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

smartkurumsal
gayrimenkul değerleme danışmanlık

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

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

Bu değerleme raporunun amacı; AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebine istinaden, İstiklal 2 Mahallesi'nde, 194.988,99 m² 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 değerleme çalışması ile ilgili olarak;

- Raporda 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, değerleme 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,
- Raporda 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 değerleme 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 değerleme 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, değerleme 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, değerleme 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 değerleme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerleme tarihine özgüdür.

İş bu değerleme raporundaki değer esası, açık ve rekabetçi bir pazarda, bir el değiştirme işleminde elde dilebilecek en olası fiyattır.

UDS 105 tanımlı değerleme 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 değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Pazar yaklaşımı yöntemlerinden, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen **karşılaştırılabilir işlemler yönteminde**, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerleme konusu varlığın aynısı 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 değerleme ölçütlerinin hesaplanması,

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

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

(e) düzeltilmiş değerleme ölçütünün değerleme konusu varlığa uygulanması ve

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

b) Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları:

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme 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 değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi,

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve

(f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî 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 değerin 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 değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin 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

Web : 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

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 değerleme tarihi itibariyle,

- 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 (m²)	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 (m²)	178.651,12
Ana Taşınmazın Niteliği	27 YIL SÜRE ILE 42. CILT 4133. SAYFADAKI 9 ADA 112 PARSEL ÜZERINDEKI "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." gözükmektedir.

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 ulaşılamamış, 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 m² 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 m² 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:

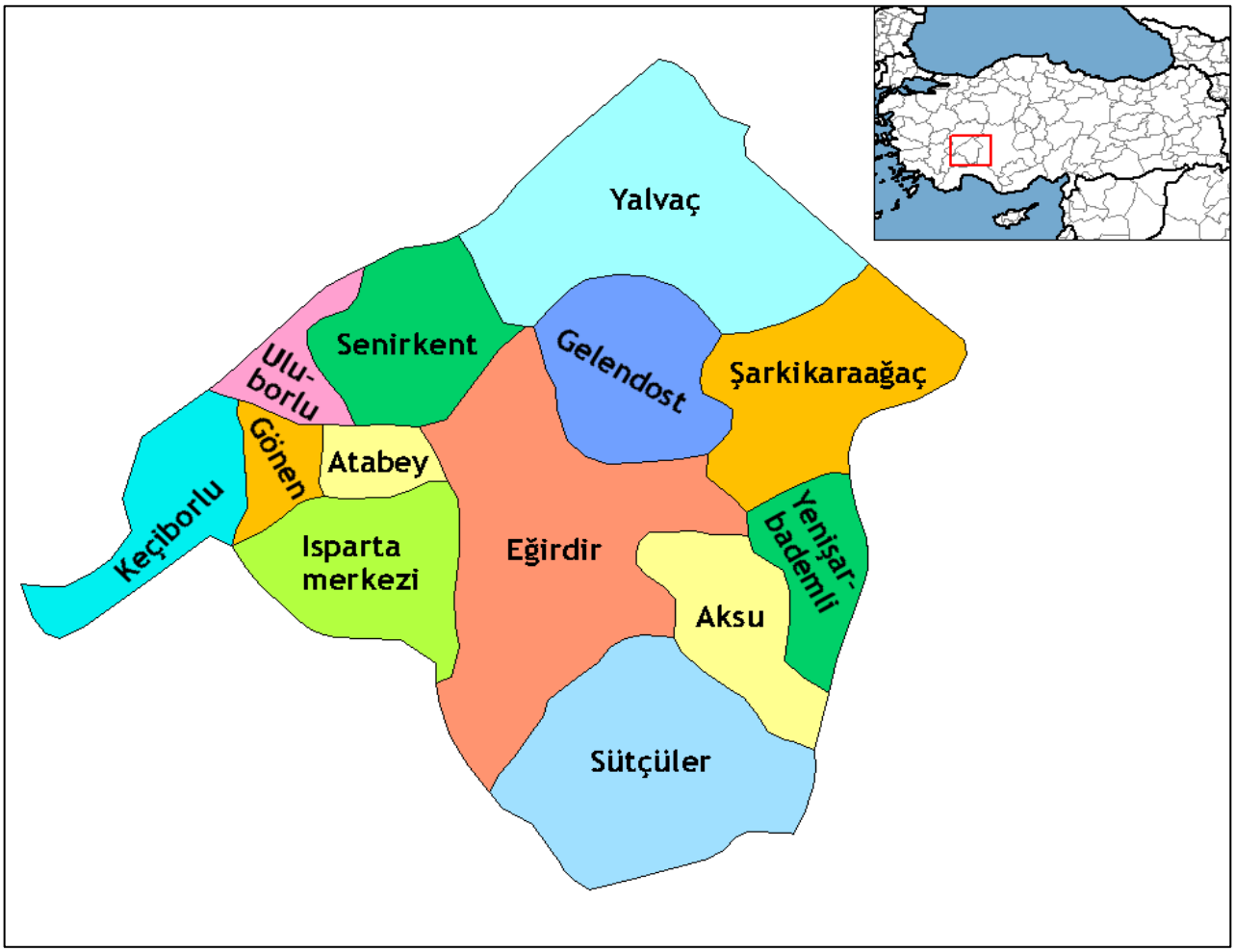
Isparta İli, Akdeniz Bölgesi'nin batı bölümünde ve iç kesiminde yer alır. "Göller Bölgesi"nin merkezi konumundadır. İl, 30°20've 31°33' doğu boylamları ile, 37°18' ve 38°30' kuzey enlemleri arasındadır.

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 bozkırdır. Isparta'nın Akdeniz iklimini yaşayamamasının nedenlerinden biri ise Toros Dağları'nın arkasında kalmasıdır.

Su Kaynakları:

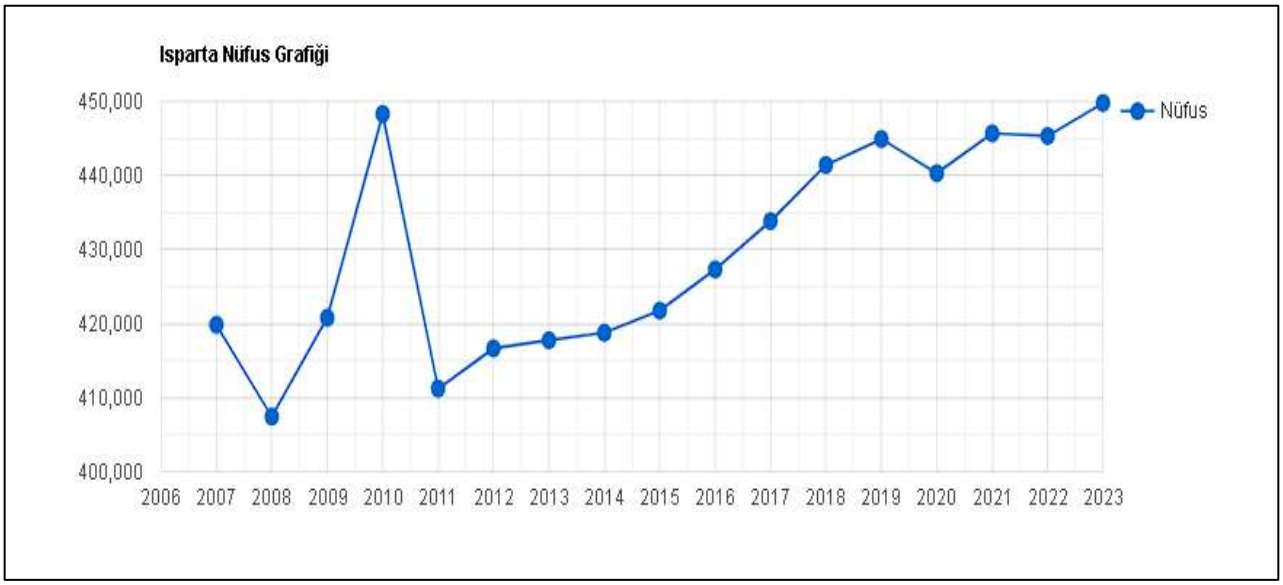
Isparta ili hudutları içinde doğan Akdeniz ve Eğirdir Gölüne dökülen akarsular, birinci sınıf sulama suyu niteliğindedirler. Isparta il hudutları içinde bulunan en önemli göller, Eğirdir, Kovada ve Gölcük Gölleri'dir. Ayrıca Burdur ve Beyşehir Gölleri, bir kısımda Isparta il sınırları içine girmektedir.

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	Şarkikaraağaç	**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 engebelidir. Dağlar üzerinde önemli yaylalar ve meralar yer almaktadır. Dağlar arasında küçük ve verimli ovalar bulunmaktadır. İldeki arazı 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 dağılabilir 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, iğde, kızılcık, vişne, şeftali, erik, ayva, kayısı, üzüm, dut, badem ve ceviz), sebzeler (enginar, sakız kabağı, bamya, 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 kavaklıklar'dır.

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 türlüsü 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-fuındalık 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

Keçiborlu'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 görülmektedir.

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 dipçiği, 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, Bağıllı, Balkan ve Pazarköy civarlarında da krom madeni yatakları bulunmuşsa da yataklar işletilmemiştir.

Keçiborlu İlçesinde ülkenin en zengin kükürt yatakları bulunmaktaydı. Bu yataklar uzun süre Etibank'ça işletilmiş ve ülkenin kükürt ihtiyacı bu yataklardan sağlanmıştır. 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 civarıda 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 yansıması 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.

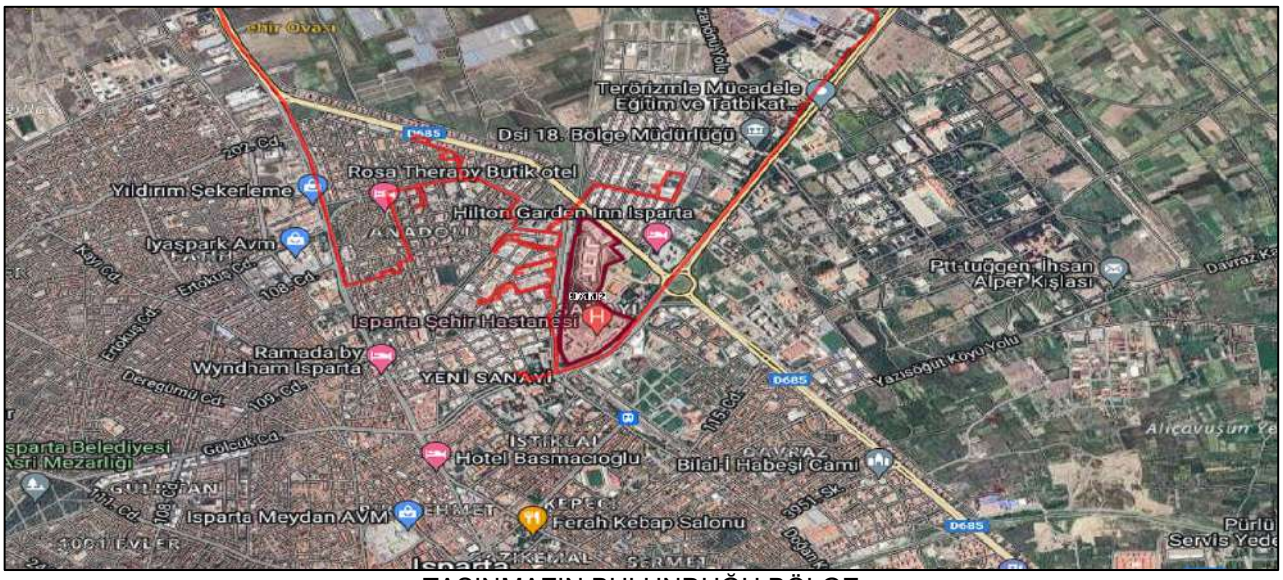
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

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 Yurdudur.

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 alığı 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 m² 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 m² yüz ölçümüne sahip 9 ada 112 parselin 31.848 m² kısmı üzerinde, A, A-1, A-2, A-3, A-4, B-1 ve B-2 olmak üzre 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 m² 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 m² kullanım alanlıdır. Taşınmazın **bodrum katı**; yaklaşık brüt 1.644 m² kullanım alanlı, teknik alanlar, çamaşırhaneler, sığınak alanları hacimlerinden, **zemin katı**; yaklaşık brüt 1.634 m² 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 m² 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 m² kullanım alanlıdır. Taşınmazın **bodrum katı**; yaklaşık brüt 1.644 m² kullanım alanlı, teknik alanlar, çamaşırhaneler, sığınak alanları hacimlerinden, **zemin katı**; yaklaşık brüt 1.634 m² 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 m² 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 m² kullanım alanlıdır. Taşınmazın **bodrum katı**; yaklaşık brüt 1.644 m² kullanım alanlı, teknik alanlar, çamaşırhaneler, sığınak alanları hacimlerinden, **zemin katı**; yaklaşık brüt 1.634 m² 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 m² 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 m² kullanım alanlıdır. Taşınmazın **bodrum katı**; yaklaşık brüt 1.644 m² kullanım alanlı, teknik alanlar, çamaşırhaneler, sığınak alanları hacimlerinden, **zemin katı**; yaklaşık brüt 1.634 m² 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 m² 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 m² kullanım alanlıdır. Taşınmazın **bodrum katı**; yaklaşık brüt 1.512 m² kullanım alanlı, teknik hacimler, mutfak, çamaşırhane, depo hacimleri ve hol hacimlerinden, **zemin katı**; yaklaşık brüt 1.498 m² kullanım alanlı, bina girişleri, idareye ait odalar, WC hacimleri, arşiv, mutfak ve yemekhane hacimlerinden, **1. normal katı** ise 837 m² 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 m² kullanım alanlıdır. Taşınmazın **bodrum katı**; yaklaşık brüt 1.512 m² kullanım alanlı, teknik hacimler, mutfak, çamaşırhane, depo hacimleri ve hol hacimlerinden, **zemin katı**; yaklaşık brüt 1.498 m² kullanım alanlı, bina girişleri, idareye ait odalar, WC hacimleri, arşiv, mutfak ve yemekhane hacimlerinden, **1. normal katı** ise 837 m² 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 planlamış, yatak mahali, çalışma mahali, lavabo, WC-duş hacimlerinden oluşmakta olup ortalama 40 m² kullanım alanına sahiptirler. Engelli öğrenci odaları ise 2 kişilik olarak planlanmıştır, yaklaşık brüt 40 m² kullanım alanlıdır.

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
Ulaşabilirliğinin 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		
GÜÇLÜ YANLAR	• Merkezi konumda yer alması • Altyapı imkanlarının iyi olması • Ulaşım imkanının iyi olması • Kullanılan işçilik ve malzemenin iyi olması • Isparta İli'nin genç nüfusa sahip olması	**ZAYIF YANLAR**	• Üniversitelere kısmen uzak konumda olması • Yapıların kısmen eski olması • Yatırımın büyüklüğü nedeniyle belirli bir alıcı kitlesine hitap ediyor olması	**İÇ ETKENLER**
FIRSATLAR	• Bilinirliğinin yüksek olması • Isparta Şehir Hastanesine yakın konumda yer alıyor olması • Ticari akslara yakın konumda yer alıyor olması • Isparta İli'nin öğrenci nüfusu her yıl artması	**TEHDİTLER**	• Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar	**DIŞ ETKENLER**

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
Plan Türü	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	**Lejant**	Sağlık Tesisi
İnşaat Nizamı	-	**H max**	Serbest
TAKS	-	**KAKS (Emsal)**	2,00
Çekme Mesafeleri	Ön: -	Yan: -	Arka: -
Diğer	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 değerleme 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 Değişliklerin 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 Projeye 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 değerleme raporu, proje değerleme 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 değerleme 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 m² 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 m² 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 Ortalıklı 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

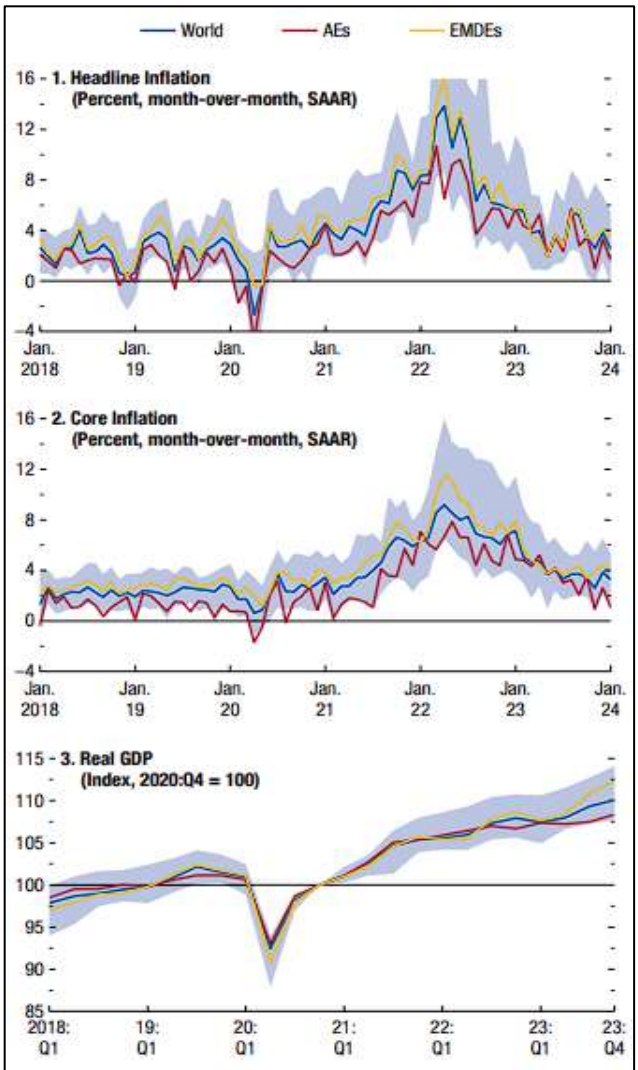
2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını 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 çözme 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.

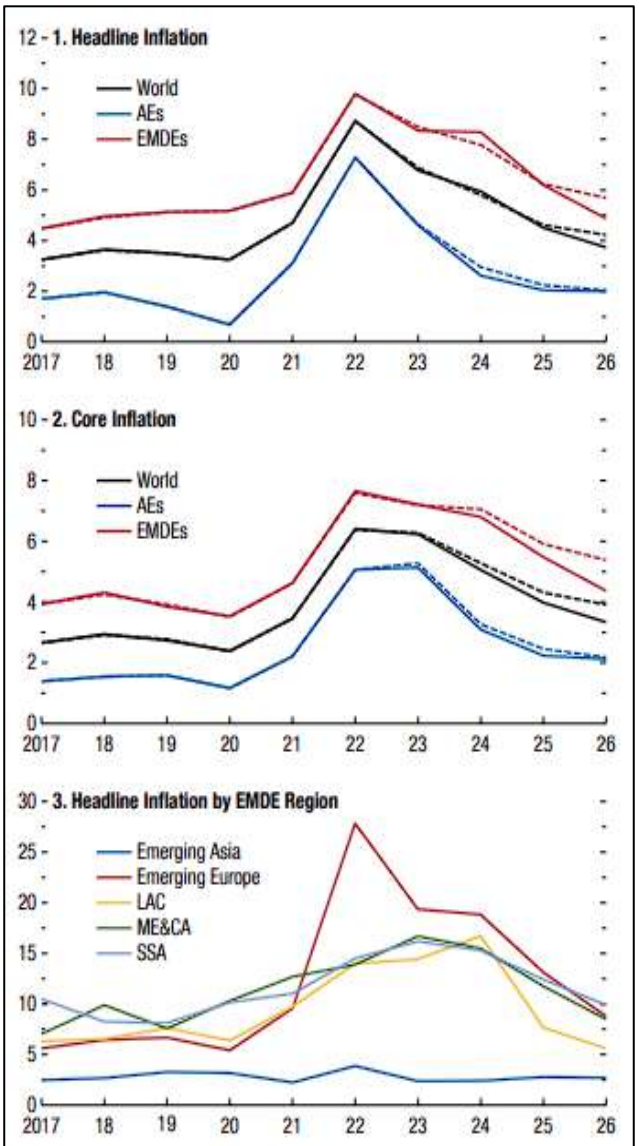
2024 yılı ilk çeyreğinde geçtiğimiz yıldan süregelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da artığı gözlenmiştir. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam 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 ayrışmaktadır. 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.



Sources: Haver Analytics; and IMF staff calculations.
Note: Panels 1 and 2 plot the median of a sample of 57 economies that accounts for 78 percent of *World Economic Outlook* world GDP (in weighted purchasing-power-parity terms) in 2023. Vertical axes are cut off at –4 percent and 16 percent. Panel 3 plots the median of a sample of 44 economies. The bands depict the 25th to 75th percentiles of data across economies. "Core inflation" is the percent change in the consumer price index for goods and services, excluding food and energy (or the closest available measure). AEs = advanced economies; EMDEs = emerging market and developing economies; SAAR = seasonally adjusted annual rate.



Source: IMF staff calculations.
Note: Core inflation excludes volatile food and energy prices. AEs = advanced economies; EMDEs = emerging market and developing economies; LAC = Latin America and the Caribbean; ME&CA = Middle East and Central Asia; SSA = sub-Saharan Africa; WEO = *World Economic Outlook*.

**Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu*

Enflasyon Grafikleri

		Projections		Difference from January 2024 WEO *Update*[1]		Difference from October 2023 WEO[1]	
	2023	2024	2025	2024	2025	2024	2025
World Output	**3.2**	**3.2**	**3.2**	**0.1**	**0.0**	**0.3**	**0.0**
Advanced Economies	**1.6**	**1.7**	**1.8**	**0.2**	**0.0**	**0.3**	**0.0**
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[2]	1.8	2.0	2.4	−0.1	−0.1	−0.2	0.1
Emerging Market and Developing Economies	**4.3**	**4.2**	**4.2**	**0.1**	**0.0**	**0.2**	**0.1**
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[3]	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
Memorandum							
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[4]	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[5]	4.4	4.1	4.1	0.0	0.0	0.2	0.1
Low-Income Developing Countries[5]	4.0	4.7	5.2	−0.2	−0.1	−0.3	−0.1
World Trade Volume (goods and services)	**0.3**	**3.0**	**3.3**	**−0.3**	**−0.3**	**−0.5**	**−0.4**
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
Commodity Prices (US dollars)							
Oil[6]	−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
World Consumer Prices[7]	**6.8**	**5.9**	**4.5**	**0.1**	**0.1**	**0.1**	**−0.1**
Advanced Economies[8]	4.6	2.6	2.0	0.0	0.0	−0.4	−0.2
Emerging Market and Developing Economies[7]	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*.

[1] Difference based on rounded figures for the current, January 2024 WEO *Update*, and October 2023 WEO forecasts.

[2] Excludes the Group of Seven (Canada, France, Germany, Italy, Japan, United Kingdom, United States) and euro area countries.

[3] 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.

[4] Indonesia, Malaysia, the Philippines, Singapore, and Thailand.

[5] 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

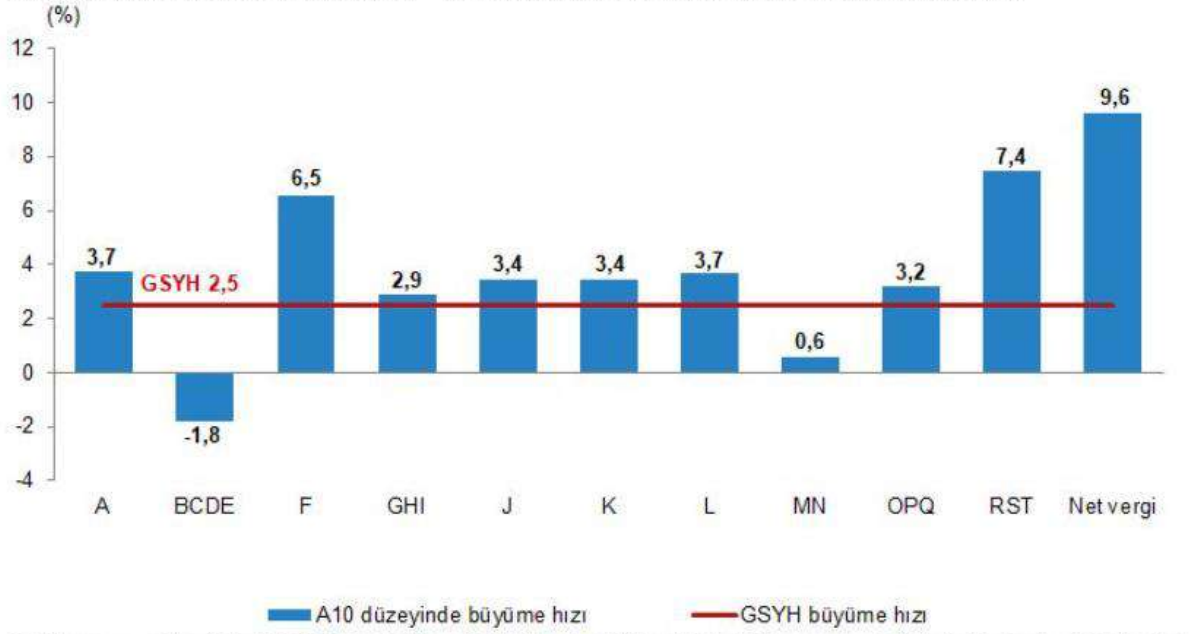
GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

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[1] düzeyinde büyüme hızları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024



1) **A**-Tarım, ormancılık ve balıkçılık, **BCDE**-Sanayi, **F**-İnşaat, **GHI**- Hizmetler, **J**-Bilgi ve iletişim, **K**-Finans ve sigorta faaliyetleri, **L**-Gayrimenkul faaliyetleri, **MN**- Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri, **OPQ**- Kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri, **RST**- Diğer hizmet faaliyetleri.

GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024

		GSYH			
Yıl	Çeyrek	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(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III(r)	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I(r)	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..

Yabancılara yapılan satışlar birinci çeyrekte 5.685 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %48,0 ile oldukça yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılara 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.

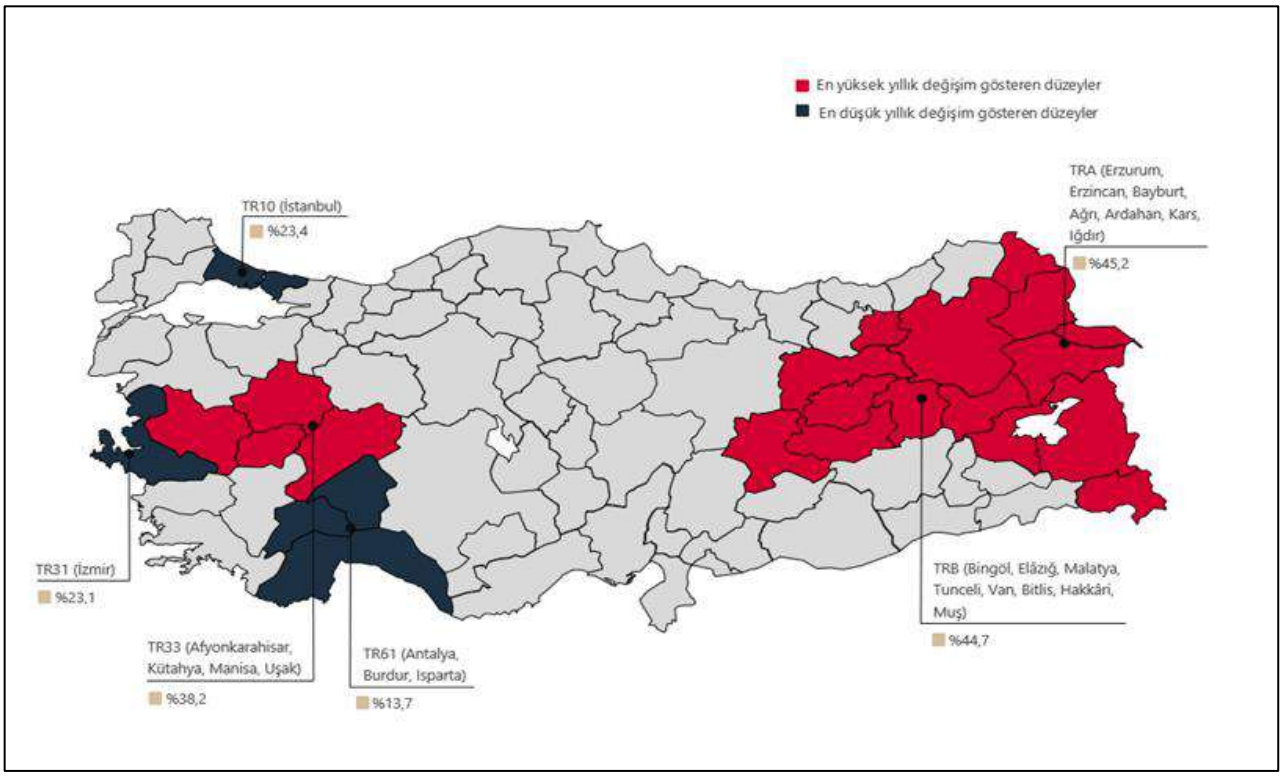
Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on yedi ay üst üste düşüş kaydederek şubat ayı itibarıyla %58,31'e gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayından itibaren yıllık bazda ilk kez negatif gerçekleşme görülmüş ve şubat 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/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 45.421 TL/m², İzmir'de 36.065 TL/m², Ankara'da 24.919 TL/m² 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.

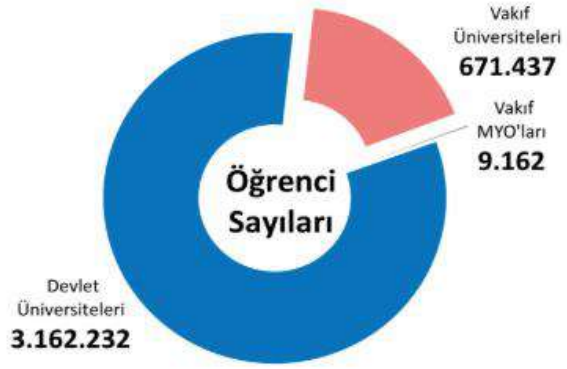


	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	148,0	139,4	153,7	142,5
Yıllık Değişim	%27,4	%23,4	%30,4	%23,1
Aylık Değişim	%1,0	%1,2	%2,2	%0,8

6.1.4 Kredi Yurtlar Kurumu Yurt ve Özel Öğrenci Yurt Piyasası:

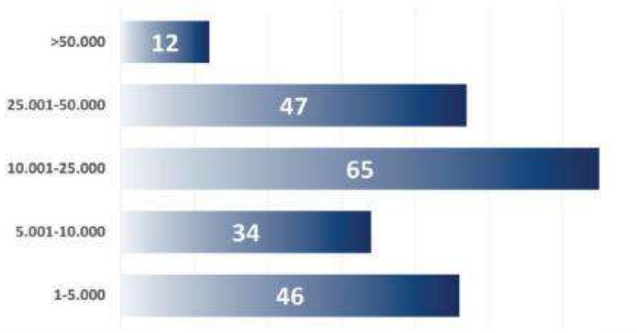
Öğrenci Sayısı

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.



Şekil 1.2 Örgün öğretim öğrenci sayısı (2021-2022)

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.



Şekil 1.3 Örgün öğretim programlarındaki kayıtlı öğrenci sayısına göre yükseköğretim kurumlarının dağılımı (2021-2022)

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	İl	Öğrenim Türü	Okuyan Önlisans			Okuyan Lisans			Okuyan Yükseklisans			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	BIRINCI Ö.	8983	6963	15946	2458	1100	3558	572	277	849	141	98	239	12154	8438	20592
ISPARTA UYGULAMALI BİLİMLER ÜNİVERSİTESİ	DEVLET	ISPARTA	IKINCI 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	BIRINCI Ö.	1145	2961	4106	10810	12879	23689	1491	1247	2738	515	489	1004	13961	17576	31537
SÜLEYMAN DEMİREL ÜNİVERSİTESİ	DEVLET	ISPARTA	IKINCI 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
TOPLAM				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 Öğrenim 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 itibariyle - 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	ŞARKİKARAAĞAÇ	ŞARKİKARAAĞAÇ 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

TAŞINMAZIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ			
Elektrik	✓	**Su**	✓
Kanalizasyon	✓	**Isıtma Sistemi**	✓
Asansör	✓	**Klima Sistemi**	×
Kapalı Otopark	×	**Yangın Merdiveni**	✓
Jeneratör	✓	**Kapalı Devre Kamera Sistemi**	✓
Kapalı Yüzme Havuzu	×	**Sosyal Tesis**	✓
Diğer Özellikler: -			

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 değerleme 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 örneklere 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 değerlemeye 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 bilmese 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 değerleme 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, değerleme 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:

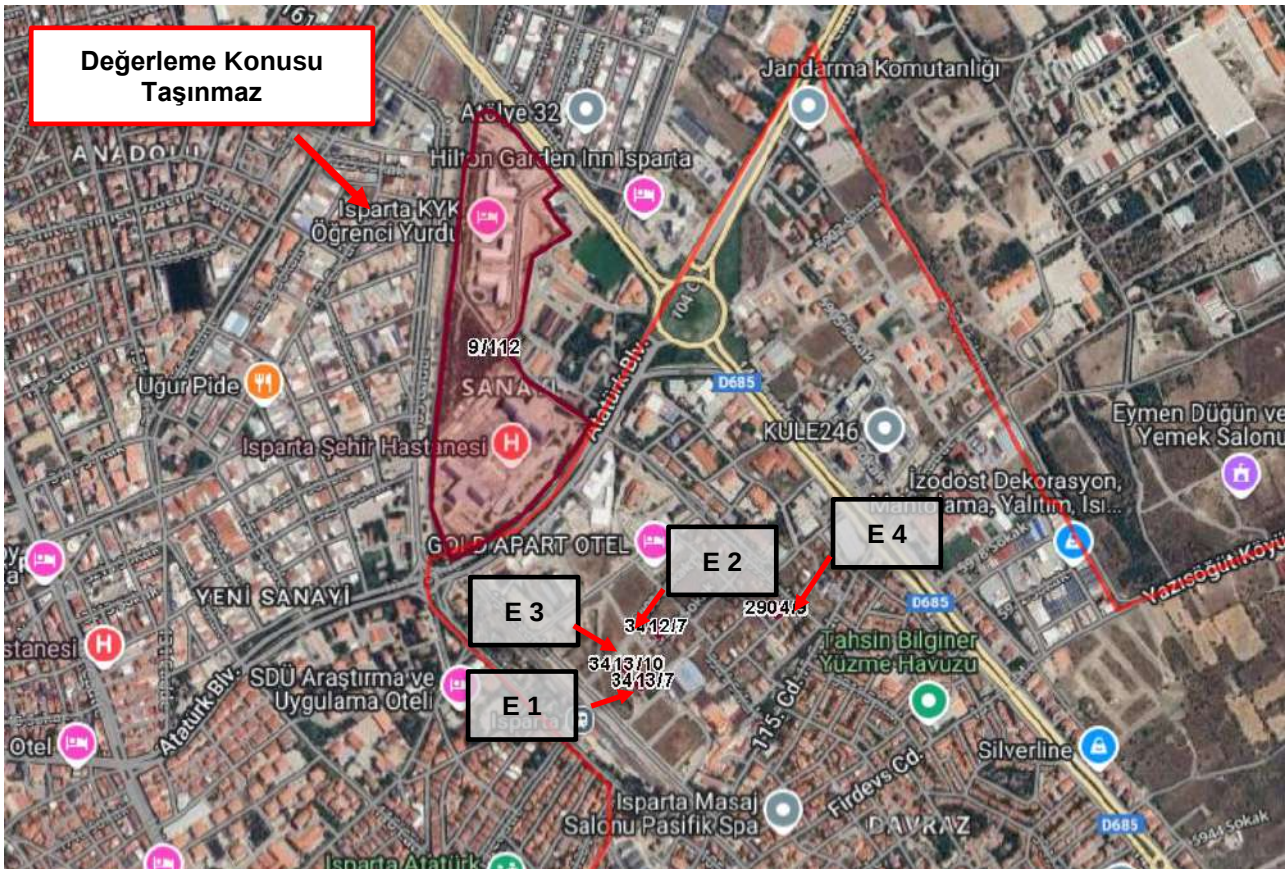
Emsal 1: Rapora konu taşınmaza yakın konumda yer alan, Karaağaç Mahallesinde, 542 m² yüz ölçümüne sahip, 2915 ada 4 parsel numaralı, Konut Alanı lejantında, E:0,60, TAKS:0,30, 2 Kat yapılaşma koşullarına sahip arsa için 7.650.000 TL talep edilmektedir.

Emsal 2: Rapora konu taşınmaza yakın konumda yer alan, Karaağaç Mahallesinde, 466,36 m² 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: Rapora konu taşınmaza yakın konumda yer alan, Karaağaç Mahallesinde, 454,29 m² 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: Rapora konu taşınmaza yakın konumda yer alan, Karaağaç Mahallesinde, 520 m² 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, değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede değerleme 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/m² 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, değerleme 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 (m²)	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/m²)	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%	
Büyüklük Şerefiyesi	60%	60%	60%	60%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	3.875	4.181	4.028	3.894	
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	3.994,59				3.994,59
Konu Taşınmaz Değeri (TL)					**127.219.643,02**
Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)					**127.220.000**

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/m²)	3.994,60
Arsa Yüz Ölçümü (m²)	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/m²)	1.705
Arsa Yüz Ölçümü (m²)	31.848
Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri (TL)	**54.312.827**

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde 05.03.2015 başlangıç tarihi itibariyle 27 yıllık üst hakkı sözleşmesi bulunmaktadır. 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 64. maddesinde; "Çıplak mülkiyet ve intifa haklarına ait harçların hesabında, kayıtlı değerin 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 (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Piyasa Değeri (TL)
9 Ada 112 Parsel	34.848,00	1.705,00	54.312.827.-
		Arsa Değeri (TL)	**54.312.827.-**

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, kilitli parke taşı vb.) harici ve müteferrik işler kapsamında dikkate alınmıştır. Ek olarak geliştirici karıda yapı maliyetine eklenmiştir.

MALİYET YÖNTEMİ				
Taşınmaz Bilgileri	Arsa Alanı (m²)		M² Birim Fiyatı	Arsa Değeri
9 Ada 112 parsel	31.848,00		1.705,38	54.312.827 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M² 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				
Geliştici Karı, Şerefiye				135.685.000
Arsa Değeri				54.312.827
Yapı Değeri				904.557.312
Harici ve Müteferrik İşler				135.685.000
Toplam Değer (TL)				**1.094.555.139**
Yuvarlanmış Toplam Değer (TL)				**1.094.560.000**

**Resmi Gazete'de yayımlanan yapı yaklaşık birim maliyetlerinin yayın tarihinden değerleme tarihine kadar olan süredeki enflasyonu da göz önünde bulundurularak, piyasa koşulları da baz alındığında yurt maliyeti yaklaşık 450 USD/m² 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 rantbl bir yatırım olup olmadığı da irdelenmiştir.

Yurt Analizinde Varsayımlar:

- Sözleşme başlangıç tarihinden itibaren değerleme 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 indirme 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)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Yıllar	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
Toplam Gelirler (TL)		**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**
İşletme Gideri Oranı (%)		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
İşletme Gider 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
Toplam Giderler (TL)	**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**
Net Gelir (TL)	**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**
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
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**
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
23.839.450	**26.461.790**	**29.372.586**	**32.603.571**	**33.704.549**	**37.412.049**	**41.527.375**	**46.095.386**	**45.639.535**
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**
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%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	**769.760.304**	**704.012.337**	**684.015.946**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	**769.760.000**	**704.010.000**	**684.020.000**

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

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

Bu değerleme 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 m² 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 m²'lik yüz ölçümü için 05.03.2015 tarihinde başlamak üzere 27 yıl süre İle 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.” gözükmektedir. 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, değerleme 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 sistematiği, 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 değerleme 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.-
	Yediyüzdörtmilyononbin Türk Lirası	**Sekizyüzkırkdörtmilyonsekizyüzonbin Türk Lirası**
Taşınmazın Aylık Kira Değeri (TL)	6.054.374.-	7.265.248.-
	Altımilyonellidörtbinüçyüzyetmişdört Türk Lirası	**Yedimilyonikiyüzaltmışbeşbinikiyüzkırksekiz Türk Lirası**

**Kira bedeli, sözleşme başlangıç tarihinden itibaren değerleme 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	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Nurullah KİBAR	Merve GÜNEŞ	Mehmet ÖZTÜRK
Lisans No: 924076	Lisans No: 409249	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 değerleme 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.