ.  
Akdeniz Caddesi No:35/3 Anıttepe/Ankara  
Tel:(0 312) 2316222 Faks:(0 312) 2316211  
E-mail: edizmimarlik@yahoo.com.tr

PROJE	ADI-SOYADI	ÖNVAN	DİPLOMA NO	ODA SİCİL NO	VERGİ D. NO	ADRES/TEL
MİMARİ	ÖMİT İSKENDER ÖZTEN	MİMAR	94-CAAB-45	23449	MALTEPE 24276584864	HUZUR ÖZALP Mah. Koza Sok. No: 22 06700 Çankaya/Ankara DİĞMENÇANKAYA Mah. Namık Kemal Bul. Ulu İş Merkezi No: 51/5 Kepez/ANTALYA

BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ -ÇOĞALTILAMAZ -KULLANILAMAZ.  
(ALL RIGHTS OF THIS PROJECT IS RESERVED.)

BELEDİYE BAŞKANI	YAPILAN İMZA

### BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ

MİMARİ HİZMET SINIFI	STATİK HİZMET SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	İNŞAAT ALANI m2	İNŞAAT SÜRESİ AY	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK m	EN BÜYÜK KAT YÜK m	HAREKETLİ YÜK Kg/m2
4C			A BLOK 8 KAT B BLOK 3 KAT	66880,18		BETONARME			

ADA/PARSEL	ÇİZİM	KONTROL	TARİH	ÖLÇEK	PAFTA NO
9/112	ÖMİT İSKENDER ÖZTEN	ÖMİT İSKENDER ÖZTEN		1/100	
	TUBA K. KOROĞLU			1/100	



\*\*\*T.C. Sağlık Bakanlığı Sağlık Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün;  
7-27.05.2016 tarih ve 78835385/769-E.292 sayılı 'kamu yatırımı  
olduğuna' dair yazısı,  
-27.05.2016 tarih ve 78835385/769-E.293 sayılı ve 22.08.2016 tarih  
ve 78835385/769-E.309 sayılı 'harçlardan muaf olduğuna' dair yazısı.  
-06.06.2016 tarih ve 78835385/769-E.309 sayılı  
'mesuliyetlerin üstlenildiğine' dair yazısı, **G. Benü BACI**  
-24.08.2016 tarih ve 95503340/755.01 sayılı 'projenin uygulanmasına  
' dair yazısı ve ekindeki onaylı vaziyet planına göre,  
-20.09.2016 tarih ve 95503340/755.01 sayılı '55.000 m2 lik **Gök**  
merkezi ve sosyal tesisler olarak değerlendirildiğine' dair yazısına  
istinaden,  
\*\*\*Isparta Belediye Meclisinin 06.08.2010 tarih ve 143 nolu kararına  
istinaden,  
\*\*\*T.C. Sağlık Bakanlığı (idare) ile Isparta şehir hastanesi yatırım  
işletme anonim şirket(şirket) arasında 24.06.2014 tarihinde yapılan  
sözleşme dikkate alınarak;  
\*\*\*3194 sayılı İmar Kanunu'nun 26. maddesi kapsamında  
değerlendirilerek ruhsatlandırılmıştır.  
\*\*\*05.03.2015 tarihli tapu senedinde de görüldüğü üzere daimi ve  
müstakil üst hakkı tesisi işleminden müstakil ve daimi nitelikte olan  
üst (inşaat) hakkı tescil edilmiştir (bas.tarihi:5.03.2015- süre 27 yıl)

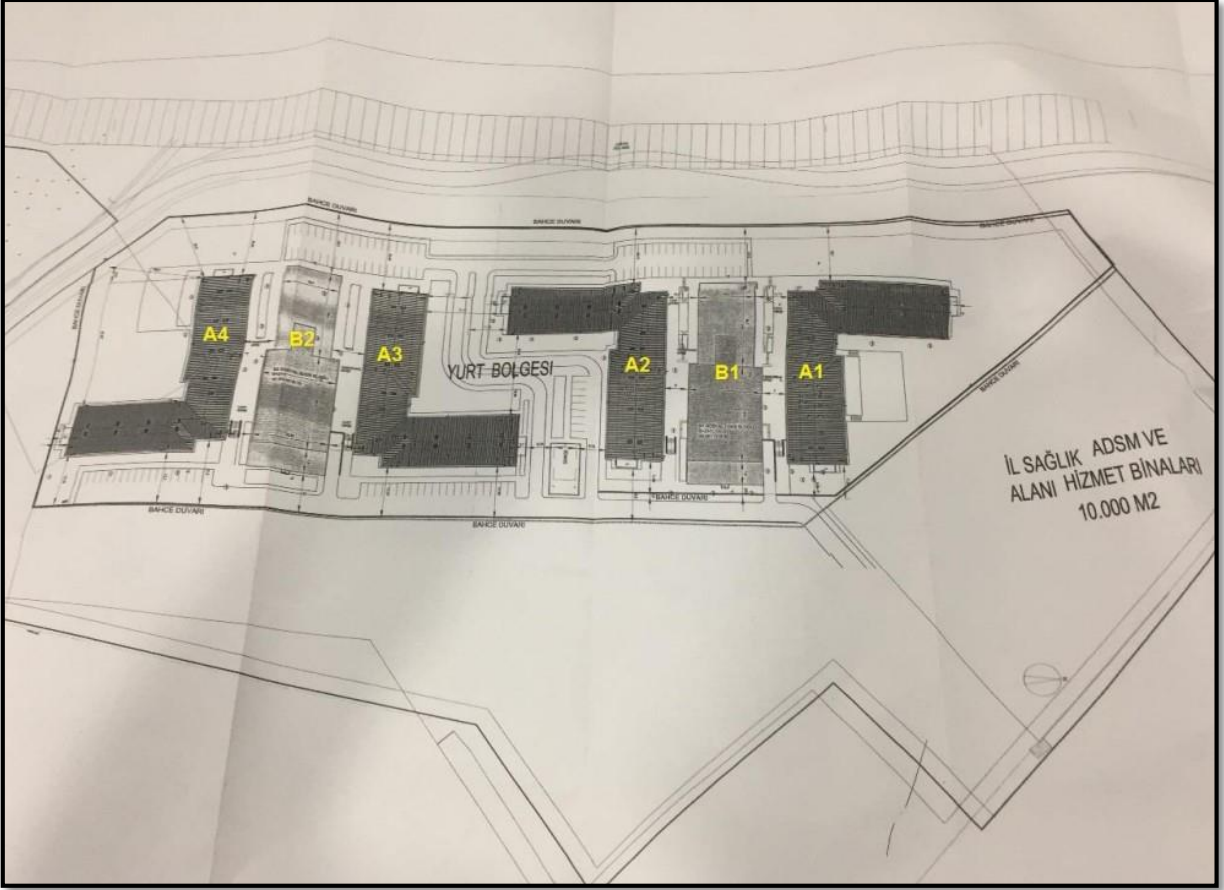
G. Benü BACI  
Isparta Belediyesi  
Mühür  
Hasim GÖKS  
Mühür  
Dış No: 142110017  
M. UYAR  
Isparta Belediyesi  
İmar Müdürlüğü

MİMARİ-BETONARME-STATİK  
VE HERAPLAMALARI PROJESİ  
MÜKELLEFINE AİTTİR.  
İSPARTA BELEDİYESİ  
İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ  
/200...  
**Recep ERDEM**  
Belediye Başkan Yardımcısı  
20.09.2016

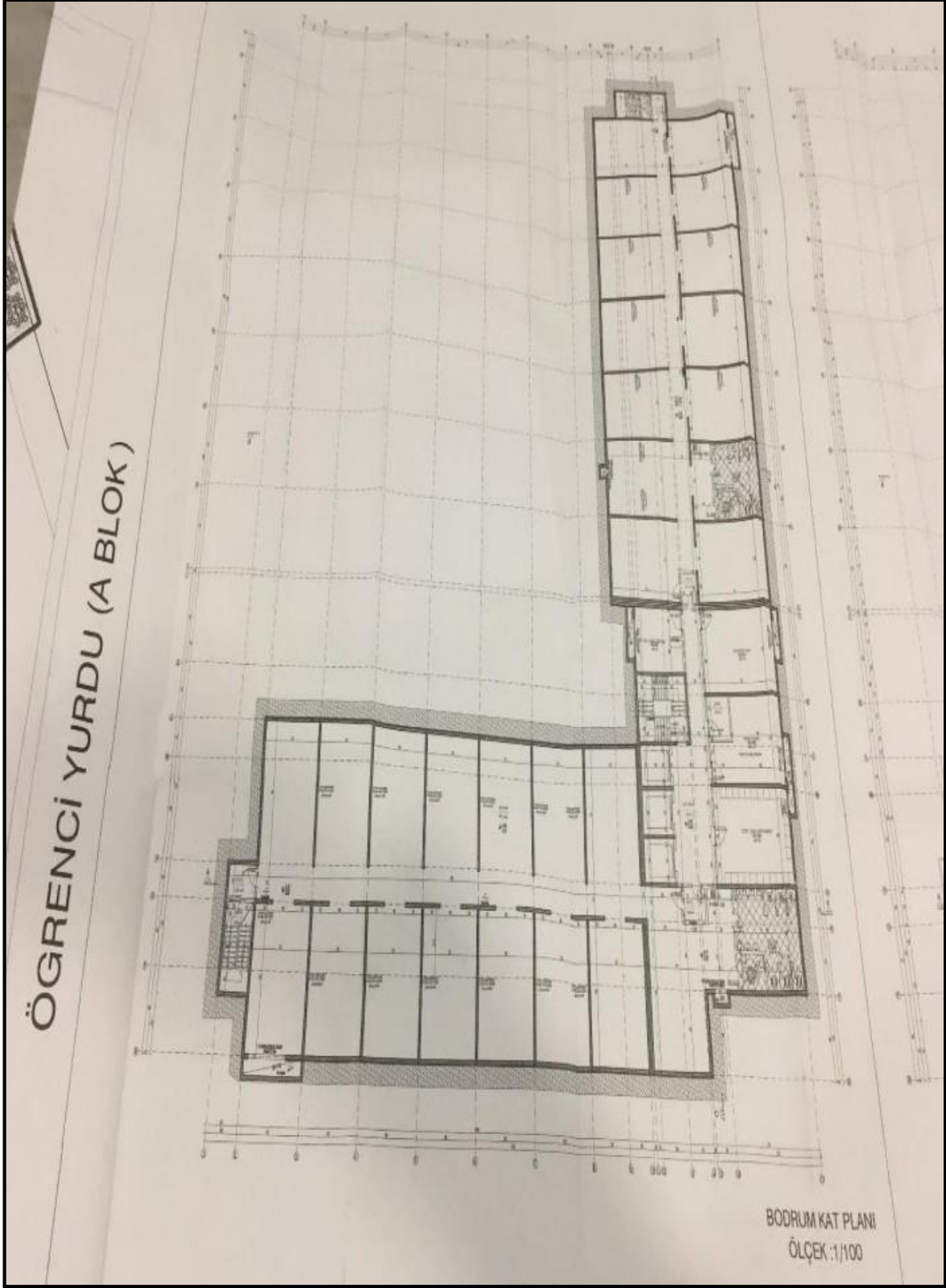
ARŞİV

Şehir hastanesi "Yaşam Merkezi ve Sosyal Tesisi" olarak onaylanmıştır.

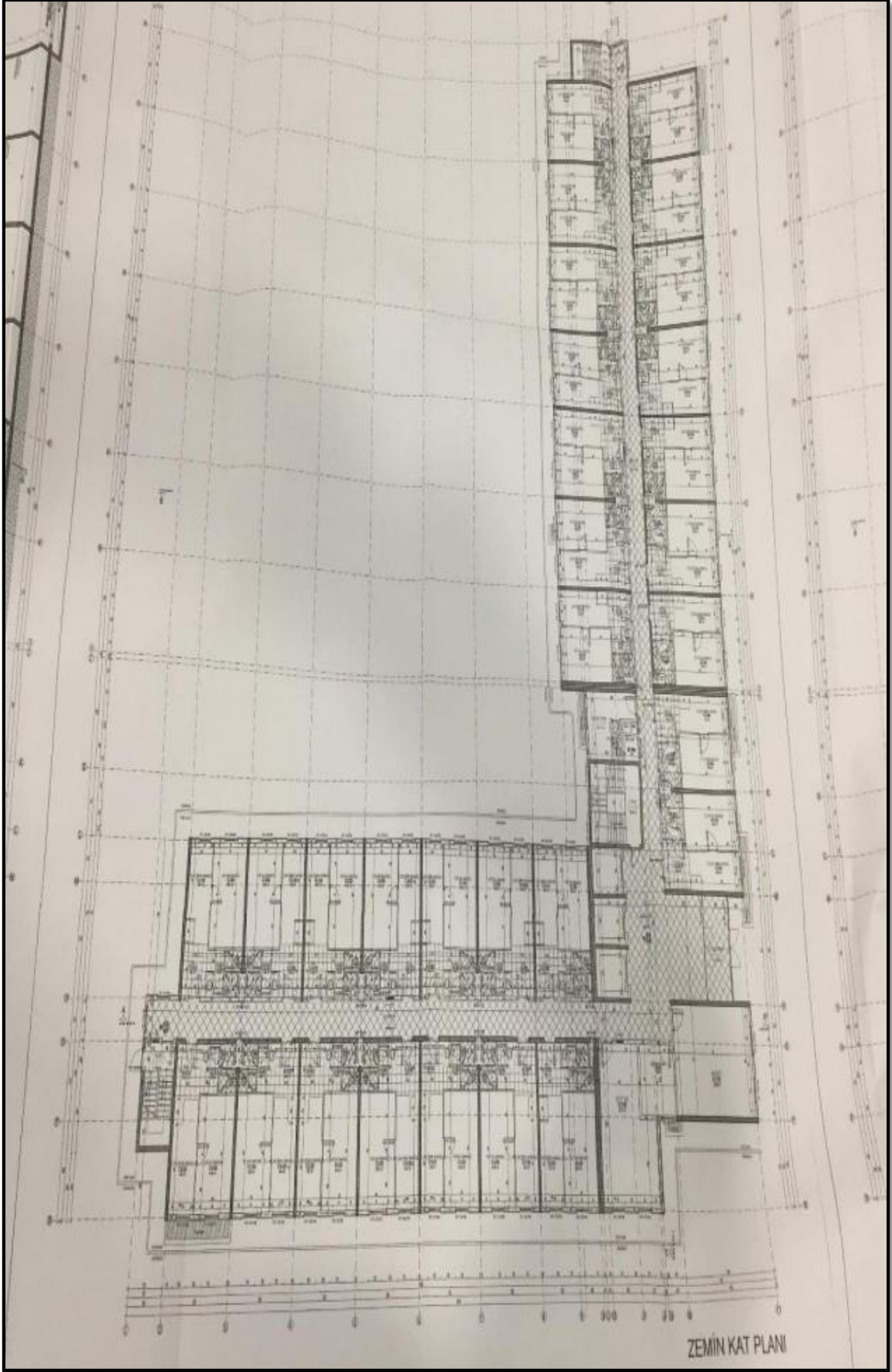
	TOPLAM ODA SAYISI	TOPLAM YATILMA SAYISI
4		
A1	254	1008
A2	254	1008
A3 Y	254	1010
A4 Y	254	1010
<b>TOPLAM</b>	<b>1016</b>	<b>4036</b>



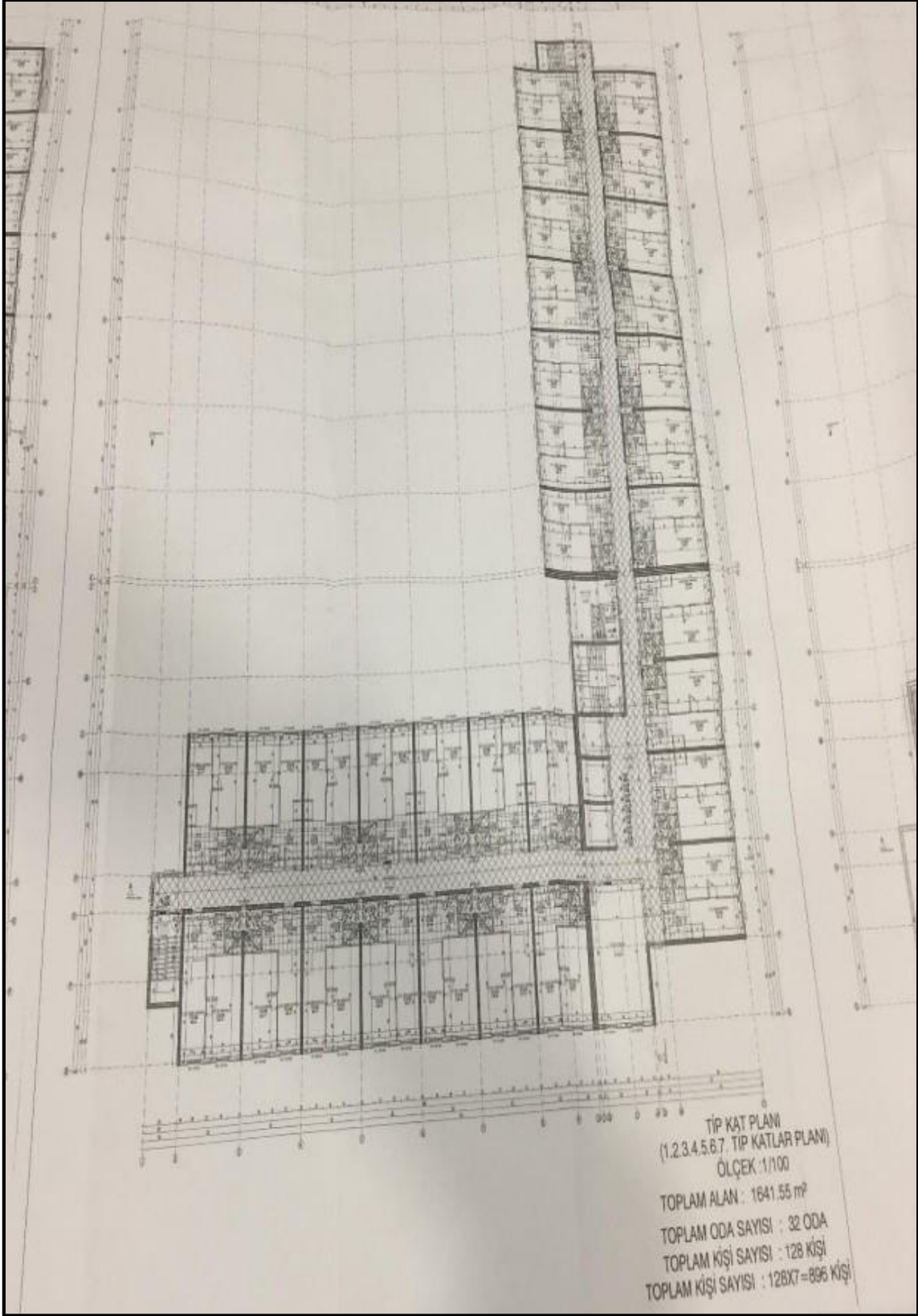
Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



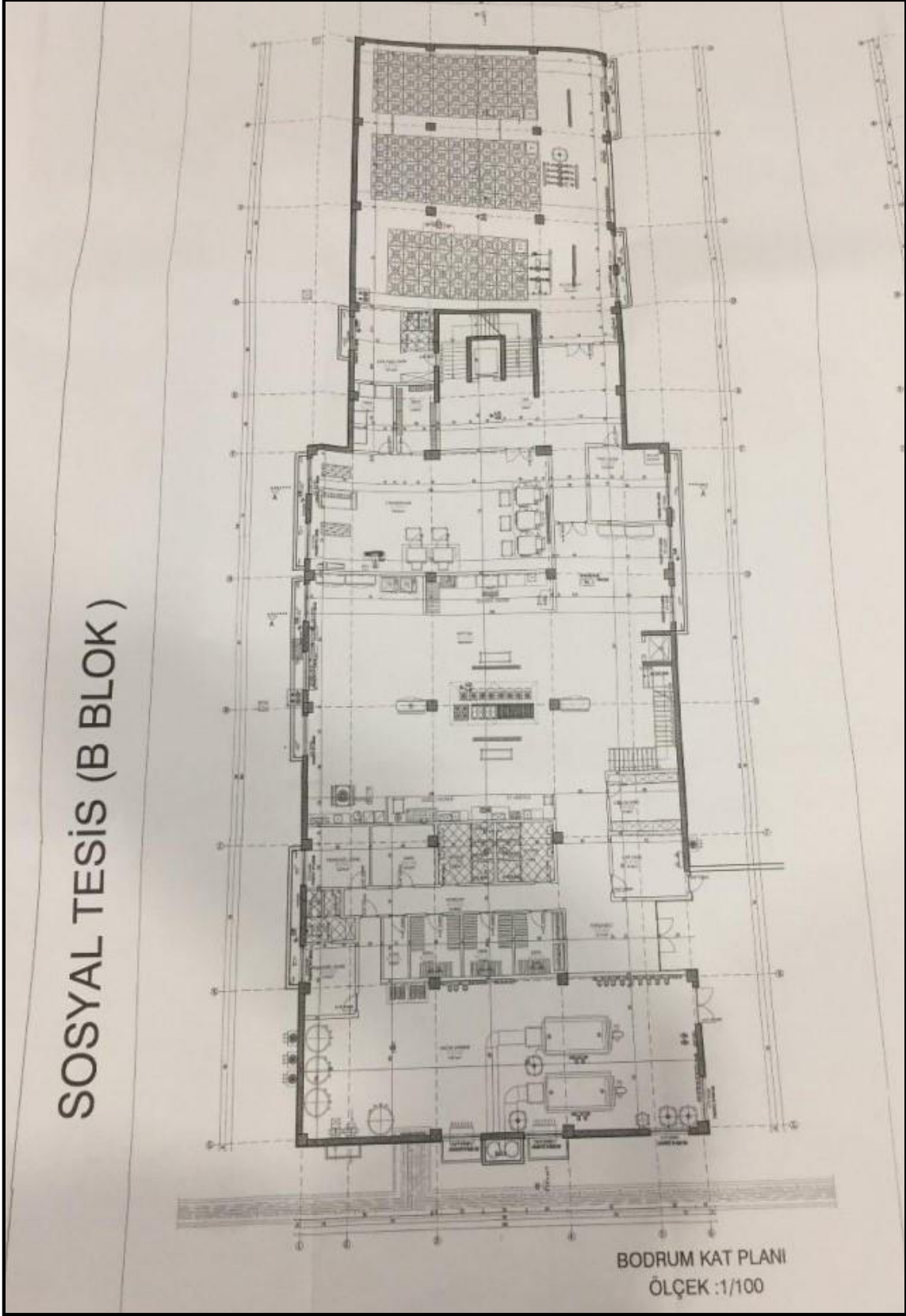
Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



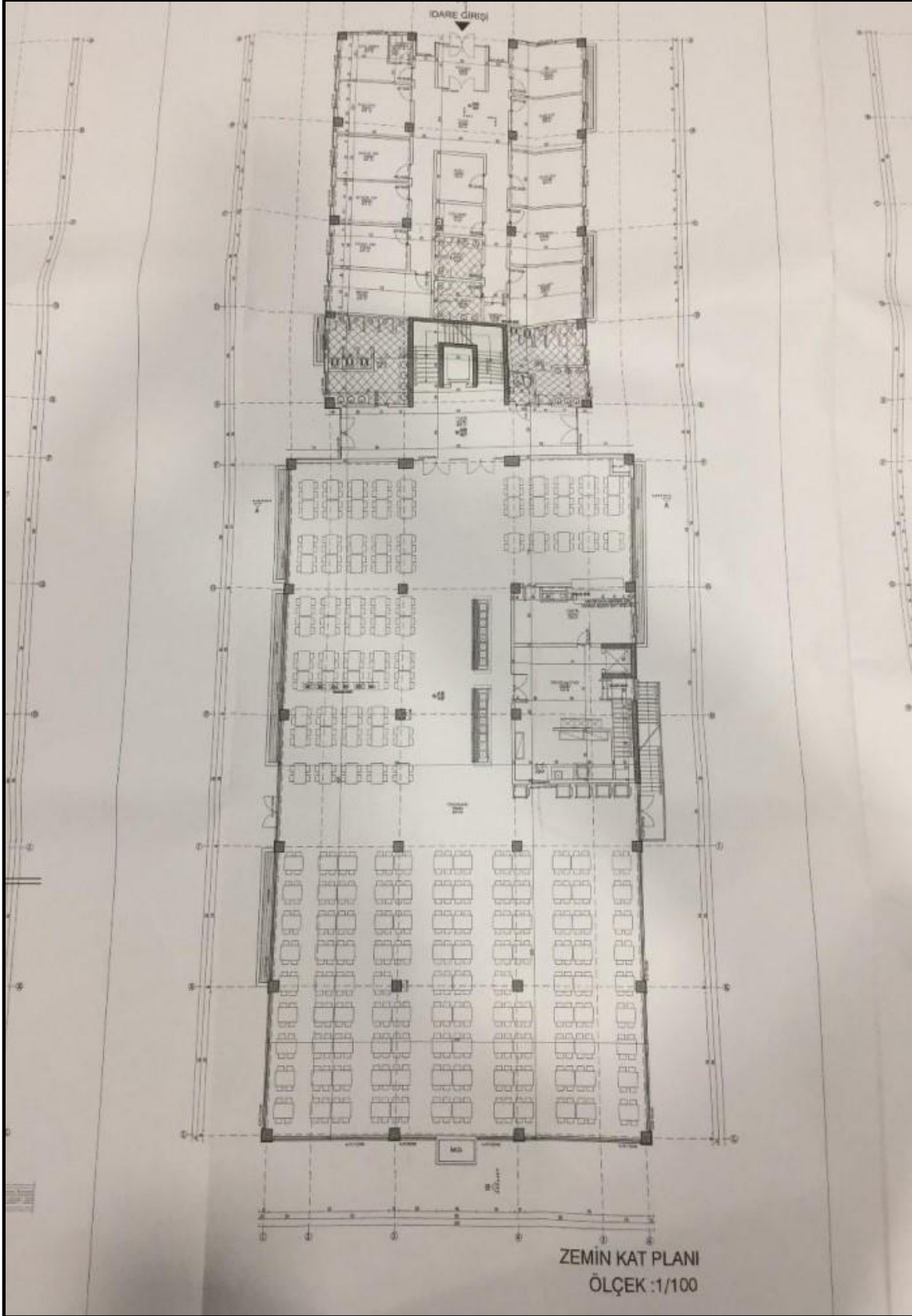
Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

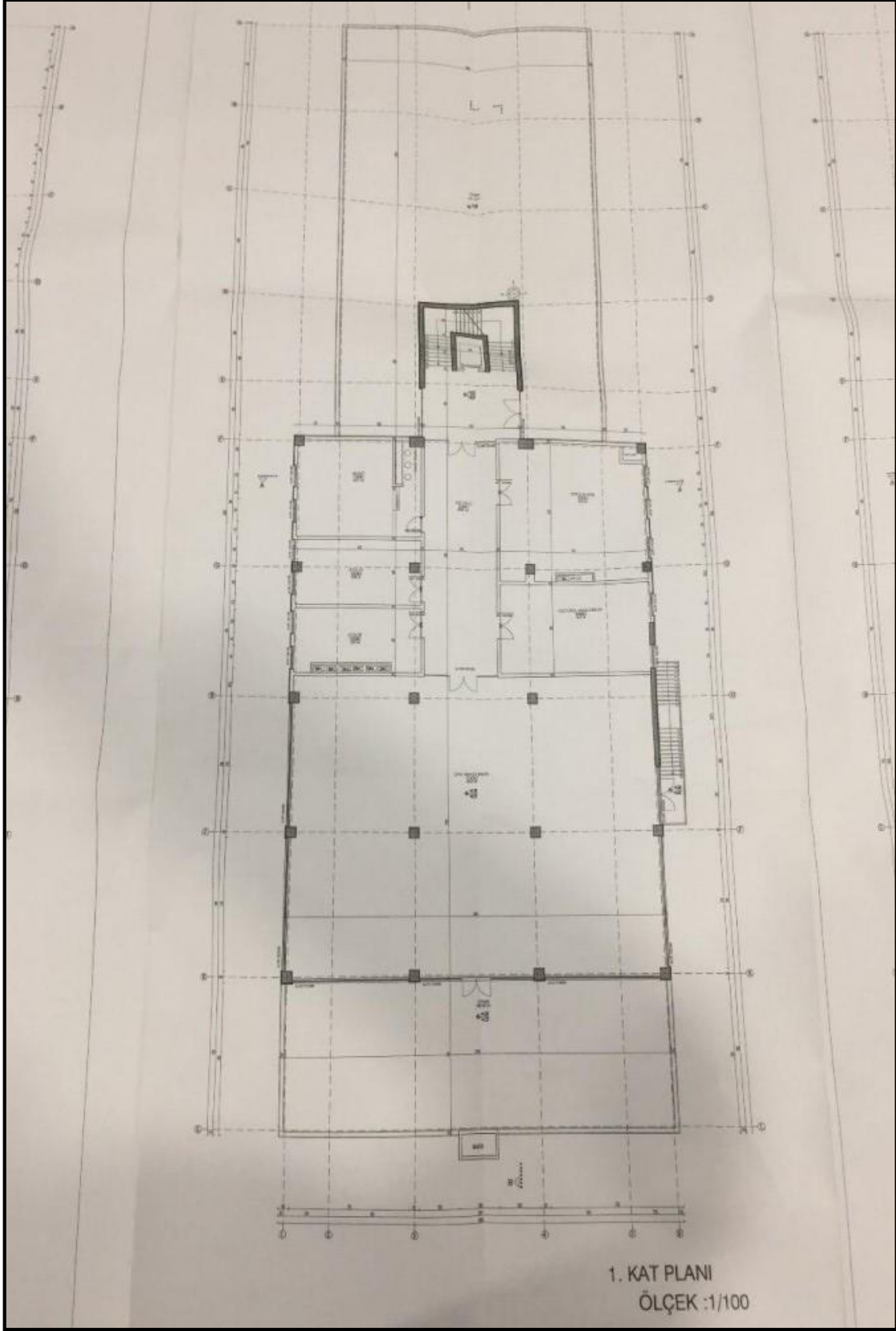


Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



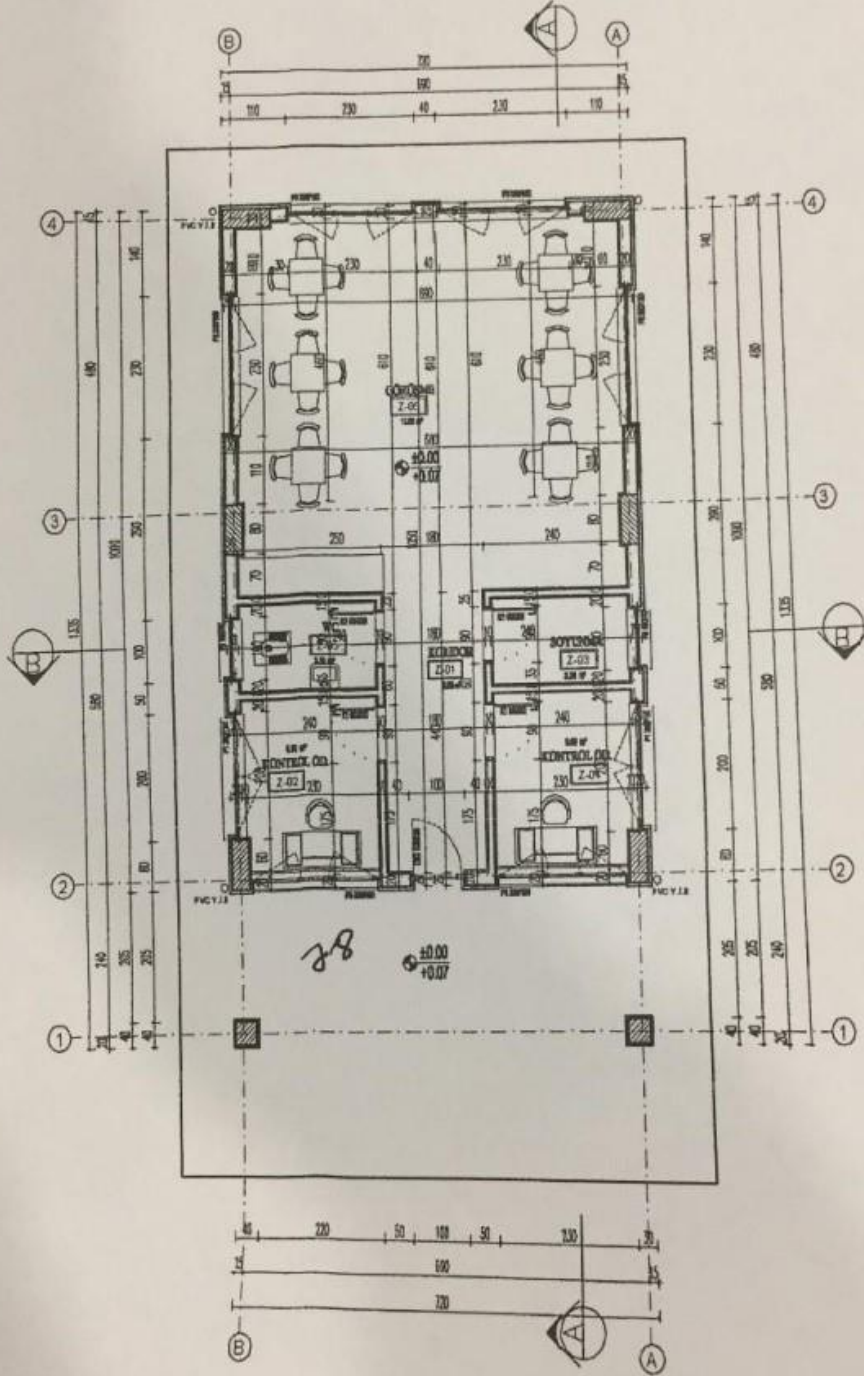
Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

# NİZAMİYE BİNASI



PLAN Ö:1/100

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 12.07.2017 No : 406713

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Burak BARIŞ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 13.07.2015 No : 404622

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Raci Gökcehan SONER**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 04.08.2010 No : 401418

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Erdeniz BALIKÇIOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN





### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019


Belge No: 2019-01.1374

**Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU**

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

  
Encan AYDOĞDU  
Başkan



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

**Sayın Raci Gökcehan SONER**

(T.C. Kimlik No: 43933302186 - Lisans No: 404622 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

  
Şinasi BAYRAKTAR  
Başkan



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.08.2020

Belge No: 2019-02.6851

**Sayın Burak BARIŞ**

(T.C. Kimlik No: 12946205852 - Lisans No: 406713 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

  
Encan AYDOĞDU  
Başkan