



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

### Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2021 - 1798

Aralık, 2021



<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>	31.12.2021
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2021-1798
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	İsparta İli, Merkez İlçesi, İstiklal 2 Mahallesi, 9 ada 112 Parselde kayıtlı 'Kira sözleşmesinden doğan hakkın' 31.12.2021 tarihi itibarıyla adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Yetmiş Beş (75) 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" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

## 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" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

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.....	37
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	37
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....	37
6.2	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi .....	38
6.3	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	38
6.4	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	38
6.5	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş .....	38
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.....	38
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.....	38
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.....	38
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 .....	39
7.	SONUÇ .....	39
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	39
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	40
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	41
9.	RAPOR EKLERİ.....	41

### YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2021-1798 / 31.12.2021
<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>255.400.000,00-TL</b> <b>(İki Yüz Elli Beş Milyon Dört Yüz Bin Türk Lirası)</b>
<u>%18 KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	<b>301.372.000,00-TL</b> <b>(Üç Yüz Bir Milyon Üç Yüz Yetmiş İki Bin Türk Lirası)</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" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

## **1. RAPOR BİLGİLERİ**

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

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış olup 30.12.2021 itibarıyla değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, 31.12.2021 tarihinde Özel 2021-1798 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 31.12.2021 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 29.09.2021 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 daha önce herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

## 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 ilerlerken, 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.

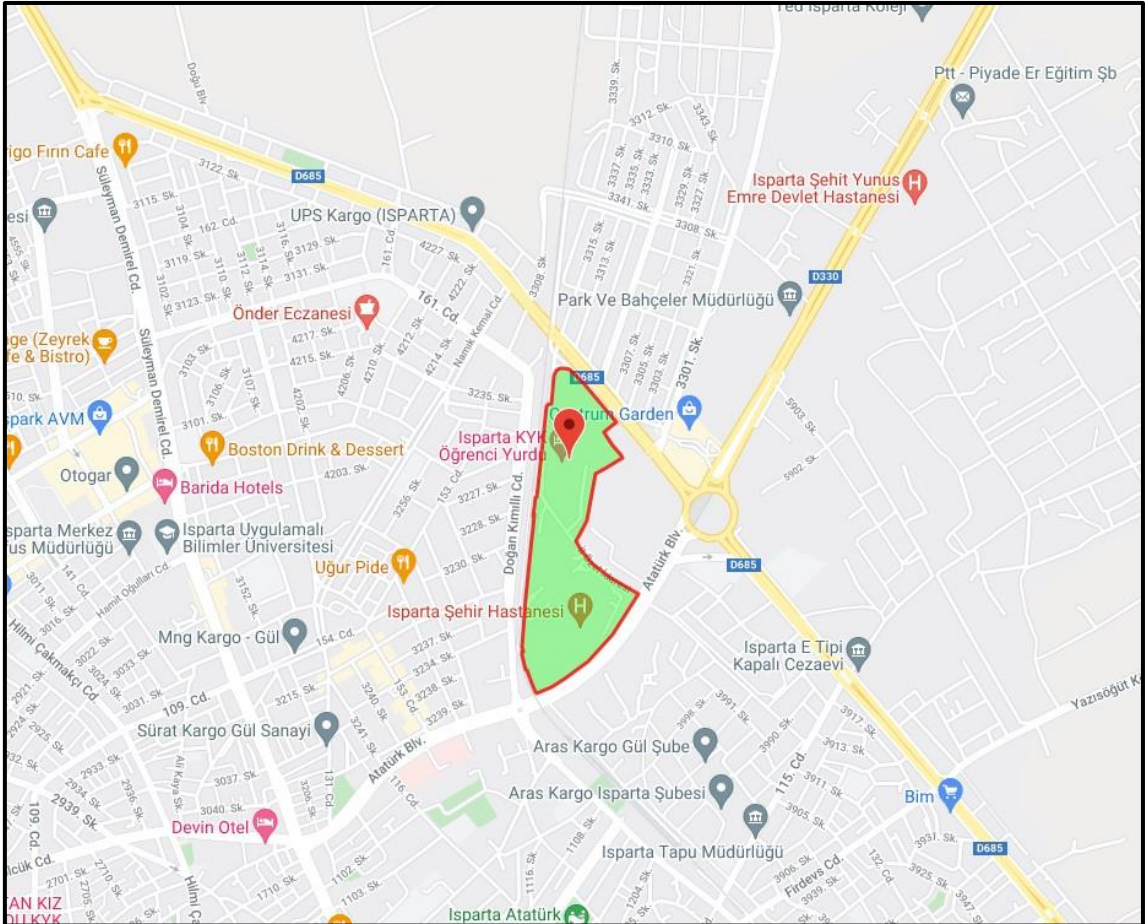
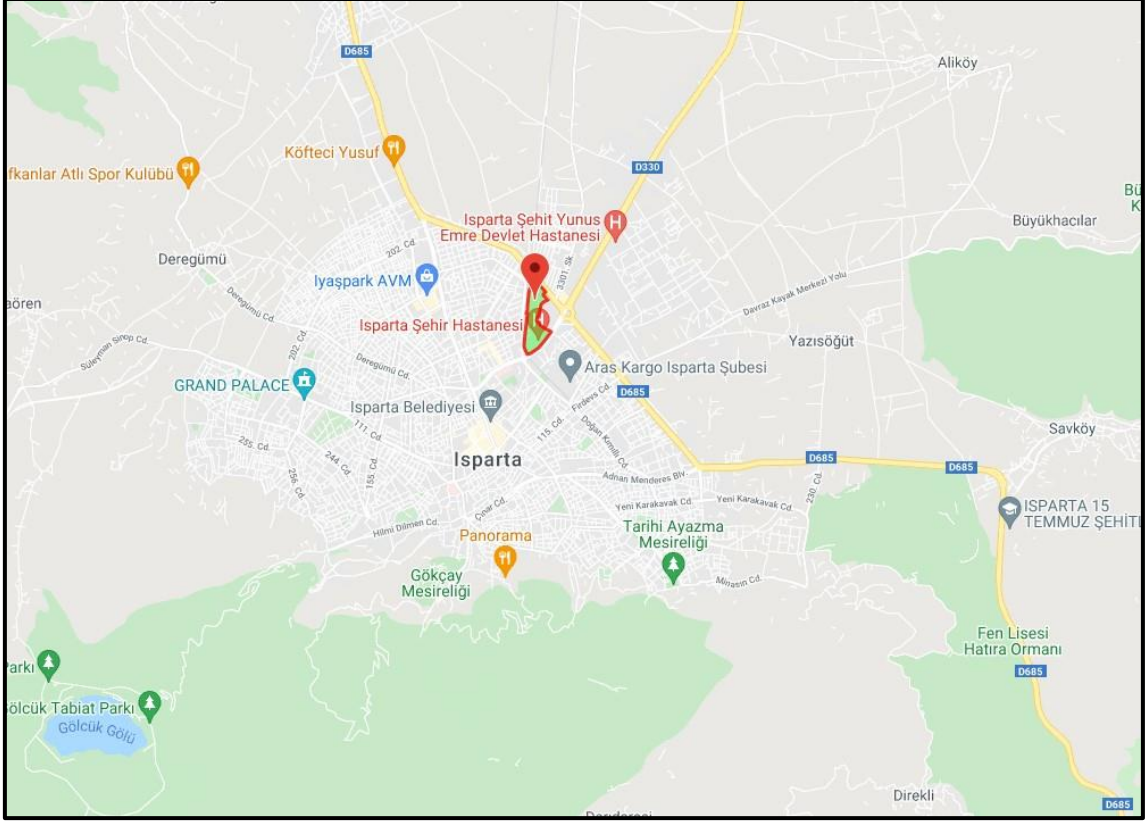


**Koordinatlar: Enlem: 37.781523 - Boylam: 30.561123**



\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir





\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

### 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)

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 29.11.2021 tarihi 10:21 itibariyle 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 bilabedel 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 TKGM Portal üzerinden 29.11.2021 tarihi 10:21 itibariyle 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 bilabedel 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

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

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, özgülleme 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.

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

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 bozkiyirdir. 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.



**MERKEZ**  
**Nüfus: 262.255**

**Merkez nüfusu 2020 yılına göre 262.255.**

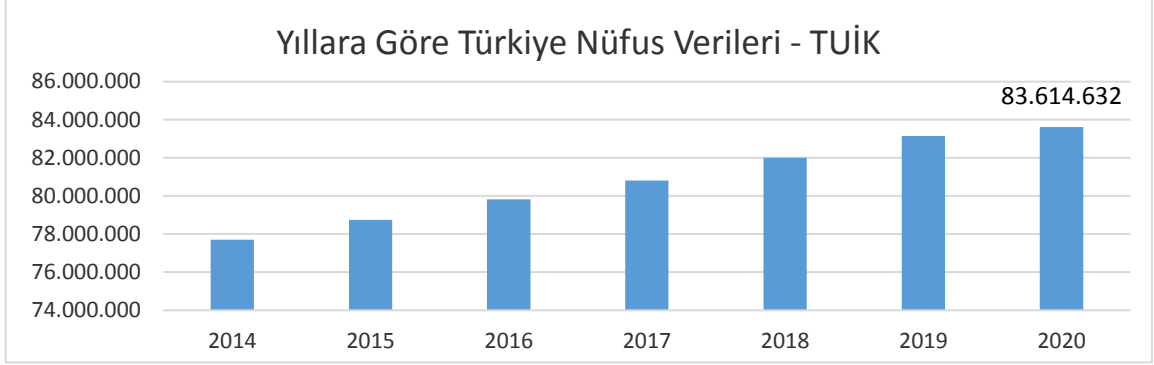
Bu nüfus, 129.955 erkek ve 132.300 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %49,55 erkek, %50,45 kadındır.

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

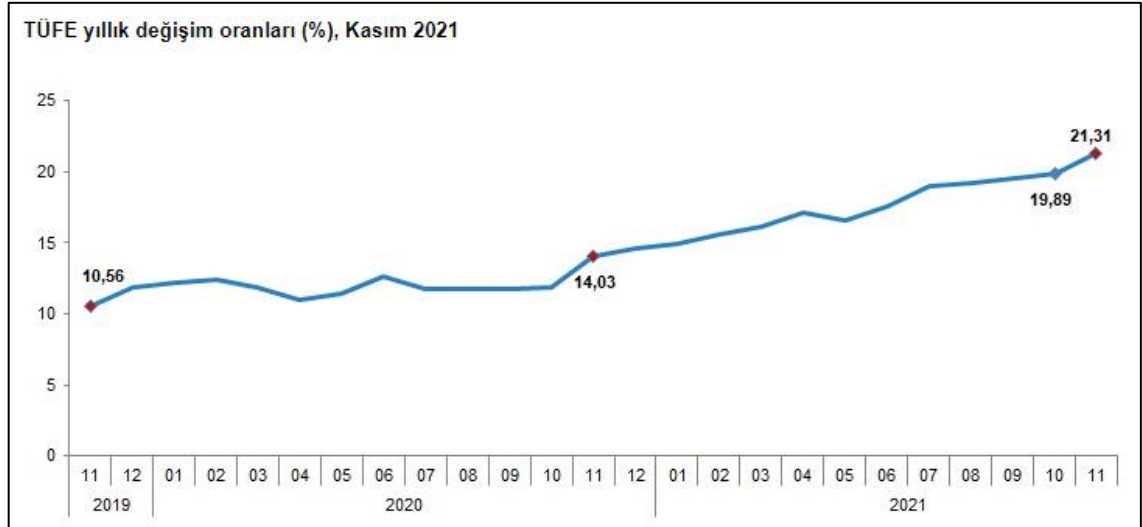
##### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

##### Δ Nüfus;

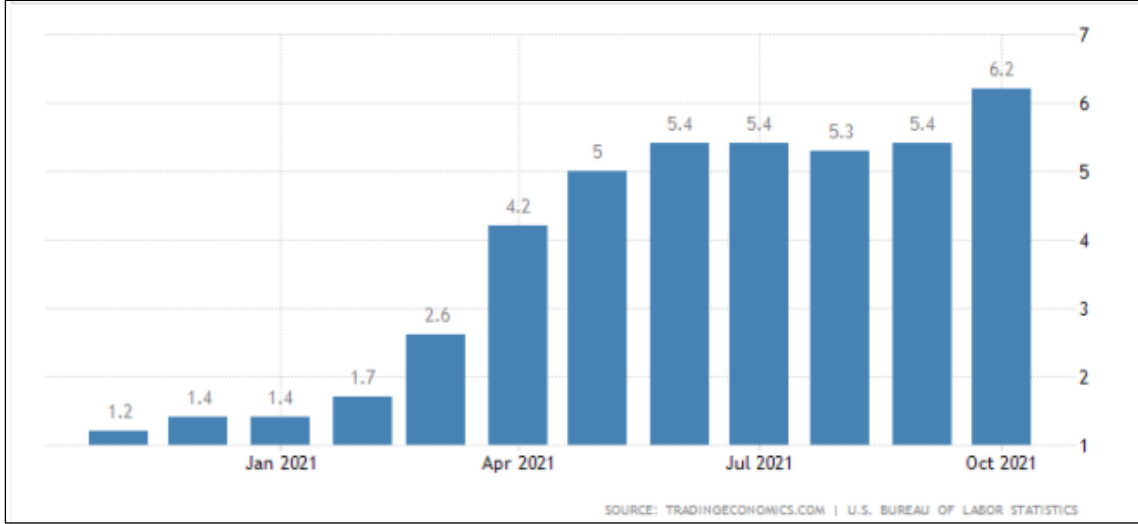


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

##### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

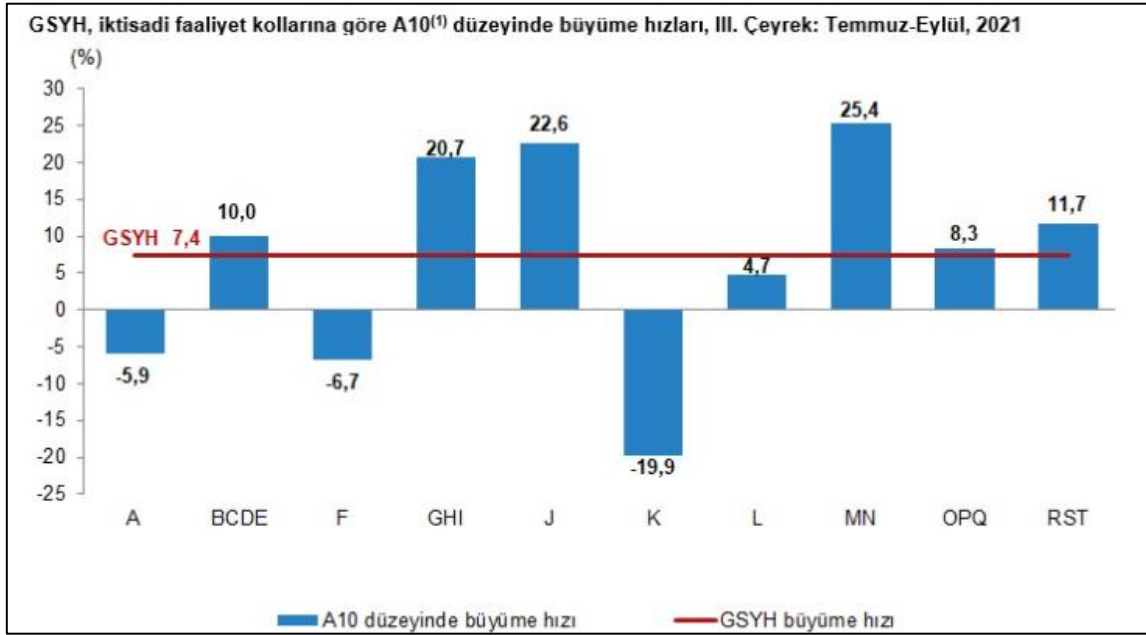


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %3,51, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,82, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,31 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,71 artış gerçekleşti. (TÜİK.)



A.B.D son yıl 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 Ekim ayı itibariyle % 6,2 seviyesine gelmiştir. Kasım ayında bu oranın artacağı ve %6,7 seviyelerine geleceği düşünülmektedir.

#### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



**GSYH 2021 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,4 arttı.** GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %25,4, bilgi ve iletişim faaliyetleri %22,6, hizmetler %20,7, diğer hizmet faaliyetleri %11,7, sanayi %10,0, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %8,3 ve gayrimenkul faaliyetleri %4,7 arttı. Finans ve sigorta faaliyetleri %19,9, inşaat %6,7, tarım, ormancılık ve balıkçılık ise %5,9 azaldı. (TÜİK)



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



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek %20 ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Aralık 2021 itibariyle ortalama %21,56 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



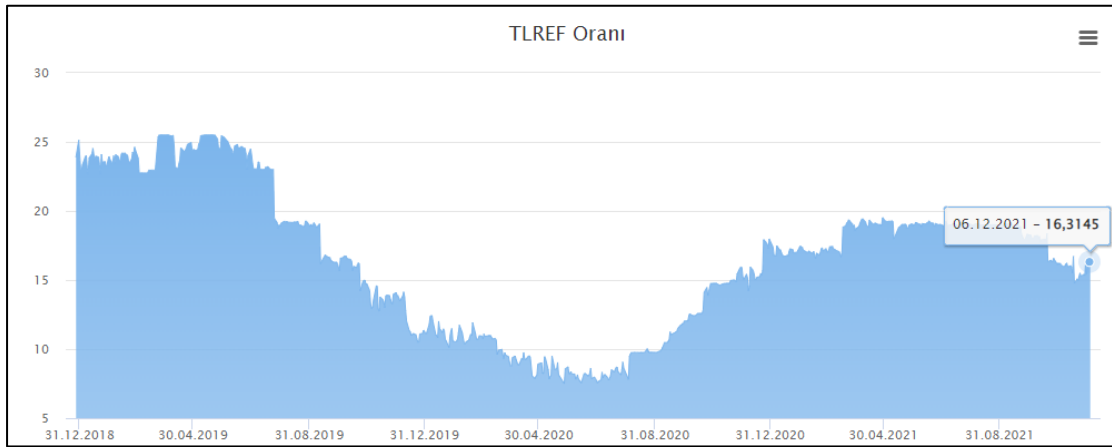
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyredirken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama %0,6 ya kadar gerilemiştir. Aralık 2021 itibariyle ortalama %1,434 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

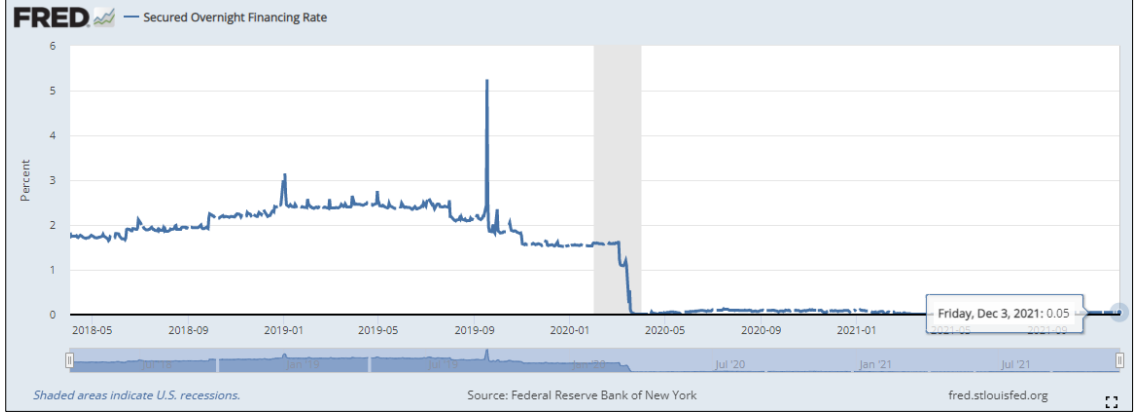


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Aralık 2021 itibariyle ortalama % -0,388 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

#### **LIBOR Faiz Oran Değişimi;**



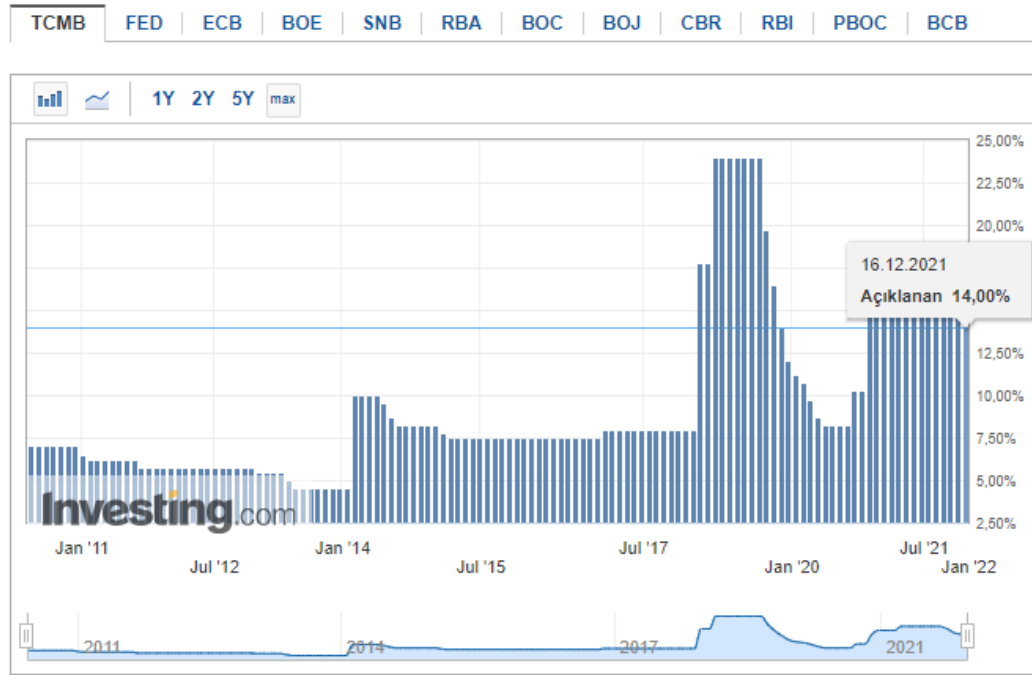
TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekim sonrası %18-19 seyrine devam etmiş olup Kasım ayı itibariyle düşüşe geçmiştir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faizi oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı Ekim itibariyle 0,5% altına seyrine devam etmektedir.

### **Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;**

#### **Faiz Oranları**

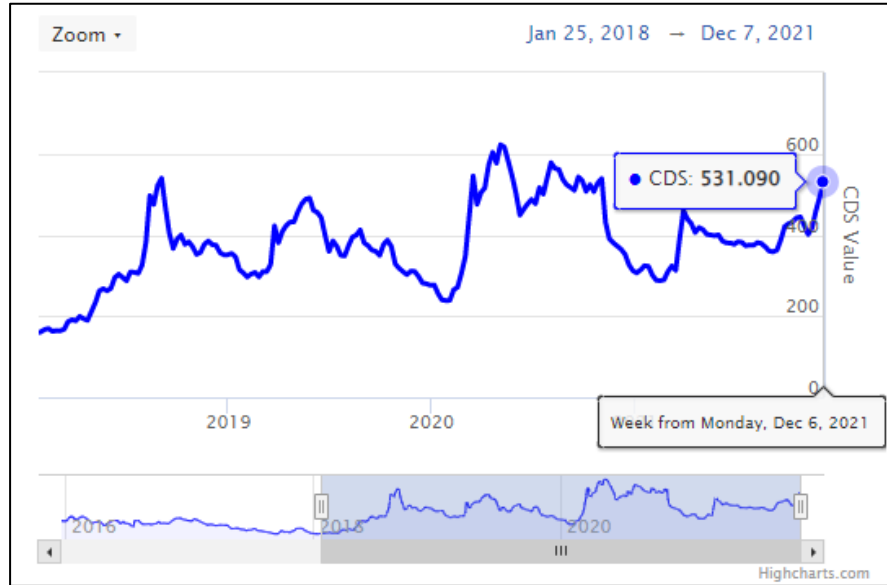


Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Eylül 2020'de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %14,00 dir.



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 2020 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

#### **Δ Türkiye CDS Risk Primi ;**



Türkiye'nin CDS priminin son 3 yıllık yaklaşık ortalaması %3,5 seviyelerinde olduğu , son 5 yıllık ortalamada ise bu oranında %4,00 seviyelerinde olduğu görülmüştür. (Grafik:[www.worldgovernmentbonds.com](http://www.worldgovernmentbonds.com))

## Δ Türkiye Eurotahvilleri getiri Oranı ;

### SGMK Günlük Bülten

30/07/2021

#### Türk Eurotahvilleri

İŞ YATIRIM

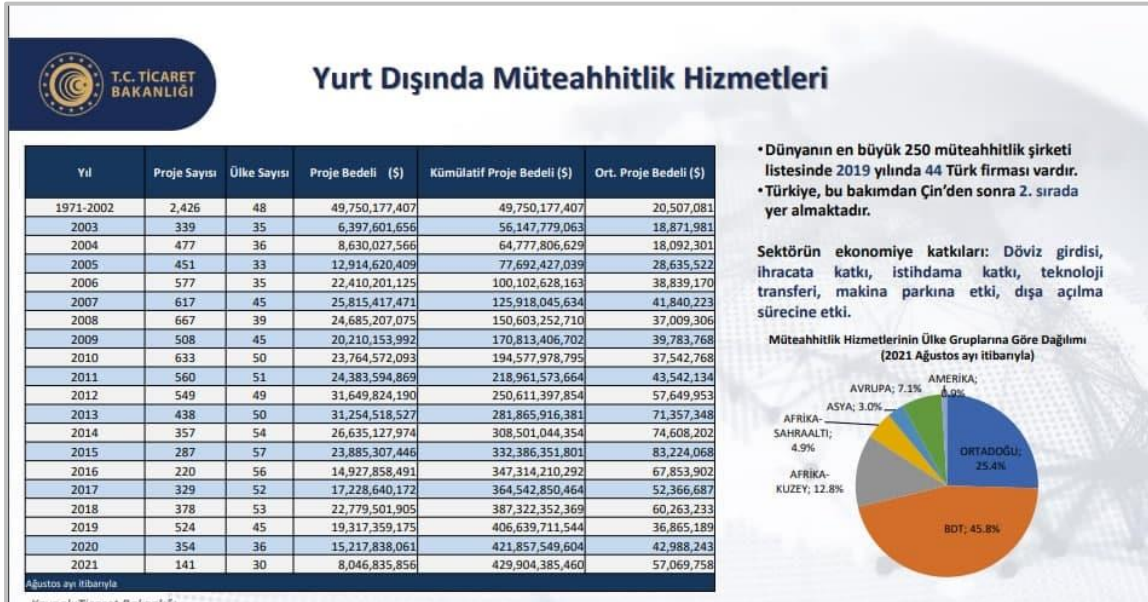
Rapor Terimlerini Açıklayıcı Doküman

Tanım	Enstrüman	Kupon	Vade ↓	İhraç Büyüklüğü (milyar)	Son	Alış Fiyatı	Satış Fiyatı	Birikmiş Faiz	Alış Getiri (%)	Satış Getiri (%)	Minimum İşlem	Fiyat Performansı 1A(A%)	Fiyat Performansı 1Y(A%)	Dur.	Payment Rank
*Vadelerine göre sıralanmıştır.															
<b>EUR Cinsinden</b>															
<b>Devlet Eurotahvilleri</b>															
XS0993155398	TURKEY 4.35 21	4.35	12/11/21	1,250	101.23	101.01	101.44	3.13	0.69	-0.75	100,000	-0.18	-0.26	0.279	Sr Unsecured
XS1057340009	TURKEY 4.125 23	4.13	11/04/23	1,000	103.77	103.36	104.18	1.28	2.08	1.60	100,000	-0.19	3.51	1.622	Sr Unsecured
XS1843443356	TURKEY 4.625 25	4.63	31/03/25	1,250	103.94	103.63	104.25	1.57	3.55	3.37	100,000	-0.56	5.39	3.295	Sr Unsecured
XS1629918415	TURKEY 3.25 25	3.25	14/06/25	1,000	99.31	98.99	99.63	0.44	3.53	3.35	100,000	-0.31	6.69	3.558	Sr Unsecured
XS1909184753	TURKEY 5.2 26	5.20	16/02/26	1,500	105.24	104.87	105.60	2.38	4.00	3.83	100,000	-0.22	6.16	3.933	Sr Unsecured
XS2361850527	TURKEY 4.375 27	4.38	08/07/27	1,500	100.56	100.28	100.84	0.30	4.32	4.21	100,000			5.120	

Devlet Euro tahvilleri önümüzdeki 6 yıllık süreçte dikkate alındığında, Euro cinsi üzerinden 6 yıl sonunda satış getiri oranı yaklaşık %4,20 olarak görülmüştür. Bu oranların belirlenmesinde en likit tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.

## Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

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’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

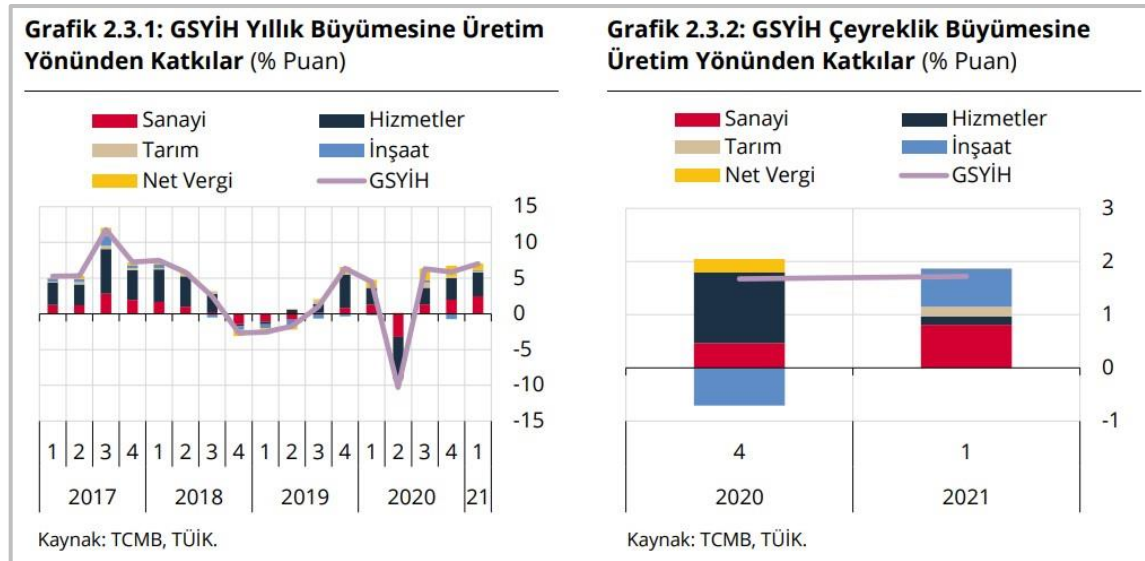


\*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeyindeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

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.



Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 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 olumsuz 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. (TÜİK)

Konut satış sayısı, Ekim 2021						
	Ekim			Ocak-Ekim		
	2021	2020	Değişim (%)	2021	2020	Değişim (%)
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	<b>137 401</b>	<b>119 574</b>	<b>14,9</b>	<b>1 086 539</b>	<b>1 280 852</b>	<b>-15,2</b>
İpotekli satış	28 049	25 566	9,7	209 904	534 256	-60,7
Diğer satış	109 352	94 008	16,3	876 635	746 596	17,4
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	<b>137 401</b>	<b>119 574</b>	<b>14,9</b>	<b>1 086 539</b>	<b>1 280 852</b>	<b>-15,2</b>
İlk el satış	41 914	36 976	13,4	329 070	396 184	-16,9
İkinci el satış	95 487	82 598	15,6	757 469	884 668	-14,4

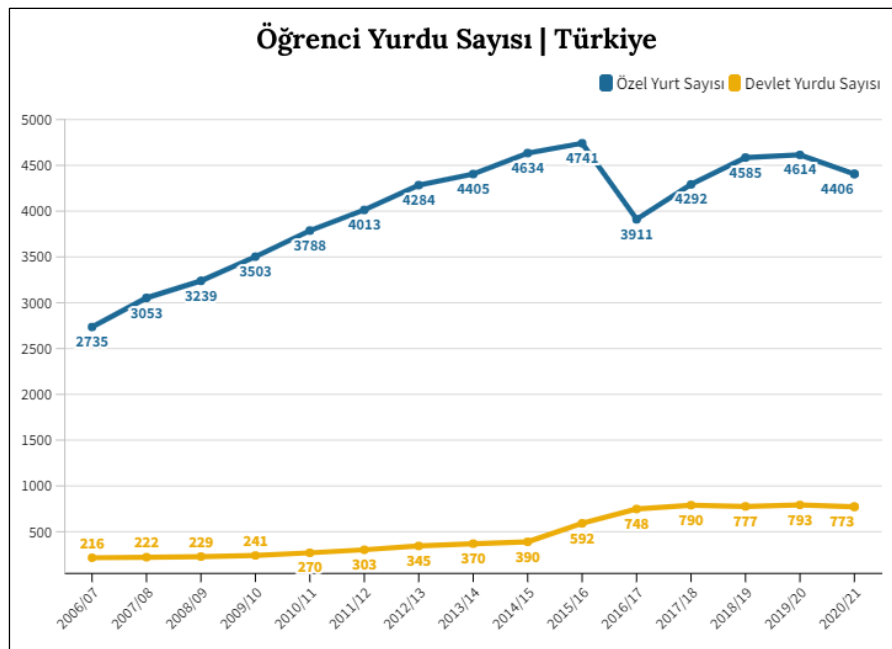
### Δ Lisans ve Lisansüstü Eğitim İle İlgili Gelişmeler

2020-2021 verilerine göre Türkiye’de önlisans, lisans, yüksek lisans, doktora olmak üzere toplam öğrenci sayısı 8 milyon240 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;

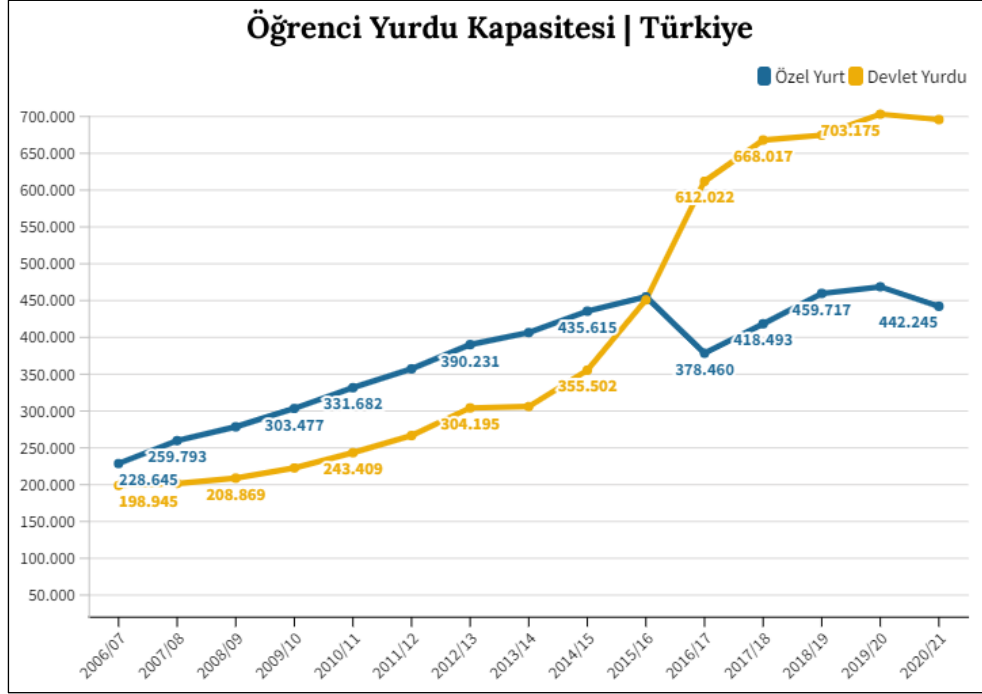
- 2021-2022 öğretim döneminde devlet yurtlarına Türkiye genelinde toplam 624 bin 237 başvuru yapıldı.
- 16 Eylül 2021 tarihinde yapılan ilk yerleştirmede 352 bin 293 öğrenci barınma sorununu çözdü.
- 4 Ekim 2021 tarihi itibarıyla yapılan yerleştirmeler sonunda sayı 440 bin 303’e çıktı.

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.

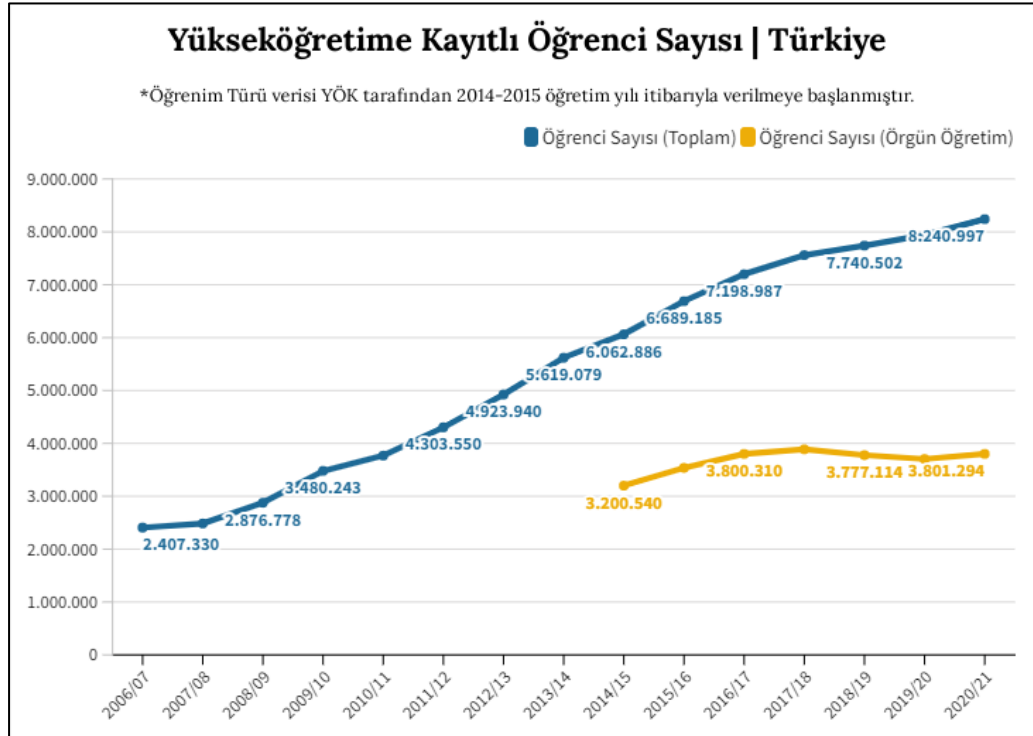


\*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

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.



#### A Isparta Üniversite ve Öğrenci Bilgisi

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir



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 şekle 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.

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

**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 İtibarıyla 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 unsuru 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" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

(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 bilgilili 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.

\*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

## 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, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, E:0,75 Hmaks: Serbest yapılaşma şartlarına ve 14.662m<sup>2</sup> (Emsalin yaklaşık 1700m<sup>2</sup> yola terki

\*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

bulunmaktadır. Terkten sonra kalan yüzölçümü yaklaşık 13.000m<sup>2</sup>'dir.) yüzölçümüne sahip arsa 30.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz imar durumu bakımından dezavantajlıdır.

Yörükoğlu Gayrimenkul: 0242 316 42 00

**[E:2 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Konut Alanı E:0,70 imar durumuna ve 535m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 650.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

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

İlgilisi: 0532 627 77 91

**[E:3 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Konut Alanı E:1,00 imar durumuna ve 1.335m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 5.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

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

Mal Sahibi: 0532 275 24 98

**[E:4 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Konut Alanı E:1,00 imar durumuna ve 2.500m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 8.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

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

Mal Sahibi: 0531 270 09 81

EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
<b>Brüt alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>13.000,00m<sup>2</sup></b>		<b>535,00m<sup>2</sup></b>		<b>1.335,00m<sup>2</sup></b>		<b>2.500,00m<sup>2</sup></b>	
<b>Satış fiyatı</b>	<b>30.000.000 TL</b>		<b>650.000 TL</b>		<b>5.000.000 TL</b>		<b>8.500.000 TL</b>	
<b>m<sup>2</sup> birim fiyatı</b>	<b>2.308 TL</b>		<b>1.215 TL</b>		<b>3.745 TL</b>		<b>3.400 TL</b>	
<b>Pazarlık</b>	<b>5%</b>	<b>-</b>	<b>5%</b>	<b>-</b>	<b>5%</b>	<b>-</b>	<b>5%</b>	<b>-</b>
<b>Konum ve diğer şerefiye</b>	<b>0%</b>	<b>-</b>	<b>20%</b>	<b>+</b>	<b>30%</b>	<b>-</b>	<b>30%</b>	<b>-</b>
<b>İmar Durumu şerefiyesi</b>	<b>50%</b>	<b>-</b>	<b>30%</b>	<b>-</b>	<b>30%</b>	<b>-</b>	<b>30%</b>	<b>-</b>
<b>İndirgenmiş birim fiyat</b>	<b>1.038 TL</b>		<b>1.033 TL</b>		<b>1.311 TL</b>		<b>1.190 TL</b>	
Ortalama Birim fiyat	<b>1.143TL/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" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



### **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 1000 TL ile 1500 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 1256 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 1256 TL/m<sup>2</sup> = ~40.000.000,00 TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (KDV hariç) **40.000.000,00- TL** takdir edilmiştir.

## **5.2 Maliyet Yaklaşımı**

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

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

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 2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tablosundan, mevcut yapıların yerinde yapılan tespitlere göre belirlenen sınıfları dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

#### **Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

YAPI DEĞERİ				
NİTELİK	İNŞAAT ALANI (m2)	BİRİM MALİYET (TL/m2)	YIPRANMA PAYI (%)	DEĞER
YURT BİNALARI (A BLOKLAR)	57592	2970	8	157.370.000,00 ₺
SOSYAL TESİSLER (B BLOKLAR)	8994	2970	8	24.580.000,00 ₺
NİZAMİYE BİNASI	100	1800	10	170.000,00 ₺
Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri, Harici Müteferrik İşler vs.				880.000,00 ₺
TOPLAM				183.000.000,00 ₺

\* Sonuç olarak maliyet yöntemine göre taşınmazın arsa ve yapı değeri olarak toplamda **183.000.000,00-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	31.12.2021
Değerleme Tarihi İtibari ile Kalan İrtifak Hakkı Kullanım Süresi Gün Bazında	7487
İrtifak Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	75,02
Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri	1.255,97 ₺
Arsa Yüzölçümü	31848,00
Arsa Toplam Değeri	40.000.000,00 ₺
İrtifak Hakkı Değerinin Oranı	0,6666
İrtifak hakkı Klan Kullanım Süresi Yüzdesi	75,02
İrtifak Hakına Esas Arsa Birim Değeri	628,09 ₺
Arsa Yüzölçümü	31848,00
<b>İrtifak Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri</b>	<b>20.003.343,49 ₺</b>

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: ~20.000.000,00 TL ile Yapı Değeri: 183.000.000,00 TL toplamı olan 203.000.000,00 TL hesaplanmıştır. Gayrimenkulün irtifak hakkı değeri bu yöntemle **183.000.000,00-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. Bu sebeple sigorta esas yapı değeri 5A yapı birim maliyet birim değeri dikkate alınarak belirlenmiştir.

Kapalı Alan		Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )		Sigorta Değeri
66.691 m <sup>2</sup>	x	2970 TL/m <sup>2</sup>	=	198.072.270,00-TL

### **5.3 Gelir Yaklaşımı**

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

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir



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 *çerçerabilir*. 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 kullanılmalıdır. Projeksiyon periyodunun sonunda gayrimenkulü satın alacak olan yatırımcının da gelecek yılın gelirine 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 gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

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 Gerekçeler**

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 %14 civarındadır.

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

Bu doğrultuda indirgeme oranı %19 olarak alınmıştır.

#### **Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının 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 2021 yılı Eylül ayında aylık kira bedeli KDV hariç 1.518.646,29 TL olarak belirlenmiştir. Bu bedel her yıl

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

Eylül ayında artış gösterecek olup, artışlar KYK ile mutabık kalarak TEFE-TÜFE oranlarına göre belirlenecektir.

- 2021 yılı Eylül ayında belirlenen kira bedelinin 2022 yılı Eylül ayında mevcut ekonomik durumlarda dikkate alındığında %28 olarak, 2023 yılında %25 olarak, 2024 yılında %22, 2025 yılında %18, 2026 yılında %15 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 2022 yılı için ödenecek üst hakkı kira bedeli aylık 100.000 TL'dir. Bu bedel 2022 yılı Eylül ayında KYK tarafından ödenecek kira bedelinde belirlenen kira artış oranları ile eşdeğer oranda artacağı varsayılarak projeksiyona eklenmiştir.
- Yıllık sigorta bedeli 2022 yılı için 118.000 TL olarak belirlenmiş olup bu bedelin 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 Kapsamı'nda 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	9,5
Periyot Period	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Yıllar Years	1.01.2022	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

Yıllık Yurt Kira Geliri ( TL )	₺19.924.639,32	₺25.270.274,27	₺31.296.262,74	₺37.707.136,94	₺44.074.662,89	₺50.042.232,33	₺55.546.877,89	₺61.657.034,45	₺68.439.308,24	₺75.967.632,15
<b>Toplam Gelir</b>	₺19.924.639,32	₺25.270.274,27	₺31.296.262,74	₺37.707.136,94	₺44.074.662,89	₺50.042.232,33	₺55.546.877,89	₺61.657.034,45	₺68.439.308,24	₺75.967.632,15

İşletme Gideri	₺796.985,57	₺1.010.810,97	₺1.251.850,51	₺1.508.285,48	₺1.762.986,52	₺2.001.689,29	₺2.221.875,12	₺2.466.281,38	₺2.737.572,33	₺3.038.705,29
Üst Hakkı Bedeli	₺1.312.000,00	₺1.664.000,00	₺2.060.800,00	₺2.482.944,00	₺2.902.233,60	₺3.295.186,82	₺3.657.657,37	₺4.059.999,68	₺4.506.599,64	₺5.002.325,60
Bina Sigorta Bedeli	₺118.000,00	₺141.600,00	₺167.088,00	₺193.822,08	₺222.895,39	₺251.871,79	₺284.615,13	₺321.615,09	₺363.425,05	₺410.670,31
Diğer Giderler	₺199.246,39	₺252.702,74	₺312.962,63	₺377.071,37	₺440.746,63	₺500.422,32	₺555.468,78	₺616.570,34	₺684.393,08	₺759.676,32

Net Gelir Toplamı ( TL )	₺17.498.407,36	₺22.201.160,55	₺27.503.561,61	₺33.145.014,01	₺38.745.800,76	₺43.993.062,10	₺48.827.261,50	₺54.192.567,96	₺60.147.318,14	₺66.756.254,63
--------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

İndirgeme Oranı Discount Rate	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%
İndirgenmiş Nakit Akışı Discounted Cash Flow	₺16.040.763,73	₺17.102.328,16	₺17.804.161,84	₺18.030.336,92	₺17.711.825,08	₺16.899.579,72	₺15.761.847,39	₺14.700.683,26	₺13.710.935,75	₺12.787.799,82

10,5	11,5	12,5	13,5	14,5	15,5	16,5	17,5	18,5	19,5	20,5
10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
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

₺84.324.071,69	₺93.599.719,57	₺103.895.688,73	₺115.324.214,48	₺128.009.878,08	₺142.090.964,67	₺157.720.970,78	₺175.070.277,57	₺194.328.008,10	₺215.704.088,99	₺239.431.538,78
₺84.324.071,69	₺93.599.719,57	₺103.895.688,73	₺115.324.214,48	₺128.009.878,08	₺142.090.964,67	₺157.720.970,78	₺175.070.277,57	₺194.328.008,10	₺215.704.088,99	₺239.431.538,78

₺3.372.962,87	₺3.743.988,78	₺4.155.827,55	₺4.612.968,58	₺5.120.395,12	₺5.683.638,59	₺6.308.838,83	₺7.002.811,10	₺7.773.120,32	₺8.628.163,56	₺9.577.261,55
₺5.552.581,42	₺6.163.365,37	₺6.841.335,56	₺7.593.882,48	₺8.429.209,55	₺9.356.422,60	₺10.385.629,08	₺11.528.048,28	₺12.796.133,59	₺14.203.708,29	₺15.766.116,20
₺464.057,45	₺524.384,92	₺592.554,96	₺669.587,11	₺756.633,43	₺854.995,77	₺966.145,23	₺1.091.744,10	₺1.233.670,84	₺1.394.048,05	₺1.575.274,29
₺843.240,72	₺935.997,20	₺1.038.956,89	₺1.153.242,14	₺1.280.098,78	₺1.420.909,65	₺1.577.209,71	₺1.750.702,78	₺1.943.280,08	₺2.157.040,89	₺2.394.315,39

₺74.091.229,23	₺82.231.983,30	₺91.267.013,76	₺101.294.534,18	₺112.423.541,20	₺124.774.998,06	₺138.483.147,93	₺153.696.971,30	₺170.581.803,26	₺189.321.128,20	₺210.118.571,34
----------------	----------------	----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

19,00%	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%
₺11.926.793,65	₺11.123.736,91	₺10.374.730,48	₺9.676.137,54	₺9.024.565,90	₺8.416.851,60	₺7.850.043,52	₺7.321.389,05	₺6.828.320,78	₺6.368.444,04	₺5.939.525,22

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	14,00%	14,00%	14,00%
Risk Primi	4,50%	5,00%	5,50%
İndirgeme oranı	18,50%	19,00%	19,50%
Bugünkü Değer ( TL )	₺264.775.756,98	₺255.400.800,37	₺246.534.078,87
Yaklaşık Bugünkü Değer ( TL )	₺264.780.000,00	₺255.400.000,00	₺246.530.000,00

#### **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 **255.400.000,00 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 2021 yılı Eylül ayından itibaren aylık kira bedeli KDV hariç 1.518.646,29 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 İzlene 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.

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

## 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 Gereklere 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.

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

## **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 fıkarda 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 tabii 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 bulundurulmuş ve değerlendirilmiştir.

\*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

## 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; **255.400.000,00-TL** ve Yazıyla **İki Yüz Elli Beş Milyon Dört Yüz Bin Türk Lirası'dır.**

*%18 KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 301.372.000,00-TL dir.*

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

Taşınmazın aylık kira bedeli : **1.518.646,29 TL/ay** olarak belirlenmiştir.

*%18 KDV Dahil Aylık Kira Değeri: 1.792.002,62-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\$:12,9775 TL ve 1€: 14,6823 TL' dir.*

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



## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla 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

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-11-2021-10:21



## Kaydı Oluşturan: BURAK BARIŞ

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

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	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 yapılmak şartıyla ,Sağlık Bakanlığına tahsis edilmek üzere bilabel 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" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-11-2021-10:21



Kaydı Oluşturan: BURAK BARIŞ

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

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	DaimiMustakillHak	Ada/Parsel:	9/112
Taşınmaz Kimlik No:	88308121	AT Yüzölçüm(m2):	178651.12
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:	42/4154	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 yapılmak 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)	HAZİNE 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 Tesisi 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" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

**RUHSAT – İSKAN – TURİZM İŞLETME BELGESİ –PROJE VS.**

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ** 125867317

İSPARTA BELEDİYESİ İSPARTA İLÇESİ İZMİR YOLU MERKEZ KÖYÜ SAKARYA MAHALLESİ

**10. Başvuru tarihi:** 21 Mart 2018 **11. Başvuru no:** 98

**12. Başvuru türü:** 1.Yeni yapı, 2.Yeniden, 3.Tamir, 4.İkinci, 5.İkinci, 6.Yeni, 7.Çevre, 8.Yeniden, 9.Çevre, 10.Çevre, 11.Çevre, 12.Çevre, 13.Çevre, 14.Çevre, 15.Çevre, 16.Çevre, 17.Çevre, 18.Çevre

**13. İlk yapı ruhsatı tarihi:** 22.05.2016 **14. İlk yapı ruhsatı no:** 434 **15. Son yapı ruhsatı tarihi:** **16. Son yapı ruhsatı no:** **17. Yenidoz ruhsatı tarihi:**

**18. Yenidoz ruhsatı tarihi:** **19. Tazminat ruhsatı tarihi:** **20. İmar planı onay tarihi:** 06.07.2013 **21. İmar durumu tarihi:** **22. İmar durumu no:**

**23. Zemin etütü onay tarihi:** **24. ÇED raporu onay tarihi:** **25. Tapu hissi belgesi tarihi:** 05.03.2018 **26. Tapu hissi belgesi no:** 424194

**27. Tapu hissi belgesi vakti kurum:** TAPU İŞLERİ MÜD. **28. Parselasyon planı onay tarihi:** **29. Parselasyon planı onay no:** SAĞLIK TEDİS ALANI **30. Parselasyon alan no:** 178651/12

**Yapı Sahibinin:** Adı Soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no, adresi, imza, noter no.

**Yapı Müteahhidinin:** Adı Soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no, adresi, imza, noter no.

**Şantiye Şefinin:** Adı Soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no, adresi, imza, noter no.

**Belge Düzenlenen Kısmı İlgili Özellikler:** 2. Bina (Diğer Yapı (Diğer Değerlendirme)), 2020 - Orman Alanı (Diğer Alan), 2021 - Orman Alanı (Diğer Alan), 2022 - Orman Alanı (Diğer Alan), 2023 - Orman Alanı (Diğer Alan)

**Yapı ile ilgili Özellikler:** 37. Başvuru tarihi, 38. Yapı ruhsatı tarihi, 39. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 40. Toplam yapı alanı (m2), 41. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 42. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 43. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 44. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 45. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 46. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 47. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 48. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 49. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 50. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 51. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 52. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 53. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 54. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 55. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 56. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 57. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 58. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 59. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 60. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 61. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 62. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 63. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 64. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 65. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 66. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 67. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 68. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 69. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 70. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 71. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 72. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 73. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 74. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 75. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 76. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 77. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 78. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 79. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 80. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 81. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 82. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 83. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 84. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 85. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 86. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 87. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 88. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 89. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 90. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 91. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 92. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 93. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 94. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 95. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 96. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 97. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 98. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 99. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2), 100. Yayımlı olmak üzere toplam alan (m2)

**Yapının Teknik Özellikleri:** 81. Temel, 82. Döşeme, 83. Duvar, 84. Zemin, 85. Çatı, 86. İçerme, 87. Elektrik, 88. Su ve Kanalizasyon, 89. Isınma ve Soğutma, 90. Diğer Teknik Özellikler

**Yapının Biten Kısmı İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin:** 91. Başvuru tarihi, 92. Başvuru no, 93. Başvuru türü, 94. Başvuru tarihi, 95. Başvuru no, 96. Başvuru türü, 97. Başvuru tarihi, 98. Başvuru no, 99. Başvuru türü, 100. Başvuru tarihi, 101. Başvuru no, 102. Başvuru türü, 103. Başvuru tarihi, 104. Başvuru no, 105. Başvuru türü

**Konut ile ilgili Özellikler:** 99. Konut türü, 100. Konut sayı, 101. Konut alanı, 102. Konut alanı, 103. Konut alanı, 104. Konut alanı, 105. Konut alanı, 106. Konut alanı, 107. Konut alanı, 108. Konut alanı, 109. Konut alanı, 110. Konut alanı

**Yapının Biten Kısmı İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin İçeriği:** 111. Başvuru tarihi, 112. Başvuru no, 113. Başvuru türü, 114. Başvuru tarihi, 115. Başvuru no, 116. Başvuru türü, 117. Başvuru tarihi, 118. Başvuru no, 119. Başvuru türü, 120. Başvuru tarihi, 121. Başvuru no, 122. Başvuru türü, 123. Başvuru tarihi, 124. Başvuru no, 125. Başvuru türü

\*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir





YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										137822062	
1. Belgeyi veren kurum: İSPARTA BELEDİYESİ			2. Belgeyi veren yapının adresi: İSPARTA					3. Belgeyi veren yerleşim adları: İSPARTA		4. Belgeyi veren yerleşim adı: İSPARTA	
5. Bölge: İSPARTA			6. İlçe: MERKEZ			7. Blok: / /			8. Blok No: / /		
9. Mahalle: SAKARYA			10. Mahalle Harita Kodu: 34			11. Belediye: İSPARTA BELEDİYESİ			12. Mülkiyet türü: /		
13. Mülkiyet türü: /			14. Mülkiyet türü: /			15. Mülkiyet türü: /			16. Mülkiyet türü: /		
17. Mülkiyet türü: /			18. Mülkiyet türü: /			19. Mülkiyet türü: /			20. Mülkiyet türü: /		
21. Mülkiyet türü: /			22. Mülkiyet türü: /			23. Mülkiyet türü: /			24. Mülkiyet türü: /		
25. Mülkiyet türü: /			26. Mülkiyet türü: /			27. Mülkiyet türü: /			28. Mülkiyet türü: /		
29. Mülkiyet türü: /			30. Mülkiyet türü: /			31. Mülkiyet türü: /			32. Mülkiyet türü: /		
33. Mülkiyet türü: /			34. Mülkiyet türü: /			35. Mülkiyet türü: /			36. Mülkiyet türü: /		
37. Mülkiyet türü: /			38. Mülkiyet türü: /			39. Mülkiyet türü: /			40. Mülkiyet türü: /		
41. Mülkiyet türü: /			42. Mülkiyet türü: /			43. Mülkiyet türü: /			44. Mülkiyet türü: /		
45. Mülkiyet türü: /			46. Mülkiyet türü: /			47. Mülkiyet türü: /			48. Mülkiyet türü: /		
49. Mülkiyet türü: /			50. Mülkiyet türü: /			51. Mülkiyet türü: /			52. Mülkiyet türü: /		
53. Mülkiyet türü: /			54. Mülkiyet türü: /			55. Mülkiyet türü: /			56. Mülkiyet türü: /		
57. Mülkiyet türü: /			58. Mülkiyet türü: /			59. Mülkiyet türü: /			60. Mülkiyet türü: /		
61. Mülkiyet türü: /			62. Mülkiyet türü: /			63. Mülkiyet türü: /			64. Mülkiyet türü: /		
65. Mülkiyet türü: /			66. Mülkiyet türü: /			67. Mülkiyet türü: /			68. Mülkiyet türü: /		
69. Mülkiyet türü: /			70. Mülkiyet türü: /			71. Mülkiyet türü: /			72. Mülkiyet türü: /		
73. Mülkiyet türü: /			74. Mülkiyet türü: /			75. Mülkiyet türü: /			76. Mülkiyet türü: /		
77. Mülkiyet türü: /			78. Mülkiyet türü: /			79. Mülkiyet türü: /			80. Mülkiyet türü: /		
81. Mülkiyet türü: /			82. Mülkiyet türü: /			83. Mülkiyet türü: /			84. Mülkiyet türü: /		
85. Mülkiyet türü: /			86. Mülkiyet türü: /			87. Mülkiyet türü: /			88. Mülkiyet türü: /		
89. Mülkiyet türü: /			90. Mülkiyet türü: /			91. Mülkiyet türü: /			92. Mülkiyet türü: /		
93. Mülkiyet türü: /			94. Mülkiyet türü: /			95. Mülkiyet türü: /			96. Mülkiyet türü: /		
97. Mülkiyet türü: /			98. Mülkiyet türü: /			99. Mülkiyet türü: /			100. Mülkiyet türü: /		
<b>Yapı Sahibinin</b>											
<b>Yapı Müteahhidinin</b>											
<b>Şantiye Şefinin</b>											
31 Adres: /			32 Adres: /			33 Adres: /			34 Adres: /		
35 Adres: /			36 Adres: /			37 Adres: /			38 Adres: /		
39 Adres: /			40 Adres: /			41 Adres: /			42 Adres: /		
43 Adres: /			44 Adres: /			45 Adres: /			46 Adres: /		
47 Adres: /			48 Adres: /			49 Adres: /			50 Adres: /		
51 Adres: /			52 Adres: /			53 Adres: /			54 Adres: /		
55 Adres: /			56 Adres: /			57 Adres: /			58 Adres: /		
59 Adres: /			60 Adres: /			61 Adres: /			62 Adres: /		
63 Adres: /			64 Adres: /			65 Adres: /			66 Adres: /		
67 Adres: /			68 Adres: /			69 Adres: /			70 Adres: /		
71 Adres: /			72 Adres: /			73 Adres: /			74 Adres: /		
75 Adres: /			76 Adres: /			77 Adres: /			78 Adres: /		
79 Adres: /			80 Adres: /			81 Adres: /			82 Adres: /		
83 Adres: /			84 Adres: /			85 Adres: /			86 Adres: /		
87 Adres: /			88 Adres: /			89 Adres: /			90 Adres: /		
91 Adres: /			92 Adres: /			93 Adres: /			94 Adres: /		
95 Adres: /			96 Adres: /			97 Adres: /			98 Adres: /		
99 Adres: /			100 Adres: /			101 Adres: /			102 Adres: /		
<b>Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler</b>											
<b>Yapı ile İlgili Özellikler</b>											
<b>Yapının Teknik Özellikleri</b>											
<b>Konut ile İlgili Özellikler</b>											

\*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir





### YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

136021177

1. Bölgenin varlığı amacı <input type="checkbox"/> İskan Kullanma İzin <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzin		10. Belgelerin ömrü tarihi <b>21 Mart 2018</b>	11. Belge no <b>103</b>
2. Belgelerin ömrü tarihi <input type="checkbox"/> 1. Yarı yapı <input type="checkbox"/> 2. Yarı yapı <input type="checkbox"/> 3. Yarı yapı <input type="checkbox"/> 4. Etki alan <input type="checkbox"/> 5. Katlı yapı <input type="checkbox"/> 6. İskele <input type="checkbox"/> 7. Çeşitli <input type="checkbox"/> 8. Tavanlı <input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 10. Rezervasyon <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12. Kullanım belgesi <input type="checkbox"/> 13. Pasaport <input type="checkbox"/> 14. Malikane temini <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16. İskele belgesi <input type="checkbox"/> 17. Sıhhi tesisat <input type="checkbox"/> 18. Başka türden <input type="checkbox"/> 19.			
13. İlk yapı ruhsat tarihi 20.06.2016	14. İlk yapı ruhsat no 433	15. Son yapı ruhsat tarihi	16. Son yapı ruhsat no
17. Yarı yapı ruhsat tarihi	18. Yarı yapı ruhsat no	19. Tadilat ruhsat tarihi	20. Tadilat ruhsat no
21. İskele ruhsat tarihi	22. İskele ruhsat no	23. Zemin etütü ömrü tarihi	24. Zemin etütü ömrü tarihi
25. Tapu tesisi ömrü tarihi 05.03.2018	26. Tapu tesisi ömrü tarihi 02.04.18	27. Tapu tesisi ömrü tarihi	28. Tapu tesisi ömrü tarihi
29. Parçanın kullanma amacı SAĞLIK YERİSİ ALANI	30. Parçanın ömrü tarihi 17.08.13		

<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 İZLETİM ANKARA ŞİRKETİ		32. Adı soyadı, ünvanı, T.C kimlik no CENAL ULU, ULU İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ., 18172001064		33. Adı soyadı, ünvanı İSA YALÇIN, İNG. MÜHÜR	
34. Adres KAZIM ÖZALP MAH. KÖZÜ CAD. NO: 32 İÇ KAPLI NO: 1 ÇANKAYA/ ANKARA		35. Adres FABRİKALAR MAH. MAMİK KEMAL BUL. KEPEZ İÇİŞİ ANKARA/ ANKARA		36. Adres KEPEZ MAH. K218 SK. NO: 21 İÇİŞİ MERKEZ / İSPARTA	

<b>Belge Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler</b>		<b>Yapı İle İlgili Özellikler</b>	
37. Belgelerin ömrü tarihi 2018	38. Belgelerin ömrü tarihi 2018	39. Yapı ruhsat tarihi 2018	40. Yapı ruhsat tarihi 2018
41. Belgelerin ömrü tarihi 2018	42. Belgelerin ömrü tarihi 2018	43. Yapı ruhsat tarihi 2018	44. Yapı ruhsat tarihi 2018
45. Belgelerin ömrü tarihi 2018	46. Belgelerin ömrü tarihi 2018	47. Yapı ruhsat tarihi 2018	48. Yapı ruhsat tarihi 2018

<b>Yapının Teknik Özellikleri</b>		<b>Yapının Teknik Özellikleri</b>	
49. Yapı türü 1. Katlı	50. Yapı türü 1. Katlı	51. Yapı türü 1. Katlı	52. Yapı türü 1. Katlı
53. Yapı türü 1. Katlı	54. Yapı türü 1. Katlı	55. Yapı türü 1. Katlı	56. Yapı türü 1. Katlı
57. Yapı türü 1. Katlı	58. Yapı türü 1. Katlı	59. Yapı türü 1. Katlı	60. Yapı türü 1. Katlı

Yapının kullanım amaçları mümkün olan ölçülerde Katlı Kullanma İzin düzenlenmesi için, bu hümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabir olması şarttır. Kullanma İzin düzenlenmeyen yapılar veya yapılaşma bilgileri eksiklik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapıların kapısı dışına çıkarak ortak alanlarla ilgili profesyonel belirlenmeyen alanlar kamusal alanlardır. Belgeleriz bölümlere bağlı depolar, kütüphaneler, bağı şifreli belgeleriz bölümlerle birlikte elektrikli, su ile hizmetlerini faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inşaatına ve denetimine yapılmış kayıt ile aşağıda yazılı 0 adet diğer veya 1 adet diğer kullanıcılar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanmaz.

<b>Yapının Bilen Kurumları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin</b>		<b>Konut İle İlgili Özellikler</b>	
61. Belgelerin ömrü tarihi	62. Belgelerin ömrü tarihi	63. Belgelerin ömrü tarihi	64. Belgelerin ömrü tarihi
65. Belgelerin ömrü tarihi	66. Belgelerin ömrü tarihi	67. Belgelerin ömrü tarihi	68. Belgelerin ömrü tarihi

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



### YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

114398373

1. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		9. Başvuru tarihi: <input checked="" type="checkbox"/> Kısıtlı Kullanma İzin <input type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzi	10. Başvuru tarihi: 10 Aralık 2018	11. Başvuru no: 453
2. Başvuru adresi: İSPARTA		12. Başvuru amacı: <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Yeniden <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 4. Ek binaya <input type="checkbox"/> 5. Kat sayısı <input type="checkbox"/> 6. İnce <input type="checkbox"/> 7. Geçici	13. Başvuru tarihi: 22.08.2018	
3. Başvuru adresi: İSPARTA		14. Ek yapı ruhsatı tarihi: 4/3	15. Son yapı ruhsatı tarihi: 08.08.2018	16. Son yapı ruhsatı no: 278
4. Başvuru adresi: İSPARTA		17. Yeniden ruhsat tarihi: .....	18. Tapu ruhsat tarihi: 17.10.2014	19. İnşaat ruhsat tarihi: .....
5. Başvuru adresi: İSPARTA		20. İnşaat ruhsat tarihi: 06.07.2015	21. İnşaat ruhsat no: 233	22. İnşaat ruhsat no: .....
6. Başvuru adresi: İSPARTA		23. Zemin etütü onay tarihi: .....	24. ÇED raporu onay tarihi: .....	25. Tapu teslim belgesi tarihi: 05.03.2015
7. Başvuru adresi: İSPARTA		26. Tapu teslim belgesi tarihi: 42/4154	27. Tapu teslim belgesi adresi: SAĞLIK TESİS ALANI	28. Tapu teslim belgesi no: 17851/12
8. Başvuru adresi: İSPARTA		29. Parcelin kullanım amacı: SAĞLIK TESİS ALANI	30. Parcelin alanı(m <sup>2</sup> ): .....	31. Parcelin alanı(m <sup>2</sup> ): 17851/12

<b>Yapı Sahibinin</b> 31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: SAĞLIK BAKANLIĞI İSPARTA ŞEHİR HASTAHANESİ YATIRIM İŞLETME ANONİM ŞİRKETİ 32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET V.D. 33. Vergi levhi no: 445929/2002 34. Adres: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA 35. İmza:		<b>Yapı Mühendisinin</b> 36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: CEMAL ULU, ULU İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ., 18373201088 37. Ofis adresi no: 40243 38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: HURUNLAR 39. Vergi levhi no: M73380333 40. Sigorta poliçesi no: 41. Sigortaya tarihi: 01.08.2016 42. Sigortaya no: .....		<b>Şantiye Şefinin</b> 46. Adı soyadı, unvanı: İSA YALÇIN, ŞEF MÜHÜR 47. T.C. kimlik no: 14174364516 48. Ofis adresi no: 50513 49. Sigorta poliçesi no: 50. Sigortaya tarihi: 06.08.2016 51. Sigortaya no: 3904 52. Adres: KEPEÇİ MAH. 1218 EK. NO: 21 İÇ KAPI NO: 5 MERKEZ / İSPARTA 53. İmza:	
--	--	--	--	--	--

<b>Belge Düzenlenen Kısmı ile İlgili Özellikler</b> 54. Kullanma amacına göre yapılan bölünme bölünmemiş ise ayrı ayrı: 1300 - Sağlık ve Bakım Kuruluşları: 1 13400 3000 - Ofis Alan (Sığrak): 1 1379 3000 - Ofis Alan (Merdiven): 1 481 3000 - Ofis Alan (Diğer): 1 104 3 - Ofis Alan (Çoklu Alan): 1 34 Toplam: 1300 - Sağlık ve Bakım Kuruluşları: 1 14368			<b>Yapı ile İlgili Özellikler</b> 57. Bina yapısı: f 58. Toplam yapı katları: f 59. Yapıda katlar (katların sayısı): f 60. Yapıda katlar (katların sayısı): 14368 61. Yapıda katlar (katların sayısı): 14368 62. Yapıda katlar (katların sayısı): 1550 63. Yapıda katlar (katların sayısı): 1550 64. Yapıda katlar (katların sayısı): 1550 65. Yapıda katlar (katların sayısı): 1550 66. Yapıda katlar (katların sayısı): 1550 67. Yapıda katlar (katların sayısı): 1 68. Yapıda katlar (katların sayısı): 8 69. Yapıda katlar (katların sayısı): 8 70. Yapıda katlar (katların sayısı): 7 71. Yapıda katlar (katların sayısı): 3,2 72. Yapıda katlar (katların sayısı): 23,34 73. Yapıda katlar (katların sayısı): 16,36 74. Yapıda katlar (katların sayısı): 16,36 75. Yapıda katlar (katların sayısı): 16,36 76. Yapıda katlar (katların sayısı): 16,36 77. Yapıda katlar (katların sayısı): 16,36 78. Yapıda katlar (katların sayısı): 16,36 79. Yapıda katlar (katların sayısı): 16,36 80. Yapıda katlar (katların sayısı): 16,36 81. Yapıda katlar (katların sayısı): 16,36 82. Yapıda katlar (katların sayısı): 16,36 83. Yapıda katlar (katların sayısı): 16,36 84. Yapıda katlar (katların sayısı): 16,36 85. Yapıda katlar (katların sayısı): 16,36 86. Yapıda katlar (katların sayısı): 16,36 87. Yapıda katlar (katların sayısı): 16,36 88. Yapıda katlar (katların sayısı): 16,36 89. Yapıda katlar (katların sayısı): 16,36 90. Yapıda katlar (katların sayısı): 16,36 91. Yapıda katlar (katların sayısı): 16,36 92. Yapıda katlar (katların sayısı): 16,36 93. Yapıda katlar (katların sayısı): 16,36 94. Yapıda katlar (katların sayısı): 16,36 95. Yapıda katlar (katların sayısı): 16,36 96. Yapıda katlar (katların sayısı): 16,36 97. Yapıda katlar (katların sayısı): 16,36 98. Yapıda katlar (katların sayısı): 16,36 99. Yapıda katlar (katların sayısı): 16,36 100. Yapıda katlar (katların sayısı): 16,36		
--	--	--	---	--	--

<b>Yapının Teknik Özellikleri</b> 82. Temel Sistemi: 1. Betonarme betonlu temel <input checked="" type="checkbox"/> 2. Beton çubuklu temel <input type="checkbox"/> 3. Karıncalarlı <input type="checkbox"/> 4. Beton <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/> 8. Diğer <input type="checkbox"/> 9. Diğer <input type="checkbox"/>		83. Temel Derinliği (cm): 1. Betonarme betonlu temel <input checked="" type="checkbox"/> 2. Beton çubuklu temel <input type="checkbox"/> 3. Karıncalarlı <input type="checkbox"/> 4. Beton <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/> 8. Diğer <input type="checkbox"/> 9. Diğer <input type="checkbox"/>		84. Temel Çukuru (cm): 1. Betonarme betonlu temel <input checked="" type="checkbox"/> 2. Beton çubuklu temel <input type="checkbox"/> 3. Karıncalarlı <input type="checkbox"/> 4. Beton <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/> 8. Diğer <input type="checkbox"/> 9. Diğer <input type="checkbox"/>		85. Temel Çukuru (cm): 1. Betonarme betonlu temel <input checked="" type="checkbox"/> 2. Beton çubuklu temel <input type="checkbox"/> 3. Karıncalarlı <input type="checkbox"/> 4. Beton <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/> 8. Diğer <input type="checkbox"/> 9. Diğer <input type="checkbox"/>		86. Temel Çukuru (cm): 1. Betonarme betonlu temel <input checked="" type="checkbox"/> 2. Beton çubuklu temel <input type="checkbox"/> 3. Karıncalarlı <input type="checkbox"/> 4. Beton <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/> 8. Diğer <input type="checkbox"/> 9. Diğer <input type="checkbox"/>		87. Temel Çukuru (cm): 1. Betonarme betonlu temel <input checked="" type="checkbox"/> 2. Beton çubuklu temel <input type="checkbox"/> 3. Karıncalarlı <input type="checkbox"/> 4. Beton <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/> 8. Diğer <input type="checkbox"/> 9. Diğer <input type="checkbox"/>	
---	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<b>Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin</b> 94. Başvuru tarihi: .....		<b>Konut ile İlgili Özellikler</b> 97. Konutların toplam alanı (m <sup>2</sup> ): 1. Konut <input type="checkbox"/> 2. Konut <input type="checkbox"/> 3. Konut <input type="checkbox"/> 4. Konut <input type="checkbox"/> 5. Konut <input type="checkbox"/> 6. Konut <input type="checkbox"/> 7. Konut <input type="checkbox"/> 8. Konut <input type="checkbox"/> 9. Konut <input type="checkbox"/> 10. Konut <input type="checkbox"/> 11. Konut <input type="checkbox"/> 12. Konut <input type="checkbox"/> 13. Konut <input type="checkbox"/> 14. Konut <input type="checkbox"/> 15. Konut <input type="checkbox"/> 16. Konut <input type="checkbox"/> 17. Konut <input type="checkbox"/> 18. Konut <input type="checkbox"/> 19. Konut <input type="checkbox"/> 20. Konut <input type="checkbox"/> 21. Konut <input type="checkbox"/> 22. Konut <input type="checkbox"/> 23. Konut <input type="checkbox"/> 24. Konut <input type="checkbox"/> 25. Konut <input type="checkbox"/> 26. Konut <input type="checkbox"/> 27. Konut <input type="checkbox"/> 28. Konut <input type="checkbox"/> 29. Konut <input type="checkbox"/> 30. Konut <input type="checkbox"/> 31. Konut <input type="checkbox"/> 32. Konut <input type="checkbox"/> 33. Konut <input type="checkbox"/> 34. Konut <input type="checkbox"/> 35. Konut <input type="checkbox"/> 36. Konut <input type="checkbox"/> 37. Konut <input type="checkbox"/> 38. Konut <input type="checkbox"/> 39. Konut <input type="checkbox"/> 40. Konut <input type="checkbox"/> 41. Konut <input type="checkbox"/> 42. Konut <input type="checkbox"/> 43. Konut <input type="checkbox"/> 44. Konut <input type="checkbox"/> 45. Konut <input type="checkbox"/> 46. Konut <input type="checkbox"/> 47. Konut <input type="checkbox"/> 48. Konut <input type="checkbox"/> 49. Konut <input type="checkbox"/> 50. Konut <input type="checkbox"/> 51. Konut <input type="checkbox"/> 52. Konut <input type="checkbox"/> 53. Konut <input type="checkbox"/> 54. Konut <input type="checkbox"/> 55. Konut <input type="checkbox"/> 56. Konut <input type="checkbox"/> 57. Konut <input type="checkbox"/> 58. Konut <input type="checkbox"/> 59. Konut <input type="checkbox"/> 60. Konut <input type="checkbox"/> 61. Konut <input type="checkbox"/> 62. Konut <input type="checkbox"/> 63. Konut <input type="checkbox"/> 64. Konut <input type="checkbox"/> 65. Konut <input type="checkbox"/> 66. Konut <input type="checkbox"/> 67. Konut <input type="checkbox"/> 68. Konut <input type="checkbox"/> 69. Konut <input type="checkbox"/> 70. Konut <input type="checkbox"/> 71. Konut <input type="checkbox"/> 72. Konut <input type="checkbox"/> 73. Konut <input type="checkbox"/> 74. Konut <input type="checkbox"/> 75. Konut <input type="checkbox"/> 76. Konut <input type="checkbox"/> 77. Konut <input type="checkbox"/> 78. Konut <input type="checkbox"/> 79. Konut <input type="checkbox"/> 80. Konut <input type="checkbox"/> 81. Konut <input type="checkbox"/> 82. Konut <input type="checkbox"/> 83. Konut <input type="checkbox"/> 84. Konut <input type="checkbox"/> 85. Konut <input type="checkbox"/> 86. Konut <input type="checkbox"/> 87. Konut <input type="checkbox"/> 88. Konut <input type="checkbox"/> 89. Konut <input type="checkbox"/> 90. Konut <input type="checkbox"/> 91. Konut <input type="checkbox"/> 92. Konut <input type="checkbox"/> 93. Konut <input type="checkbox"/> 94. Konut <input type="checkbox"/> 95. Konut <input type="checkbox"/> 96. Konut <input type="checkbox"/> 97. Konut <input type="checkbox"/> 98. Konut <input type="checkbox"/> 99. Konut <input type="checkbox"/> 100. Konut <input type="checkbox"/>	
--	--	---	--

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir



### YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

140819863

1. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		9. Başvuru tarihi: 10 Aralık 2018		11. Başvuru no: 455	
2. Başvuru adresi: İSPARTA MERKEZ		10. Başvuru tarihi: 10 Aralık 2018		12. Başvuru no: 455	
3. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		13. Başvuru tarihi: 22.09.2018		14. Başvuru tarihi: 4.07	
4. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		15. Başvuru tarihi: 08.06.2018		16. Başvuru tarihi: 218	
5. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		17. Başvuru tarihi: 08.07.2015		18. Başvuru tarihi: 233	
6. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		19. Başvuru tarihi: 17.10.2014		20. Başvuru tarihi: 233	
7. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		21. Başvuru tarihi: 17.10.2014		22. Başvuru tarihi: 233	
8. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		23. Başvuru tarihi: 17.10.2014		24. Başvuru tarihi: 233	
9. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		25. Başvuru tarihi: 17.10.2014		26. Başvuru tarihi: 233	
10. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		27. Başvuru tarihi: 17.10.2014		28. Başvuru tarihi: 233	
11. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		29. Başvuru tarihi: 17.10.2014		30. Başvuru tarihi: 233	
12. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		31. Başvuru tarihi: 17.10.2014		32. Başvuru tarihi: 233	
13. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		33. Başvuru tarihi: 17.10.2014		34. Başvuru tarihi: 233	
14. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		35. Başvuru tarihi: 17.10.2014		36. Başvuru tarihi: 233	
15. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		37. Başvuru tarihi: 17.10.2014		38. Başvuru tarihi: 233	
16. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		39. Başvuru tarihi: 17.10.2014		40. Başvuru tarihi: 233	
17. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		41. Başvuru tarihi: 17.10.2014		42. Başvuru tarihi: 233	
18. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		43. Başvuru tarihi: 17.10.2014		44. Başvuru tarihi: 233	
19. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		45. Başvuru tarihi: 17.10.2014		46. Başvuru tarihi: 233	
20. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		47. Başvuru tarihi: 17.10.2014		48. Başvuru tarihi: 233	
21. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		49. Başvuru tarihi: 17.10.2014		50. Başvuru tarihi: 233	
22. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		51. Başvuru tarihi: 17.10.2014		52. Başvuru tarihi: 233	
23. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		53. Başvuru tarihi: 17.10.2014		54. Başvuru tarihi: 233	
24. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		55. Başvuru tarihi: 17.10.2014		56. Başvuru tarihi: 233	
25. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		57. Başvuru tarihi: 17.10.2014		58. Başvuru tarihi: 233	
26. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		59. Başvuru tarihi: 17.10.2014		60. Başvuru tarihi: 233	
27. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		61. Başvuru tarihi: 17.10.2014		62. Başvuru tarihi: 233	
28. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		63. Başvuru tarihi: 17.10.2014		64. Başvuru tarihi: 233	
29. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		65. Başvuru tarihi: 17.10.2014		66. Başvuru tarihi: 233	
30. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		67. Başvuru tarihi: 17.10.2014		68. Başvuru tarihi: 233	
31. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		69. Başvuru tarihi: 17.10.2014		70. Başvuru tarihi: 233	
32. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		71. Başvuru tarihi: 17.10.2014		72. Başvuru tarihi: 233	
33. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		73. Başvuru tarihi: 17.10.2014		74. Başvuru tarihi: 233	
34. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		75. Başvuru tarihi: 17.10.2014		76. Başvuru tarihi: 233	
35. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		77. Başvuru tarihi: 17.10.2014		78. Başvuru tarihi: 233	
36. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		79. Başvuru tarihi: 17.10.2014		80. Başvuru tarihi: 233	
37. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		81. Başvuru tarihi: 17.10.2014		82. Başvuru tarihi: 233	
38. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		83. Başvuru tarihi: 17.10.2014		84. Başvuru tarihi: 233	
39. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		85. Başvuru tarihi: 17.10.2014		86. Başvuru tarihi: 233	
40. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		87. Başvuru tarihi: 17.10.2014		88. Başvuru tarihi: 233	
41. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		89. Başvuru tarihi: 17.10.2014		90. Başvuru tarihi: 233	
42. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		91. Başvuru tarihi: 17.10.2014		92. Başvuru tarihi: 233	
43. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		93. Başvuru tarihi: 17.10.2014		94. Başvuru tarihi: 233	
44. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		95. Başvuru tarihi: 17.10.2014		96. Başvuru tarihi: 233	
45. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		97. Başvuru tarihi: 17.10.2014		98. Başvuru tarihi: 233	
46. Başvuru adresi: T.C. İSPARTA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		99. Başvuru tarihi: 17.10.2014		100. Başvuru tarihi: 233	



\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir





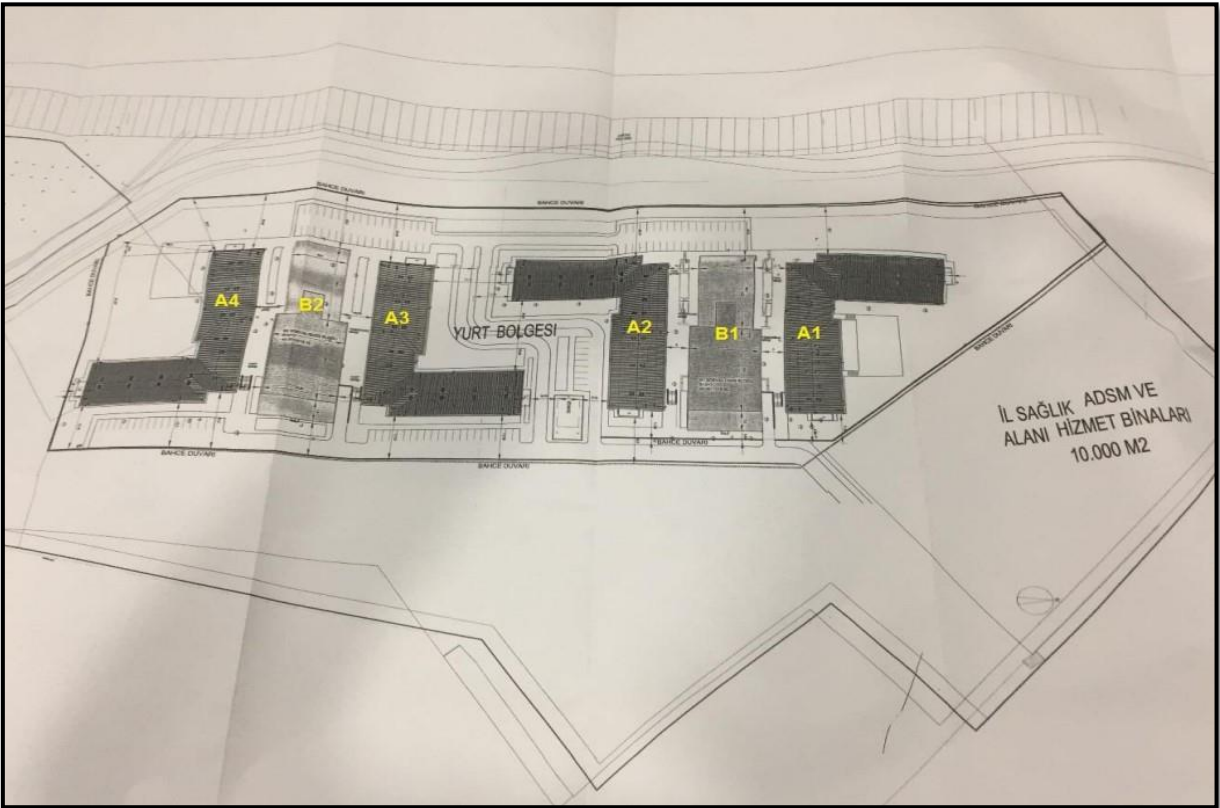
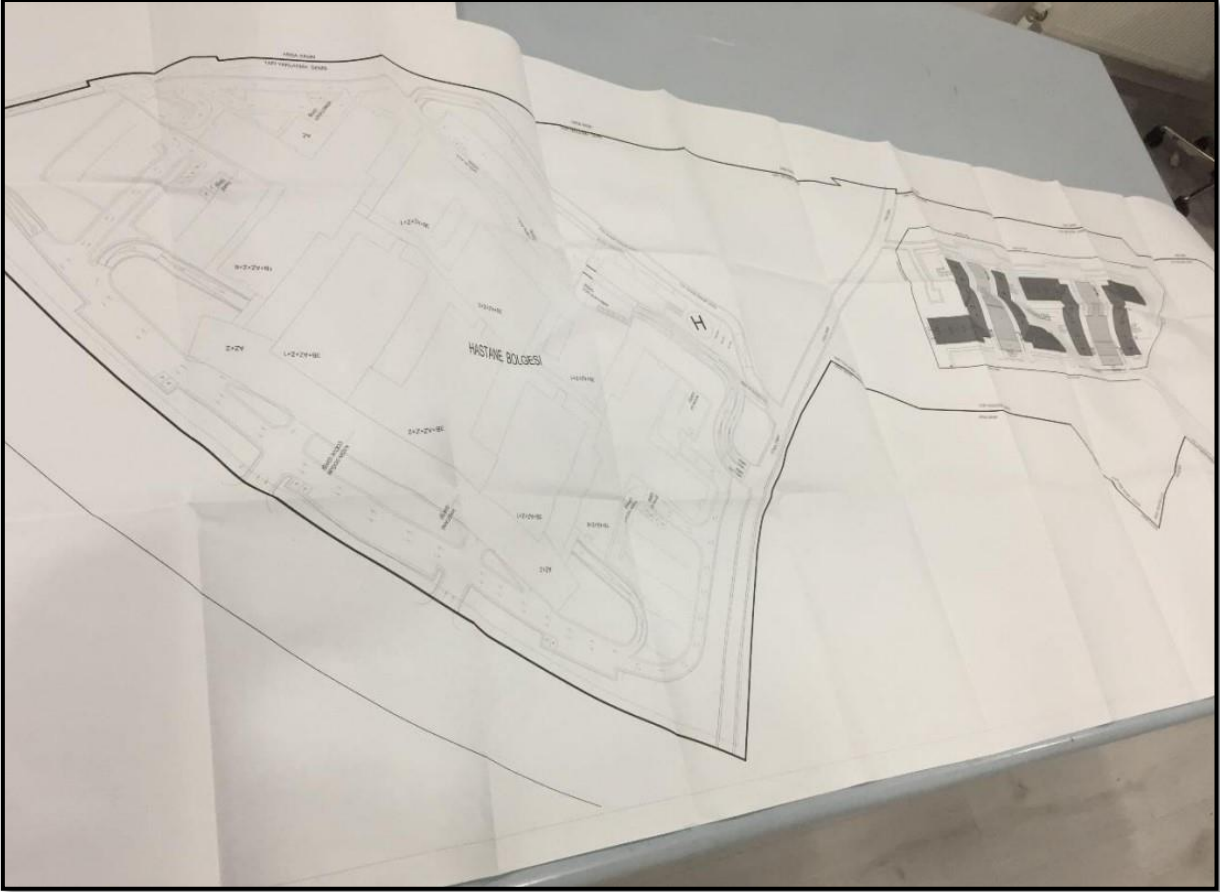
Şehir Hastanesi "Yapım Merkezi ve Sosyal Tesbi" olarak onaylanmıştır.

**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" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir





\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

# 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
MİMAR	ÖMİT İSKENDER ÖZTEN	MİMAR	94-CAAB-45	23449	MALTEPE 24276584864	HUZUR ÖZALP İNŞAAT TİC. LTD. ŞTİ. 1108 SOK. NO:8 DİĞMENÇANKAYA/ANTALYA

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

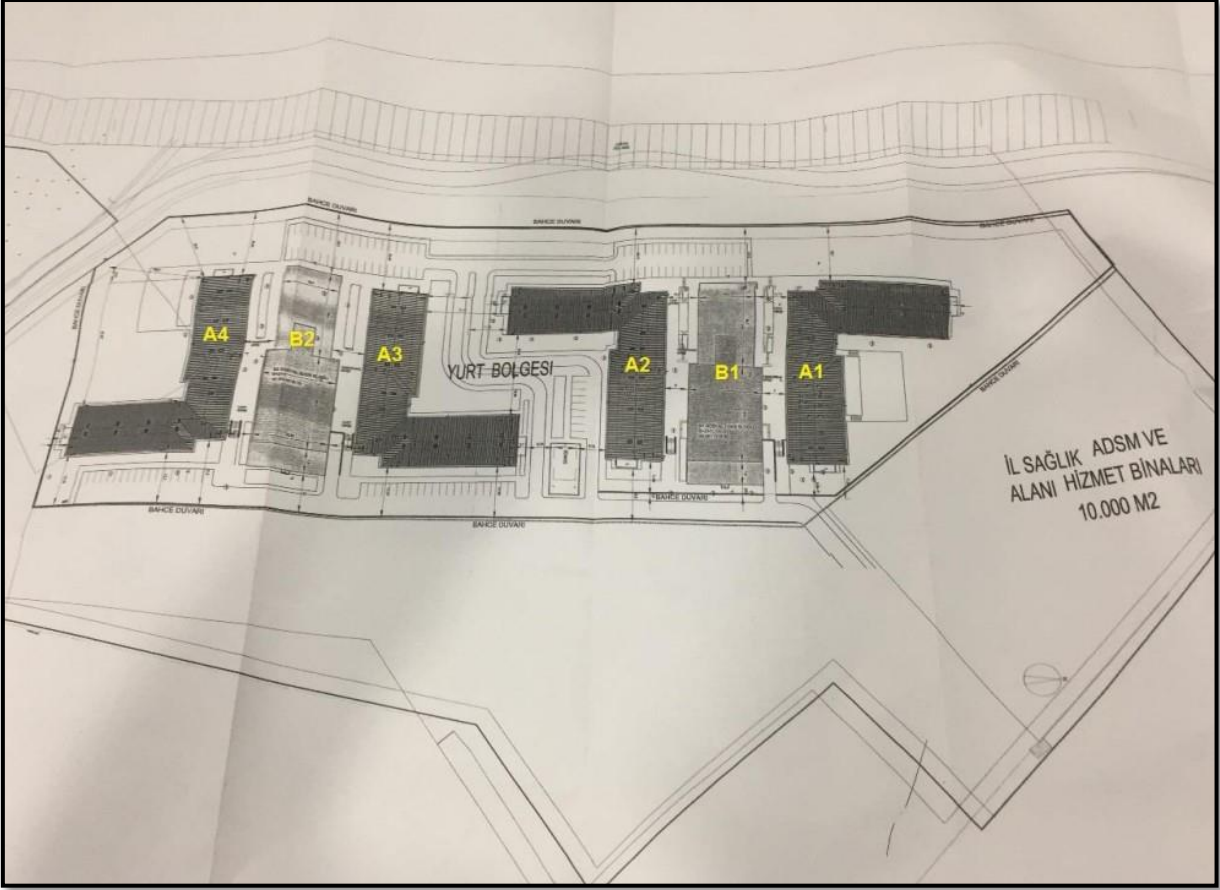
BELEDİYE BAŞKANI	YAPILAN İMZA

### BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ

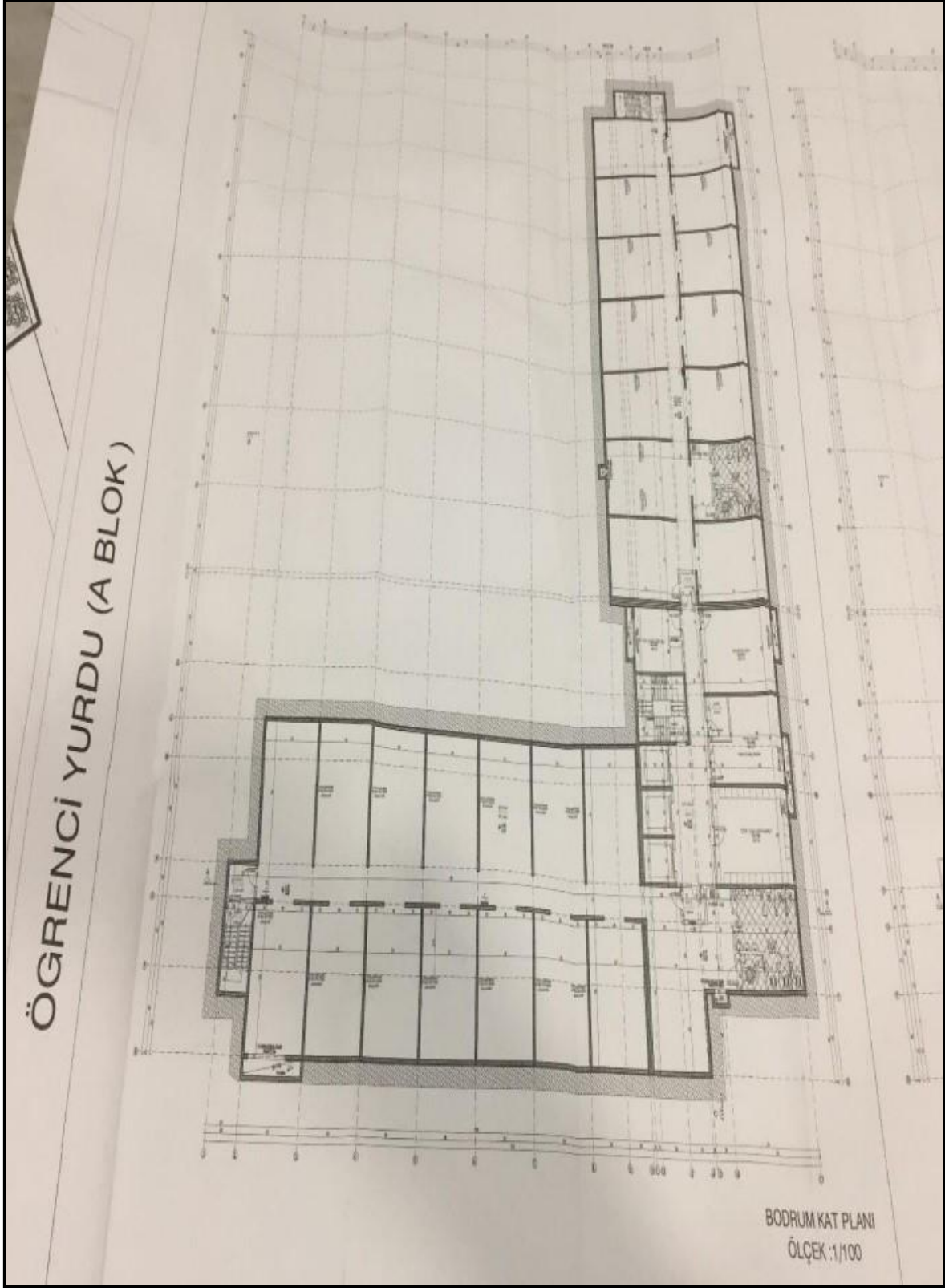
MİMARİ HİZMET SINIFI	STATİK HİZMET SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	İNŞAAT ALANI m2	İNŞAAT SÖRESİ AY	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK m	EN BÜYÜK KAT YÜK m	HAREKETLİ YÜK Kg/m2
4C			A BLOK 8 KAT B BLOK 3 KAT	66880,18		BETONARME			

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

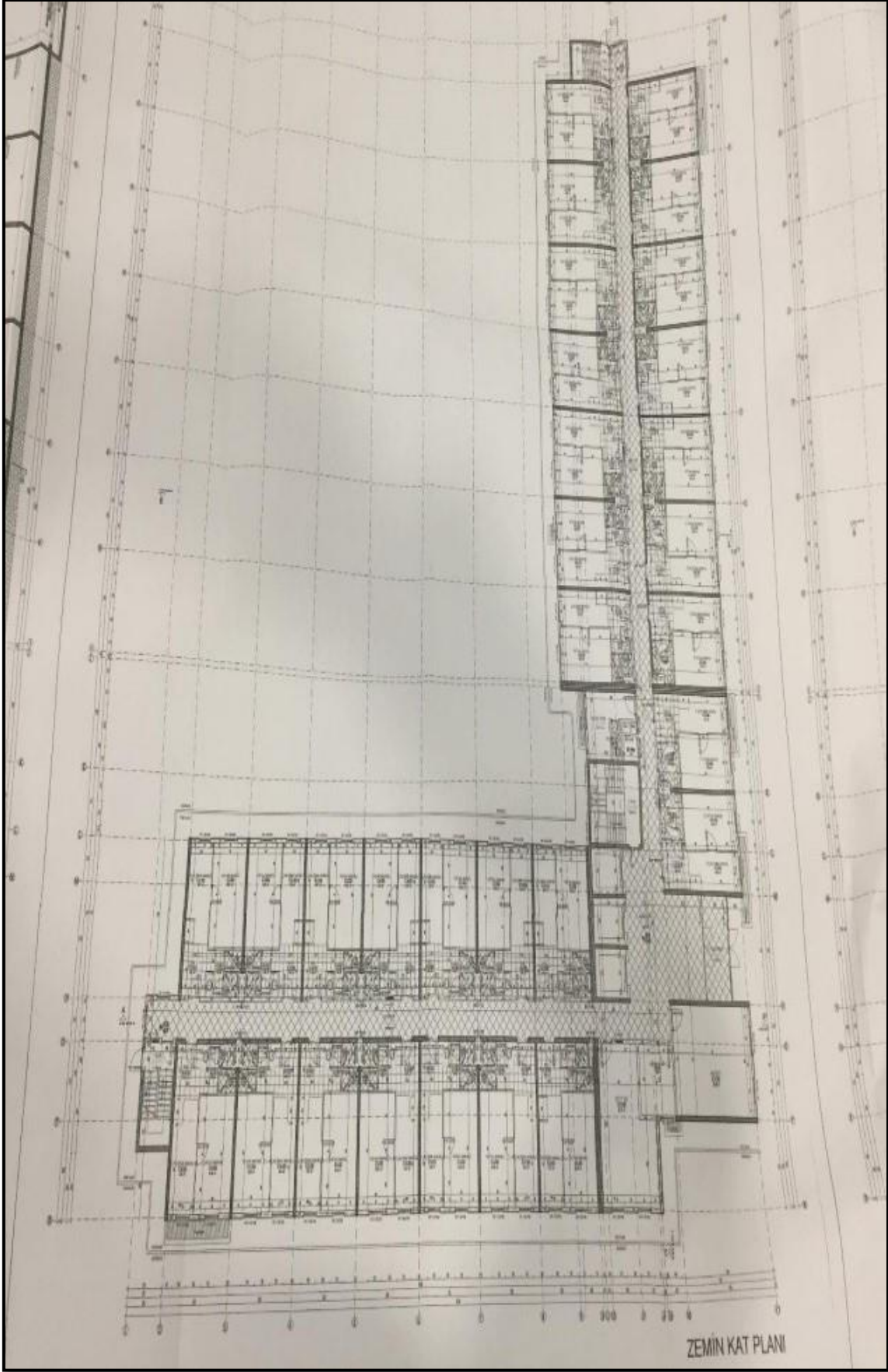




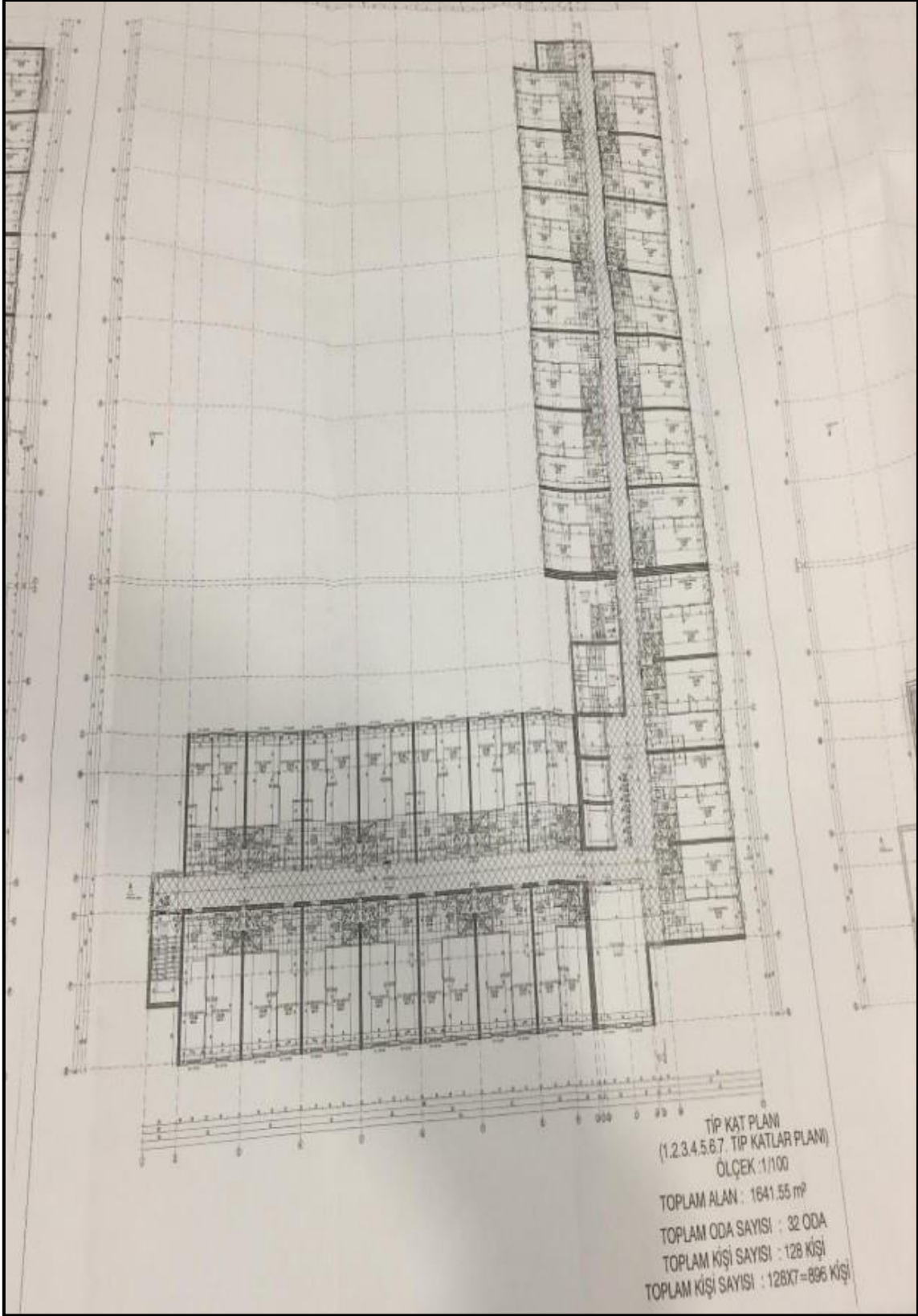
\*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



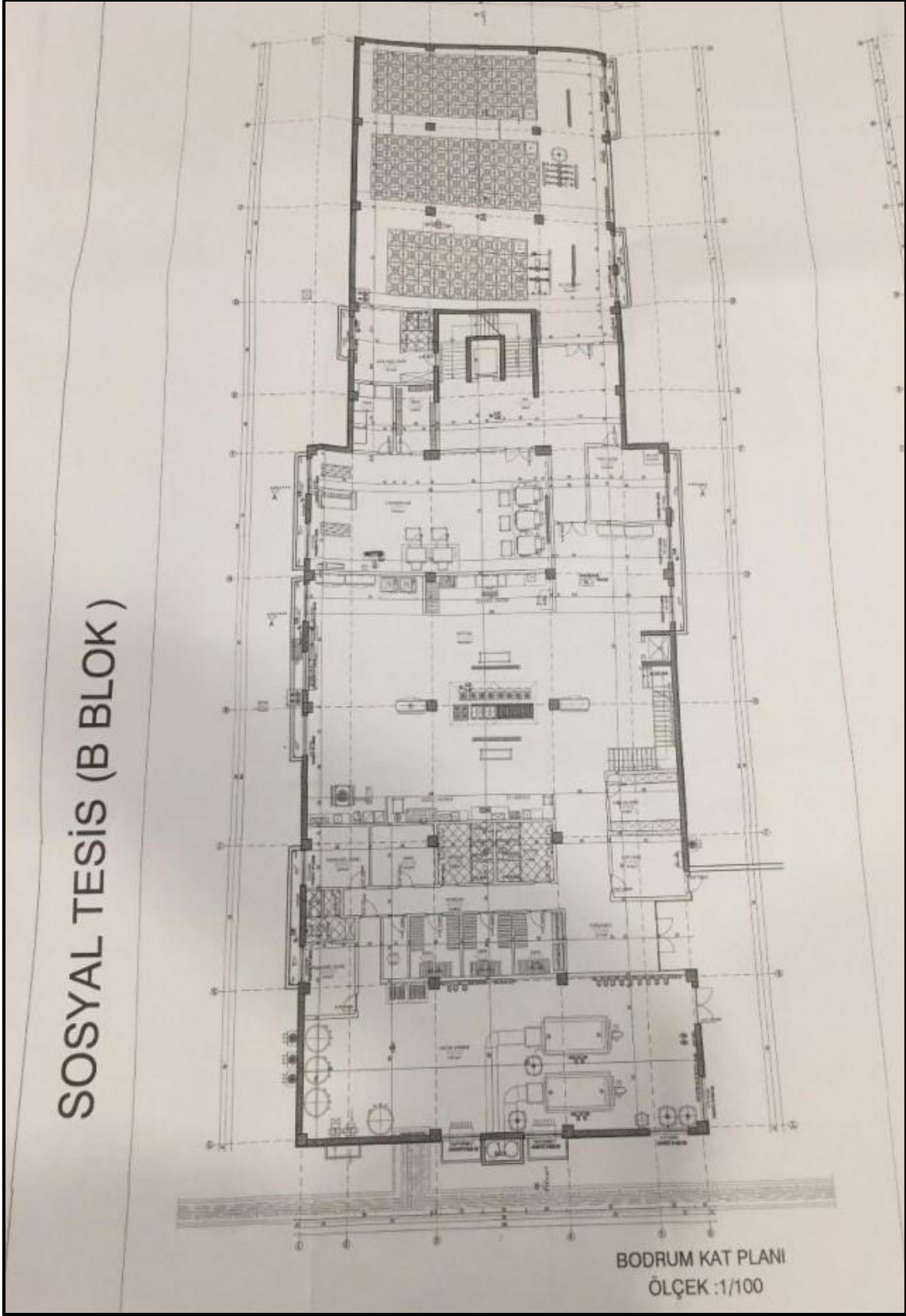
\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

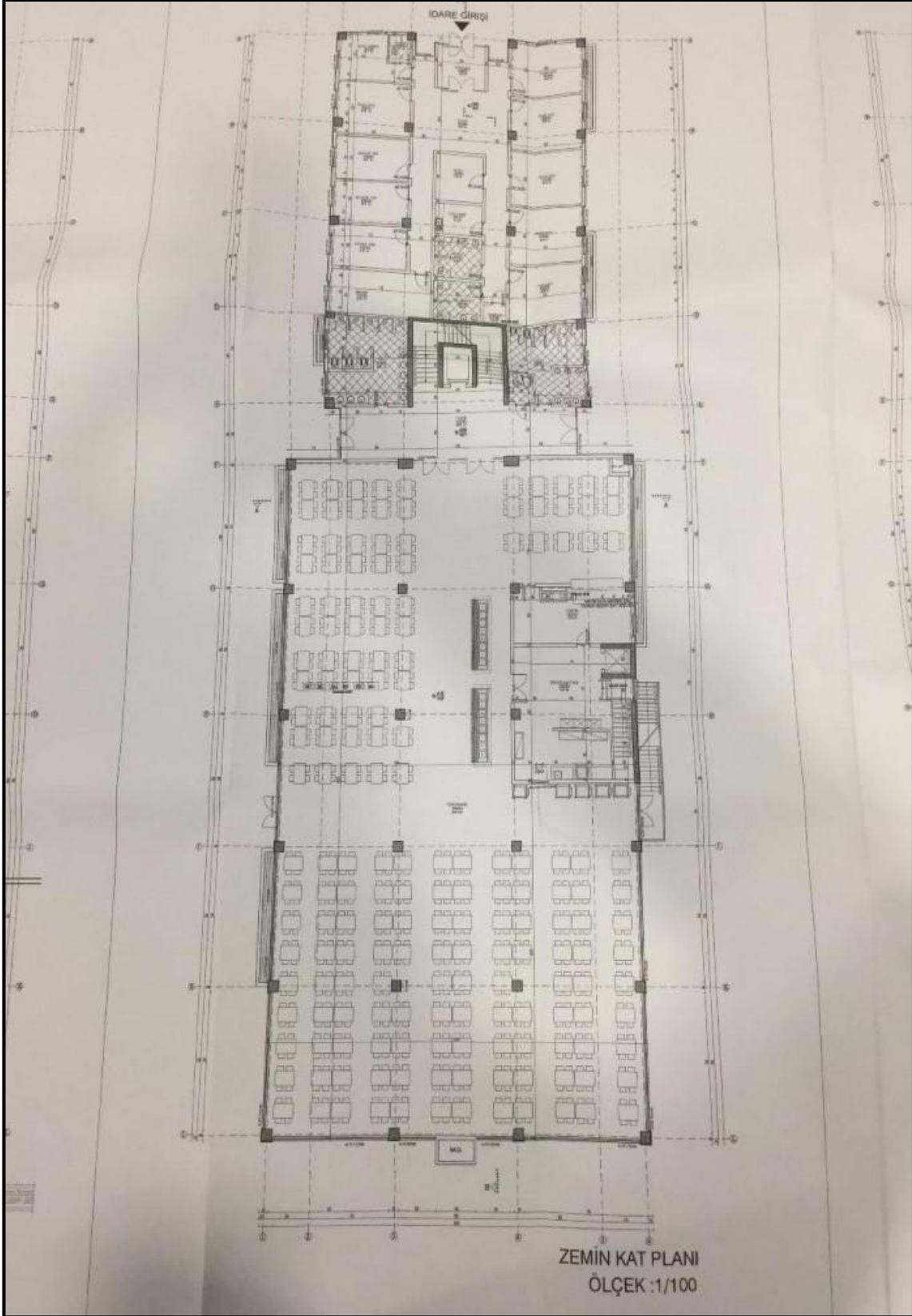


\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

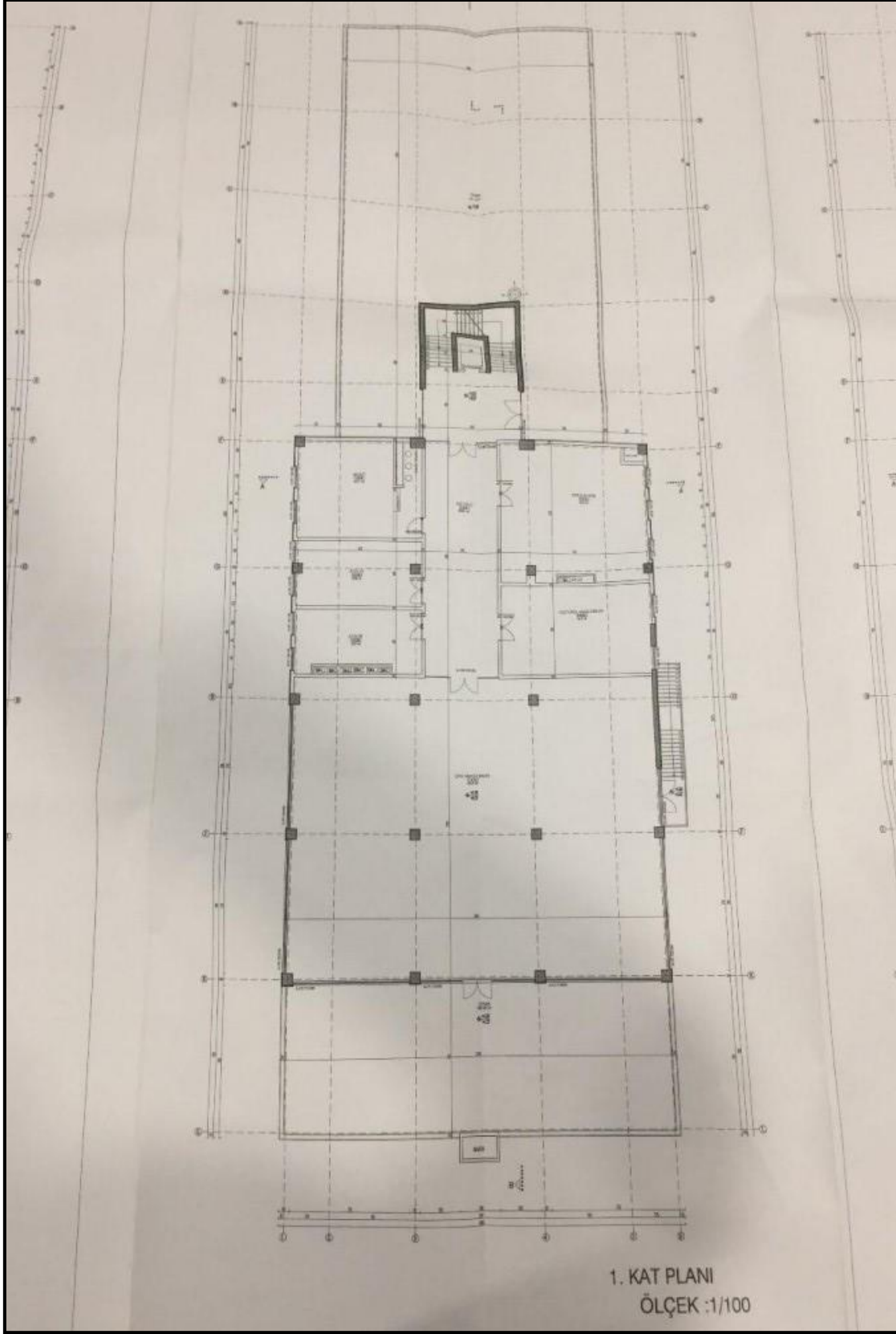


\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



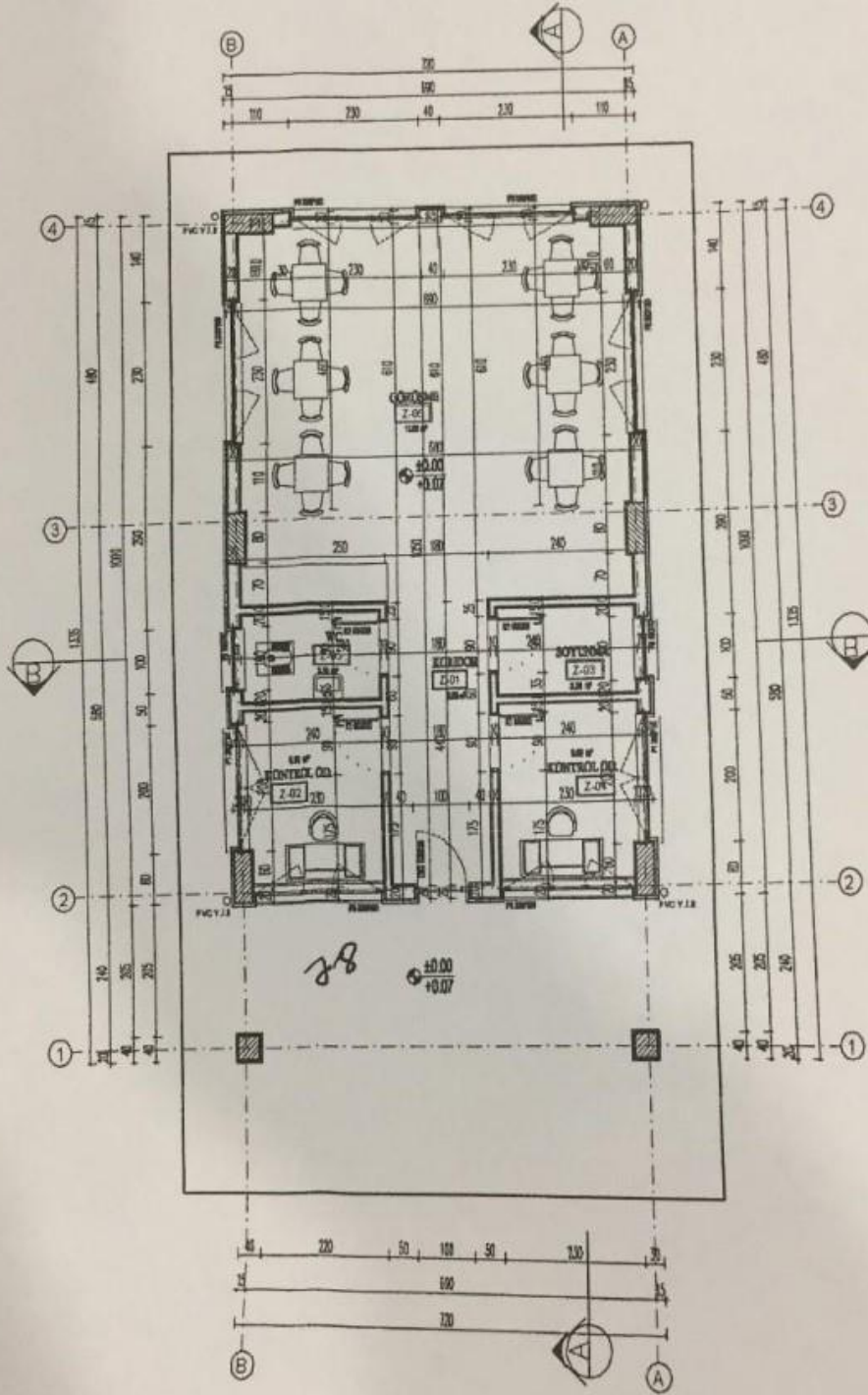


\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

# NİZAMIYE BİNASI



PLAN Ö:1/100

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



\*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



\*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



\*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



\*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



\*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir





\*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurululuğu

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 Kurululuğu

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

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



### 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

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir