



## Gayrimenkul Değerleme Raporu

### **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

SANAYİ MAHALLESİ, 104 ATATÜRK BULVARI  
NO: 51- 51/ 6, 7, 8, 9, 10 ,11, ISPARTA KYK ÖĞRENCİ YURDU  
MERKEZ / ISPARTA

06.01.2025  
SM-24-SPK-048

**Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler**

<b>Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b>	<b>Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b> Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : <a href="mailto:iletisim@smartkurumsal.com.tr">iletisim@smartkurumsal.com.tr</a>
<b>Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b>	<b>Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi</b> Büyükdere Caddesi, No:201, Levent Loft, C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL Tel: (0212) 371 87 00 – E.mail: <a href="mailto:info@akfengyo.com.tr">info@akfengyo.com.tr</a>
<b>Sözleşme Tarihi / Sayısı</b>	22.01.2024
<b>Talep Tarihi / Sayısı</b>	01.10.2024 / 048
<b>Değerleme Tarihi</b>	31.12.2024
<b>Rapor Tarihi</b>	06.01.2025
<b>Rapor Numarası</b>	SM-24-SPK-048
<b>Raporun Türü</b>	Gayrimenkul Değerleme Raporu
<b>Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)</b>	6 Yurt, 2 Sosyal Tesis ve 1 Nizamiyeden Oluşan Yurt Kompleksi
<b>Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi</b>	Sanayi Mahallesi, 104 Atatürk Bulvarı, No: 51-51/ 6, 7, 8, 9, 10 ,11 Isparta KYK Öğrenci Yurdu, Merkez / ISPARTA
<b>Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı</b>	Nurullah KİBAR Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK 924076)
<b>Raporu Hazırlayan Uzman</b>	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
<b>Raporu Kontrol Eden Denetmen / Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236)

## İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ	5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI	5
1.2 UYGUNLUK BEYANI	5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	9
3.1 TAPU KAYITLARI	9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ	11
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	11
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	12
4.1 TAŞINMAZIN TANIMI	12
4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	12
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	18
4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	19
4.5. SWOT ANALİZİ	22
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	23
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	23
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	23
5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	23
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	27
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	27
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	37
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	37
6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	37
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	37
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	38
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	38

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	38
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ	41
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ	42
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	44
8. SONUÇ	45
9. EKLER	46
9.1 FOTOĞRAFLAR	46
9.2 RUHSATLAR VE PROJELER	49
9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)	66
9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI	68
9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	70
9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ	72

## **1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ**

### **1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI**

Bu değerlendirme raporunun amacı; AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebine istinaden, İstiklal 2 Mahallesi'nde, 194.988,99 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 9 ada 112 parsel üzerinde yer alan 27 yıl süre ile 42. cilt 4133. sayfadaki 9 ada 112 parsel üzerindeki taşınmaz için kira sözleşmesinden doğan hakkın değerlemesini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

### **1.2 UYGUNLUK BEYANI**

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;

- Raporla sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporla belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını

beyan ederiz.

### **1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER**

Bu raporda yer alan değerlendirme çalışması, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" kapsamında hazırlanmıştır ve tebliğ ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar"ı içermektedir. Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları'nı (2017) kapsamaktadır.

UDS 104 tanımlı değer esaslarından, **Pazar değeri**, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili 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 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.

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 kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Gayrimenkulün niteliği gereği analizde, mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı ve her ikisi de bağımsız hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili makul bilgiye sahiptir ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkullerin makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen Pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İş bu değerlendirme raporundaki değer esaslı, açık ve rekabetçi bir pazarda, bir el değiştirme işleminde elde edilebilecek en olası fiyattır.

UDS 105 tanımlı değerlendirme yaklaşımlarından aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

#### **(a) Pazar Yaklaşımı**

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Pazar yaklaşımı yöntemlerinden, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen **karşılaştırılabilir işlemler yönteminde**, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerlendirme konusu varlığın aynı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin temel adımları:

(a) ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimlerinin tespit edilmesi,

(b) ilgili karşılaştırılabilir işlemlerin tespit edilmesi ve bu işlemler için temel değerlendirme ölçütlerinin hesaplanması,

(c) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların tutarlı bir karşılaştırmalı analizinin yapılması,

(d) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla değerlendirme ölçütleri (varsa) için gerekli düzeltmelerin yapılması,

(e) düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

(f) çeşitli değerlendirme ölçütünün kullanılması halinde gösterge niteliğindeki değerlerin tek bir sonuca ulaştırılması şeklindedir.

### **b) Gelir Yaklaşımı**

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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup standartlarda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları:

(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 özsermayeye 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 olmadığı; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve

(f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

### **c) Maliyet Yaklaşımı**

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. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

## **2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

### **2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ**

#### **SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.**

Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA

Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20

E-Posta : [iletisim@smartkurumsal.com.tr](mailto:iletisim@smartkurumsal.com.tr)

Web : [www.smartkurumsal.com.tr](http://www.smartkurumsal.com.tr)

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

Sermaye: 1.000.000.-TL

### **2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ**

#### **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Büyükdere Caddesi, No: 201 Levent Loft C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL

Tel: (0212) 37187 00

Web: [info@akfengyo.com.tr](mailto:info@akfengyo.com.tr)

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

### **2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR**

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla,

- Pazar değeri tespiti
- Pazar kira değerinin tespiti

talebi bulunmaktadır.

Bu rapor amacına uygun olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



### 3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

#### 3.1 TAPU KAYITLARI

RAPORA KONU TAŞINMAZ (ANA TAŞINMAZ)	
İli	ISPARTA
İlçesi	MERKEZ
Mahallesi	İSTİKLAL 2
Köyü	-
Mevkii	KIRAÇLAR
Pafta No.	-
Ada No.	9
Parsel No.	112
Yüz ölçümü (m <sup>2</sup> )	194.988,99
Ana Taşınmazın Niteliği	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
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Cilt No.	42
Sayfa No.	4133
Tarih / Yevmiye No.	23.09.2014 / 12581
Sahibi	MALİYE HAZİNESİ (1/1)

RAPORA KONU TAŞINMAZ (ÜST HAKKI)	
İli	ISPARTA
İlçesi	MERKEZ
Mahallesi	İSTİKLAL 2
Köyü	-
Mevkii	KIRAÇLAR
Pafta No.	-
Ada No.	9
Parsel No.	112
Yüz ölçümü (m <sup>2</sup> )	178.651,12
Ana Taşınmazın Niteliği	27 YIL SÜRE İLE 42. CILT 4133. SAYFADAKI 9 ADA 112 PARSEL ÜZERİNDEKİ "ÜST (İNŞAAT) HAKKI"
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Cilt No.	42
Sayfa No.	4154
Tarih / Yevmiye No.	05.03.2015 / 2925
Sahibi	ISPARTA ŞEHİR HASTANESİ YATIRIM İŞLETME ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

### **3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Sistemi üzerinden alınan ve yetkilisi tarafından tarafımıza ibraz edilen ana taşınmaz ve üst hakkı tapu kayıtlarına göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

#### **Beyanlar Hanesinde:**

- Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun kararı ile Sağlık Kampüsü yapılmak şartıyla, Sağlık Bakanlığı'na tahsis edilmek üzere bila bedel olarak devredilmiştir. (03.03.2010 – 2696)
- Tamamı süresiz olarak Isparta Valiliği Özel İdare Müdürlüğü adına tahsis edilmiştir. (16.07.2004 – 4366)
- Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun kararı ile Sağlık Kampüsü yapılmak şartıyla, Sağlık Bakanlığı'na tahsis edilmek üzere bila bedel olarak devredilmiştir. (03.03.2010 – 2696)

#### **Rehinler Hanesinde:**

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 540.000.000,00 USD bedelle 1 dereceden ipotek kaydı bulunmaktadır. (05.03.2015 – 2975)\*

\*İpotek kaydında borçlu malik "Isparta Şehir Hastanesi Yatırım İşletme A.Ş." gözükmetedir.

### **3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ**

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden bila tarihinde alınan ve yetkilisi tarafından tarafımıza ibraz edilen tapu kayıt belgesine göre son üç yıl içerisinde satış işlemi bulunmamaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın mülkiyetinin "MALİYE HAZİNESİ" olması sebebiyle TKGM Sisteminden tapu kayıt belgelerine ulaşılammış, tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesine izin verilmemiştir. Bu sebeple tarafımıza iletilen belge baz alınmıştır.

## **4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER**

### **4.1 TAŞINMAZIN TANIMI**

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Isparta İli, Merkez İlçesi, İstiklal 2 Mahallesi, 194.988,99 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 9 ada 112 parsel numaralı, "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" nitelikli taşınmazın 31.848 m<sup>2</sup> lik kısmında, Nizamiye Binası, A1, A2, A3, A4, B1, ve B2 Bloklarından oluşan, Kredi Ve Yurtlar Kurumu tarafından öğrenci yurdudur.

### **4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ**

#### **4.2.1 Isparta İli**

##### **Konum:**

Isparta İli, Akdeniz Bölgesi'nin batı bölümünde ve iç kesiminde yer alır. "Göller Bölgesi"nin merkezi konumundadır. İl, 30°20' ve 31°33' doğu boylamları ile, 37°18' ve 38°30' kuzey enlemleri arasındadır.

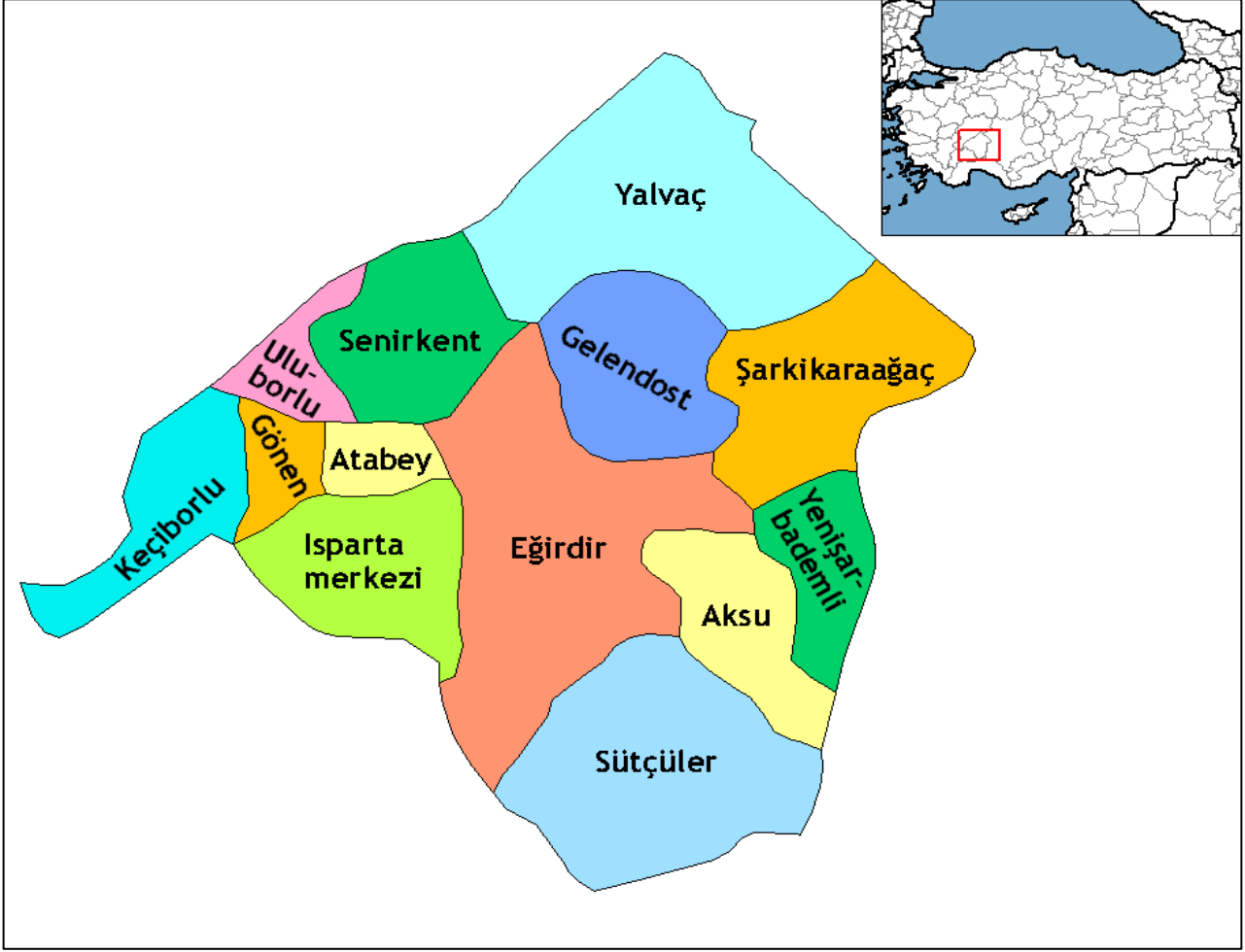


##### **İdari Sınırlar:**

Isparta doğudan Konya'nın Beyşehir, Doğanhisar ve Akşehir ilçeleri; kuzeyden Afyon'un Çay, Şuhut, Dinar ve Dazkırı ilçeleri; batıdan Burdur'un Merkez, Ağlasun ve Bucak ilçeleri; güneyden ise Antalya'nın Serik ve Manavgat ilçeleri ile komşudur.

İlde Merkez ilçe ile birlikte, Aksu, Atabey, Eğirdir, Gelendost, Gönen, Keçiborlu, Senirkent, Sütçüler, Şarkikaraağaç, Uluborlu, Yalvaç ve Yenişarbademli olmak üzere 13 ilçe vardır. Merkez ilçeden sonra gelen en büyük ilçe merkezi Yalvaç'tır. En az nüfuslu ilçe ise Yenişarbademli'dir.

İlin yüksek ve engebeli olan toprakları, kuzeydoğudan ve doğudan Sultan Dağları, Beyşehir Gölü, Göl Dağları'nın güney uzantıları, güneyden Antalya Havzası'nın yüksek kesimleri, batıdan ve güneybatıdan Karakuş Dağları, Söğüt Dağları, Burdur Gölü ile Ağlasun ve Bucak yaylaları gibi doğal sınırlarla kuşatılmıştır. Isparta ili toprakları genelde engebeli bir yapıya sahiptir. Yöredeki, yüksekliği 3000 metreyi bulan dağların yanında, ova ve vadi özelliğindeki düzlükler, değişik büyüklükteki tabii göller İlin doğa yapısını belirlemektedir. İlin rakımı 1.050 m. civarındadır.



### **Ulaşım:**

Isparta merkez ilçesine karayolu ile çevresindeki Antalya ve Afyon ve Denizli ve Konya illeri üzerinden ulaşılabilir. D-680 yolu ile Antalya'dan, D-650 ve D-685 yollarıyla kuzey yönünden, Isparta-Eğirdir arasındaki D-330 yoluyla da Konya yönünden şehir merkezine ulaşılabilir. Isparta Süleyman Demirel Havalimanı havayolu ile ulaşım sağlamaktadır.

Kent içi toplu ulaşım Isparta Belediyesi'nin yetki ve sorumluluğundadır. Toplu ulaşım şehir içinde yer alan hatlar ve güzergahlarda otobüs ile sağlanmaktadır.



### **İklim:**

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.[3] Bitki örtüsü bozkiyirdir. Isparta'nın Akdeniz iklimini yaşayamamasının nedenlerinden biri ise Toros Dağları'nın arkasında kalmasıdır.

### **Su Kaynakları:**

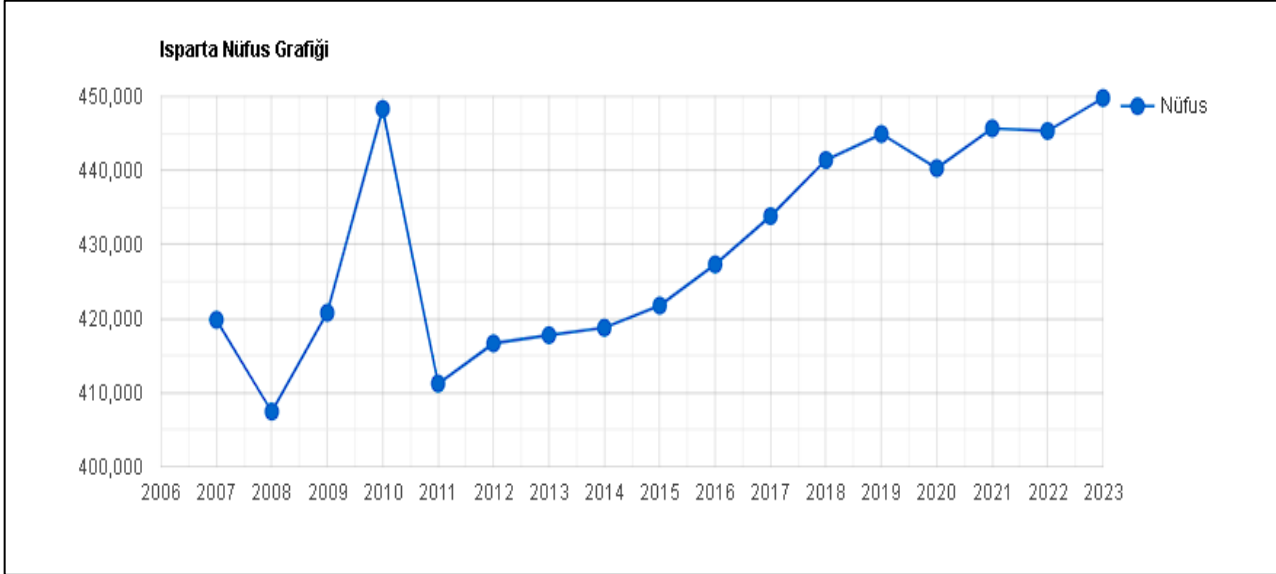
Isparta ili hudutları içinde doğan Akdeniz ve Eğirdir Gölüne dökülen akarsular, birinci sınıf sulama suyu niteliğindedirler. Isparta il hudutları içinde bulunan en önemli göller, Eğirdir, Kovada ve Gölcük Gölleri'dir. Ayrıca Burdur ve Beyşehir Gölleri, bir kısımda Isparta il sınırları içine girmektedir.

### **Nüfus ve Demografik Yapı:**

Isparta ilinde, nüfusun büyük bölümü, il dahilindeki yerleşmeler doğumludur. İlde, diğer bütün illerden (doğumlu) gelmiş nüfus bulunmakla beraber, yabancı il doğumlular arasında (Antalya, Burdur, Konya, Aydın, Denizli gibi) komşu iller ve (Ankara, İstanbul ve İzmir gibi) büyük şehir doğumlular ön sıralarda yer almaktadırlar.

Isparta nüfusu bir önceki yıla göre 4.452 artmıştır. Isparta nüfusu 2023 yılına göre 449.777'dir. Bu nüfus, 222.515 erkek ve 227.262 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,47 erkek, %50,53 kadındır.

Yüzölçümü 8.913 km2 olan Isparta ilinde kilometrekareye 50 insan düşmektedir. Isparta nüfus yoğunluğu 50/km2'dir.



Yıl	Isparta Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	449.777	222.515	227.262
2022	445.325	219.840	225.485
2021	445.678	220.699	224.979
2020	440.304	218.526	221.778
2019	444.914	221.316	223.598
2018	441.412	219.681	221.731
2017	433.830	218.617	215.213
2016	427.324	212.720	214.604
2015	421.766	210.152	211.614
2014	418.780	208.837	209.943
2013	417.774	208.146	209.628
2012	416.663	207.658	209.005
2011	411.245	205.423	205.822
2010	448.298	242.472	205.826
2009	420.796	214.788	206.008
2008	407.463	204.080	203.383
2007	419.845	218.146	201.699

(Kaynak: TÜİK, İstatistik Göstergeler, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Sonuçları)

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2023	Merkez	271.396	133.645	137.751	% 60,34
2023	Yalvaç	45.694	22.750	22.944	% 10,16
2023	Eğirdir	30.988	15.430	15.558	% 6,89
2023	Şarkıkaraağaç	24.990	12.225	12.765	% 5,56
2023	Keçiborlu	14.646	7.476	7.170	% 3,26
2023	Gelendost	14.471	7.151	7.320	% 3,22
2023	Senirkent	11.196	5.466	5.730	% 2,49
2023	Sütçüler	10.143	5.155	4.988	% 2,26
2023	Gönen	7.094	3.554	3.540	% 1,58
2023	Uluborlu	6.426	3.292	3.134	% 1,43
2023	Atabey	6.103	3.021	3.082	% 1,36
2023	Aksu	4.135	2.100	2.035	% 0,92
2023	Yenişarbademli	2.495	1.250	1.245	% 0,55

(Kaynak, TÜİK, İstatistik Göstergeler)

### **Ekonomi:**

Ekonomi tarım ve hayvancılığa dayalıdır. 2001 yılı itibarıyla ildeki iktisadi faaliyetlerin %25'i tarım, %24'ü çiftçilik ve hayvancılık, %17'si devlet hizmetleri, %16'sı ulaştırma-haberleşme, %14'ü ticaret, %13'ü sanayi, %12'si imalat sanayinden oluşmaktadır.

**Tarım:** Isparta ilinde arazi oldukça dağlık ve engebeldir. Dağlar üzerinde önemli yaylalar ve meralar yer almaktadır. Dağlar arasında küçük ve verimli ovalar bulunmaktadır. İldeki arazi meyli % 10'a kadar değişiklik göstermektedir. İl arazisi genelde killi ve kalkerli bir yapıya sahiptir. Yörede üst toprak derinliği 8-10 cm kadardır. Üst toprak genelde, killi-tınlı, kalkerli, granülür ve dağılıbilir nitelik göstermektedir. Alt toprak ise üst toprakla aynı olmasına rağmen daha kaba bünyeli ve killidir. İlde toprak seviyesi bazı yerlerde taban suyu ile sınırlanmıştır. İl toprakları tarımsal verimlilik bakımından çok düşükten iyi verimliliğe kadar farklı nitelikler gösterebilmektedir.

Isparta İli ve yöresi, konum ve iklim bakımından, İç Anadolu, Batı Anadolu ve Akdeniz Bölgesi geçiş bölgesinde bulunması nedeni ile çok çeşitli bir bitki yelpazesine sahiptir. Isparta ilindeki tarım alanlarında üretilen başlıca tarım ürünleri; başta hububat (buğday, arpa, çavdar, mısır, darı, mahlut) olmak üzere, meyveler (elma, kiraz, armut, muşmula, içde, kızılıçık, vişne, şeftali, erik, ayva, kayısı, üzüm, dut, badem ve ceviz), sebzeler (enginar, sakız kabağı, bamyas, fasulye, patates, sarımsak, soğan, havuç), baklagiller (nohut, mercimek, börülce, fasulye), endüstri bitkileri (gül, haşhaş, şeker pancarı, ayçiçeği), yem bitkileri (yonca, korunga, fiğ ve burçak) ve kavaklıklardır.

Isparta ve yöresinde yetiştirilen tarımsal ürünler arasında gül, elma ve kiraz oldukça önemli yer tutmaktadırlar.

**Hayvancılık:** Tarımsal uğraşlar arasında bulunan hayvancılık da Isparta ve yöresinde oldukça önemli bir yer tutmaktadır. İl'de tarımsal bitki üretiminin yanında, iklim koşulları ve toprak potansiyelinin uygun olması nedeniyle hayvancılık da gelişmiş bir tarım kolu haline gelmiştir. İl'de, büyük baş, küçük baş ve kümes hayvancılığının her türlü yapılmaktadır. Son yıllarda ilde uygulanan hayvan ıslah çalışmaları ile, gerek hayvan sayısında ve gerekse hayvansal ürünlerde dikkati çeken gelişmeler olmuştur.

İl'de Keçiborlu'nun Kılıç ve Senir kasabaları başta olmak üzere Merkez ve Gelendost ilçelerinin bazı köylerinde besihaneler mevcut olup, bunlarda kesim ve bilinçli bir büyük baş hayvan besiciliği, Senirkent ve Yalvaç ilçelerinde de koyunculuk yapılmaktadır.

İlin engebeli, orman-fundalık olan arazisi oldukça önemli sayıda kıl keçisi yetiştirilmesine çok uygun doğa koşulları yaratmaktadır. İl dahilinde, önemli oranda kıl keçisi, özellikle, Eğirdir, Sütçüler, Merkez ilçe ve



Keçiörlu'da beslenmektedir. İlde az da olsa tiftik keçisi de beslenmektedir. Tiftik keçisi daha ziyade Yalvaç ve yöresinde bulunmaktadır. İlde, aile işletmeleri biçimindeki hayvancılık da yaygındır. Kırsal kesimlerde hemen her evde 1-2 inek, 3-5 koyun-keçi ve 8-10 tavuk şeklinde, hayvancılık görmek mümkündür. Ancak son yıllarda yöreye devletçe damızlıkların bolca verilmesi nedeni ile süt inekçiliğinde de büyük sıçramalar olduğu görölmektedir.

**Ormancılık:** Isparta ilinin orman bakımından zengin olması, orman ürünleri işleme sanayinin gelişmesine yol açmıştır. İlde küçüklü büyüklü 2009 yılı sonu itibariyle 43 adet işletme faaliyet göstermektedir. Bu işletmeler yıllık 70.000 ile 100.000 metre küp kereste işler hale gelmişlerdir. İldeki en önemli kereste işletmesi ORMA sunta imalatı fabrikasıdır. Bu sanayi kolunda üretilen başlıca ürünler; çeşitli amaçlar için kereste, yonga levha, kaplama, melamin kaplamalı yonga levha, mobilya, tüfek dipçığı, kabze ve karabindir.

**Madenler:** Isparta ve yöresi, jeolojik yapı bakımından çeşitli maden rezervlerine sahip bir konumdadır. Fakat madencilik, il ekonomisinde önemli bir yer tutmamaktadır. İl'de, merkez ilçeye bağlı Yakaören, Deregümü ve Gelincik köyleri civarında zengin pomza taşı yatakları bulunmaktadır. Sav Kasabası civarında da çimento hammaddesi olan lav (tras); Senirce Köyü yakınlarında ise marn ve kalker (kireçtaşı) ocakları bulunmaktadır. Bu ocaklardan yöre ihtiyacının karşılanması için yararlanılmaktadır.

Eğirdir İlçesi Akbenli (Haymana) Köyü civarlarında da maden kömürü bulunmuş, bu ocaklardan kısa bir süre yöre ihtiyaçları için faydalanılmış olup daha sonra verimsizlik nedeniyle terk edilmiştir. Ayrıca, Bağlılı, Balkan ve Pazarköy civarlarında da krom madeni yatakları bulunmuşsa da yataklar işletilmemiştir.

Keçiörlu İlçesinde ülkenin en zengin kükürt yatakları bulunmaktaydı. Bu yataklar uzun süre Etibank'ça işletilmiş ve ülkenin kükürt ihtiyacı bu yataklardan sağlanmıştı. Fakat son yıllarda kükürt rezervlerinin tükenmesi nedeni ile işletme faaliyetleri durdurulmuştur.

İlde, Yalvaç ilçesi Hisarardı, Özgüney ve Özbayat Köyleri ile Şarkikaraağaç ilçesi Çarıksaraylar, Muratbağı ve Yukarı Dinek Köyleri civarlarında da barit maden ocakları bulunmaktadır. Bu ocaklar Etibank ve özel sektör tarafından işletilmektedir.

Yalvaç ilçesi Yarıkaya ve Yukarıkaşıkara Kasabası civarında da maden kömürü yatakları bulunmaktadır. Bunlar özel sektör tarafından işletilmektedir.

Ayrıca, ilde, Şarkikaraağaç ilçesi Çaltı ve Fele köyleri civarında demir madeni, Salur ve Beleceğiz Köyleri civarında krom madeni, Atabey ve Sütçüler ilçeleri civarlarında da mermer yatakları bulunmaktadır.

**Sanayi:** Isparta İli ekonomisi Cumhuriyetin ilk yıllarında bez dokumacılığı deri işletmeciliği, tuz, şarap, koku ve renk veren bitki üretimi gibi basit sanat ve tarım işleri ile uğraşır iken, günümüzde bu alanlarda sanayileşmeye ve tarımsal alanda gelişmeye başlamıştır. Eski geleneksel üretim alanlarının bugüne yansması olarak tekstil, halıcılık, gül ve gülyağı üretimi dericilik, alanlarına çimento, yonga levha, barit, mermer, kereste gibi alanlar da eklenerek İlimizin üretim periyodu genişletilmiştir.

## **Eğitim**

Isparta'da Cumhuriyetin kurulduğu 1923'ten 1940'lara kadar biri şehir merkezinde diğeri Yalvaç ilçesinde olmak üzere iki ortaokul eğitim hizmeti sağlamıştır. 1940 yılında Gönen Köy Enstitüsü kurulmuş ve buradan mezun olan öğretmenler şehirdeki eğitim faaliyetlerine katkı sağlamışlardır. 1950 yılında ilk lise açılmış, 1960 yılına kadar lise sayısı dokuza ulaşmıştır.[28] 1969 yılında "Isparta Eğitim Enstitüsü" kurulmuştur.

21 Şubat 1976 tarihinde açılan "Isparta Devlet Mimarlık ve Mühendislik Akademisi" şehirdeki ilk yükseköğretim birimidir. Ayrıca aynı yıl "Meslek yüksekokulu" açılmıştır. 1992 yılında Süleyman Demirel Üniversitesi kurulmuş, 18 Mayıs 2018 tarihinde ise Isparta Uygulamalı Bilimler Üniversitesi kurulmuştur.

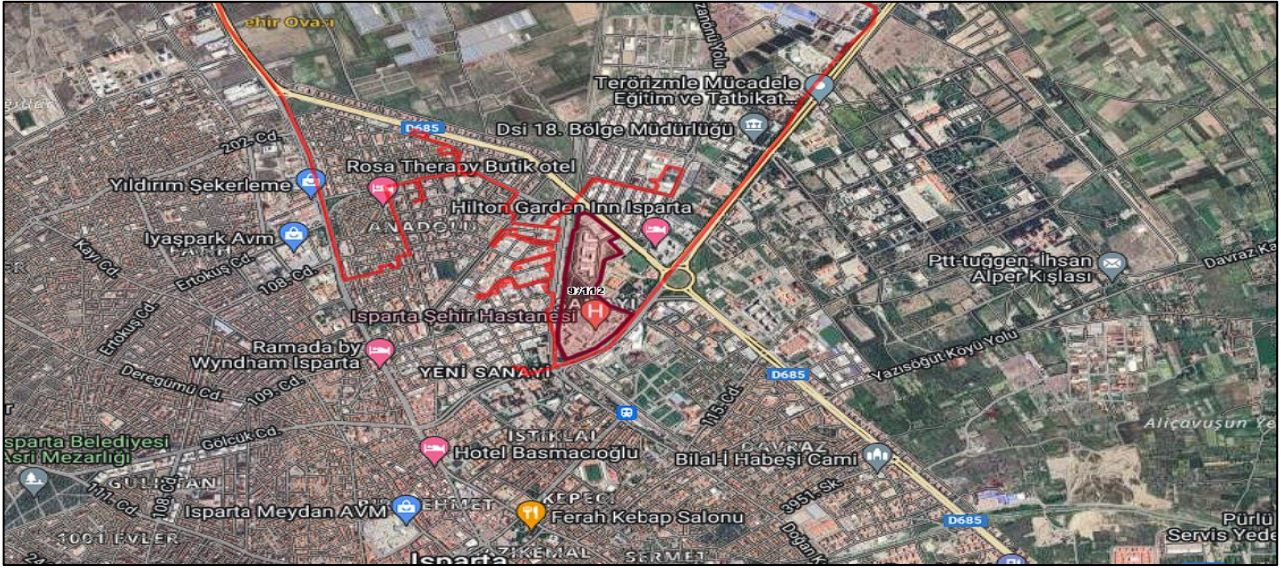
### 4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz Isparta İli, Merkez İlçesi, Sanayi Mahallesi, 104 Atatürk Bulvarı, No: 51-51/ 6, 7, 8, 9, 10 ,11 adresinde yer alan Isparta KYK Öğrenci Yurtdur.

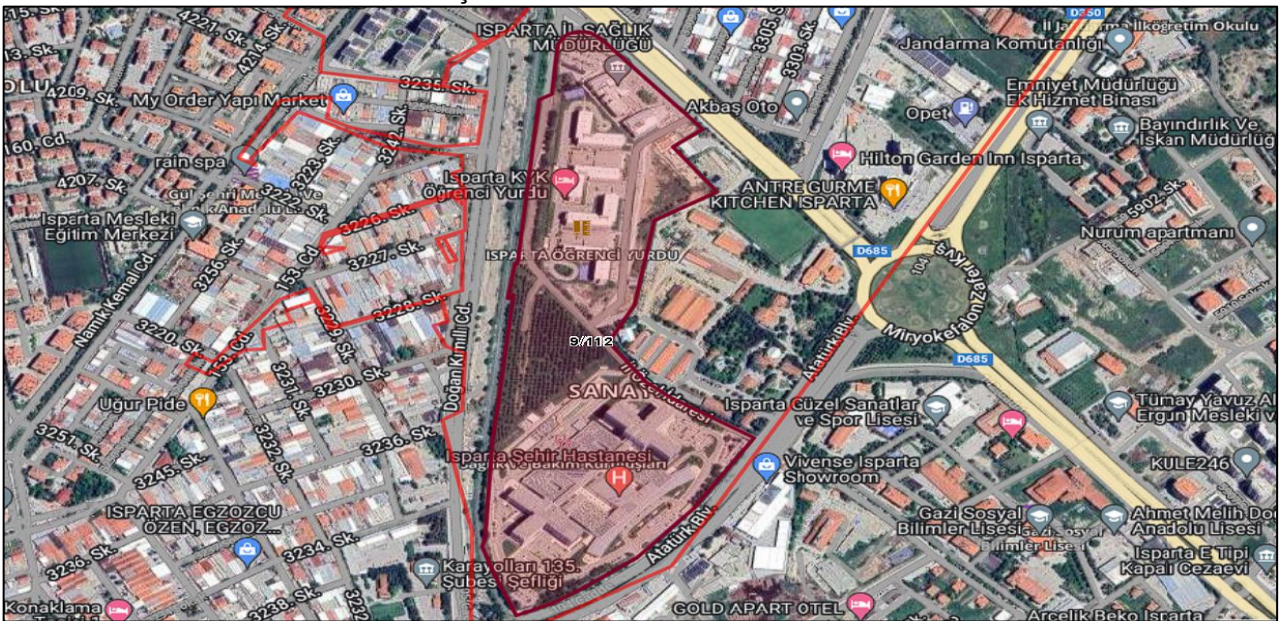
Konu taşınmaz; Alparslan Türkeş Caddesi üzerinde güneydoğu yönde ilerlenirken, Isparta İl Sağlık Müdürlüğü ve Isparta Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi geçildikten hemen sonra sağa isimsiz yola giriş yapılır. Bu yol üzerinde yaklaşık 170 metre ilerlendiğinde rapora öğrenci yurdu nizamiye girişine ulaşılmış olur.

Rapora konu yurt kompleksinin yer aldığı parsel Isparta Şehir Hastanesi, Isparta İl Sağlık Müdürlüğü, Isparta Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi ile rapora konu Kredi ve Yurtlar Kurumu tarafından işletilen Isparta Öğrenci Yurdunun bir arada olduğu bir parseldir. Söz konusu yurt kompleksi parselin 31.848 m<sup>2</sup> kısmı üzerinde inşa edilmiştir.

Rapora konu yurt kompleksinin bulunduğu bölgede küçük sanayi yapılar, konut yapıları ve kısmen ticari yerleşimler bulunmakta olup altyapısı tamamlanmış bir bölgedir. Ulaşım özel araç ve toplu taşıma ile kolaylıkla sağlanmaktadır. Bölge halkı ihtiyaçlarını yakın konumda yer alan işletmelerden sağlamaktadır.



TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZIN KONUMU

#### 4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

##### Ana Taşınmazın Özellikleri:

ANA TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ			
Yapının İnşaat Tarzı	Betonarme	Yapının Sınıfı ve Grubu	4/A
Yapım Yılı	2015	Yapı Nizamı	Ayrık
Yapının Toplam Kat Adedi	A Blok Nizamiye Binası: 1 (ZK) A1 Blok: 9 (BK+ZK+7NK) A2 Blok: 9 (BK+ZK+7NK) A3 Blok: 9 (BK+ZK+7NK) A4 Blok: 9 (BK+ZK+7NK) B1 Blok: 3 (BK+ZK+1NK) B2 Blok: 3 (BK+ZK+1NK)	Ana Taşınmazdaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	-
Otopark	Var	Asansör	Var
Yüzme Havuzu	Yok	Özel Güvenlik	Var
Deprem Derecesi	1. Derece	Deprem Hasar Durumu	Yok

**Açıklama:** Ülkemizde yaşanan depremler sonrasında köklü değişiklikler ve düzenlemeler getirilen ve halen yürürlükte olan, günümüzde üzerinde güncellemeler yapılan 06/03/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'in son güncellemesi 18/03/2018 tarihinde yapılmış olup Türkiye Deprem ve Bina Yönetmeliği olarak düzenlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana taşınmazın inşaatı ise depremler sonrasında düzenleme getirilen 06/03/2007 tarihli yönetmelik sonrasında yapılmıştır.



Rapora konu taşınmaz 194.988,99 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip 9 ada 112 parselin 31.848 m<sup>2</sup> kısmı üzerinde, A, A-1, A-2, A-3, A-4, B-1 ve B-2 olmak üzere toplamda 7 Blok olarak, betonarme yapı tarzında inşa edilmiş yurt kompleksidir.

Mimari projesine göre A Blok nizamiye, A-1, A-2, A-3 ve A-4 Blok yurt binaları, B-1 ve B-2 Bloklar ise sosyal tesis ve yönetim blokları olarak kullanılmaktadır. Yurda girişler, doğu cepheden, nizamiye içerisinde yer alan güvenlik kontrollünde turnike sistemi ile sağlanmaktadır.

**A Blok, Nizamiye Binası;** parselin doğu cephesinde, orta kısımda yer almaktadır. Mimari projesine göre yaklaşık brüt 78 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olup tek katlı, görüşme salonu, personel soyunma odası ve 2 adet ofis bölümlerinden oluşmaktadır. Müşteri bilgisi dahilinde taşınmaz içerisine girilmemiş olup dışarıdan yapılan incelemelere göre brüt alan olarak projesine uygun olduğu, herhangi bir dış büyüme olmadığı gözlemlenmiştir.

**A-1 Blok, Yurt Binası;** parselin kuzeyinde yer almaktadır. Mimari projesine göre 1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 7 Normal kat olmak üzere toplam 9 kat olarak inşa edilmiş olup yaklaşık brüt 14.772 m<sup>2</sup> kullanım alanlıdır. Taşınmazın **bodrum katı;** yaklaşık brüt 1.644 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, teknik alanlar, çamaşırhaneler, sığınak alanları hacimlerinden, **zemin katı;** yaklaşık brüt 1.634 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, bina girişleri, kat holü, kat ofisi, mescit, ofis, etüt odası, 26 adet öğrenci odası, 4 adet engelli öğrenci odası hacimleri, **normal katları** ise yaklaşık brüt 1.642 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, kat holü, etüt odası, 32 adet öğrenci odası hacimlerinden oluşmaktadır. Yapı toplamda 224 oda, 1.008 kişiliktir. Müşteri bilgisi dahilinde taşınmaz içerisine girilmemiş olup dışarıdan yapılan incelemelere göre brüt alan olarak projesine uygun olduğu, herhangi bir dış büyüme olmadığı gözlemlenmiştir. Projesine göre blok içinde 3 adet asansör bulunmaktadır.

**A-2 Blok, Yurt Binası;** nizamiye bloğunun sağ tarafında yer almaktadır. Mimari projesine göre 1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 7 Normal kat olmak üzere toplam 9 kat olarak inşa edilmiş olup yaklaşık brüt 14.772 m<sup>2</sup> kullanım alanlıdır. Taşınmazın **bodrum katı;** yaklaşık brüt 1.644 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, teknik alanlar, çamaşırhaneler, sığınak alanları hacimlerinden, **zemin katı;** yaklaşık brüt 1.634 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, bina girişleri, kat holü, kat ofisi, mescit, ofis, etüt odası, 26 adet öğrenci odası, 4 adet engelli öğrenci odası hacimleri, **normal katları** ise yaklaşık brüt 1.642 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, kat holü, etüt odası, 32 adet öğrenci odası hacimlerinden oluşmaktadır. Yapı toplamda 224 oda, 1.008 kişiliktir. Müşteri bilgisi dahilinde taşınmaz içerisine girilmemiş olup dışarıdan yapılan incelemelere göre brüt alan olarak projesine uygun olduğu, herhangi bir dış büyüme olmadığı gözlemlenmiştir. Projesine göre blok içinde 3 adet asansör bulunmaktadır.

**A-3 Blok, Yurt Binası;** nizamiye bloğunun sol tarafında yer almaktadır. Mimari projesine göre 1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 7 Normal kat olmak üzere toplam 9 kat olarak inşa edilmiş olup yaklaşık brüt 14.772 m<sup>2</sup> kullanım alanlıdır. Taşınmazın **bodrum katı;** yaklaşık brüt 1.644 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, teknik alanlar, çamaşırhaneler, sığınak alanları hacimlerinden, **zemin katı;** yaklaşık brüt 1.634 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, bina girişleri, kat holü, kat ofisi, mescit, ofis, etüt odası, 26 adet öğrenci odası, 4 adet engelli öğrenci odası hacimleri, **normal katları** ise yaklaşık brüt 1.642 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, kat holü, etüt odası, 32 adet öğrenci odası hacimlerinden oluşmaktadır. Yapı toplamda 224 oda, 1.008 kişiliktir. Müşteri bilgisi dahilinde taşınmaz içerisine girilmemiş olup dışarıdan yapılan incelemelere göre brüt alan olarak projesine uygun olduğu, herhangi bir dış büyüme olmadığı gözlemlenmiştir. Projesine göre blok içinde 3 adet asansör bulunmaktadır.

**A-4 Blok, Yurt Binası;** parselin güney cephesinde yer almaktadır. Mimari projesine göre 1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 7 Normal kat olmak üzere toplam 9 kat olarak inşa edilmiş olup yaklaşık brüt 14.772 m<sup>2</sup> kullanım alanlıdır. Taşınmazın **bodrum katı;** yaklaşık brüt 1.644 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, teknik alanlar, çamaşırhaneler, sığınak alanları hacimlerinden, **zemin katı;** yaklaşık brüt 1.634 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, bina girişleri, kat holü, kat ofisi, mescit, ofis, etüt odası, 26 adet öğrenci odası, 4 adet engelli öğrenci odası hacimleri, **normal katları** ise yaklaşık brüt 1.642 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, kat holü, etüt odası, 32 adet öğrenci odası hacimlerinden oluşmaktadır. Yapı toplamda 224 oda, 1.008 kişiliktir. Müşteri bilgisi dahilinde taşınmaz içerisine girilmemiş olup dışarıdan

yapılan incelemelere göre brüt alan olarak projesine uygun olduğu, herhangi bir dış büyüme olmadığı gözlemlenmiştir. Projesine göre blok içinde 3 adet asansör bulunmaktadır.

**B-1 Blok, Sosyal Tesis Binası;** A-1 Blok ve A-2 Blok arasında yer almaktadır. Mimari projesine göre 1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 1 Normal kat olmak üzere toplam 3 kat olarak inşa edilmiş olup yaklaşık brüt 3.847 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Taşınmazın **bodrum katı**; yaklaşık brüt 1.512 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, teknik hacimler, mutfak, çamaşırhane, depo hacimleri ve hol hacimlerinden, **zemin katı**; yaklaşık brüt 1.498 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, bina girişleri, idareye ait odalar, WC hacimleri, arşiv, mutfak ve yemekhane hacimlerinden, **1. normal katı** ise 837 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, atölyeler, mescit, kat holü, gençlik ofisi, çok amaçlı salon hacimlerinden oluşmaktadır. Müşteri bilgisi dahilinde taşınmaz içerisine girilmemiş olup dışarıdan yapılan incelemelere göre brüt alan olarak projesine uygun olduğu, herhangi bir dış büyüme olmadığı gözlemlenmiştir. Projesine göre blok içinde 2 adet asansör bulunmaktadır.

**B-2 Blok, Sosyal Tesis Binası;** mimari projesine göre 1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 1 Normal kat olmak üzere toplam 3 kat olarak inşa edilmiş olup yaklaşık brüt 3.847 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Taşınmazın **bodrum katı**; yaklaşık brüt 1.512 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, teknik hacimler, mutfak, çamaşırhane, depo hacimleri ve hol hacimlerinden, **zemin katı**; yaklaşık brüt 1.498 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, bina girişleri, idareye ait odalar, WC hacimleri, arşiv, mutfak ve yemekhane hacimlerinden, **1. normal katı** ise 837 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, atölyeler, mescit, kat holü, gençlik ofisi, çok amaçlı salon hacimlerinden oluşmaktadır. Müşteri bilgisi dahilinde taşınmaz içerisine girilmemiş olup dışarıdan yapılan incelemelere göre brüt alan olarak projesine uygun olduğu, herhangi bir dış büyüme olmadığı gözlemlenmiştir. Projesine göre blok içinde 2 adet asansör bulunmaktadır.

Yurt binalarında odalar benzer şekilde, 4 kişilik olarak planlanmış, yatak mahali, çalışma mahali, lavabo, WC- duş hacimlerinden oluşmakta olup ortalama 40 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptirler. Engelli öğrenci odaları ise 2 kişilik olarak planlanmıştır, yaklaşık brüt 40 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.

Taşınmazların içerisinde girilmemiş olup dışarıdan yapılan incelemelere göre brüt alan olarak projesine uygun olduğu, herhangi bir dış büyüme olmadığı gözlemlenmiştir. Blokların dış cepheleri mantolama üzeri boyalı, pencereler PVC doğrama olup taşınmazların etrafı beton duvar üzeri jiletli tel ile çevrilidir.

Parsel üzerinde bloklar dışında kalan alanlar kısmen peyzaj alanı, açık oyun sahaları, kısmen otopark ve yaya yolu olarak düzenlenmiştir. Otopark ve yaya yol alanlarında zeminler taş kaplamalıdır. Parsel üzerinde 4 adet trafo, 8 adet jeneratör, 2 adet doğalgaz trafosu bulunmaktadır.

### Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
Merkezi konumda yer alması	Üniversitelere uzak konumda olması
Ulaşılabilirliğinin iyi olması	Yatırımın büyüklüğü nedeniyle belirli bir alıcı kitlesine hitap ediyor olması
Bakımlı olması	Yapıların kısmen eski olması
Kullanılan işçilik ve malzemenin iyi olması	

### 4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
<b>GÜÇLÜ YANLAR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Merkezi konumda yer alması</li> <li>Altyapı imkanlarının iyi olması</li> <li>Ulaşım imkanının iyi olması</li> <li>Kullanılan işçilik ve malzemenin iyi olması</li> <li>Isparta İli'nin genç nüfusa sahip olması</li> </ul>	<b>ZAYIF YANLAR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Üniversitelere kısmen uzak konumda olması</li> <li>Yapıların kısmen eski olması</li> <li>Yatırımın büyüklüğü nedeniyle belirli bir alıcı kitlesine hitap ediyor olması</li> </ul>	<b>İÇ ETKENLER</b>
<b>FIRSATLAR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bilinirliğinin yüksek olması</li> <li>Isparta Şehir Hastanesine yakın konumda yer alıyor olması</li> <li>Ticari akslara yakın konumda yer alıyor olması</li> <li>Isparta İli'nin öğrenci nüfusu her yıl artması</li> </ul>	<b>TEHDİTLER</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar</li> </ul>	<b>DIŞ ETKENLER</b>

## 5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

### 5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
<b>Plan Türü</b>	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	<b>Lejant</b>	Sağlık Tesisi
<b>İnşaat Nizamı</b>	-	<b>H max</b>	Serbest
<b>TAKS</b>	-	<b>KAKS (Emsal)</b>	2,00
<b>Çekme Mesafeleri</b>	Ön: -	Yan: -	Arka: -
<b>Diğer</b>	Isparta Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgilere göre taşınmazın bulunduğu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Sağlık Tesisi" lejantında, E:2,00, Hmax: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.		

### 5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Isparta Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde rapora konu taşınmaza etki eden herhangi bir imar planı değişikliğinin ve taşınmaz için alınmış herhangi bir kamulaştırma kararının bulunmadığı şifahen öğrenilmiştir.

### 5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Isparta Belediyesi'nde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu parsel üzerindeki yurt kompleksinde yer alan taşınmazlara ait yasal belgeler aşağıdaki gibidir.

- 20.09.2016 tarih ve bila sayılı, tüm bloklar için verilmiş Mimari Proje bulunmaktadır.
- **Nizamiye Bloğu**; 22.09.2016 tarih, 436 sayılı, Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 78 m<sup>2</sup> kapalı alan ve tek kat için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 21.03.2018 tarih, 104 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- **A-1 Blok**; 22.09.2016 tarih, 434 sayılı Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 14.398 m<sup>2</sup> kapalı alan ve 9 kat için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 21.03.2018 tarih, 98 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- **A-1 Blok**; 08.08.2018 tarih, 215 sayılı Yenileme Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 14.398 m<sup>2</sup> kapalı alan ve 9 kat için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 10.12.2018 tarih, 452 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- **A-2 Blok**; 22.09.2016 tarih, 435 sayılı Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 14.398 m<sup>2</sup> kapalı alan ve 9 kat için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 21.03.2018 tarih, 99 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

- **A-2 Blok**; 08.08.2018 tarih, 216 sayılı Yenileme Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 14.398 m<sup>2</sup> kapalı alan ve 9 kat için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 10.12.2018 tarih, 453 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- **A-3 Blok**; 22.09.2016 tarih, 433 sayılı Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 14.398 m<sup>2</sup> kapalı alan ve 9 kat için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 21.03.2018 tarih, 100 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- **A-3 Blok**; 08.08.2018 tarih, 217 sayılı Yenileme Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 14.398 m<sup>2</sup> kapalı alan ve 9 kat için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 10.12.2018 tarih, 454 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- **A-4 Blok**; 22.09.2016 tarih, 437 sayılı Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 14.398 m<sup>2</sup> kapalı alan ve 9 kat için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 21.03.2018 tarih, 101 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- **A-4 Blok**; 08.08.2018 tarih, 218 sayılı Yenileme Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 14.398 m<sup>2</sup> kapalı alan ve 9 kat için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 10.12.2018 tarih, 455 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- **B-1 Blok**; 22.09.2016 tarih, 439 sayılı Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 4.497 m<sup>2</sup> kapalı alan ve 3 kat için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 21.03.2018 tarih, 102 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- **B-1 Blok**; 08.08.2018 tarih, 219 sayılı Yenileme Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 4.497 m<sup>2</sup> kapalı alan ve 3 kat için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 10.12.2018 tarih, 456 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- **B-2 Blok**; 22.09.2016 tarih, 433 sayılı Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 4.497 m<sup>2</sup> kapalı alan ve 3 kat için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 21.03.2018 tarih, 103 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- **B-2 Blok**; Bila tarih,(08.08.2018 olduğu düşünülmektedir.) 220 sayılı Yenileme Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 4.497 m<sup>2</sup> kapalı alan ve 3 kat için düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye esas 10.12.2018 tarih, 457 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

Isparta Belediyesi İmar Arşivinde taşınmaza ait herhangi yıkım kararı, cezai işlem vb. evrak bulunmamaktadır.

### **5.3.1 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Analizi;**

Projesine göre yapı alanları ve kullanım şekilleri tespit edilmiş olup müşteri bilgisi dahilinde taşınmazların içerisine girilmemiştir. Dışarıdan yapılan tespitler ve gözlemler sonucunda parsel üzerinde yer alan blokların brüt alan olarak projesine uygun olduğu, dış kontürde herhangi bir büyüme olmadığı tespit edilmiştir.

### **5.3.2 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum mevcut değildir.



### **5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler**

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.

### **5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Tarafımıza dijital ortamda iletilen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz karar rastlanmamıştır.

### **5.3.5 Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

### **5.3.6 Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son 3 Adet Değerleme İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce kurumumuz tarafından 03.07.2024 tarih, SM-24-SPK-021 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

Rapor No	Tarih	Taşınmazın Değeri (TL)	Raporu İmzalayan Uzmanlar
SM-24-SPK-021	03.07.2024	533.270.000.-TL	Nurullah KİBAR Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK Lisans No:924076)
			Merve GÜNEŞ Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)

### **5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Söz konusu taşınmazlardan A1 Bloğa ait, 19.07.2018 tarihli, Y16324C5F6FCC belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, A2 Bloğa ait, 19.07.2018 tarihli, Y1632EE9628B7 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, A3 Bloğa ait, 19.07.2018 tarihli, Y1632F88F564E belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, A4 Bloğa ait, 19.07.2018 tarihli, Y163209FBCC78 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, B1 Bloğa ait, 19.07.2018 tarihli, Y163232175870 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, B2 Bloğa ait, 19.07.2018 tarihli, Y1632429CBC4C belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, enerji kimlik belgesi bulunmaktadır. A Blok Nizamiye Binasına ait herhangi bir Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

### **5.3.8 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz 194.988,99 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 9 ada 112 parsel numaralı, “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” nitelikli taşınmazın 31.848 m<sup>2</sup> lik kısmında, Nizamiye Binası, A1, A2, A3, A4, B1 ve B2 Bloklarından oluşan, Kredi ve Yurtlar Kurumu tarafından kullanılan öğrenci yurdudur.

### **5.3.9 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz sahibi Maliye Hazinesi olup Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 27 yıllığına kira sözleşmesi bulunmaktadır. Söz konusu kira sözleşmesi Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kayıtlıdır. 05.03.2015 tarihinden itibaren 01.07.2042 tarihine kadar 27 yıllık kira sözleşmesi bulunmaktadır.

### **5.3.10 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan takyidat incelemesi ve yasal belge incelemeleri sonucunda; Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde devrine, alım satımına engel bir durum bulunmamaktadır.

## **6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER**

### **6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ**

#### **6.1.1 Küresel Ekonomi**

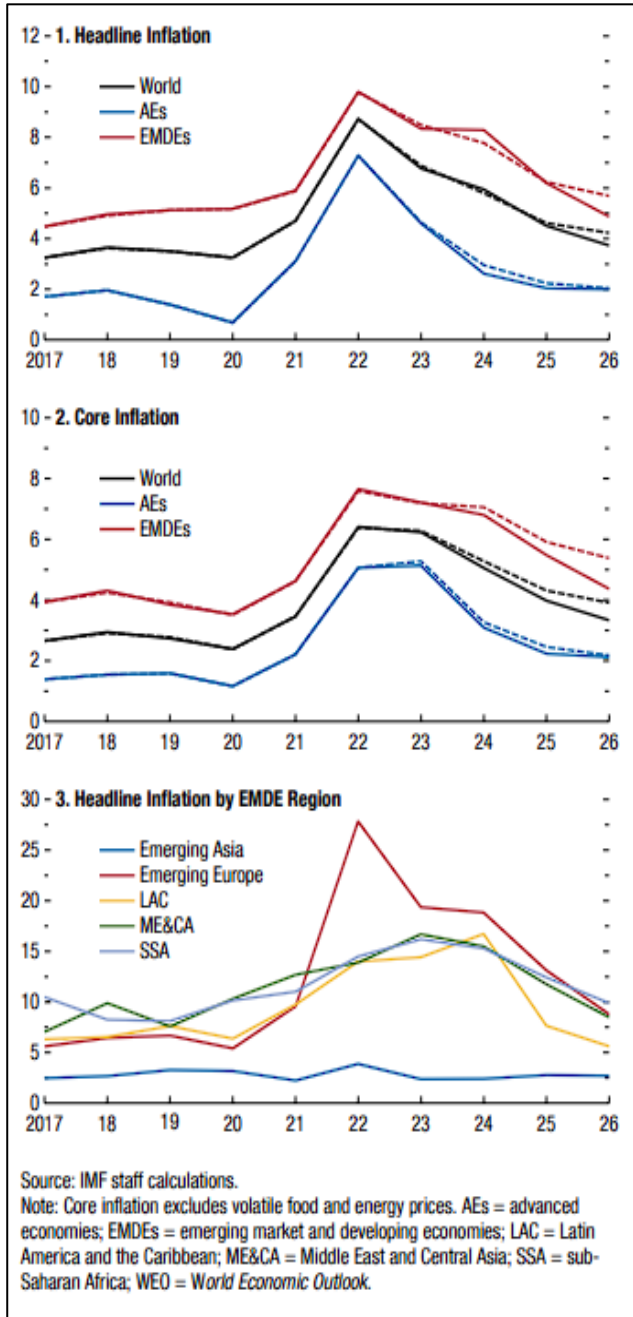
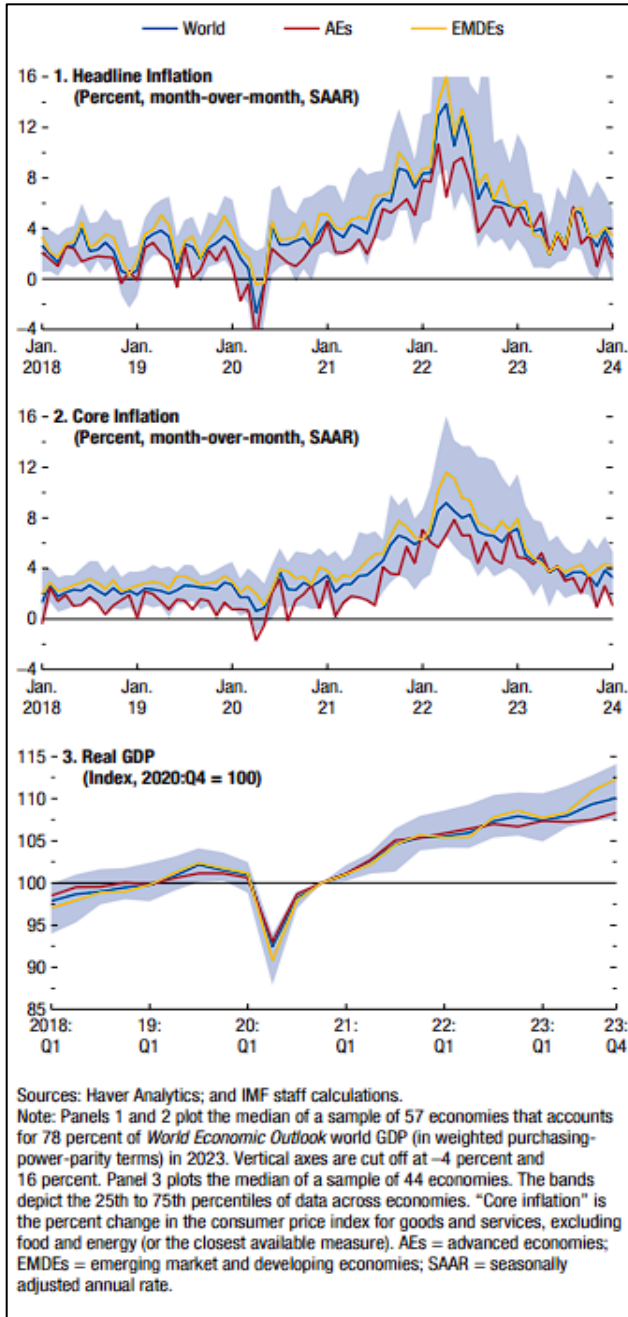
2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına neden olmuştur.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

2024 yılı ilk çeyreğinde geçtiğimiz yıldan süregelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı gözlenmiştir. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır.

Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir. ABD (Fed) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrılmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, Fed'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır.

IMF'nin 2024 Nisan ayında yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda temel tahmin, dünya ekonomisinin 2024 ve 2025'te 2023'tekiyle aynı hızda büyümeye devam edeceği yönünde. Gelişmiş ekonomisinin hafif bir hızlanma; burada büyümenin 2023'teki yüzde 1,6'dan 2024'te yüzde 1,7'ye çıkması bekleniyor. ve 2025'te yüzde 1,8 - gelişmekte olan piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde 2023'te yüzde 4,3'ten 2024 ve 2025'te yüzde 4,2'ye hafif bir yavaşlama ile dengelenecek. Bundan beş yıl sonra küresel büyüme tahmini - yüzde 3,1 - en yüksek seviyesinde olacağı öngörülüyor. Küresel enflasyonun 2023'teki yüzde 6,8'den 2024'te yüzde 5,9'a ve 2025'te yüzde 4,5'e istikrarlı bir şekilde düşeceği, gelişmiş ekonomilerin enflasyon hedeflerine gelişmekte olan piyasalara ve gelişmekte olan ekonomilere göre daha erken döneceği tahmin ediliyor. Çekirdek enflasyonun genel olarak daha kademeli bir düşüş göstermesi öngörülüyor.



\*Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu

## Enflasyon Grafikleri

	2023	Projections		Difference from January 2024 WEO Update <sup>1</sup>		Difference from October 2023 WEO <sup>1</sup>	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025
<b>World Output</b>	<b>3.2</b>	<b>3.2</b>	<b>3.2</b>	<b>0.1</b>	<b>0.0</b>	<b>0.3</b>	<b>0.0</b>
<b>Advanced Economies</b>	<b>1.6</b>	<b>1.7</b>	<b>1.8</b>	<b>0.2</b>	<b>0.0</b>	<b>0.3</b>	<b>0.0</b>
United States	2.5	2.7	1.9	0.6	0.2	1.2	0.1
Euro Area	0.4	0.8	1.5	-0.1	-0.2	-0.4	-0.3
Germany	-0.3	0.2	1.3	-0.3	-0.3	-0.7	-0.7
France	0.9	0.7	1.4	-0.3	-0.3	-0.6	-0.4
Italy	0.9	0.7	0.7	0.0	-0.4	0.0	-0.3
Spain	2.5	1.9	2.1	0.4	0.0	0.2	0.0
Japan	1.9	0.9	1.0	0.0	0.2	-0.1	0.4
United Kingdom	0.1	0.5	1.5	-0.1	-0.1	-0.1	-0.5
Canada	1.1	1.2	2.3	-0.2	0.0	-0.4	-0.1
Other Advanced Economies <sup>2</sup>	1.8	2.0	2.4	-0.1	-0.1	-0.2	0.1
<b>Emerging Market and Developing Economies</b>	<b>4.3</b>	<b>4.2</b>	<b>4.2</b>	<b>0.1</b>	<b>0.0</b>	<b>0.2</b>	<b>0.1</b>
Emerging and Developing Asia	5.6	5.2	4.9	0.0	0.1	0.4	0.0
China	5.2	4.6	4.1	0.0	0.0	0.4	0.0
India <sup>3</sup>	7.8	6.8	6.5	0.3	0.0	0.5	0.2
Emerging and Developing Europe	3.2	3.1	2.8	0.3	0.3	0.9	0.3
Russia	3.6	3.2	1.8	0.6	0.7	2.1	0.8
Latin America and the Caribbean	2.3	2.0	2.5	0.1	0.0	-0.3	0.1
Brazil	2.9	2.2	2.1	0.5	0.2	0.7	0.2
Mexico	3.2	2.4	1.4	-0.3	-0.1	0.3	-0.1
Middle East and Central Asia	2.0	2.8	4.2	-0.1	0.0	-0.6	0.3
Saudi Arabia	-0.8	2.6	6.0	-0.1	0.5	-1.4	1.8
Sub-Saharan Africa	3.4	3.8	4.0	0.0	-0.1	-0.2	-0.1
Nigeria	2.9	3.3	3.0	0.3	-0.1	0.2	-0.1
South Africa	0.6	0.9	1.2	-0.1	-0.1	-0.9	-0.4
<i>Memorandum</i>							
World Growth Based on Market Exchange Rates	2.7	2.7	2.7	0.1	0.0	0.3	0.0
European Union	0.6	1.1	1.8	-0.1	-0.1	-0.4	-0.3
ASEAN-5 <sup>4</sup>	4.1	4.5	4.6	-0.2	0.2	0.0	0.1
Middle East and North Africa	1.9	2.7	4.2	-0.2	0.0	-0.7	0.3
Emerging Market and Middle-Income Economies <sup>5</sup>	4.4	4.1	4.1	0.0	0.0	0.2	0.1
Low-Income Developing Countries <sup>5</sup>	4.0	4.7	5.2	-0.2	-0.1	-0.3	-0.1
<b>World Trade Volume (goods and services)</b>	<b>0.3</b>	<b>3.0</b>	<b>3.3</b>	<b>-0.3</b>	<b>-0.3</b>	<b>-0.5</b>	<b>-0.4</b>
Imports							
Advanced Economies	-1.0	2.0	2.8	-0.7	-0.4	-1.0	-0.4
Emerging Market and Developing Economies	2.0	4.9	4.1	0.0	-0.3	0.5	-0.6
Exports							
Advanced Economies	0.9	2.5	2.9	-0.1	-0.3	-0.6	-0.4
Emerging Market and Developing Economies	-0.1	3.7	3.9	-0.4	-0.4	-0.5	-0.3
<b>Commodity Prices (US dollars)</b>							
Oil <sup>6</sup>	-16.4	-2.5	-6.3	-0.2	-1.5	-1.8	-1.4
Nonfuel (average based on world commodity import weights)	-5.7	0.1	-0.4	1.0	0.0	2.8	-0.3
<b>World Consumer Prices<sup>7</sup></b>	<b>6.8</b>	<b>5.9</b>	<b>4.5</b>	<b>0.1</b>	<b>0.1</b>	<b>0.1</b>	<b>-0.1</b>
Advanced Economies <sup>8</sup>	4.6	2.6	2.0	0.0	0.0	-0.4	-0.2
Emerging Market and Developing Economies <sup>7</sup>	8.3	8.3	6.2	0.2	0.2	0.5	0.0

Source: IMF staff estimates.

Note: Real effective exchange rates are assumed to remain constant at the levels prevailing during January 30, 2024—February 27, 2024. Economies are listed on the basis of economic size. The aggregated quarterly data are seasonally adjusted. WEO = *World Economic Outlook*.<sup>1</sup> Difference based on rounded figures for the current, January 2024 WEO Update, and October 2023 WEO forecasts.<sup>2</sup> Excludes the Group of Seven (Canada, France, Germany, Italy, Japan, United Kingdom, United States) and euro area countries.<sup>3</sup> For India, data and forecasts are presented on a fiscal year basis, and GDP from 2011 onward is based on GDP at market prices with fiscal year 2011/12 as a base year.<sup>4</sup> Indonesia, Malaysia, the Philippines, Singapore, and Thailand.<sup>5</sup> Vietnam is removed from the Low-Income Developing Countries group and added to the Emerging Market and Middle-Income Economies group. The reported differences from January 2024 and October 2023 are for Low-Income Developing Countries excluding Vietnam and Emerging Market and Middle-Income Economies including Vietnam.\*Kaynak: *Küresel Ekonomik Görünüm Raporu*

2024-2025 Yılları Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu

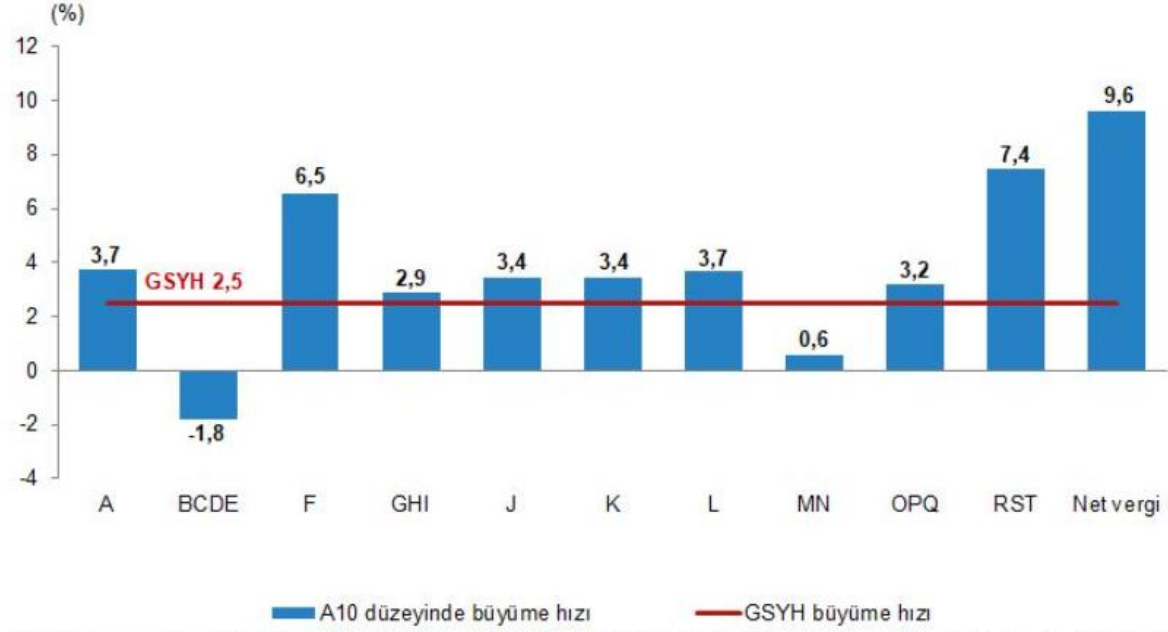
## **6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler**

GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

İlk çeyrekte dış dengedeki devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalatta %12,8 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir.

Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır. 2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. 21 Kasım 2024 toplantısı itibarıyla da TCMB politika faizi %50,00 seviyesinde tutmaya devam etmiş olup Yurt içi talebin yavaşlamasının, enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere ulaştığı ifade edilmiştir. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.

**GSYH, iktisadi faaliyet kollarına göre A10<sup>(1)</sup> düzeyinde büyüme hızları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024****GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024**

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I <sup>(r)</sup>	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II <sup>(r)</sup>	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III <sup>(r)</sup>	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV <sup>(r)</sup>	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I <sup>(r)</sup>	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

### 6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

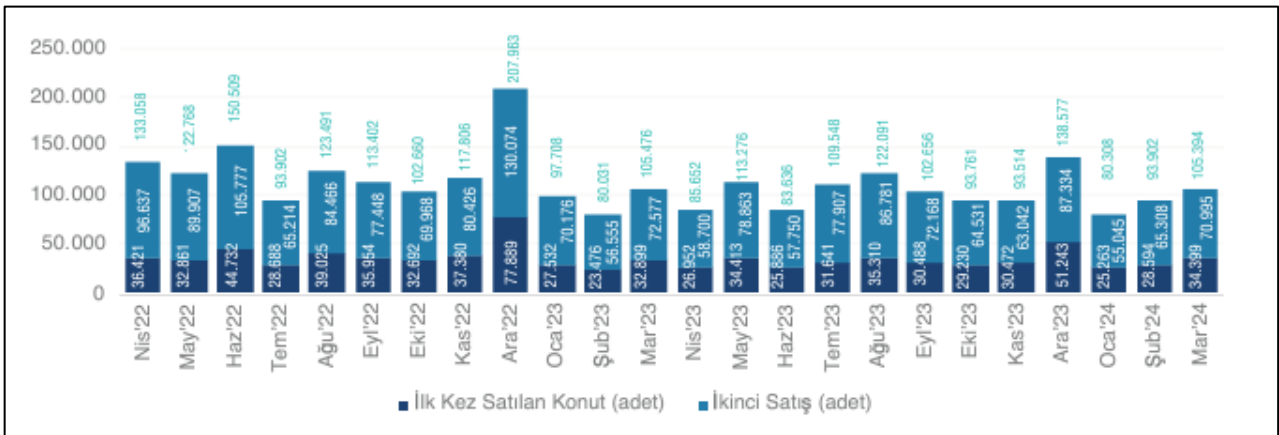
2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir..

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışlar hem adetsel bazda hem de toplam satışlar içerisindeki oranı dikkate alındığında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre daha iyi bir performans göstermiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı çeyreğinde %29,6 iken bu yıl da %31,6 olmuştur. İkinci el satışların payı ise %70,4 iken %68,4'e gerilemiştir. Böylece birinci çeyrekte ilk satışlar 88.256 adet, ikinci el satışlar 191.348 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise 2023 yılının 4. çeyreğine göre ipotekli satışlarda %63,8 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %5,2'den birinci çeyrekte %9,9'a yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %41,9 iken birinci çeyrekte %41,7'ye gerilemiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %53,0 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %6,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla birinci çeyrekte, ipotekli satışlar 27.622 adet, diğer satışlar 251.982 adet olmuştur..

Yabancılar yapılan satışlar birinci çeyrekte 5.685 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %48,0 ile oldukça yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %2,1'den %2,0'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında birinci çeyrekte en yüksek satış İstanbul'da gerçekleşmiş olup böylece İstanbul 2022 yılının ikinci çeyreğinden sonra Antalya'dan birinci sırayı tekrar almıştır. Antalya %36,1 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %35,6 pay ile Antalya, üçüncü sırada ise %9,0 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on yedi ay üst üste düşüş kaydederek şubat ayı itibarıyla %58,31'e gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayından itibaren yıllık bazda ilk kez negatif gerçekleşme görülmüş ve şubat ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda -%5,2 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %57,0 artış, reel olarak ise %6,0 oranında gerileme gerçekleşmiştir. Şubat 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 31.365 TL/m<sup>2</sup>'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 45.421 TL/m<sup>2</sup>, İzmir'de 36.065 TL/m<sup>2</sup>, Ankara'da 24.919 TL/m<sup>2</sup> olmuştur. (GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024)



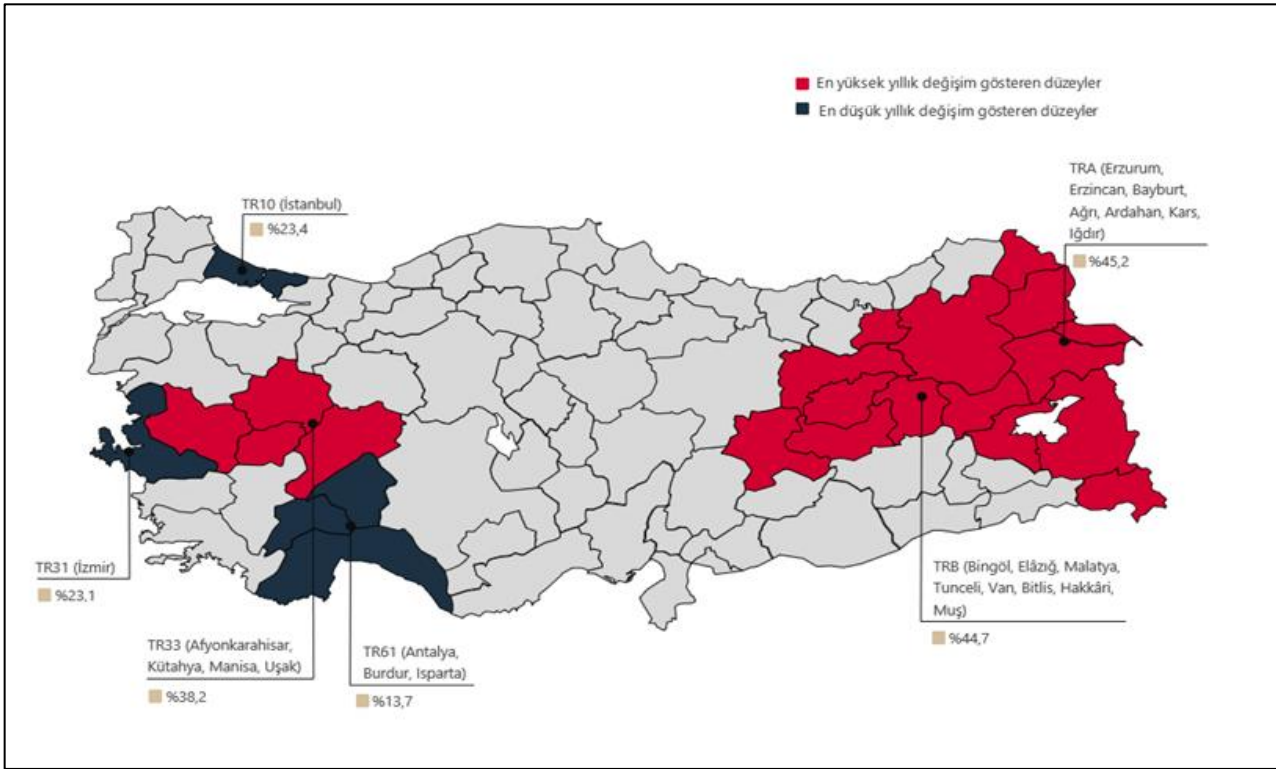






Aylık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyrek sonunda %3,01 seviyelerine çıkmış ve yılın son çeyreğini %2,96 seviyesinde tamamlamıştır. 2024 yılının ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %3,03 olarak seyretmektedir. Aynı şekilde yıllık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyreğinde %42,79 seviyelerine çıkmış ve yıllık faiz oranı 2023 Aralık ayını %41,84 ile tamamlamıştır. 2024 ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %43,13 olarak seyretmektedir.

2024 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 444,3 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2023 Mart ayında %63,98 seviyesinden, 2024 yılı Mart ayında %56,66 seviyesine düşmüştür. Mart 2024'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %18,84'ten %23,07'ye yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,41'ten %10,55'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2024 Mart ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 1,62 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2023 yılı Mart ayında %30,8 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2024 itibarıyla 3,5 puan azalarak %27,3 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 12,9 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %23,5 olmuştur. Bu oran 2023 Mart ayında %21,7 seviyesindeydi.

Merkez Bankası'nın 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 27,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 1,2, 2,2 ve 0,8 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 23,4, 30,4 ve 23,1 oranlarında artış göstermiştir.

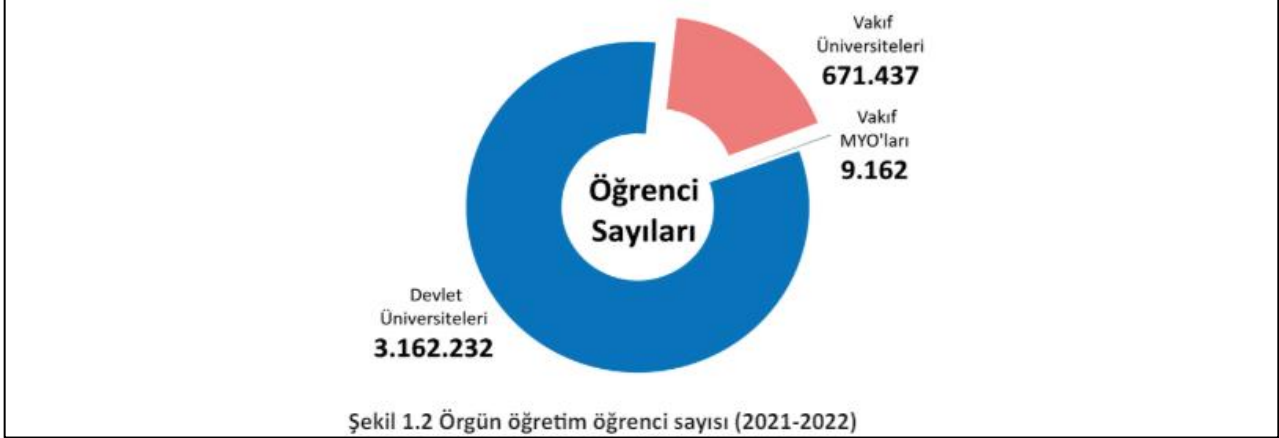


	 TÜRKİYE	 İSTANBUL	 ANKARA	 İZMİR
<b>Konut Fiyat Endeksi</b>	148,0	139,4	153,7	142,5
<b>Yıllık Değişim</b>	%27,4	%23,4	%30,4	%23,1
<b>Aylık Değişim</b>	%1,0	%1,2	%2,2	%0,8

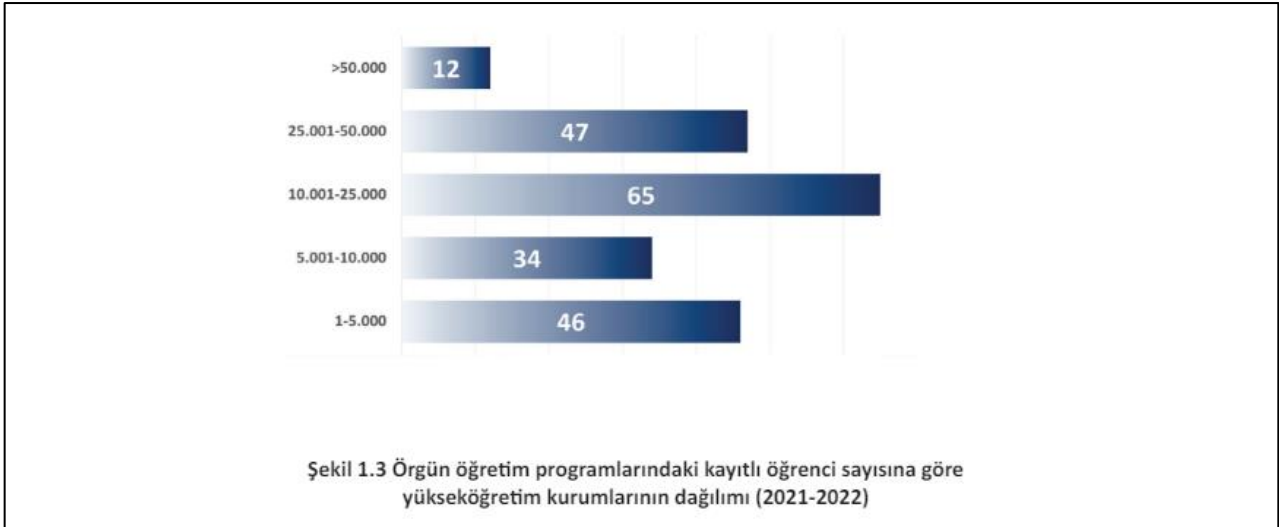
## 6.1.4 Kredi Yurtlar Kurumu Yurt ve Özel Öğrenci Yurt Piyasası:

### Öğrenci Sayısı

YÖKSİS verilerine göre 2021-2022 eğitim ve öğretim yılında, 204 yükseköğretim kurumunda, 4.454.128'i açık öğretim ve 3.842.831'i örgün öğretim olmak üzere toplam 8.296.959 öğrenci eğitim görmüştür. Örgün öğretim öğrencilerinin 3.162.232'si devlet üniversitelerinde, 671.437'si ise vakıf üniversitelerinde eğitim almıştır. Vakıf meslek yüksekokullarında eğitim alan öğrenci sayısı ise 9.162'dir.



Öğrenci sayıları dikkate alındığında yükseköğretim kurumlarının geniş bir yelpazede dağılım gösterdiği görülmektedir. Öğrenci sayısı 50 binden fazla üniversiteler olduğu gibi 5 binden az öğrencisi bulunan yükseköğretim kurumları da mevcuttur.



Örgün öğretim programlarına kayıtlı öğrenci sayısına göre üniversitelerin dağılımı dikkate alındığında, 12 üniversitede 50 binden fazla öğrenci eğitim görmektedir. Söz konusu yükseköğretim kurumlarının tamamı devlet üniversitesidir. Kayıtlı öğrenci sayısı 5 bin ve altında olan yükseköğretim kurumu sayısı 46'dır. Bu kurumların 16'si devlet üniversitesi, 27'si vakıf üniversitesi, 3'ü vakıf meslek yüksekokuludur. Dağılımdaki en yüksek oran %31.7 ile öğrenci sayısı 10 bin-25 bin arasında olan 65 üniversiteye, en düşük oran ise %5.9 ile 50 binden fazla öğrencisi olan 12 üniversiteye aittir.

## Isparta İl'inde Yer Alan Üniversite Öğrenci Sayısı

Yüksek Öğretim Kurulu tarafından 2024 yılında yayınlanan verilere göre; Isparta ili sınırları içerisinde, Isparta Uygulamalı Bilimler Üniversitesi ve Süleyman Demirel Üniversitesi bulunmakta olup bu üniversitelerde, ön lisans programlarında 25.968 erkek, 25.166 kadın öğrenci, lisans programlarında, 34.842 erkek, 33.360 kadın öğrenci, yüksek lisans programlarında 4.776 erkek, 3.348 kadın öğrenci ve doktora programlarında 1.312 erkek, 1.174 kadın öğrenci bulunmaktadır.

ÖĞRENCİ SAYILARI																		
Üniversite Adı	Tür	İli	Öğretim Türü	Okuyan Ön lisans			Okuyan Lisans			Okuyan Yüksek lisans			Okuyan Doktora			Genel Toplam		
				E	K	T	E	K	T	E	K	T	E	K	T	E	K	Toplam
ISPARTA UYGULAMALI BİLİMLER ÜNİVERSİTESİ	DEVLET	ISPARTA	BİRİNCİ Ö.	8983	6963	15946	2458	1100	3558	572	277	849	141	98	239	12154	8438	20592
ISPARTA UYGULAMALI BİLİMLER ÜNİVERSİTESİ	DEVLET	ISPARTA	İKİNCİ Ö.	2157	1662	3819	498	79	577	0	0	0	0	0	0	2655	1741	4396
ISPARTA UYGULAMALI BİLİMLER ÜNİVERSİTESİ	DEVLET	ISPARTA	UZAKTAN Ö.	442	633	1075	0	1	1	0	0	0	0	0	0	442	634	1076
ISPARTA UYGULAMALI BİLİMLER ÜNİVERSİTESİ	DEVLET	ISPARTA	TOPLAM	11582	9258	20840	2956	1180	4136	572	277	849	141	98	239	15251	10813	26064
SÜLEYMAN DEMİREL ÜNİVERSİTESİ	DEVLET	ISPARTA	BİRİNCİ Ö.	1145	2961	4106	10810	12879	23689	1491	1247	2738	515	489	1004	13961	17576	31537
SÜLEYMAN DEMİREL ÜNİVERSİTESİ	DEVLET	ISPARTA	İKİNCİ Ö.	257	364	621	3653	2621	6274	125	72	197	0	0	0	4035	3057	7092
SÜLEYMAN DEMİREL ÜNİVERSİTESİ	DEVLET	ISPARTA	UZAKTAN Ö.	0	0	0	2	0	2	200	78	278	0	0	0	202	78	280
SÜLEYMAN DEMİREL ÜNİVERSİTESİ	DEVLET	ISPARTA	TOPLAM	1402	3325	4727	14465	15500	29965	1816	1397	3213	515	489	1004	18198	20711	38909
<b>TOPLAM</b>				25968	25166	51134	34842	33360	68202	4776	3348	8124	1312	1174	2486	66898	63048	129946

## Isparta Kredi ve Yurtlar Kurumuna Bağlı Yurt Kapasitesi

Milli Eğitim Bakanlığı, 2023-2024, Örgün Eğitim İstatistiklerine göre Isparta ili sınırları içerisinde Kredi ve Yurtlar Kurumuna bağlı 13 adet yurt bulunmakta olup Isparta Merkez İlçesi'nde 3 adet erkek, 2 adet kız yurdu bulunmaktadır. İl genelinde Kredi ve Yurtlar Kurumu'na bağlı yurtlar dışında 19 adet erkek ve 21 adet Özel Öğrenci Yurdu bulunmaktadır.

Yüksek Öğretim Kredi ve Yurtlar Kurumu Hizmetleri			Services Provided by Higher Education Loans and Dormitories Institution		
4.3 İl ve ilçelere göre Kredi ve Yurtlar Kurumuna bağlı yurtlarda yurt kapasitesi					
Capacities of dormitories affiliated to Loans and Dormitories Institution by province and district					
[26.06.2024 tarihi itibarıyla - As of 26.06.2024]					
İl - Province	İlçe - District	Yurt adı Dormitory name	Toplam kapasite Total capacity	Erkek kapasite Male capacity	Kadın kapasite Female capacity
ISPARTA	ATABEY	ATABEY YURDU	160	80	80
ISPARTA	EĞİRDİR	EĞİRDİR YURDU	542	140	402
ISPARTA	KEÇİBORLU	GÜLKENT ÖĞRENCİ YURDU	461	275	186
ISPARTA	MERKEZ	BEDİÜZZAMAN SAİD NURSİ ÖĞRENCİ YURDU	3 646	-	3 646
ISPARTA	MERKEZ	GÜLCİHAN ÖĞRENCİ YURDU	1 874	-	1 874
ISPARTA	MERKEZ	GÜLİSTAN ÖĞRENCİ YURDU	1 360	-	1 360
ISPARTA	MERKEZ	ISPARTA MURAD HÜDAVENDİGAR ÖĞRENCİ YURDU	2 316	2 316	-
ISPARTA	MERKEZ	ISPARTA ÖĞRENCİ YURDU	4 032	4 032	-
ISPARTA	MERKEZ	MİHRİ HATUN ÖĞRENCİ YURDU	2 666	-	2 666
ISPARTA	SÜTÇÜLER	SÜTÇÜLER ÖĞRENCİ YURDU	246	162	84
ISPARTA	ULUBORLU	KUTLUBEY ÖĞRENCİ YURDU	564	282	282
ISPARTA	YALVAÇ	YALVAÇ YURDU	834	280	554
ISPARTA	ŞARKIKARAAĞAÇ	ŞARKIKARAAĞAÇ ÖĞRENCİ YURDU	397	158	239

## **6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER**

Taşınmazın değerlemesinde müşteri tarafından değerlemeyi olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

## **6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER**

Değerleme konusu taşınmazın yapısal özelliklerinin değerlemesinde mahallinde ve resmi kurumlarda yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

## **6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER**

<b>TAŞINMAZIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ</b>			
<b>Elektrik</b>	✓	<b>Su</b>	✓
<b>Kanalizasyon</b>	✓	<b>Isıtma Sistemi</b>	✓
<b>Asansör</b>	✓	<b>Klima Sistemi</b>	✗
<b>Kapalı Otopark</b>	✗	<b>Yangın Merdiveni</b>	✓
<b>Jeneratör</b>	✓	<b>Kapalı Devre Kamera Sistemi</b>	✓
<b>Kapalı Yüzme Havuzu</b>	✗	<b>Sosyal Tesis</b>	✓
<b>Diğer Özellikler: -</b>			

Değerleme konusu taşınmazın teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde yapılan inceleme ve tespitler ile projede planlanan özellikler baz olarak alınmıştır. Taşınmazın teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

## **6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ**

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler "Pazar Değeri Yaklaşımı", "Nakit Akışı / Gelir Akımları Yaklaşımı" ve "Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı" yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

### **Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri**

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

### **Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri**

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin, aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır. Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlendirilme konu gayrimenkulün pazar değerini gösterdiği kabul edilir.

## **Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi, Varsayımları ve Nedenleri**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

## **6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ**

Taşınmazların bulunduğu bölgede var olan emsallerin bölgedeki arsa birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazların değerlemesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, taşınmazın niteliği gereği yurt olması sebebiyle “Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi” ve “Nakit Akışı Analizi” yöntemi kullanılmıştır.

## **6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ**

Kurul’un 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları 2017’de en verimli ve en iyi kullanım fiziksel olarak mümkün, finansal olarak karlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olarak tanımlanmaktadır.

Bu kapsamda, değerlendirme konusu taşınmazın “Mevcut Kullanımı” en etkin ve verimli kullanımdır.

## **6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ**

Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

### **Emsaller:**

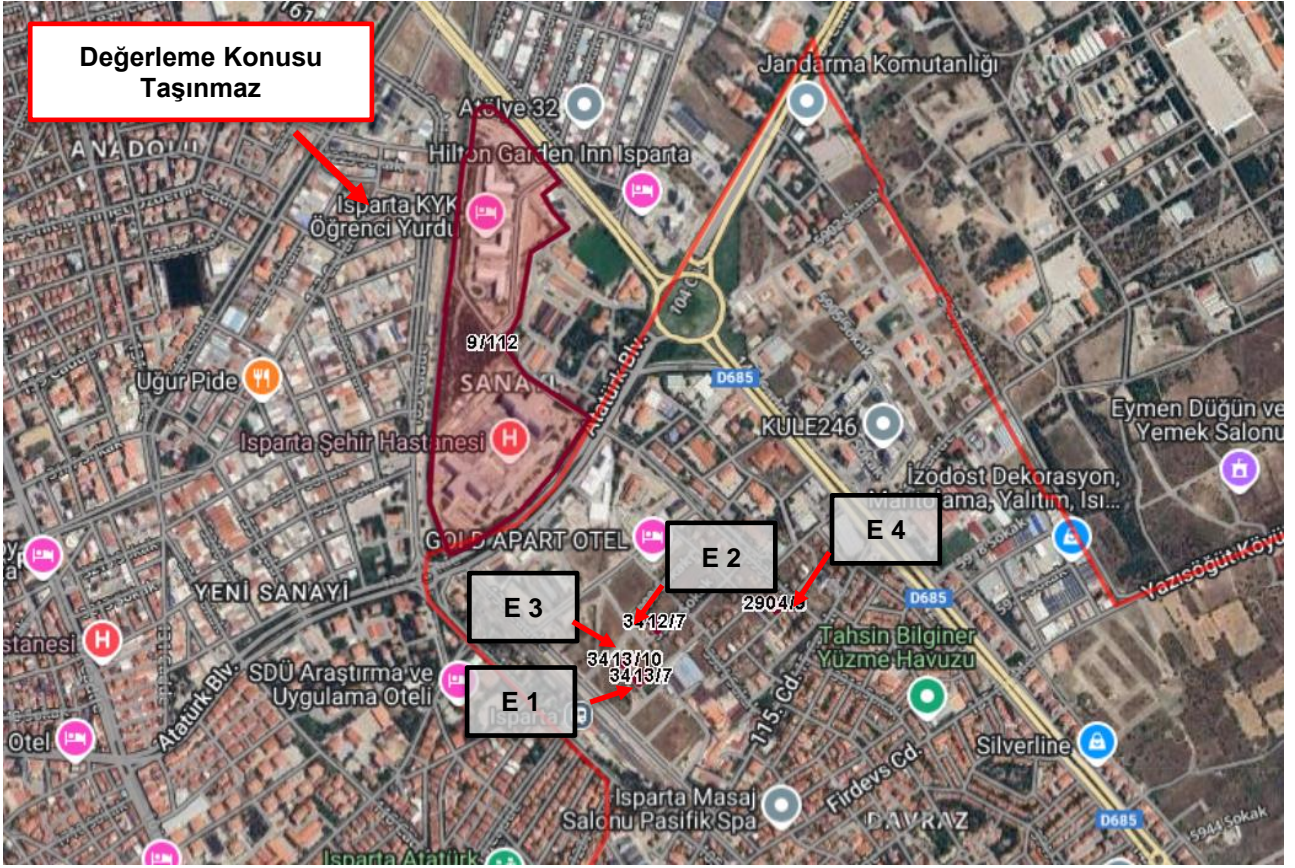
**Emsal 1:** Raporla konu taşınmaza yakın konumda yer alan, Karaağaç Mahallesi, 542 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, 2915 ada 4 parsel numaralı, Konut Alanı lejantında, E:0,60, TAKS:0,30, 2 Kat yapılaşma koşullarına sahip arsa için 7.650.000 TL talep edilmektedir.

**Emsal 2:** Raporla konu taşınmaza yakın konumda yer alan, Karaağaç Mahallesi, 466,36 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, 3412 ada 7 parsel numaralı, Konut Alanı lejantında, E:0,60, TAKS:0,30, 2 Kat yapılaşma koşullarına sahip arsa için 7.500.000 TL talep edilmektedir.

**Emsal 3:** Raporla konu taşınmaza yakın konumda yer alan, Karaağaç Mahallesi, 454,29 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, 3413 ada 10 parsel numaralı, Konut Alanı lejantında, E:0,60, TAKS:0,30, 2 Kat yapılaşma koşullarına sahip arsa için 7.500.000 TL talep edilmektedir.

**Emsal 4:** Raporla konu taşınmaza yakın konumda yer alan, Karaağaç Mahallesi, 520 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, 2904 ada 9 parsel numaralı, Konut Alanı lejantında, E:0,60, TAKS:0,30, 2 Kat yapılaşma koşullarına sahip arsa için 8.000.000 TL talep edilmektedir.

**Beyan:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede aktif olarak çalışan emlak ofisi yetkilileriyle yapılan görüşmede, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede değerlendirme konusu taşınmaza benzer imar durumuna sahip arsa bulunmadığı, yakın çevrede yer alan arsaların imar durumu, konumu, yüz ölçümü vb. özellikler dikkate alındığında konu taşınmazın arsa birim fiyatının 4.000 TL/m<sup>2</sup> civarında olabileceği beyan edilmiştir.



### Emsallerin Değerlendirilmesi ve Sonuç:

Piyasa Değeri Analizinde, mevcut piyasa bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış / kiralanmış benzer taşınmazlar dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış, emsallerde beyan edilen kullanım alanlarındaki hata/yanılma ve pazarlık payları da göz önüne alınarak konu gayrimenkul için arsa satış birim fiyatları belirlenmiştir. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, imar şartları gibi kıstaslar dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

Emsaller taşınmaz ile aynı bölgede yer almaktadır. Emsallerin konumu, kullanım alanları, pazarlık payları, değerlendirme konu taşınmazın tüm olumlu ve olumsuz özellikleri değerlemede dikkate alınmıştır.

ARSA PİYASA DEĞERİ ANALİZİ					
	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Konu Taşınmaz
Mahalle / Konum	Karaağaç	Karaağaç	Karaağaç	Karaağaç	İstiklal-2
Ada / Parsel	3413/7	3412/7	3413/10	2904/9	9/112
Alan (m <sup>2</sup> )	542,00	466,36	454,29	520,00	31.848,00
Satış Fiyatı-SF (TL)	7.650.000	7.500.000	7.000.000	7.500.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	7.000.000	6.500.000	6.100.000	6.750.000	
İmar Durumu	Konut, E:0,60, 2 Kat	Konut, E:0,60, 2 Kat	Konut, E:0,60, 2 Kat	Konut, 3 Kat	Sağlık Alanı, E:2,00
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	12.915	13.938	13.428	12.981	
İmar Durumu Şerefiyesi	25%	25%	25%	25%	
Hisse Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	
Konum Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	
Altyapı Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	
Büyükölçü Şerefiyesi	60%	60%	60%	60%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	3.875	4.181	4.028	3.894	
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	3.994,59				3.994,59
<b>Konu Taşınmaz Değeri (TL)</b>					<b>127.219.643,02</b>
<b>Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)</b>					<b>127.220.000</b>

İRTİFAK HAKKI SÜRESİ TABLOSU	
Üst Hakkı Tesis Tarihi	5.03.2015
Üst Hakkı Süresi	27 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Sayısı	9980
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	1.07.2042
Değerleme Tarihi	31.12.2024
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Sayısı	6391
Üst Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	64,04%

Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	3.994,60
Arsa Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	31.848
Arsa Toplam Değeri (TL)	127.220.000

Üst Hakkı Değerinin Oranı	0,67
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	64,04%
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	1.705
Arsa Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	31.848
<b>Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri (TL)</b>	<b>54.312.827</b>

*Değerleme konusu taşınmazın üzerinde 05.03.2015 başlangıç tarihi itibarıyla 27 yıllık üst hakkı sözleşmesi bulunmaktadır. 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 64. maddesinde; "Çıplak mülkiyet ve intifa haklarına ait harçların hesabında, kayıtlı değer üçte biri çıplak mülkiyete, üçte ikisi de intifa hakkına ayrılır" denilmektedir. Bu nedenle, Harçlar Kanunu'nda yapılan belirleme çerçevesinde, belirli süreli üst hakkının değerini, arazi değerinin yaklaşık 2/3'ü olarak dikkate almak uygun görünmektedir. Bu şekilde hesaplanan üst hakkı değeri sözleşmeye göre kalan süre dikkate alınarak aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.*



## Üst Hakkına Esas Arsa Değeri

Taşınmaz	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Piyasa Değeri (TL)
9 Ada 112 Parsel	34.848,00	1.705,00	54.312.827.-
<b>Arsa Değeri (TL)</b>			<b>54.312.827.-</b>

## 6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ

Bu yöntemde yakın çevrede yer alan emsal taşınmazlardan elde edilen arsa değeri ile arsa üzerinde bulunan yapıların maliyet yaklaşımı ile değerleri dikkate alınarak taşınmazın değerine ulaşılmıştır. Yapı birim değerleri belirlenirken parsel üzerinde yer alan yapılarda kullanılan malzeme ve işçiliğin iyi olması dikkate alınmıştır. Yapılardan hariç olarak çevre düzenlemesi (bahçe duvarı, ferforje korkuluklar, peyzaj alanları, kilimli parke taşı vb.) harici ve müteferrik işler kapsamında dikkate alınmıştır. Ek olarak geliştirici karıda yapı maliyetine eklenmiştir.

MALİYET YÖNTEMİ				
Taşınmaz Bilgileri	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )		M <sup>2</sup> Birim Fiyatı	Arsa Değeri
9 Ada 112 parsel	31.848,00		1.705,38	54.312.827 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M <sup>2</sup> birim fiyatı	Amortisman	Değer
A Blok Nizamiye	78	5.500	8%	394.680
A-1 Blok Yurt Binası	13.128	15.800	8%	190.828.608
A-2 Blok Yurt Binası	13.128	15.800	8%	190.828.608
A-3 Blok Yurt Binası	13.128	15.800	8%	190.828.608
A-4 Blok Yurt Binası	13.128	15.800	8%	190.828.608
B-1 Blok Sosyal Tesis	2.335	10.500	8%	22.556.100
B-2 Blok Sosyal Tesisi	2.335	10.500	8%	22.556.100
Ortak Alanlar (Sığınak, Depo, Bodrum Katlar vb)	9.600	10.500	8%	92.736.000
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				3.000.000
Yapı Değeri Toplam				904.557.312
Harici ve Müteferrik İşler				
Geliştirici Karı, Şerefiye				135.685.000
Arsa Değeri				54.312.827
Yapı Değeri				904.557.312
Harici ve Müteferrik İşler				135.685.000
<b>Toplam Değer (TL)</b>				<b>1.094.555.139</b>
<b>Yuvarlanmış Toplam Değer (TL)</b>				<b>1.094.560.000</b>

*\*Resmi Gazete’de yayımlanan yapı yaklaşık birim maliyetlerinin yayın tarihinden değerlendirme tarihine kadar olan süredeki enflasyonu da göz önünde bulundurularak, piyasa koşulları da baz alındığında yurt maliyeti yaklaşık 450 USD/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.*

## **6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ**

Değerlemeye konu yurtların mevcut ünite özellikleri ve teknolojik yatırımları itibariyle sahip olabileceği kapasite nedeni ile sadece inşai yatırım olarak değerlendirilmemesi gereken bir tesis olup, bulunduğu ilde mevcut benzer yurtlar da incelenerek rantlı bir yatırım olup olmadığı da irdelenmiştir.

### **Yurt Analizinde Varsayımlar:**

- Sözleşme başlangıç tarihinden itibaren değerlendirilme tarihine kadar yapılan artışlar neticesinde 2024 yılı Eylül ayı kira bedeli KDV hariç 6.054.374,32.-TL olarak belirlenmiş olup bu bedel her yıl Eylül ayında artış gösterecek ve artışlar KYK ile mutabık kalarak ÜFE-TÜFE oranlarına göre belirlenecektir.
- İrtifak hakkı sözleşmesine göre üst hakkı kira bedeli 2024 Eylül Ayı kira için KDV hariç 408.375,00.-TL olarak belirlenmiş olup bu bedel her yıl artış gösterecek ve artışlar KYK ile mutabık kalarak kira artış oranlarına göre artış gösterecektir.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve yurdun konumlu olduğu bölgedeki gayrimenkul gelişmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk yıl için %50, 2. yıl için %35, 3. yıl için %25, 4. yıl için %20, 5. yıl için %17, 6. yıl için %14 ve sonraki yıllar için %11 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Toplam brüt gelir üzerinden %1 oranında genel işletme gideri olacağı öngörülmüştür.
- Sigorta bedeli 2024 yılı için 436.756,77.-TL olarak projeksiyona yansıtılmış olup artış oranında diğer yıllarda artacağı öngörülmüştür.
- İlave olarak öngörülemeyen gider kalemleri için %0,5 oranında diğer gider olacağı varsayılmıştır.

### **Genel Varsayımlar:**

- Konu taşınmaz 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.
- Çalışmalar sırasında 10 yıllık devlet tahvillerinin son altı aylık ortalaması dikkate alınarak risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı %20,50 civarındadır.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden risklerinin toplamı olarak yaklaşık %1,19-3,19 civarında alınarak indirim oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %23,19 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Yurt Fonksiyonu	
Artış Oranı (İlk yıl)	50,0%
Artış Oranı (İkinci yıl)	35,0%
Artış Oranı (Üçüncü yıl)	25,0%
Artış Oranı (Dördüncü yıl)	20,0%
Artış Oranı (Beşinci yıl)	17,0%
Artış Oranı (Altıncı yıl)	14,0%
Artış Oranı (Sonraki yıllar)	11,0%
NAKİT AKIŞI	
Proje Nakit Akışı (TL)	
Yıllar	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9
	31.12.2024 31.12.2025 31.12.2026 31.12.2027 31.12.2028 31.12.2029 31.12.2030 31.12.2031 31.12.2032 31.12.2033
Yurt Fonksiyonu	
Yıllık Yurt Kira Geliri	81.128.616 106.254.269 130.774.485 155.458.169 180.164.739 203.425.499 225.802.304 250.640.557 278.211.018
<b>Toplam Gelirler (TL)</b>	<b>81.128.616 106.254.269 130.774.485 155.458.169 180.164.739 203.425.499 225.802.304 250.640.557 278.211.018</b>
İşletme Gideri Oranı (%)	1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00% 1,00%
İşletme Gideri Toplamı (TL)	811.286 1.062.543 1.307.745 1.554.582 1.801.647 2.034.255 2.258.023 2.506.406 2.782.110
Üst Hakkı Bedeli (TL)	4.900.500 6.125.625 7.350.750 8.600.378 9.804.430 10.882.918 12.080.039 13.408.843 14.883.816
Bina Sigortası (TL)	436.757 655.135 884.432 1.105.541 1.326.649 1.552.179 1.769.484 1.964.127 2.180.181 2.420.001
Diğer Giderler	405.643 531.271 653.872 777.291 900.824 1.017.127 1.129.012 1.253.203 1.391.055
<b>Toplam Giderler (TL)</b>	<b>0 6.772.564 8.603.871 10.417.908 12.258.899 14.059.080 15.703.784 17.431.200 19.348.633 21.476.982</b>
<b>Net Gelir (TL)</b>	<b>0 74.356.051 97.650.398 120.356.577 143.199.271 166.105.659 187.721.714 208.371.103 231.291.924 256.734.036</b>
Net Nakit Akışları	0 74.356.051 97.650.398 120.356.577 143.199.271 166.105.659 187.721.714 208.371.103 231.291.924 256.734.036

10	11	12	13	14	15	16	17	18
31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042
308.814.230	342.783.795	380.490.013	422.343.914	468.801.745	520.369.937	577.610.630	641.147.799	343.251.153
<b>308.814.230</b>	<b>342.783.795</b>	<b>380.490.013</b>	<b>422.343.914</b>	<b>468.801.745</b>	<b>520.369.937</b>	<b>577.610.630</b>	<b>641.147.799</b>	<b>343.251.153</b>
1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
3.088.142	3.427.838	3.804.900	4.223.439	4.688.017	5.203.699	5.776.106	6.411.478	3.432.512
16.521.035	18.338.349	20.355.568	22.594.680	22.594.680	25.080.095	27.838.905	30.901.185	34.300.315
2.686.201	2.981.683	3.309.669	3.673.732	4.077.843	4.526.405	5.024.310	5.576.984	6.190.452
1.544.071	1.713.919	1.902.450	2.111.720	2.344.009	2.601.850	2.888.053	3.205.739	1.716.256
<b>23.839.450</b>	<b>26.461.790</b>	<b>29.372.586</b>	<b>32.603.571</b>	<b>33.704.549</b>	<b>37.412.049</b>	<b>41.527.375</b>	<b>46.095.386</b>	<b>45.639.535</b>
<b>284.974.780</b>	<b>316.322.006</b>	<b>351.117.427</b>	<b>389.740.343</b>	<b>435.097.196</b>	<b>482.957.888</b>	<b>536.083.255</b>	<b>595.052.413</b>	<b>297.611.618</b>
284.974.780	316.322.006	351.117.427	389.740.343	435.097.196	482.957.888	536.083.255	595.052.413	297.611.618

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	20,50%	20,50%	20,50%
Risk Primi	1,19%	2,69%	3,19%
İndirgeme Oranı	21,69%	23,19%	23,69%
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>769.760.304</b>	<b>704.012.337</b>	<b>684.015.946</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>769.760.000</b>	<b>704.010.000</b>	<b>684.020.000</b>

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

Bu değerlendirme raporunda arsa ve/veya proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

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

Bu değerlendirme raporunda hasılat paylaşımı ve/veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

### Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu taşınmaz, Merkez İlçesi, İstiklal 2 Mahallesi'nde yer alan, 194.988,99 m<sup>2</sup> arsa yüz ölçümüne sahip 9 ada 112 parselde bulunan, "A, B Blok 4 Er 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" nitelikli taşınmazın 31.848 m<sup>2</sup>'lik yüz ölçümü için 05.03.2015 tarihinde başlamak üzere 27 yıl süre ile Kira Sözleşmesi Akfen GYO A.Ş.'ye aittir.

## **7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME**

### **Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş:**

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında devredilmesine ilişkin bir kısıtlama bulunmamaktadır. Konu taşınmazın mevcut durumunun yasal belgeleriyle uyumlu olduğu görülmüştür. Taşınmazın onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup taşınmaz yasal sürecini tamamlamış durumdadır.

Değerlemeye konu taşınmazın mülkiyetinin "MALİYE HAZİNESİ" olması sebebiyle TKGM Sisteminden tapu kayıt belgelerine ulaşılamamış, tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesine izin verilmemiştir. Bu sebeple tarafımıza iletilen tapu kaydı belgeleri baz alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarındaki ipotek kaydında borçlu malik "Isparta Şehir Hastanesi Yatırım İşletme A.Ş." gözükmemektedir. Diğer taraftan, Akfen GYO A.Ş. ile yapılan kira sözleşmesinin tapuya şerhi kapsamında, müşteri tarafından tapuya şerh sürecinin başlatıldığı ve kısa süre içerisinde tamamlanacağı bilgisi verilmiştir.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Gayrimenkule Dayalı Hak" başlığı altında yer almasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

Değerleme uzmanının çalışma sistematığı, analizleri ve ürettiği sonuçlar kontrol edilmiş ve uygun bulunmuştur.

### **Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

### **Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması**

İşbu değerlendirme raporunda konu taşınmazın mevcut kullanımı gereği gelir getiren bir mülk olması sebebiyle piyasa değeri tespiti için "Nakit Akışı Analizi" yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın arsa değeri için "Piyasa Analizi" yöntemi uygulanmıştır.

## 8. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre mevcut ekonomik koşullar itibarıyla takdir edilen Pazar Değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

PAZAR DEĞERİ (TL)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
Taşınmaz Değeri (TL)	704.010.000.-	844.810.000.-
	<b>Yediyüzdörtmilyononbin Türk Lirası</b>	<b>Sekizyüzkırkdörtmilyonsekizyüzonbin Türk Lirası</b>
Taşınmazın Aylık Kira Değeri (TL)	6.054.374.-	7.265.248.-
	<b>Altımilyonellidörtbinüçyüzetmişdört Türk Lirası</b>	<b>Yedimilyonikiyüztümüşbeşbinikiyüzkırkseki Türk Lirası</b>

*\*Kira bedeli, sözleşme başlangıç tarihinden itibaren değerlendirilme tarihine kadar yapılan artışlar neticesinde belirlenmiştir.*

(\*) 07.07.2023 tarihli ve 32241 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Cumhurbaşkanı Kararnamesine göre taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı  
Nurullah KİBAR  
Lisans No: 924076

Değerleme Uzmanı  
Merve GÜNEŞ  
Lisans No: 409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Mehmet ÖZTÜRK  
Lisans No: 401187

- İşbu rapor, **AKFEN GYO A.Ş.**'nin yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.
- Firmamız, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 14.07.2015 tarih ve 18/916 karar no ile Lisans Belgesini almıştır. İş bu Değerleme Raporu SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirilme standartlarına uygun şekilde düzenlenmiştir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

## 9. EKLER

### 9.1 FOTOĞRAFLAR









## 9.2 RUHSATLAR VE PROJELER

**\*\*\*T.C. Sağlık Bakanlığı Sağlık Yatırımları Genel Müdürlüğü'ne**  
7-17.08.2016 tarih ve 76835385/769-E.292 sayılı 'yazma yatanını  
olduğuna' dair yazı,  
-27.08.2016 tarih ve 76835385/769-E.293 sayılı ve 22.08.2016 tarih  
ve 76835385/769-E.309 sayılı 'hastanenin inşaatına ilişkin' dair yazı,  
-06.09.2016 tarih ve 76835385/769-E.309 sayılı 'hastane  
inşaatına ilişkin' dair yazı,  
-24.08.2016 tarih ve 85503340/755.01 sayılı 'proje için ruhsat  
' dair yazı ve ekteki emsal vashyet planına göre,  
-20.09.2016 tarih ve 85503340/755.01 sayılı '55.000 m2 inşaat  
maddesi ve sosyal tesisler olarak değerlendirildiğine' dair yazıya  
istinaden,  
\*\*\*İsparta Belediye Meclisinin 06.08.2016 tarih ve 143 nolu kararına  
istinaden,  
\*\*\*T.C. Sağlık Bakanlığı (İdare) ile İsparta şehir hastanesi yatırım  
projesi kapsamında (idare) arasında 24.06.2014 tarihinde yapılan  
sözleşme dikkate alınarak,  
\*\*\*3194 sayılı İmar Kanunu'nun 26. maddesi kapsamında  
sözleşmedeki şartları dikkate alınarak,  
\*\*\*05.08.2016 tarihli yazı sendikada da bildirildiğinden İdare adına ve  
mühürsüz fakat yazılı kaleminden imzalı ve aynı mülkiyet olan  
bir kalemli başka tescil belgeleri (Bak:Tarih:05.08.2016- sıra 27/10)

**G. İsmail Gökç**  
İsparta Belediyesi  
Müh. Müş. İnş. Tic. Ltd. Şti.  
Dış. No: 112110017  
M. No: 94-CA-45  
20.09.2016

**ARŞİV**  
Şehir Hastanesi "Yaşam Merkezi ve Sosyal Tesis" olarak  
onaylanmıştır.

	TOPLAM ODA SAYISI	TOPLAM YATIRIM ODA SAYISI
A1	254	1008
A2	254	1008
A3Y	254	1010
A4Y	254	1010
<b>TOPLAM</b>	<b>1010</b>	<b>4036</b>

**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. = 6680,18m<sup>2</sup>**

ADİ-SOYADI	BAĞLI BULUNDUĞU VERGİ DAİRESİ VE NO/SU	ADRES/TEL
İŞVEREN ISPARTA YURT YATIRIMLARI A.Ş.	CUMHURİYET-4606683828	Kızın Çıpa Mah. Koca Sok. No:22 08100 Çankaya/ANKARA
MÜTEAHHİT ULLU İNŞAAT TUR. SAN. VE TİC.LTD.ŞTİ.	KURUMLAR-8770380333	Fatihlar Mah. Namık Kemal Bul. Ulu İş Merkezi No:916 Kağıtçı/ANTALYA

TADLAT OLURU YEREN MİMAR	ADİ SOYADI	ÖN İMZA	ODA SİCİL NO	BÜRO TESCİL BELGE NO	VERGİ D. NO	İMZA	ADRES-TEL

**EDİZ PROJE MİMARLIK**  
MÜH. MÜŞ. İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ.  
Adres: Çökümlü Mev. 2533 Anadoluhisari Mah. 5. Blok Kat: 112 231 62 11  
Tic Sicil No: 271622 Tic Sicil No: 271622 Tic Sicil No: 271622  
E-mail: edizmimarlik@yahoo.com.tr

PROJE ADI-SOYADI	ÖN İMZA	DİPLOMA NO	ODA SİCİL NO	VERGİ D. NO	ADRES/TEL
MİMARİ ÖMİT İSKENDER ÖZTEN	MİMAR	94-CA-45	23448	MALTEPE 24278584884	HÜZUR MAH. İST. Ç. YOLU 1108 SOK. NO: 11 DİĞERİNİGÖZKENT/İSTANBUL 0212 324 51 57

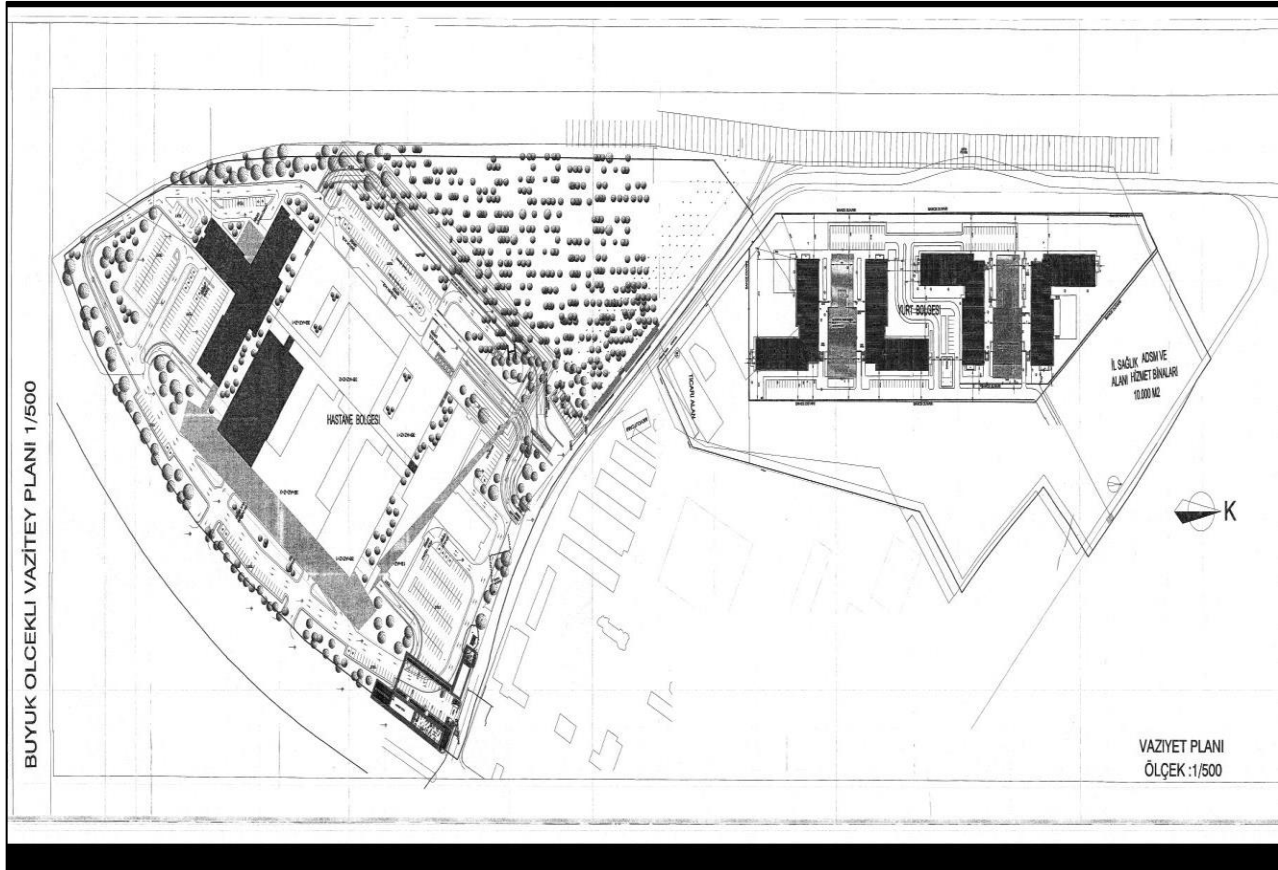
**BU PROJE MODELİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANMAZ-KULLANILMAZ**  
(ALL RIGHTS OF THIS PROJECT IS RESERVED.)

BELEDİYE BAŞKANI	YATIRIMCI/ÖN İMZA

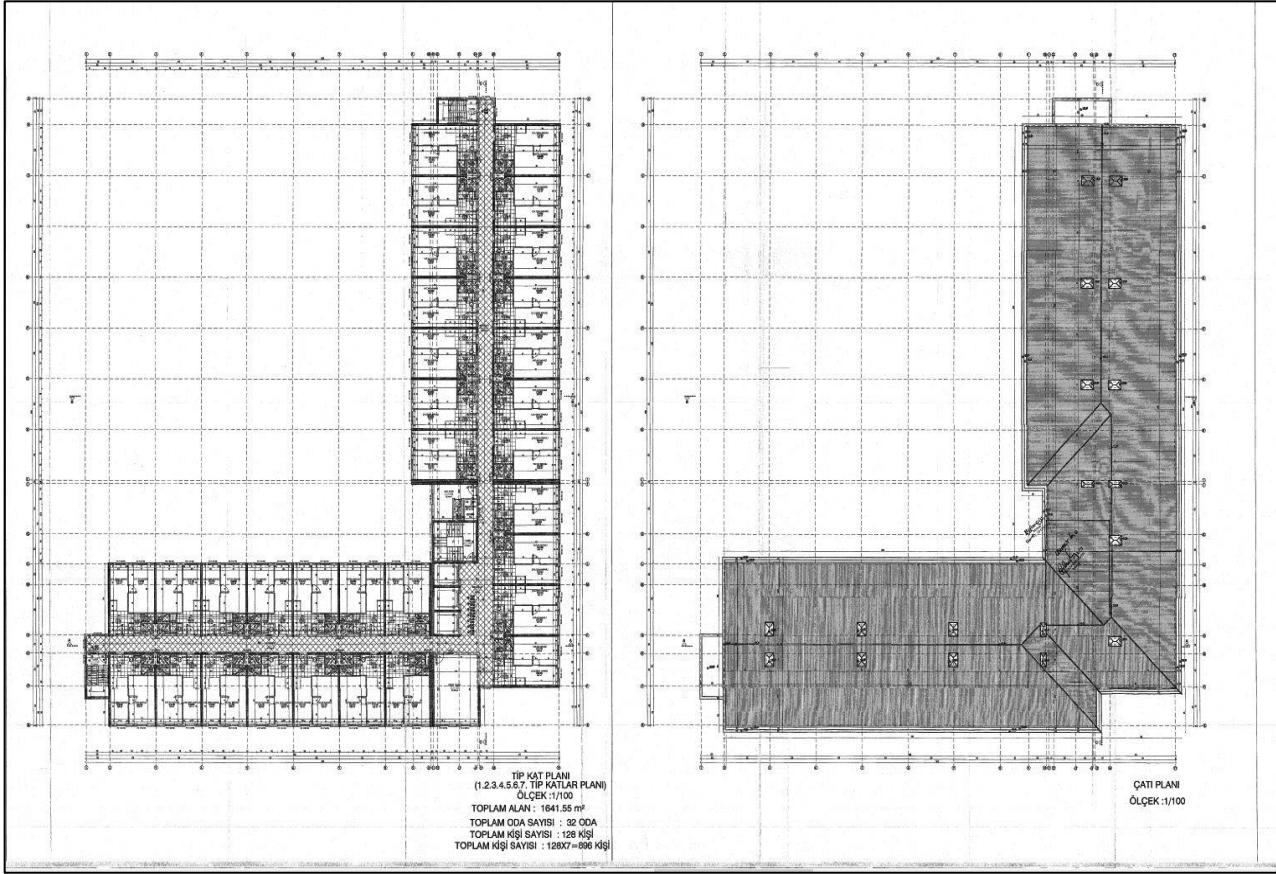
**BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPILAN**

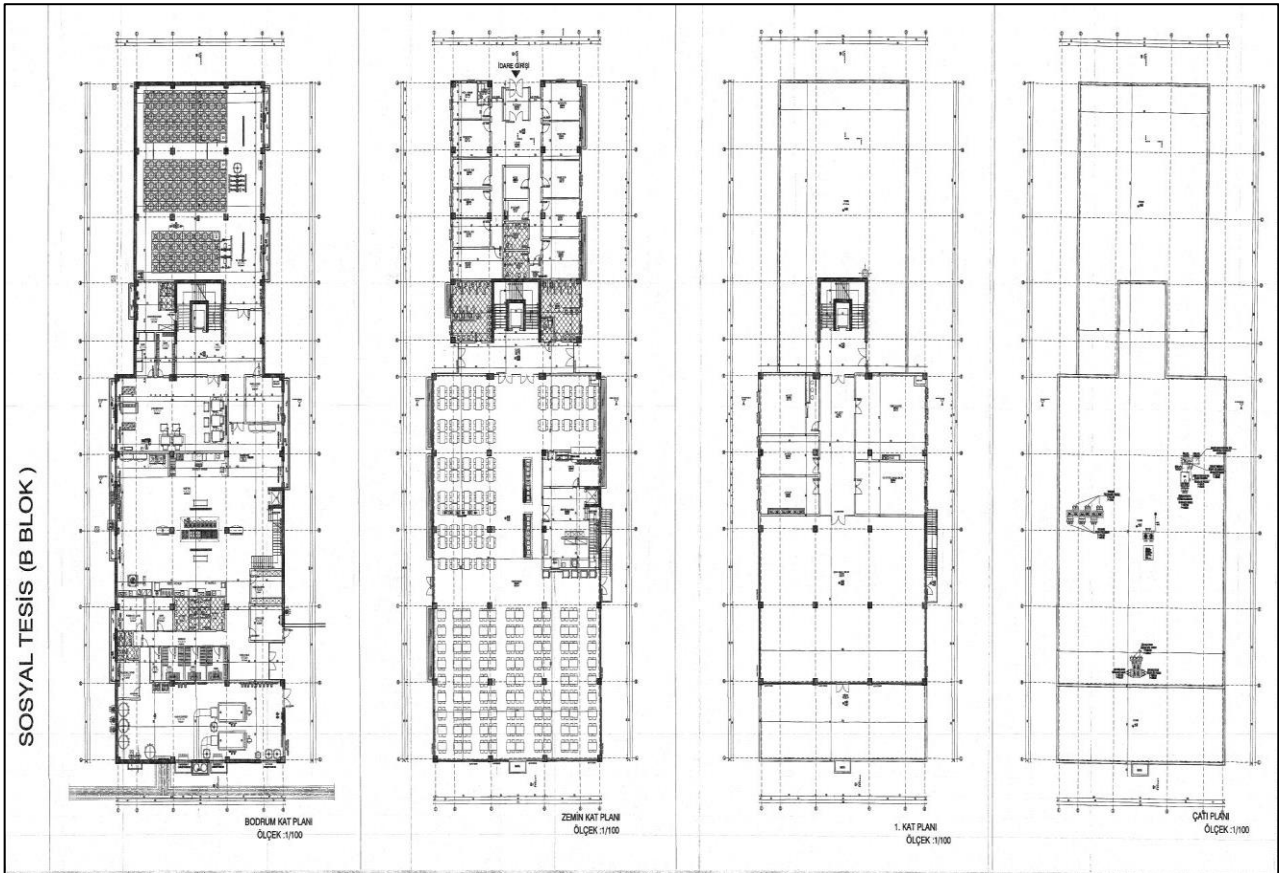
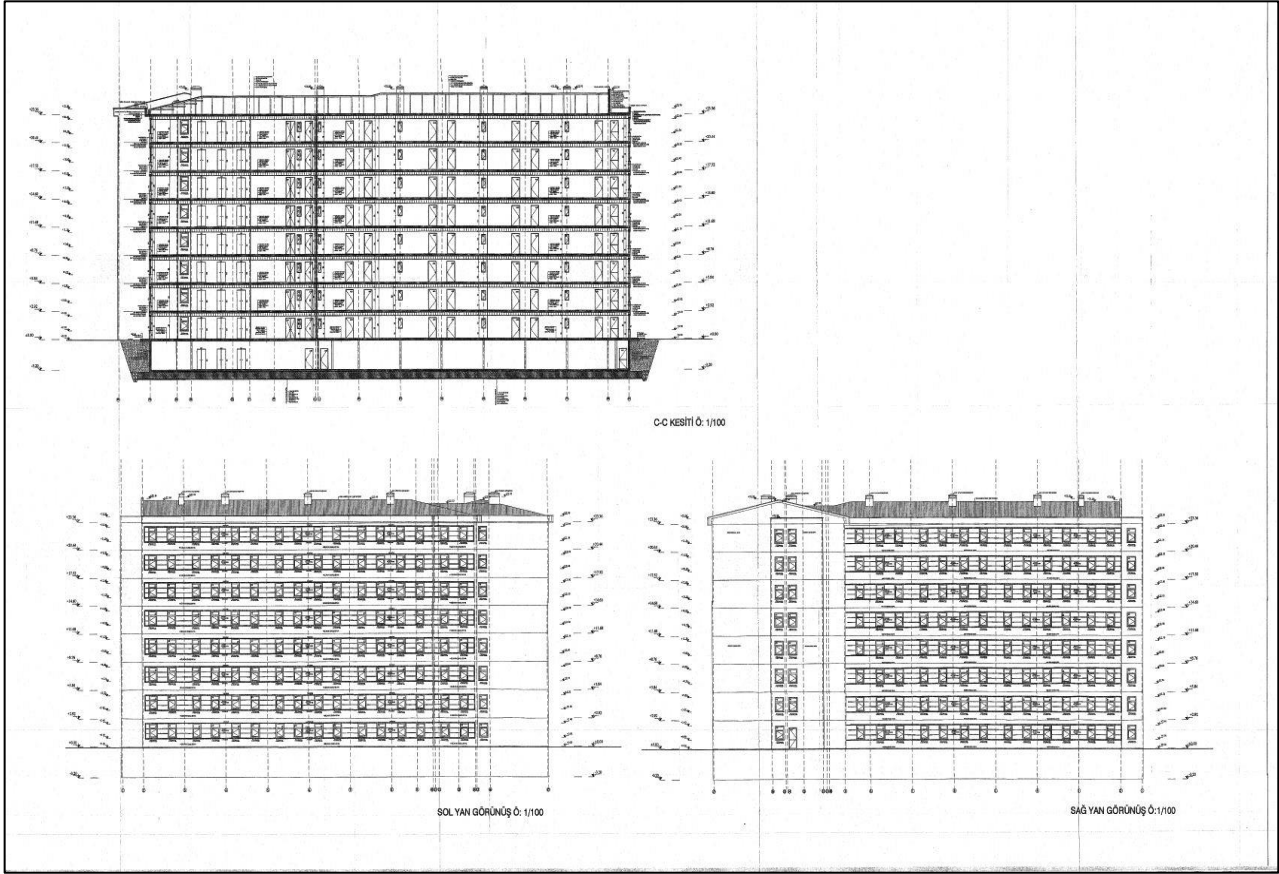
MİMARİ HİZMET SINIFI	STATİK HİZMET SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEĐİ	İNŞAAT ALANI m2	İNŞAAT SÜRESİ AY	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK m	EN BÜYÜK KAT YÜK m	HAREKETLİ YÜK Kg/m2
4C			4 BLOK 5 KAT	6680,18		BETONARME			

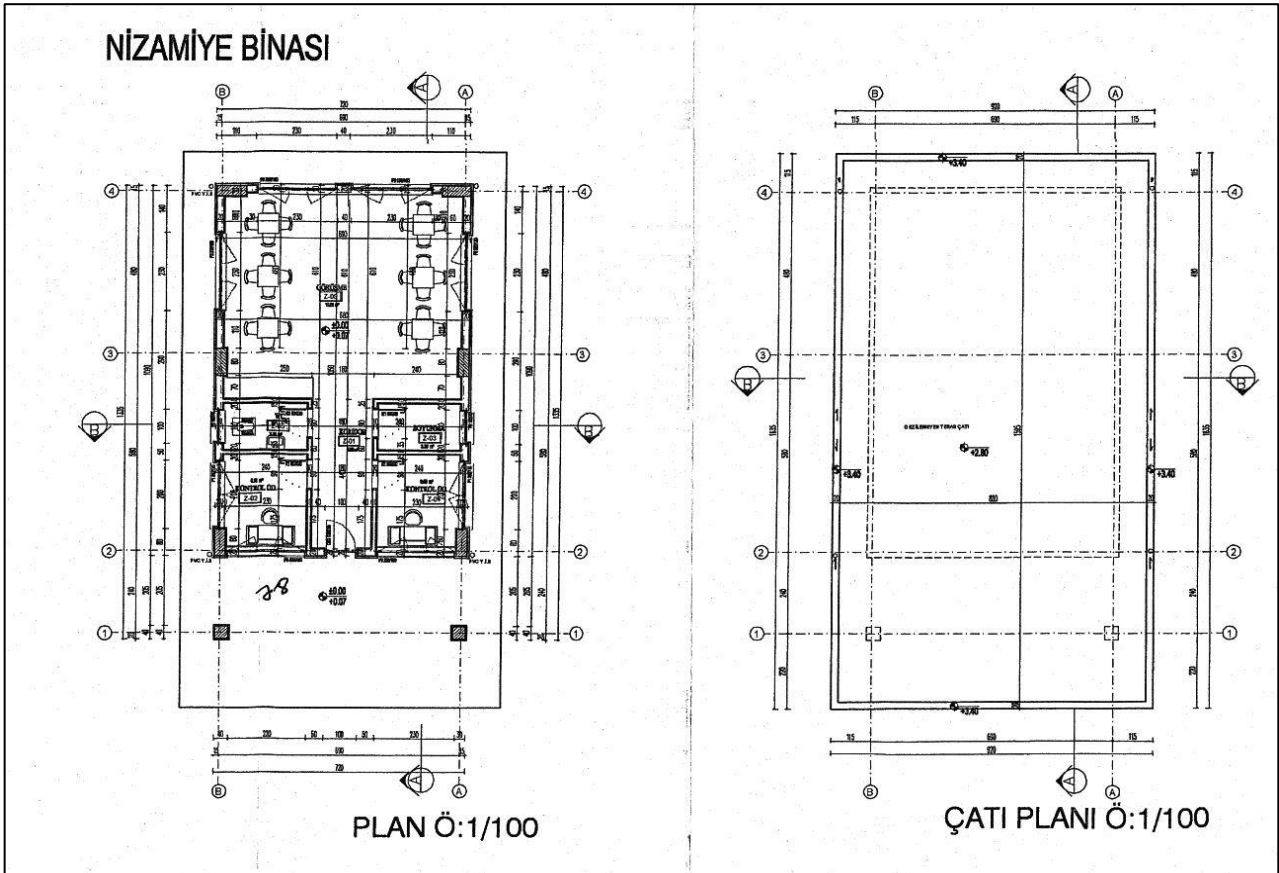
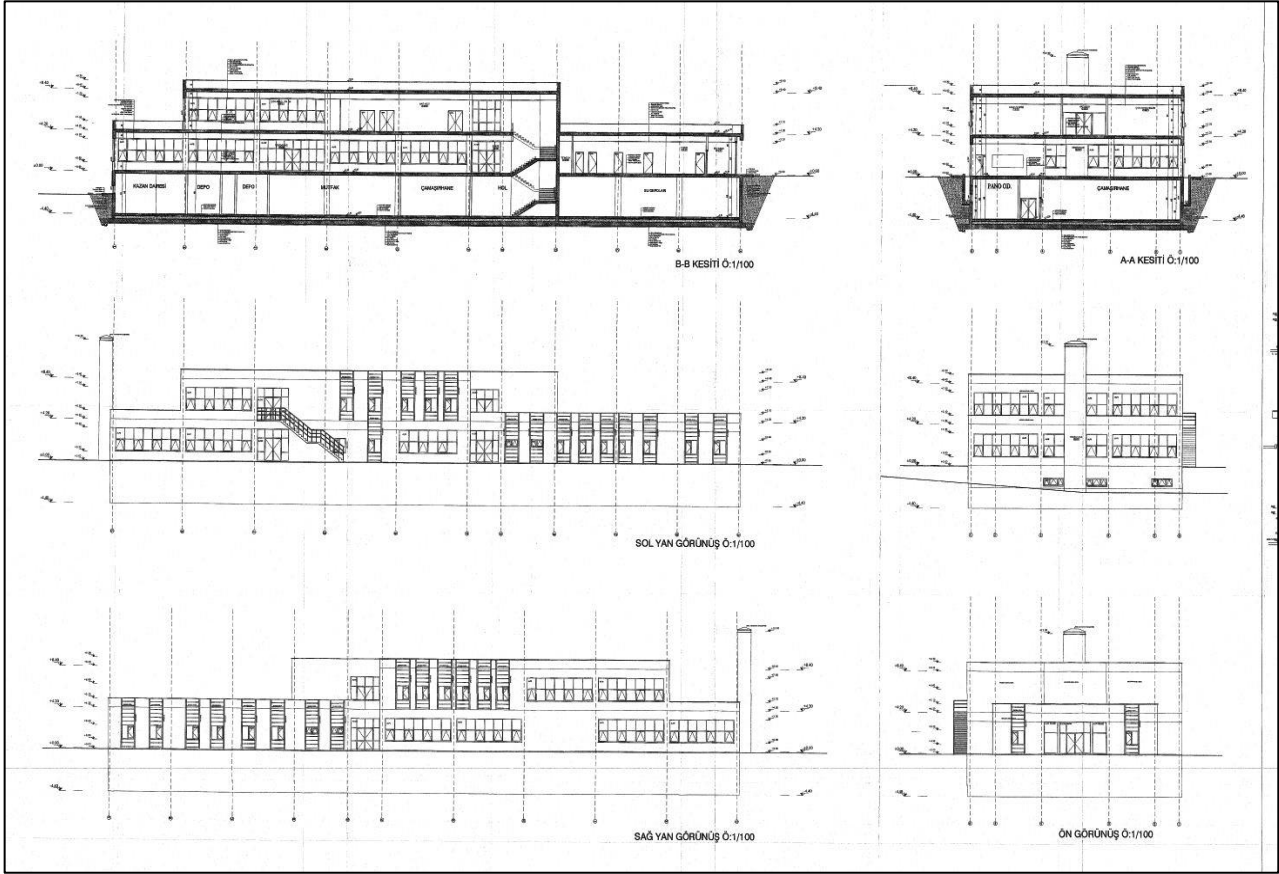
ADANA PARSEL	ÇİZİM	KONTROL	TARİH	ÖLÇEK	PAFTA NO
9/112	ÖMİT İSKENDER ÖZTEN TUBAK KÖROĞLU	ÖMİT İSKENDER ÖZTEN		1/100	

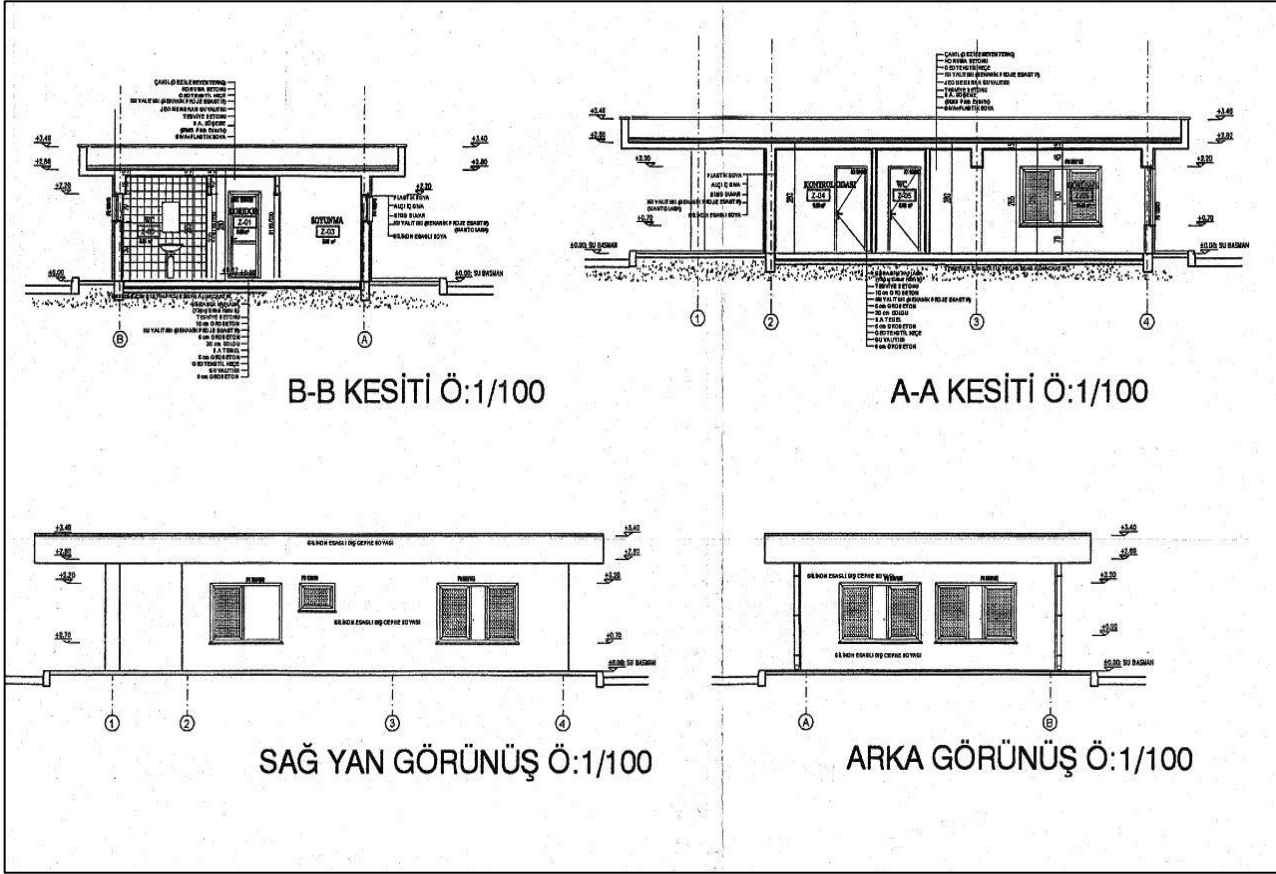












YAPI RUHSATI		
21 EYLÜL 2016 436		
145565725		
Yapı Sahibinin		
Yapı Mütahhidi		
Sanatçı Sefinin		
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		
Yapı ile İlgili Özellikler		
Yapının Teknik Özellikleri		
Yapı Projesinin		

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		
21 Mart 2018 104		
136289965		
Yapı Sahibinin		
Yapı Mütahhidi		
Sanatçı Sefinin		
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		
Yapı ile İlgili Özellikler		
Yapının Teknik Özellikleri		
Yapının Biten Kısımları İçerilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin		
Konut ile İlgili Özellikler		

### YAPI RUHSATI

145816023

08 Eylül 2016 434

Yapı Sahibinin, Yapı Müteahhidinin ve Şantiye Şefinin bilgileri ve imzaları yer alan form. Formun alt kısmında 'Form Düzeylenen Kısım İlgili Özellikler' ve 'Yapı İle İlgili Özellikler' bölümleri bulunmaktadır. 'Yapının Teknik Özellikleri' bölümünde yapı türü, kat sayısı, alan ve diğer teknik detaylar belirtilmiştir. 'Yapı Projesi' bölümünde proje bilgileri ve kat planları yer almaktadır.

### YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

126887317

21 Mart 2016 98

Yapı Sahibinin, Yapı Müteahhidinin ve Şantiye Şefinin bilgileri ve imzaları yer alan form. Formun alt kısmında 'Belge Düzeylenen Kısım İlgili Özellikler' ve 'Yapı İle İlgili Özellikler' bölümleri bulunmaktadır. 'Yapının Teknik Özellikleri' bölümünde yapı türü, kat sayısı, alan ve diğer teknik detaylar belirtilmiştir. 'Yapının Bilen Kısımın İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin' ve 'Konut İle İlgili Özellikler' bölümleri de yer almaktadır.

### YAPI RUHSATI

125517323

08 Eylül 2016 415

Yapı Sahibinin, Yapı Müteahhidinin ve Şantiye Şefinin bilgileri ve imzaları yer alan form. Formun alt kısmında 'Form Düzeylenen Kısım İlgili Özellikler' ve 'Yapı İle İlgili Özellikler' bölümleri bulunmaktadır. 'Yapının Teknik Özellikleri' bölümünde yapı türü, kat sayısı, alan ve diğer teknik detaylar belirtilmiştir. 'Yapı Projesi' bölümünde proje bilgileri ve kat planları yer almaktadır.

### YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

100105420

08 Eylül 2016 452

Yapı Sahibinin, Yapı Müteahhidinin ve Şantiye Şefinin bilgileri ve imzaları yer alan form. Formun alt kısmında 'Belge Düzeylenen Kısım İlgili Özellikler' ve 'Yapı İle İlgili Özellikler' bölümleri bulunmaktadır. 'Yapının Teknik Özellikleri' bölümünde yapı türü, kat sayısı, alan ve diğer teknik detaylar belirtilmiştir. 'Yapının Bilen Kısımın İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin' ve 'Konut İle İlgili Özellikler' bölümleri de yer almaktadır.

**YAPI RUHSATI**  
141279250

**Yapı Sahibinin** İsmi: M. NERİZ  
**Yapı Mütahhidi** İsmi: M. NERİZ  
**Santiye Sefinin** İsmi: M. NERİZ

**Form Düzenlenen Kezime İlgili Özellikler**  
**Yapı İle İlgili Özellikler**  
**Yapım Teknik Özellikleri**  
**Yapı Projesi**

**Yapı Sahibinin**  
**Yapı Mütahhidi**  
**Santiye Sefinin**

**Belge Düzenlenen Kezime İlgili Özellikler**  
**Yapı İle İlgili Özellikler**  
**Yapım Teknik Özellikleri**  
**Yapım Biten Kusurların İncelenen Yapı Kullanma İzin Belgesinin**  
**Konut İle İlgili Özellikler**

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**  
141292074

**Yapı Sahibinin** İsmi: M. NERİZ  
**Yapı Mütahhidi** İsmi: M. NERİZ  
**Santiye Sefinin** İsmi: M. NERİZ

**Belge Düzenlenen Kezime İlgili Özellikler**  
**Yapı İle İlgili Özellikler**  
**Yapım Teknik Özellikleri**  
**Yapım Biten Kusurların İncelenen Yapı Kullanma İzin Belgesinin**  
**Konut İle İlgili Özellikler**

**YAPI RUHSATI**  
Building License  
112857916

**Yapı Sahibinin** İsmi: M. NERİZ  
**Yapı Mütahhidi** İsmi: M. NERİZ  
**Santiye Sefinin** İsmi: M. NERİZ

**Form Düzenlenen Kezime İlgili Özellikler**  
**Yapı İle İlgili Özellikler**  
**Yapım Teknik Özellikleri**  
**Yapı Projesi**

**Yapı Sahibinin**  
**Yapı Mütahhidi**  
**Santiye Sefinin**

**Belge Düzenlenen Kezime İlgili Özellikler**  
**Yapı İle İlgili Özellikler**  
**Yapım Teknik Özellikleri**  
**Yapım Biten Kusurların İncelenen Yapı Kullanma İzin Belgesinin**  
**Konut İle İlgili Özellikler**

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**  
141292073

**Yapı Sahibinin** İsmi: M. NERİZ  
**Yapı Mütahhidi** İsmi: M. NERİZ  
**Santiye Sefinin** İsmi: M. NERİZ

**Belge Düzenlenen Kezime İlgili Özellikler**  
**Yapı İle İlgili Özellikler**  
**Yapım Teknik Özellikleri**  
**Yapım Biten Kusurların İncelenen Yapı Kullanma İzin Belgesinin**  
**Konut İle İlgili Özellikler**



**YAPI RUHSATI**  
 Building Licence  
 141916663

Sahibi: SAKARYA İYİ  
 Mülkiyet: SAKARYA İYİ

Yapı Sahibinin ve Yaptırma Sahibi'nin bilgileri, yapı türü (KONUT), alan ve hacim bilgileri, teknik özellikler (Zemin, Duvar, Çatı, Kaplama, Elektrik, Su, Gaz, Kanalizasyon, Isınma, Soğutma, Ses, Titreşim, Enerji Verimliliği, Çevre Dostu Yapı, etc.) ve proje detayları (Açıklama, Planlar, Ölçekler) bölümlerine ayrılmıştır. Form, yapı ruhsatı alınması için gereken teknik ve idari şartları kapsar.

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**  
 119964631

Sahibi: SAKARYA İYİ  
 Mülkiyet: SAKARYA İYİ

Yapı Sahibinin ve Yaptırma Sahibi'nin bilgileri, yapı türü (KONUT), alan ve hacim bilgileri, teknik özellikler (Zemin, Duvar, Çatı, Kaplama, Elektrik, Su, Gaz, Kanalizasyon, Isınma, Soğutma, Ses, Titreşim, Enerji Verimliliği, Çevre Dostu Yapı, etc.) ve proje detayları (Açıklama, Planlar, Ölçekler) bölümlerine ayrılmıştır. Form, yapı kullanma izni alınması için gereken teknik ve idari şartları kapsar.

**YAPI RUHSATI**  
 Building Licence  
 157703322

Sahibi: SAKARYA İYİ  
 Mülkiyet: SAKARYA İYİ

Yapı Sahibinin ve Yaptırma Sahibi'nin bilgileri, yapı türü (KONUT), alan ve hacim bilgileri, teknik özellikler (Zemin, Duvar, Çatı, Kaplama, Elektrik, Su, Gaz, Kanalizasyon, Isınma, Soğutma, Ses, Titreşim, Enerji Verimliliği, Çevre Dostu Yapı, etc.) ve proje detayları (Açıklama, Planlar, Ölçekler) bölümlerine ayrılmıştır. Form, yapı ruhsatı alınması için gereken teknik ve idari şartları kapsar.

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**  
 119246151

Sahibi: SAKARYA İYİ  
 Mülkiyet: SAKARYA İYİ

Yapı Sahibinin ve Yaptırma Sahibi'nin bilgileri, yapı türü (KONUT), alan ve hacim bilgileri, teknik özellikler (Zemin, Duvar, Çatı, Kaplama, Elektrik, Su, Gaz, Kanalizasyon, Isınma, Soğutma, Ses, Titreşim, Enerji Verimliliği, Çevre Dostu Yapı, etc.) ve proje detayları (Açıklama, Planlar, Ölçekler) bölümlerine ayrılmıştır. Form, yapı kullanma izni alınması için gereken teknik ve idari şartları kapsar.

YAPI RUHSATI (Building License) formu. Başlık: YAPI RUHSATI, 146321401. Tarih: 22 Eylül 2018, 4:37. Formda yapı bilgileri, sahibinin ve müteahhidinin bilgileri, teknik özellikler ve proje bilgileri yer almaktadır.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (Building Use Permit) formu. Başlık: YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ, 137623042. Tarih: 2 Eylül 2018, 10:1. Formda yapı bilgileri, sahibinin ve müteahhidinin bilgileri, teknik özellikler ve proje bilgileri yer almaktadır.

YAPI RUHSATI (Building License) formu. Başlık: YAPI RUHSATI, 117033381. Tarih: 09 Eylül 2018, 2:18. Formda yapı bilgileri, sahibinin ve müteahhidinin bilgileri, teknik özellikler ve proje bilgileri yer almaktadır.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (Building Use Permit) formu. Başlık: YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ, 146519863. Tarih: 09 Eylül 2018, 4:55. Formda yapı bilgileri, sahibinin ve müteahhidinin bilgileri, teknik özellikler ve proje bilgileri yer almaktadır.

<b>YAPI RUHSATI</b> Building Licence		İmaratın esas no: 134584301		22 Ekim 2016	439	13. Ekim 2016	14. Ekim 2016	15. Ekim 2016	16. Ekim 2016	17. Ekim 2016	18. Ekim 2016	19. Ekim 2016	20. Ekim 2016	21. Ekim 2016	22. Ekim 2016	23. Ekim 2016	24. Ekim 2016	25. Ekim 2016	
		Madenin esas no: 134584301																	
Gözetmen: GENEL MÜDÜR		Mühür: GENEL MÜDÜR		Mühür: GENEL MÜDÜR		Mühür: GENEL MÜDÜR		Mühür: GENEL MÜDÜR		Mühür: GENEL MÜDÜR		Mühür: GENEL MÜDÜR		Mühür: GENEL MÜDÜR		Mühür: GENEL MÜDÜR		Mühür: GENEL MÜDÜR	
Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhüdünün		Sanitye Şefinin		Yapı İşleri Ozelikleri		Form Düzenlenen Kısım İlgili Ozelikleri		Yapı İle İlgili Ozelikleri		Yapının Teknik Ozelikleri		Yapı Projesi		Yapı İle İlgili Ozelikleri		Konut İle İlgili Ozelikleri	
Form Düzenlenen Kısım İlgili Ozelikleri		Yapı İle İlgili Ozelikleri		Yapının Teknik Ozelikleri		Yapı Projesi		Yapı İle İlgili Ozelikleri		Konut İle İlgili Ozelikleri		Yapının Teknik Ozelikleri		Yapı Projesi		Yapı İle İlgili Ozelikleri		Konut İle İlgili Ozelikleri	
Yapının Teknik Ozelikleri		Yapı Projesi		Yapı İle İlgili Ozelikleri		Konut İle İlgili Ozelikleri		Yapının Teknik Ozelikleri		Yapı Projesi		Yapı İle İlgili Ozelikleri		Konut İle İlgili Ozelikleri		Yapının Teknik Ozelikleri		Yapı Projesi	
Yapı Projesi		Yapı İle İlgili Ozelikleri		Konut İle İlgili Ozelikleri		Yapının Teknik Ozelikleri		Yapı Projesi		Yapı İle İlgili Ozelikleri		Konut İle İlgili Ozelikleri		Yapının Teknik Ozelikleri		Yapı Projesi		Yapı İle İlgili Ozelikleri	

<b>YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ</b> Building Use Permit		İmaratın esas no: 134584301		21 Ekim 2016	456	13. Ekim 2016	14. Ekim 2016	15. Ekim 2016	16. Ekim 2016	17. Ekim 2016	18. Ekim 2016	19. Ekim 2016	20. Ekim 2016	21. Ekim 2016	22. Ekim 2016	23. Ekim 2016	24. Ekim 2016	25. Ekim 2016	
		Madenin esas no: 134584301																	
Gözetmen: GENEL MÜDÜR		Mühür: GENEL MÜDÜR		Mühür: GENEL MÜDÜR		Mühür: GENEL MÜDÜR		Mühür: GENEL MÜDÜR		Mühür: GENEL MÜDÜR		Mühür: GENEL MÜDÜR		Mühür: GENEL MÜDÜR		Mühür: GENEL MÜDÜR		Mühür: GENEL MÜDÜR	
Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhüdünün		Sanitye Şefinin		Yapı İşleri Ozelikleri		Form Düzenlenen Kısım İlgili Ozelikleri		Yapı İle İlgili Ozelikleri		Yapının Teknik Ozelikleri		Yapı Projesi		Yapı İle İlgili Ozelikleri		Konut İle İlgili Ozelikleri	
Form Düzenlenen Kısım İlgili Ozelikleri		Yapı İle İlgili Ozelikleri		Yapının Teknik Ozelikleri		Yapı Projesi		Yapı İle İlgili Ozelikleri		Konut İle İlgili Ozelikleri		Yapının Teknik Ozelikleri		Yapı Projesi		Yapı İle İlgili Ozelikleri		Konut İle İlgili Ozelikleri	
Yapının Teknik Ozelikleri		Yapı Projesi		Yapı İle İlgili Ozelikleri		Konut İle İlgili Ozelikleri		Yapının Teknik Ozelikleri		Yapı Projesi		Yapı İle İlgili Ozelikleri		Konut İle İlgili Ozelikleri		Yapının Teknik Ozelikleri		Yapı Projesi	
Yapı Projesi		Yapı İle İlgili Ozelikleri		Konut İle İlgili Ozelikleri		Yapının Teknik Ozelikleri		Yapı Projesi		Yapı İle İlgili Ozelikleri		Konut İle İlgili Ozelikleri		Yapının Teknik Ozelikleri		Yapı Projesi		Yapı İle İlgili Ozelikleri	

<b>YAPI RUHSATI</b> Building Licence		İmaratın esas no: 134584301		28 Ekim 2016	449	13. Ekim 2016	14. Ekim 2016	15. Ekim 2016	16. Ekim 2016	17. Ekim 2016	18. Ekim 2016	19. Ekim 2016	20. Ekim 2016	21. Ekim 2016	22. Ekim 2016	23. Ekim 2016	24. Ekim 2016	25. Ekim 2016	
		Madenin esas no: 134584301																	
Gözetmen: GENEL MÜDÜR		Mühür: GENEL MÜDÜR		Mühür: GENEL MÜDÜR		Mühür: GENEL MÜDÜR		Mühür: GENEL MÜDÜR		Mühür: GENEL MÜDÜR		Mühür: GENEL MÜDÜR		Mühür: GENEL MÜDÜR		Mühür: GENEL MÜDÜR		Mühür: GENEL MÜDÜR	
Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhüdünün		Sanitye Şefinin		Yapı İşleri Ozelikleri		Form Düzenlenen Kısım İlgili Ozelikleri		Yapı İle İlgili Ozelikleri		Yapının Teknik Ozelikleri		Yapı Projesi		Yapı İle İlgili Ozelikleri		Konut İle İlgili Ozelikleri	
Form Düzenlenen Kısım İlgili Ozelikleri		Yapı İle İlgili Ozelikleri		Yapının Teknik Ozelikleri		Yapı Projesi		Yapı İle İlgili Ozelikleri		Konut İle İlgili Ozelikleri		Yapının Teknik Ozelikleri		Yapı Projesi		Yapı İle İlgili Ozelikleri		Konut İle İlgili Ozelikleri	
Yapının Teknik Ozelikleri		Yapı Projesi		Yapı İle İlgili Ozelikleri		Konut İle İlgili Ozelikleri		Yapının Teknik Ozelikleri		Yapı Projesi		Yapı İle İlgili Ozelikleri		Konut İle İlgili Ozelikleri		Yapının Teknik Ozelikleri		Yapı Projesi	
Yapı Projesi		Yapı İle İlgili Ozelikleri		Konut İle İlgili Ozelikleri		Yapının Teknik Ozelikleri		Yapı Projesi		Yapı İle İlgili Ozelikleri		Konut İle İlgili Ozelikleri		Yapının Teknik Ozelikleri		Yapı Projesi		Yapı İle İlgili Ozelikleri	

<b>YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ</b> Building Use Permit		İmaratın esas no: 134584301		21 Ekim 2016	456	13. Ekim 2016	14. Ekim 2016	15. Ekim 2016	16. Ekim 2016	17. Ekim 2016	18. Ekim 2016	19. Ekim 2016	20. Ekim 2016	21. Ekim 2016	22. Ekim 2016	23. Ekim 2016	24. Ekim 2016	25. Ekim 2016	
		Madenin esas no: 134584301																	
Gözetmen: GENEL MÜDÜR		Mühür: GENEL MÜDÜR		Mühür: GENEL MÜDÜR		Mühür: GENEL MÜDÜR		Mühür: GENEL MÜDÜR		Mühür: GENEL MÜDÜR		Mühür: GENEL MÜDÜR		Mühür: GENEL MÜDÜR		Mühür: GENEL MÜDÜR		Mühür: GENEL MÜDÜR	
Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhüdünün		Sanitye Şefinin		Yapı İşleri Ozelikleri		Form Düzenlenen Kısım İlgili Ozelikleri		Yapı İle İlgili Ozelikleri		Yapının Teknik Ozelikleri		Yapı Projesi		Yapı İle İlgili Ozelikleri		Konut İle İlgili Ozelikleri	
Form Düzenlenen Kısım İlgili Ozelikleri		Yapı İle İlgili Ozelikleri		Yapının Teknik Ozelikleri		Yapı Projesi		Yapı İle İlgili Ozelikleri		Konut İle İlgili Ozelikleri		Yapının Teknik Ozelikleri		Yapı Projesi		Yapı İle İlgili Ozelikleri		Konut İle İlgili Ozelikleri	
Yapının Teknik Ozelikleri		Yapı Projesi		Yapı İle İlgili Ozelikleri		Konut İle İlgili Ozelikleri		Yapının Teknik Ozelikleri		Yapı Projesi		Yapı İle İlgili Ozelikleri		Konut İle İlgili Ozelikleri		Yapının Teknik Ozelikleri		Yapı Projesi	
Yapı Projesi		Yapı İle İlgili Ozelikleri		Konut İle İlgili Ozelikleri		Yapının Teknik Ozelikleri		Yapı Projesi		Yapı İle İlgili Ozelikleri		Konut İle İlgili Ozelikleri		Yapının Teknik Ozelikleri		Yapı Projesi		Yapı İle İlgili Ozelikleri	



**ÖĞRENCİ YURDU, SOSYAL YAŞAM MERKEZİ YAPILMASI  
VE İŞLETİLMESİNE İLİŞKİN KİRALAMA SÖZLEŞMESİ**

**Madde 1- Aşağıda tapu kaydı ve nitelikleri belirtilen Maliye Hazinesi'nin maliki olduğu Isparta ili, Merkez ilçesi, İstiklal 2 Mahallesi 9 ada, 112 parselde kesin taşınmazın 178.651,12 m<sup>2</sup>'lik kısmı üzerinde Isparta Şehir Hastanesi Yatırım İşletme A.Ş.'ye ait olan ("Kiralayan") 27 yıl süre ile devimi ve mütasakili nitelikte üst hakkı tesis edilmiş olup, işbu üst hakkı 05.03.2015 tarihinde 4154 numaralı sayfaya tescil edilmiştir. Anılan taşınmaz üzerinde brüt 67.000 m<sup>2</sup> kapalı alanı olan Öğrenci Yurdu ve imar kanununun öngördüğü oranı geçmemek üzere, Sosyal Yaşam Merkezi ile otopark ve çevre düzenlemesi yapılarak kiralanacak taşınmazın T.C. GENÇLİK VE SPOR BAKANLIĞI Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğü'ne kiralanması amacıyla Kiralayan ile Isparta Yurt Yatırım A.Ş. ("Kiracı") arasında işbu kiralama sözleşmesi ("Sözleşme") imzalanmıştır.**

**Madde 2- Kiralanacak taşınmazın tapu bilgileri**

İli	Isparta	İlçesi	Merkez
Mahallesi/Köyü	İstiklal	Tapu Tarihi	05.03.2015
Sokakı	-	Pafta No/Cilt No	25
Ybresi	-	Ada No/Sahife No	9
Cinsi	Arsa	Parsel No/Sıra No	112
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	178.651,12	Kiralanacak	31.848
		Yerleşim Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	

**Madde 3- Kira Süresi' nin Başlama ve Bitiş Tarihi**  
İşbu Sözleşme 01.07.2024 tarihinde kadri yürürlüğe girecektir. Kira süresi Sözleşme tarihinden itibaren başlayacaktır.

**Madde 4- Sözleşme Bedeli**  
Sözleşme Bedeli ilk yıl için aylık 100.000,00 TL (YüzBinTürkLirası) olarak belirlenmiştir. Bu bedel ilgili kira döneminin ilk 10(on) iş günü içerisinde ödenecektir.

Takip eden yıllarda Kira bedeli, bir önceki yıla ait aylık Kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca artışı yapılacağı vada yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksi (bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim oranı) oranında artırılması suretiyle belirlenecektir. ÜFE' deki değişim oranının (-) olması halinde herhangi bir artış veya azalış yapılmayacaktır. Bir önceki yıl Kira bedelinin aynı cari yıl Kira bedeli olarak belirlenecektir.

**Madde 5- Taşınmazın Kullanım Şekli**  
Kiralanan taşınmaz ("Taşınmaz" veya "Kiralanan"), öğrenci yurdu ve sosyal yaşam merkezi olarak kullanılacak olup, malın kullanım amacı Kiralayan'ın onayı alınmadan değiştirilmeyecek ve amaç dışı kullanılacaktır.

**Madde 6- Özel Yurt Olarak İşletme**  
Kiralanan'ın özel yurt olarak işletilmesi halinde Kiralayan isterse yatak kapasitesinin %5'inin geçmemek üzere Kiralanan'da o sırada uygulanan bedel karşılığında öncelikli öğrenci yerleşime konusunda söz sahibi olacaktır.

Sayfa - 1 - / 4

**Madde 7- Kesin Teminat**

İlk yılın kira bedeli tutarında ve Kiralayan tarafından kabul edilecek şartları haiz bir teminat, Sözleşmenin imzası sırasında alınmıştır. Teminat Kira süresi sona erdikten sonra ihale sürecinde taahhüt edilen demirbaşların tam, sağlam ve çağırır vaziyette geri alınmasından ve Kira sonucunda Kiralayan'a herhangi bir borcunun olmadığını anlaşılmasından sonra iade edilecektir. Teminat ÜFE ile güncellenerek bulunan kira bedeli doğrultusunda arttırılır.

**Madde 8- Ödemede Temerrüt**

Vadesinde ödenmeyen Kira bedelleri ve diğer alacaklara 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

**Madde 9- Tarafların Yükümlülükleri**

-Taşınmaz Sözleşme'de öngörülen amaç dışında kullanılmayacak.  
-Kiracı tarafından Kiralanan'da yapılacak istenilen değişiklik Kiralayan onayından sonra uygulanabilir.  
-Kira sözleşmesinin sona ermesi veya feshedilmesi halinde, diğer kanunlardaki özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, Kiralanan'da Kiracı tarafından yapılan tüm ilaveler sağlam ve işler durumda tazminat veya Sözleşme'de tanınan ve yasalardan kaynaklanan haklar dışında ilave bir bedel ödenmesiz Kiralayan'a iktisal eder ve bundan dolayı Kiracı veya üçüncü kişilerce ilave herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz.  
-Şayet Kiralayan tarafından yapı ve tesisler genel bakım ve onarımı yapılmış, sağlam ve işler durumda teslim edilmezse, bu durum Kiralayan tarafından bir tutanakla tespit edilerek, durum Kiracı'ya bir yazı ile bildirilir. Kiracı, tespit edilen ve yaptırılması istenilen eksiklikleri verilen süre içerisinde gidermek zorundadır. Giderilmediği takdirde, tutanakla tespit edilen işlerin Kiralayanca belirlenecek resmi ve özel birim fiyat tarifesi karşılıklı üzerinden hesaplanarak, Kiracı' dan hukuki yollar kullanılarak tahsil edilir.  
-Kira Süresinin sona ermesi veya hakkin süresinden önce feshedilmesi halinde taşınmaz, 30 (otuz) gün içinde Kiracı tarafından tahliye edilir.  
-Kiracı Kiralayan'ın onayı olmaksızın Kiralanan'ın tamamını veya bir kısmını alt kiraya veremez.  
-Kira Sözleşmesinin sonunda hem Kiracı hem de alt kiralyanlar açısından sözleşmeler sona ermiş sayılacaktır. Ancak Kiralayan tarafından üçüncü şahıslara kiralanın alanların kiralamaya sözleşmeleri, Kiralayan tarafından yeniden değerlendirilerek uygun görülmesi halinde devam ettirilebilir.

**Madde 10- Taşınmaz İçerisinde, Kiracı tarafından üçüncü şahıslara kiralanacak alanlar ile Yaşam Merkezi ve çevresi ortak alanların genel giderlerinden (elektrik, su, ısıtma, soğutma, temizlik, güvenlik, bahçe işleri, yönetim giderleri vb.) Kiralayan sorumlu olmayıp, bu giderlerden dolayı ilgili üçüncü şahıslara ve kurumlara yapılacak ödemelerden Kiracı sorumlu olacaktır.**

**Madde 11- Yurt ve sosyal yaşam merkezi projelerinde mekansal proje revizyonu yapılması gerekecek olursa, Kiralayan bu proje revizyonu hakkında yapacak istediği değişiklikleri bir yazı ve ekine taslak proje ile Kiralayan'a sunacak, bu talep Kiralayan tarafından onaylanması yürürlüğe girecektir.**

**Madde 12- Kiralanan içerisinde, her türlü uyuşturucu nitelikli maddelerin satış ve kullanımına olanak sağlanması, bira dahil alkolü içki satışı ve kullanımı, genel ahlak, örf ve adetlere ilişkin kurallar gereğince toplumun kültürel ve ahlaki yapısını bozucu nitelikteki mal ve hizmet satışı yapılması yasaktır. Kiralananın Sahibi' nin kusuru bulunan hallerde Kira Sözleşmesi'nin İptali Maddesi hükümleri geçerlidir.**

**Madde 13- Bu Sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.**

**Madde 14- Vergi, Resim, Harç, Prim ve Diğer Harçlar**

Kiracı, Kiralama dönemi boyunca yapılacak satış faaliyetleri dolayısıyla, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun öngörülen belge düzenine uyum şartlarındadır. Kiralama dönemi boyunca çeşitli tarihte üç kez bu zorunluluğa uyulmadığını tespit edilmiş halinde, Sözleşme Kiralayan'ca tek taraflı olarak feshedilecektir.

Sayfa - 1 - / 4

İşbu Sözleşme'nin akdinden kaynaklanacak her türlü vergi, resim, harç Taraflarca yarı yarıya ödenir.

**Madde 15- Devir**

Kiracı kullanılan yeri Kiralayan'ın sorumluluğu altında kullanacaktır. Kiracı, Kiralayan'ın izni olmadan sahip olduğu Taşınmaz'ın bir kısmını veya tamamını üçüncü bir kişiye kiralamayacak, devredemeyecek, Sözleşmeye ortak alamayacak. Kiralayan'dan izin alarak yapacağı kiralamalar istisna olmak üzere bizzat kendisi işletecek veya işlettirecektir.

Kiracı tesis edilen yeni imardan kaynaklanan yeni ortaya çıkabilecek haller istisna olmak üzere Kiralayan'ın izni olmaksızın genişletmeyecek, işbu Sözleşme' nin amacına aykırı olacak şekilde değiştiremeyecek veya çevre düzenlemesi yapmayacak, amacı dışında kullanılmayacak ayrıca Kiralayan'ın izni olmadan mücbir sebep halleri hariç olmayan faaliyetlerini durduramayacaktır. Taşınmaz Sözleşme süresi bitiminde veya herhangi bir sebeple Sözleşmenin feshi durumunda Kiralayan' a Kiracı tarafından temiz ve boş suz olarak teslim edilecektir.

**Madde 16- Altyapı Giderlerine Katılma ve Elektrik-Su Temini**

Kiralanan'ın bulunduğu alanda Belediye Hizmetlerinin Belediyeye, diğer hizmetlerin ilgili kuruluşlarca karşılanmaması halinde bu hizmetler Kiracı tarafından takip eden ayın 15'ine kadar karşılanacaktır. Giderlerin Kiralayan'a zamanağda ödenmemesi durumunda 6183 Sayılı Kanun ve ilgili mevzuat uygulanır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede kullanılacak elektrik ve su Kiralayan hatları üzerinden alınacak ancak, gerek elektrik ve gerekse su için ayrı saat kullanılarak elektrik ve su bedeli Kiralayan'a ödenecektir.

Kiracı doğalgaz tesisatı ile ilgili Kiralayan hattından faydalanabilecek olup aboneliğini kendisi yapacaktır.

**Madde 17- Kira Süresi' nin Son Bulması**

Kira süresi Sözleşme'nin sona erme tarihinde başka bir ihbar veya ihtara gerek olmaksızın kendiliğinden sona erecektir. Taşınmaz, süre sonunda üzerindeki bütün yapı ve tesisleriyle beraber sağlam ve işler durumda 30 (otuz) gün içinde Kiralayan'a teslim edilecektir. Kiralayan' a ait üst hakkı süresinin Sözleşme hitam tarihinden önce sona ermesi halinde işbu Sözleşme her hâlihâlde sona erecektir.

**Madde 18- Kira Sözleşmesi Feshi**

Bu Sözleşme'de yer alan esaslı bir hususun yerine getirilmemesi sözleşmenin önemli ölçüde ihlali sayılacak ve Kiralayan tarafından ihlalin giderilmesi için mahiyetine uygun verilecek sürede aykırılığın giderilmesi halinde Kiralayan tek taraflı olarak Sözleşme'yi feshedebilecektir Kiralayan'ın sahip olduğu üst hakkının işbu Sözleşme süresinden önce sona ermesi halinde, işbu Sözleşme Kiralayan'ın ihbarı üzerine derhal ve Kiracı'nın herhangi bir tazminat hakkı olmaksızın sona erecektir.

**Madde 19- Tahliye**

Kiralayan; Kira süresi sonunda veya bu sözleşmede belirtilen nedenlerden dolayı (veya belirtilmeyen ancak Kiralayanın kusuraından kaynaklanan diğer nedenlerden) Kira Süresi' nin son bulması halinde, taşınmazı tahliye etmez veya bu Sözleşmede yazılı şartlarla Kiralayan'ı teslim etmez ise; her geçen gün için, olayın vuku bulduğu yoldaki aya ait günlük Kira bedelinin % 20' si (yüzde yirmi) kadar ceza ödemek zorundadır.

**Madde 20- Sorumluluk**

Kiracı, taşınmazı Kiralayan'a fiilen teslim edileceği güne kadar çevreye vereceği zarar ve ziyandan (kazza dahi olsa) idari, mali ve cezaî açıdan sorumludur.

**Madde 21- Mücbir Sebep ve Süre Uzatım**

Mücbir sebepler tahdidî olmak üzere aşağıda belirtilmiştir. Bu mücbir sebepler ve yasalardaki

Sayfa - 1 - / 4

düzenlemeler dışında Kiracı süre uzatma talebinde bulunamaz.

- Tabii afetler, yangın, deprem, su baskını vb.
- Ölüm genel veya işin yapılacağı yerde kısmi seferberlik ilan,
- Genel ve kısmi grev, lokavt gibi kısmi hak kullanımlarından doğan imkansızlıkların meydana gelmesi.
- Bulaşıcı hastalık, salgın gibi olayların çıkması

Kiracı, kendi kusuru dışında kalan, kamudan ve/veya Kiralayan'dan kaynaklanan, fakat hakkin tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az 30 (otuz) gün süreyle engelleyen hukuki veya fiili bir imkansızlık durumunun ortaya çıkması halinde iptualiyi veya hukuki imkansızlık durumunun veya mücbir sebeplerin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre kadar, süre uzatımı talebinde ve/veya Sözleşme'nin askıya alınması talebinde bulunabilir.

**Madde 22- Uygulanacak Hükümler**

Bu Sözleşme'de belirtilmeyen hallerde ilgili mevzuat hükümleri uygulanacaktır. Kiralayan'a sunulan onay ve izinlere 30 (otuz) gün içerisinde cevap gelmezse kabul edilmiş, onaylanmış, izin verilmiş sayılacaktır.

**Madde 23- Husumetin Kabulü**

Kiralanan ile ilgili olarak açılacak türlü davadan buken taraf olarak Kiracı sorumlu tutulacaktır. Açılan davalarda sorumlu olarak husumeti Kiracı karşılayacak, açılan davaları öğrendiği tarihten itibaren 5 (beş) iş günü içinde yazılı olarak Kiralayan'a bildirecektir. Davaların Kiralayan'a bildirilmesinden veya geç bildirilmesinden dolayı Kiralayan aleyhine doğabilecek her türlü zarar ziyanından Kiracı sorumlu olacaktır.

**Madde 24- Taşınmazın amacında ve sözleşmede belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığını Kiralayan her zaman denetleyebilir.**


Kiralayanca yapılacak denetimler sonucunda tespit edilen eksiklikler yine Kiralayanca belirlenecek eksikliğin giderilmesine yetecek süre içinde giderilmediği takdirde sözleşme tek taraflı olarak feshedilir.

**Madde 25- Uyuşmazlıkların Çözüm Yeri**

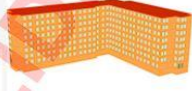
Uyuşmazlıkların çözüm yeri Ankara İcra Daireleri ve Mahkemeleri'dir.

İşbu Sözleşme 25.12.2020 tarihinde aslı Kiralayan'da kalmak üzere tek nüsha olarak akdedilmiştir.





**ENERJİ KİMLİK BELGESİ**



Binanın		Belgenin		Binanın Görüntüsü	
Tipi:	Eğitim	Veriliş Tarihi:	19.07.2018		
İnşaat Ruhsat Tarihi:	22.09.2016	Geçerlilik Tarihi:	19.07.2028		
Tadilat Tarihi:		Performans Sınıfı:	B		
Toplam Alan:	14.828,74	Emisyon Sınıfı:	B		
Ada/Parsel/Pafta:	9 / 112				
UAVT Bina No:	577748213				
Adı:	A-1 Blok				
Adresi:	SANAYİ MAH. 104 ATATÜRK CAD. NO:51 /6 İSPARTA				

Sahibinin Adı Soyadı: SAĞLIK BAKANLIĞI

**ENERJİ PERFORMANSI**

ORAN

**79**

**SERA GAZİ EMİSYONU**

ORAN

**78**


**YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI**

**% 0,00**

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> /yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> /yıl)	
Toplam	636.784,16	48,31	0,00	0,00	B
Isıtma	245.949,71	18,66	0,00	0,00	C
Sıhhi Sıcak Su	119.077,92	9,03	0,00	0,00	C
Soğutma	97.312,49	7,38	0,00	0,00	C
Havalandırma	22.438,33	1,70			C
Aydınlatma	152.005,72	11,53			B
Kojenasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası:	Y16324CSF6CC	Adı Soyadı: MEHMET GÖKASLAN
Veriliş Tarihi:	19.07.2018	Firma: ÇEŞME İNŞAAT ORNLÜRKİRTS.GİD.NAKL.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.
Son Geçerlilik Tarihi:	19.07.2028	Sertifika No: IMO-07-0010
İptal Edilen EKB No:		İmza:

Sayfa 1/3



**ENERJİ KİMLİK BELGESİ**



Binanın		Belgenin		Binanın Görüntüsü	
Tipi:	Eğitim	Veriliş Tarihi:	19.07.2018		
İnşaat Ruhsat Tarihi:	22.09.2016	Geçerlilik Tarihi:	19.07.2028		
Tadilat Tarihi:		Performans Sınıfı:	B		
Toplam Alan:	14.828,74	Emisyon Sınıfı:	B		
Ada/Parsel/Pafta:	9 / 112				
UAVT Bina No:	555808989				
Adı:	A-2 Blok				
Adresi:	SANAYİ MAH. 104 ATATÜRK CAD. NO:51 /7 İSPARTA				

Sahibinin Adı Soyadı: SAĞLIK BAKANLIĞI

**ENERJİ PERFORMANSI**

ORAN

**79**

**SERA GAZİ EMİSYONU**

ORAN

**78**

**YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI**

**% 0,00**

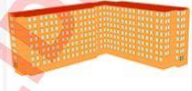
SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> /yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> /yıl)	
Toplam	636.784,16	48,31	0,00	0,00	B
Isıtma	245.949,71	18,66	0,00	0,00	C
Sıhhi Sıcak Su	119.077,92	9,03	0,00	0,00	C
Soğutma	97.312,49	7,38	0,00	0,00	C
Havalandırma	22.438,33	1,70			C
Aydınlatma	152.005,72	11,53			B
Kojenasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası:	Y1632EE9628B7	Adı Soyadı: MEHMET GÖKASLAN
Veriliş Tarihi:	19.07.2018	Firma: ÇEŞME İNŞAAT ORNLÜRKİRTS.GİD.NAKL.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.
Son Geçerlilik Tarihi:	19.07.2028	Sertifika No: IMO-07-0010
İptal Edilen EKB No:		İmza:

Sayfa 1/3



**ENERJİ KİMLİK BELGESİ**



Binanın		Belgenin		Binanın Görüntüsü	
Tipi:	Eğitim	Veriliş Tarihi:	19.07.2018		
İnşaat Ruhsat Tarihi:	22.09.2016	Geçerlilik Tarihi:	19.07.2028		
Tadilat Tarihi:		Performans Sınıfı:	B		
Toplam Alan:	14.828,74	Emisyon Sınıfı:	B		
Ada/Parsel/Pafta:	9 / 112				
UAVT Bina No:	573101144				
Adı:	A-3 Blok				
Adresi:	SANAYİ MAH. 104 ATATÜRK CAD. NO: 51 /8 İSPARTA				

Sahibinin Adı Soyadı: SAĞLIK BAKANLIĞI

**ENERJİ PERFORMANSI**

ORAN

**79**

**SERA GAZİ EMİSYONU**

ORAN

**78**


**YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI**

**% 0,00**


SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> /yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> /yıl)	
Toplam	636.784,16	48,31	0,00	0,00	B
Isıtma	245.949,71	18,66	0,00	0,00	C
Sıhhi Sıcak Su	119.077,92	9,03	0,00	0,00	C
Soğutma	97.312,49	7,38	0,00	0,00	C
Havalandırma	22.438,33	1,70			C
Aydınlatma	152.005,72	11,53			B
Kojenasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası:	Y1632F8BF564E	Adı Soyadı: MEHMET GÖKASLAN
Veriliş Tarihi:	19.07.2018	Firma: ÇEŞME İNŞAAT ORNLÜRKİRTS.GİD.NAKL.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.
Son Geçerlilik Tarihi:	19.07.2028	Sertifika No: IMO-07-0010
İptal Edilen EKB No:		İmza:

Sayfa 1/3



**ENERJİ KİMLİK BELGESİ**



Binanın		Belgenin		Binanın Görüntüsü	
Tipi:	Eğitim	Veriliş Tarihi:	19.07.2018		
İnşaat Ruhsat Tarihi:	22.09.2016	Geçerlilik Tarihi:	19.07.2028		
Tadilat Tarihi:		Performans Sınıfı:	B		
Toplam Alan:	14.828,74	Emisyon Sınıfı:	B		
Ada/Parsel/Pafta:	9 / 112				
UAVT Bina No:	678356262				
Adı:	A-4 Blok				
Adresi:	SANAYİ MAH. 104 ATATÜRK CAD. NO:51 /9 İSPARTA				

Sahibinin Adı Soyadı: SAĞLIK BAKANLIĞI

**ENERJİ PERFORMANSI**

ORAN

**79**

**SERA GAZİ EMİSYONU**

ORAN

**78**

**YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI**

**% 0,00**

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> /yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> /yıl)	
Toplam	636.784,16	48,31	0,00	0,00	B
Isıtma	245.949,71	18,66	0,00	0,00	C
Sıhhi Sıcak Su	119.077,92	9,03	0,00	0,00	C
Soğutma	97.312,49	7,38	0,00	0,00	C
Havalandırma	22.438,33	1,70			C
Aydınlatma	152.005,72	11,53			B
Kojenasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası:	Y163209FBCC78	Adı Soyadı: MEHMET GÖKASLAN
Veriliş Tarihi:	19.07.2018	Firma: ÇEŞME İNŞAAT ORNLÜRKİRTS.GİD.NAKL.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.
Son Geçerlilik Tarihi:	19.07.2028	Sertifika No: IMO-07-0010
İptal Edilen EKB No:		İmza:

Sayfa 1/3



## ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: Eğitim	Veri Tarihi: 19.07.2018	
İnşaat Ruhsat Tarihi: 22.09.2016	Geçerlilik Tarihi: 19.07.2028	
Toplam Alan: 3.892,56	Performans Sınıfı: B	
Ada/Parsel/Pafta: 9 / 112	Emisyon Sınıfı: B	
UAVT Bina No: 539708057		
Adı: B-1 Blok		

**Sahibinin Adı Soyadı: SAĞLIK BAKANLIĞI**

**ENERJİ PERFORMANSI**

ORAN

**79**

**SERA GAZI EMİSYONU**

ORAN

**78**

**YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI**


**% 0,00**

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ		SINIFI
	Birim (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> /yıl)	Birim (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> /yıl)	
Toplam	222.489,35	57,16	0,00	0,00	B
Isıtma	133.699,84	34,35	0,00	0,00	C
Sahibi Sıcak Su	12.546,71	3,22	0,00	0,00	C
Sulama	25.142,19	6,46	0,00	0,00	C
Havalandırma	10.464,25	2,69			C
Aydınlatma	40.636,37	10,44			B
Kojenerasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	


Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: Y163232175870	Adı Soyadı: MEHMET GOKASLAN	
Veri Tarihi: 19.07.2018	Firma: ÇEŞME İNŞAAT ORN.ÜRÜN.KİRTS.GİD.NAKL.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.	
Son Geçerlilik Tarihi: 19.07.2028	Sertifika No: IMO-07-0010	
İptal Edilen EKB No: Y163240E5A2E	İmza:	

Sayfa 1/3

TARİH:	24.05.2013	T.C. İSPARTA BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK BÜYÜRLÜĞÜ İMAR DURUMU	MAKBUZ TARİHİ:	-
ADI SOYADI:	MALİYE HAZİNESİ İSPARTA İL ÖZEL İDARESİ		MAKBUZ NO:	-
Bu parsel imar planında SAĞLIK TESİS ALANI				
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>150</p> <p>150</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>SAĞLIK TESİS ALANI</p> <p>E: 2.00</p> <p>Hmax serbest</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p><b>TARANDI</b></p> <p>D.6</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>1/2000</p> </div> </div>				
<p>IMAR PLANI YAPILAMA ŞARTLARI</p> <p>* 09.05.2006 TARİHİ 103 NOLU MECLİS KARARI VE LEJANİ HÜKÜMİ GEREĞİ PARSEL ALANI 5000 m<sup>2</sup>Y GEÇTİĞİ İÇİN YÜZLÜĞÜ MAKSİMUM %25 FAZLA KULLANILACAKTIR</p>				
ÇİZEN	ADAM GÜR	KONTROL EDEN	24.05.2013	
İMZA		İMZA		
İKATİ ADEDI	SERBEST	İNŞAAT NİZAMII	KROKİDE	
BİNA YÜKSEKLİĞİ	5.00	SAĞA GENİŞLİĞİ MAKSİMUM	1.20	
BİNA DERİNLİĞİ	5.00	ÇATI MEYLI MAKSİMUM	%40	
ÖN BAĞÇE MESAFESİ	15.00	PARSEL ALANI	KROKİDE	
KOMŞU BAĞÇE MESAFESİ	5.00	PARSEL CEPHESİ	KROKİDE	
ARKA BAĞÇE MESAFESİ		TAKS		
MUHTELİRLİĞİ	SANAYİ	KAKS	E:2.00	
MAHALLE	İSTİKLAL	İNŞAAT TABAN ALANI	KROKİDE	
SOKAĞI	KROKİDE	İMAR PLANI TASTIK TARİHİ	08.10.2010	
KADASTRO	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR PLANINA UYGUNDUR
İMAR	94-92-30-38-38	99-92-95-97	İMZA	NOT:
<p>TASDİK EDEN BELEDİYE İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD.V. HALİL PAZAN</p> <p>TASDİK EDEN BELEDİYE BAŞKAN YARDIMCISI ORHAN EREN</p>				
<p>1- Bu imar durumu cari mevzuata göre tanımlanmış imar durumu ile yalnız proje tanımlanmış imar planında bir değişiklik olursa herhangi bir hukuk iddia edilemez.</p> <p>2- Bu belge verildiği tarihten itibaren bir yıl geçerlidir.</p>				




İSPARTA / MERKEZ / SANAYİ MAHALLESİ / 104 ATATÜRK (Bulan) / 51/2 - Kamu - Bina Ana Giriş - İskan



Numaralı Bilgiler										Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numaralı Tipi	Site Adı	İparçman/Blok Adı	Değer	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No	
539708057	9	112	25	-	Bina Ana Giriş	-	B1	5190	5227431979	1	Sağlık ve Eğitim Kuruluşları	Kamu	İskan	-	

\* Bağımsız Bölüm Kimlik No : 5227431979

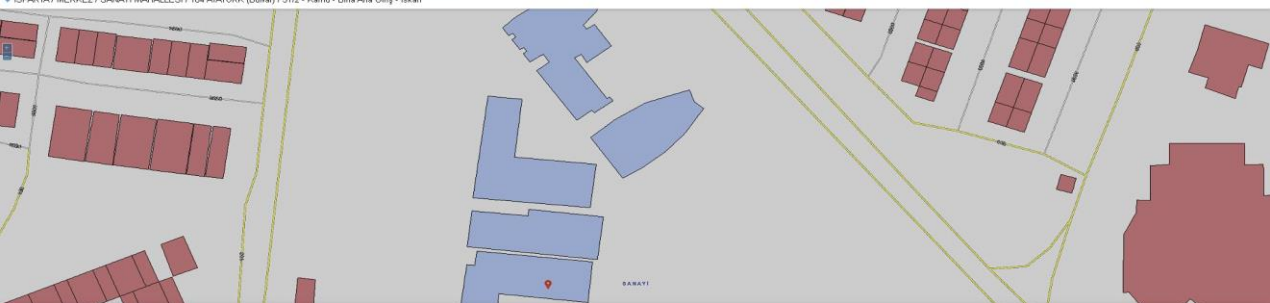
ISPARTA / MERKEZ / SANAYİ MAHALLESİ / 104 ATATÜRK (Bulvar) / 51/2 - Kamu - Bina Ana Giriş - İskan



Numaralı Bilgiler										Bağsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parcel	Pafta	Posta Kod	Numaralı Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Diğ. Kapı	Kimlik No	İy. Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No	
57748213	9	5482	25	-	Bina Ana Giriş	-	A1	516	58436554	1	İşletim ve Bakım Kuruluşları	Hangi	İskan	-	

⚡ Bağsız Bölüm Kimlik No : 5004190054


ISPARTA / MERKEZ / SANAYİ MAHALLESİ / 104 ATATÜRK (Bulvar) / 51/2 - Kamu - Bina Ana Giriş - İskan



Numaralı Bilgiler										Bağsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parcel	Pafta	Posta Kod	Numaralı Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Diğ. Kapı	Kimlik No	İy. Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No	
55589993	9	152	25	-	Bina Ana Giriş	-	A2	517	537562943	1	İşletim ve Bakım Kuruluşları	Hangi	İskan	-	

⚡ Bağsız Bölüm Kimlik No : 5375362943

ISPARTA / MERKEZ / SANAYİ MAHALLESİ / 104 ATATÜRK (Bulvar) / 51/12 - Diğer Yapı Giriş

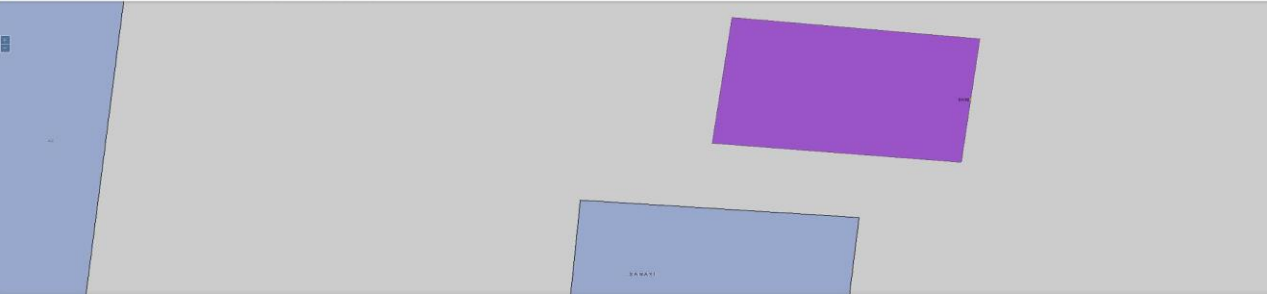


Numaralı Bilgiler										Bağsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parcel	Pafta	Posta Kod	Numaralı Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Diğ. Kapı	Kimlik No	İy. Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No	
45202689	-	-	-	-	Diğer Yapı Giriş	-	-	51	-	-	-	-	-	-	

⚡ Yapı No : 452032693



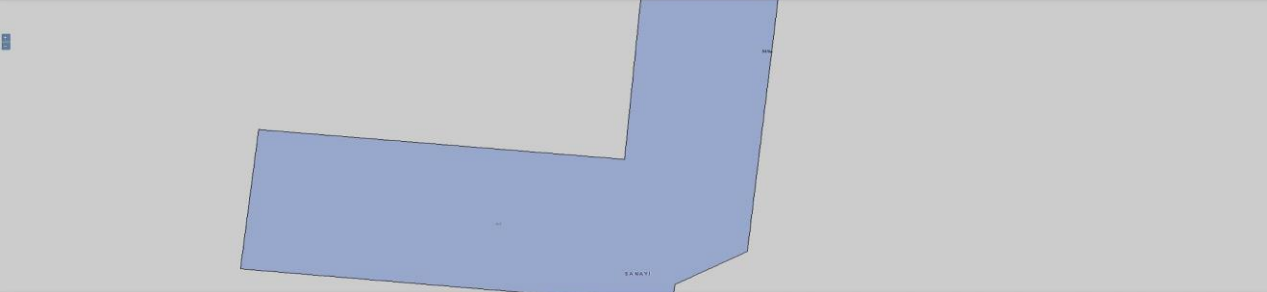
ISPARTA / MERKEZ / SANAYİ MAHALLESİ / 104 ATATÜRK (Bukar) / 51/12 - Diğer Yapı Girişi



Numaralı Bilgileri										Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Adı	Parcel	Pafta	Posta Kod	Numaralı Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kısıp	Kimlik No	İç Kısıp	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No	
51963727	9	112	25	-	Bina Ana Giriş	-	A6	516	51963727	-	Sağlık ve Bakım Kuruluşları	Hizmet	İskan	-	

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 51963727


ISPARTA / MERKEZ / SANAYİ MAHALLESİ / 104 ATATÜRK (Bukar) / 51/12 - Diğer Yapı Girişi



Numaralı Bilgileri										Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Adı	Parcel	Pafta	Posta Kod	Numaralı Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kısıp	Kimlik No	İç Kısıp	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No	
511953489	9	112	25	-	Bina Ana Giriş	-	B2	5111	511953489	1	Sağlık ve Bakım Kuruluşları	Hizmet	İskan	-	

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 511953489

ISPARTA / MERKEZ / SANAYİ MAHALLESİ / 104 ATATÜRK (Bukar) / 51/12 - Diğer Yapı Girişi



Numaralı Bilgileri										Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Adı	Parcel	Pafta	Posta Kod	Numaralı Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kısıp	Kimlik No	İç Kısıp	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No	
513672422	9	112	25	-	Bina Ana Giriş	-	A4	516	513672422	1	Sağlık ve Bakım Kuruluşları	Hizmet	İskan	-	

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 513672422

### 9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)

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

<b>TAPU KAYIT BİLGİSİ</b>			
Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	9/112
Tasınmaz Kimlik No:	86411851	AT Yüzölçümü(m2):	194988.99
İl/İlçe:	ISPARTA/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Isparta	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSTIKLAL 2 M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KIRAÇLAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	42/4133	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz 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 bilabedel olarak devredilmiştir. ) Tarih: - Sayı: - ( Şablon: Diğer)	(SN:8289254) MALİYE VE HAZİNE BAKANLIĞI ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI VKN:1460037187	Isparta - 03-03-2010 10:30 - 2696	

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

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

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

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

2 / 3

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

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Daimi/Mustakil/Hak	Ada/Parsel:	9/112
Taşınmaz Kimlik No:	88308121	AT Yüzölçümü(m2):	178651,12
İl/ilçe:	ISPARTA/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Isparta	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSTIKLAL 2 M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	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 yapılacak şartıyla ,Sağlık Bakanlığına tahsis edilmek üzere	(SN:8289254) MALİYE VE	Isparta - 03-03-2010 10:30 -	-

1 / 3

bilabel 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 Tesisli 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 - İSTIKLAL 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;

## 9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI

 **SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sici ve Eğitim Kuruluşu

 **SPL**  
Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 3.08.2022 Belge No: 924076

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca


**NURULLAH KİBAR**


Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



 **SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sici ve Eğitim Kuruluşu

 **SPL**  
Gayrimenkul Değerleme


Düzenlenme Tarihi: 26.11.2021 Belge No: 409249


**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**


Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

**MERVE GÜNEŞ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 06.11.2009 No : 401187

**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 Tebliği" i uyarınca

**Mehmet ÖZTÜRK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN



## 9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ



**TDUB**  
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ  
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.05.2023

Belge No: 2023-03.11722

**Sayın Nurullah KİBAR**  
(T.C. Kimlik No: 14569149032 - Lisans No: 924076)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Konut Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 1 (bir) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



**Hakan UFUK**  
Genel Sekreter



**Yaşar BAHÇECİ**  
Başkan



**TDUB**  
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ  
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.01.2023

Belge No: 2023-01.11097

**Sayın Merve GÜNEŞ**  
(T.C. Kimlik No: 22117928978 - Lisans No: 409249)

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.



**Hakan UFUK**  
Genel Sekreter



**Yaşar BAHÇECİ**  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:15.05.2020

Belge No: 2019-01.3222

**Sayın Mehmet ÖZTÜRK**

(T.C. Kimlik No: 12298179368 - Lisans No: 401187 )

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

**9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ**

ADI-SOYADI	: Nurullah KİBAR		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 14569149032		
İKAMETGAH ADRESİ	: Gümüşdere Mah. 11. Sk. No:1/1 Keçiören / ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	: Ankara Üniversitesi – Uygulamalı Bilimler Fakültesi – Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü (2018 - 2022) (Lisans) Ankara Üniversitesi. – Fen Bilimleri Enstitüsü - Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (2024 - ) (Yüksek Lisans)		
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b>	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr		
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI:	Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı		
VERGİ KİMLİK NUMARASI:	-		
ORTAKLIK PAYI:	-		
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
2-	-	-	-
3-	-	-	-
<b>VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER</b>			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI	DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
<b>DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER VE SERTİFİKALAR</b>			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(03.08.2022 - 924026)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (03.08.2022 - 924026)



ADI-SOYADI	: Merve GÜNEŞ		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 22117928978		
İKAMETGAH ADRESİ	: Göksu Mah. 5350. Cad. Oyak Göksupark Sitesi B4 Blok Daire:10 Etimesgut/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	: Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2014) Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (-) (Yüksek Lisans)		
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b>			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Harita Mühendisi – Değerleme Uzmanı - Denetmen			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: --			
ORTAKLIK PAYI: -			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
1-	Akaray Grup İnşaat	Ocak 2015 – Temmuz 2015	Harita Mühendisi
2-	Günka Harita	Mayıs 2016 – Mayıs 2017	Harita Mühendisi
3-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Temmuz 2017 – Kasım 2021	Kıdemli Değerleme Uzmanı
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI		DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		Her türlü taşınmaz	Kıdemli Değerleme Uzmanı
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(03.04.2018- 409249)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (03.04.2018- 409249)

ADI-SOYADI	: Mehmet ÖZTÜRK		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 12298179368		
İKAMETGAH ADRESİ	: Alacaatlı Mah. 4827. Sok. No: 6/C Çankaya/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	:		
Gazi Üniversitesi - Mimarlık Mühendislik Fakültesi - Şehir Ve Bölge Planlama Bölümü (2003) (Lisans) Ankara Üniv. – Fen Bilimleri Enstitüsü - Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (2014-2019) (Y.Lisans)			
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b>			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Şehir Plancısı - Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: 7720681407			
ORTAKLIK PAYI: %45			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
2-	Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.	Aralık 2011 - Ağustos 2012	Değerleme Uzmanı
3-	Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.	Mayıs 2005 - Eylül 2011	Ekspertiz Birimi- Ege Bölge Sorumlusu
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI		DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.		Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.		Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(06.11.2009 - 401187)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (06.11.2009 - 401187)