



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

03.07.2024
SM-24-SPK-021

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	25.04.2024 / 021
Değerleme Tarihi	28.06.2024
Rapor Tarihi	03.07.2024
Rapor Numarası	SM-24-SPK-021
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 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	9
3.1 TAPU KAYITLARI	9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ	11
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	11
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	12
4.1 TAŞINMAZIN TANIMI	12
4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	12
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	18
4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	19
4.5. SWOT ANALİZİ	22
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	23
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	23
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	23
5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	23
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	26
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	26
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	36
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	36
6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	36
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	36
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	37
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	37

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	37
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ	40
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ	41
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	43
8. SONUÇ	44

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

Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır.

Bu kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

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

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

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

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

(a) Pazar Yaklaşımı

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

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

- (a) ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimlerinin tespit edilmesi,
- (b) ilgili karşılaştırılabilir işlemlerin tespit edilmesi ve bu işlemler için temel değerlendirme ölçütlerinin hesaplanması,
- (c) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların tutarlı bir karşılaştırmalı analizinin yapılması,
- (d) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla değerlendirme ölçütleri (varsa) için gerekli düzeltmelerin yapılması,
- (e) düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

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

b) Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),

(b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,

(c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,

(d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve

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

c) Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.

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

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

E-Posta : iletisim@smartkurumsal.com.tr

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 değerlendirme tarihi itibarıyla,

- Pazar değeri tespiti

- Pazar kira değerinin tespiti

talebi bulunmaktadır.

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

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

RAPORA KONU TAŞINMAZ (ANA TAŞINMAZ)	
İli	ISPARTA
İlçesi	MERKEZ
Mahallesi	İSTİKLAL 2
Köyü	-
Mevkii	KIRAÇLAR
Pafta No.	-
Ada No.	9
Parsel No.	112
Yüz ölçümü (m ²)	194.988,99
Ana Taşınmazın Niteliği	A, B BLOK 4 ER KATLI BETONARME SAĞLIK VE BAKIM KURULUŞLARI A BLOK 7 KATLI, B BLOK 12 KATLI, C BLOK 3 KATLI, D BLOK 10 KATLI, E BLOK 4 KATLI BETONARME HASTANE VE BAKIM KURULUŞLARI VE ARSASI
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Cilt No.	42
Sayfa No.	4133
Tarih / Yevmiye No.	23.09.2014 / 12581
Sahibi	MALİYE HAZİNESİ (1/1)

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

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

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

Beyanlar Hanesinde:

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

Rehinler Hanesinde:

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

*İpotek kaydında borçlu malik "Isparta Şehir Hastanesi Yatırım İşletme A.Ş." 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 ulaşılammış, tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesine izin verilmemiştir. Bu sebeple tarafımıza iletilen belge baz alınmıştır.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZIN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Isparta İli, Merkez İlçesi, İstiklal 2 Mahallesi, 194.988,99 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.

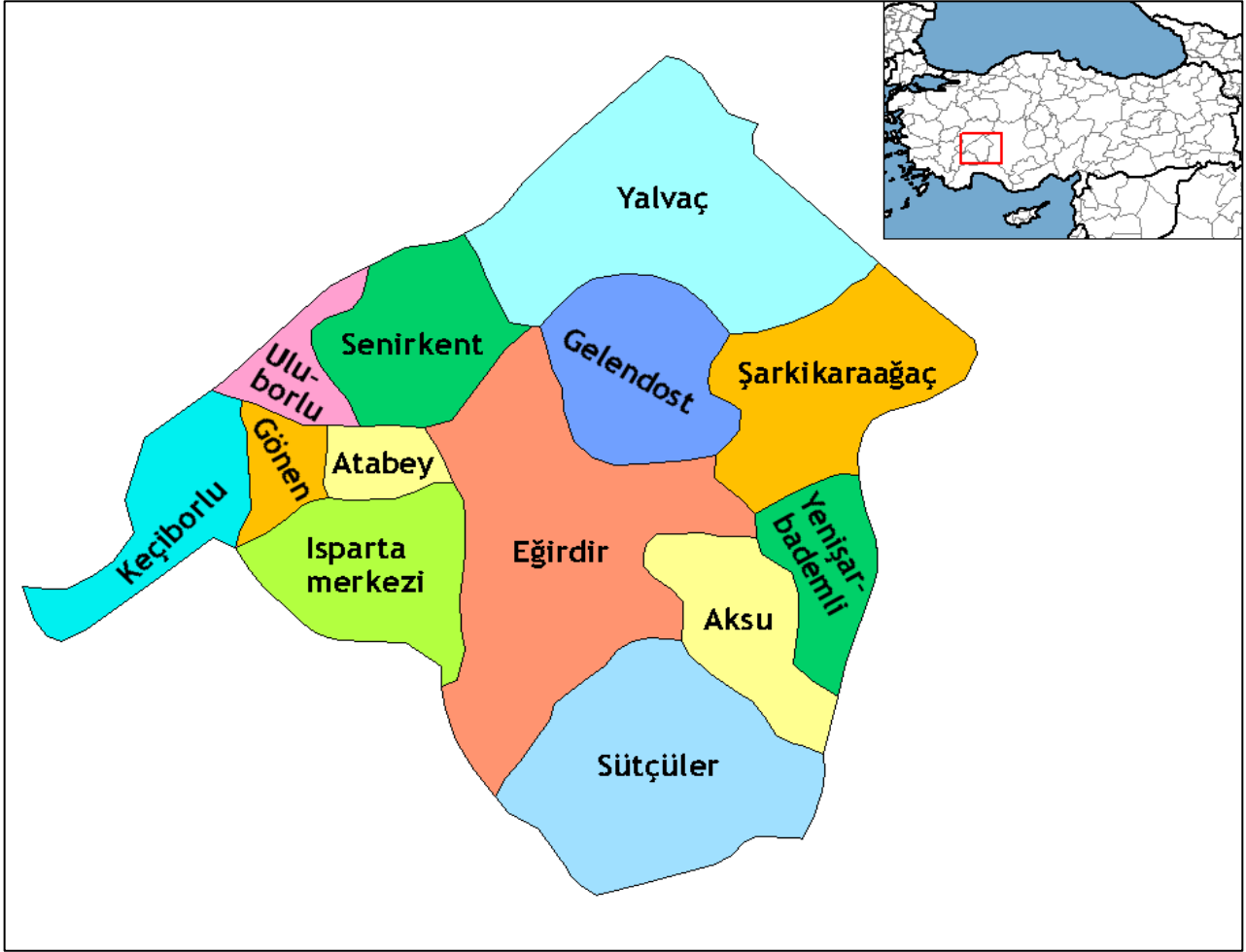


İdari Sınırlar:

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 ilin 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.

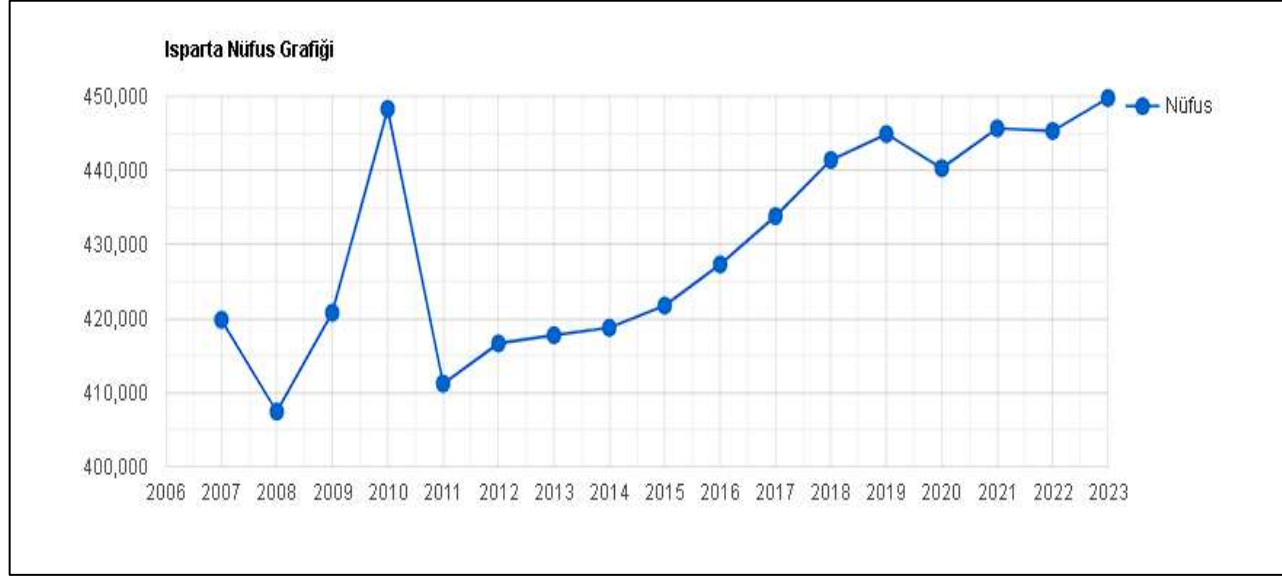


Nüfus ve Demografik Yapı:

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

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

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



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

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

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2023	Merkez	271.396	133.645	137.751	% 60,34
2023	Yalvaç	45.694	22.750	22.944	% 10,16
2023	Eğirdir	30.988	15.430	15.558	% 6,89
2023	Şarkıkaraağaç	24.990	12.225	12.765	% 5,56
2023	Keçiborlu	14.646	7.476	7.170	% 3,26
2023	Gelendost	14.471	7.151	7.320	% 3,22
2023	Senirkent	11.196	5.486	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 arazi meyli % 10'a kadar değişiklik göstermektedir. İl arazisi genelde killi ve kalkerli bir yapıya sahiptir. Yörede üst toprak derinliği 8-10 cm kadardır. Üst toprak genelde, killi-tınlı, kalkerli, granülür ve dağılıbilir nitelik göstermektedir. Alt toprak ise üst toprakla aynı olmasına rağmen daha kaba bünyeli ve killidir. İlde toprak seviyesi bazı yerlerde taban suyu ile sınırlanmıştır. İl toprakları tarımsal verimlilik bakımından çok düşükten iyi verimliliğe kadar farklı nitelikler gösterebilmektedir.

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

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

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

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

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

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 küçük 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 dipçigi, kabze ve karabindir.

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

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

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 Çarıkisaraylar, Muratbağı ve Yukarı Dinek Köyleri civarlarında da barit maden ocakları bulunmaktadır. Bu ocaklar Etibank ve özel sektör tarafından işletilmektedir.

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

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

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

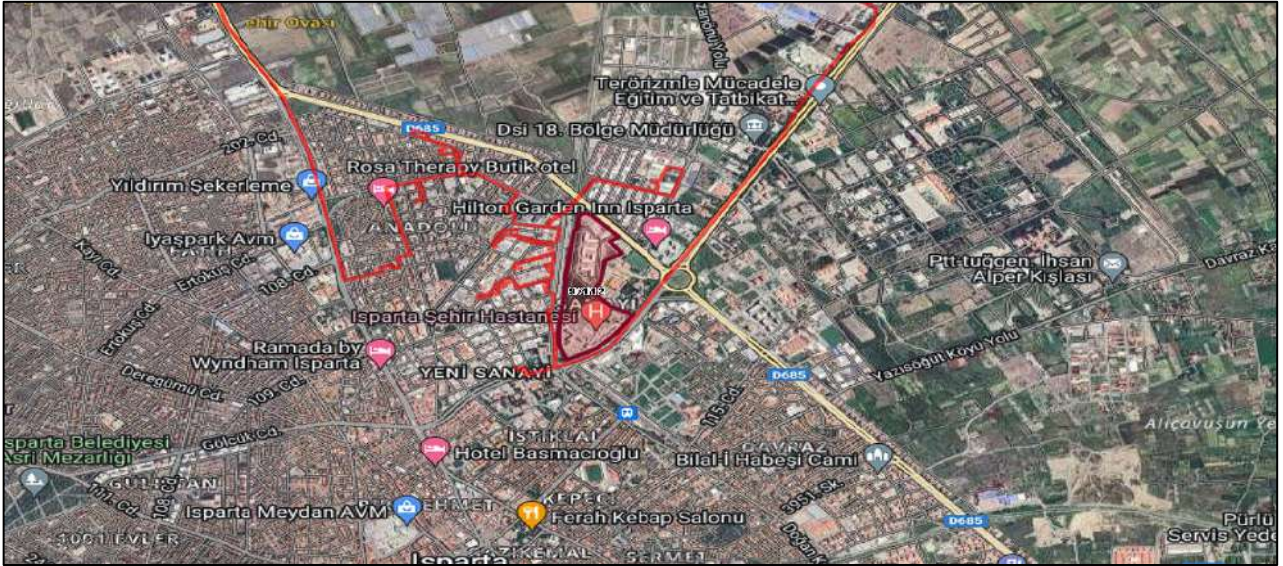
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

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 Yurdu'dur.

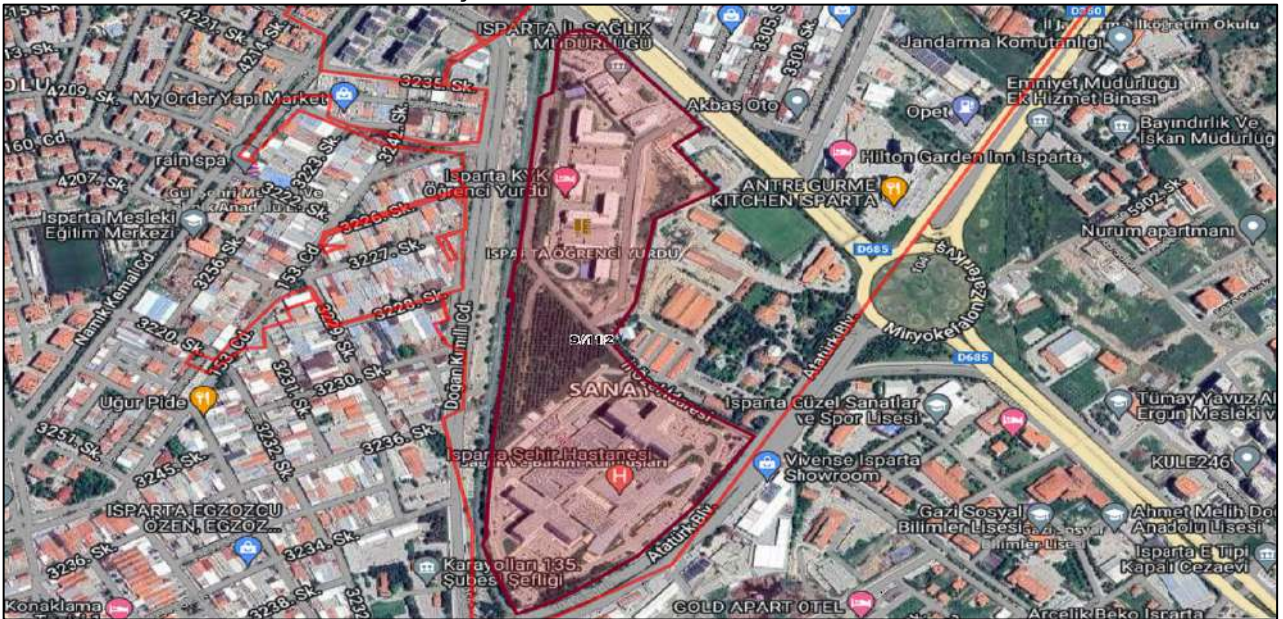
Konu taşınmaz; Alparslan Türkeş Caddesi üzerinde güneydoğu yönde ilerlenirken, Isparta İl Sağlık Müdürlüğü ve Isparta Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi geçildikten hemen sonra sağa isimsiz yola giriş yapılır. Bu yol üzerinde yaklaşık 170 metre ilerlendiğinde rapora öğrenci yurdu nizamiye girişine ulaşılmış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

Rapora konu yurt kompleksinin yer aldığı parsel Isparta Şehir Hastanesi, Isparta İl Sağlık Müdürlüğü, Isparta Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi ile rapora konu Kredi ve Yurtlar Kurumu tarafından işletilen Isparta Öğrenci Yurdunun bir arada olduğu bir parseldir. Söz konusu yurt kompleksi parselin 31.848 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 üzere toplamda 7 Blok olarak, betonarme yapı tarzında inşa edilmiş yurt kompleksidir.

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

A Blok, Nizamiye Binası; parselin doğu cephesinde, orta kısımda yer almaktadır. Mimari projesine göre yaklaşık brüt 78 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 alanıdır. 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 alanıdır. 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 planlanmış, 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 alanıdır.

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

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

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

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

4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
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 değerlendirme konusu parsel üzerindeki yurt kompleksinde yer alan taşınmazlara ait yasal belgeler aşağıdaki gibidir.

- 20.09.2016 tarih ve bila sayılı, tüm bloklar için verilmiş Mimari Proje bulunmaktadır.

- **Nizamiye Bloğu**; 22.09.2016 tarih, 436 sayılı, Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 78 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.

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

5.3.1 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Analizi:

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

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

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

5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için kurumumuz tarafından ilk defa rapor hazırlanmaktadır.

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 yurtdur.

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

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

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

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

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

6.1.1 Küresel Ekonomi

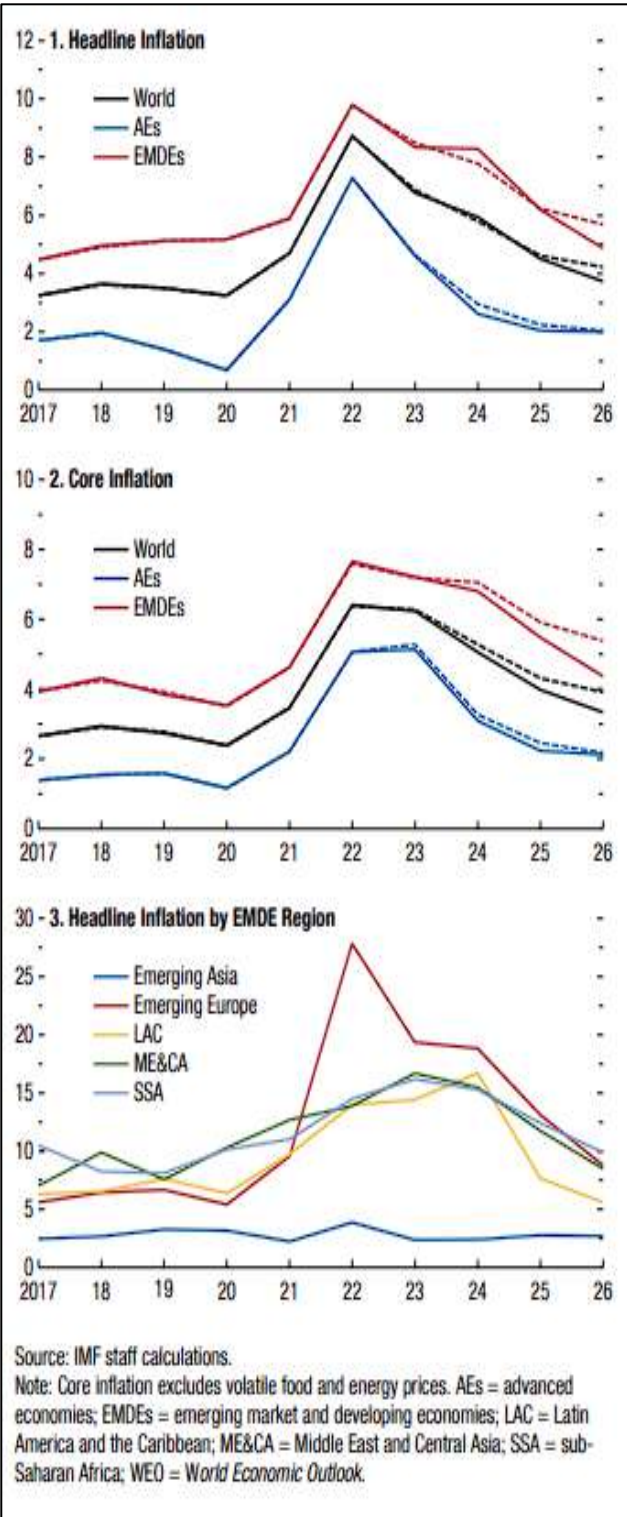
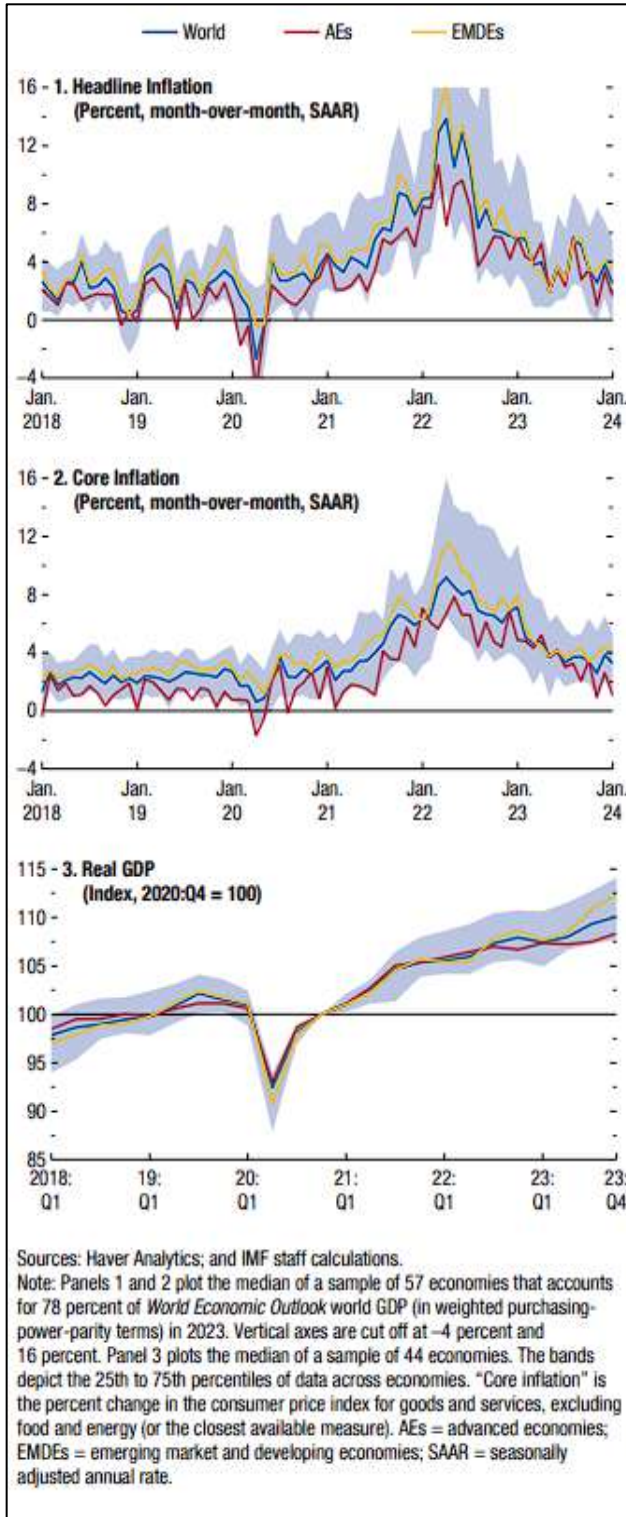
2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler güncelliğini korumuştur. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerilemeye 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.

2023 yılında 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 çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 dördüncü çeyreğinde direncini korumuştur. ABD'de hem imalat hem de hizmet sektöründe yavaşlama görülürken, Euro Bölgesi'nde aktivite verileri son çeyrekte daralmaya işaret etmektedir. Çin'de son çeyrekte büyüme hedeflere uygun gerçekleşse de veriler iç talepteki yavaşlamaya ve emlak sektöründeki durgunluğa yönelik sinyaller vermiştir. Diğer gelişmekte olan ekonomilerde ayrışma görülse de genel anlamda küresel aktiviteyi yukarı çekmiştir. Enflasyonda tahminlerden hızlı gerçekleşen gerilemelerle belli başlı merkez bankalarının 2024 yılı içinde gerçekleştireceği faiz indirimlerine yönelik beklentiler artmış ve küresel tahvil faizlerinde düşüş görülmüştür. Bu gelişmeler risk iştahını desteklerken, gelişmekte olan ülkelere sermaye akışı artmıştır. Son çeyrekte yaşanan jeopolitik gerilimler enerji fiyatları üzerindeki belirsizlikleri artırırken, küresel ticarete aksamalara yol açmaktadır. Öte yandan, 2024 yılının ilk haftalarında gelişmiş ekonomi merkez bankalarının faiz indirimlerinin beklenen kadar erken olmayabileceği fiyatlaması öne çıkmıştır. Bu nedenle tahvil faizleri yeniden yükselirken, jeopolitik belirsizliklerle birlikte küresel piyasalardaki iyimserlik hız kesmiştir.

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 ekonomiler için hafif bir hızlanma; burada büyümenin 2023'teki yüzde 1,6'dan 2024'te yüzde 1,7'ye çıkması bekleniyor. ve 2025'te yüzde 1,8 - gelişmekte olan piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde 2023'te yüzde 4,3'ten 2024 ve 2025'te yüzde 4,2'ye hafif bir yavaşlama ile dengelenecek. Bundan beş yıl sonra küresel büyüme tahmini - yüzde 3,1 - en yüksek seviyesinde olacağı öngörülüyor. Küresel enflasyonun 2023'teki yüzde 6,8'den 2024'te yüzde 5,9'a ve 2025'te yüzde 4,5'e istikrarlı bir şekilde düşeceği, gelişmiş ekonomilerin enflasyon hedeflerine gelişmekte olan piyasalara ve gelişmekte olan ekonomilere göre daha erken döneceği tahmin ediliyor. Çekirdek enflasyonun genel olarak daha kademeli bir düşüş göstermesi öngörülüyor.



*Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu

Enflasyon Grafikleri

	2023	Projections		Difference from January 2024 WEO Update ¹		Difference from October 2023 WEO ¹	
		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 Prices⁷	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

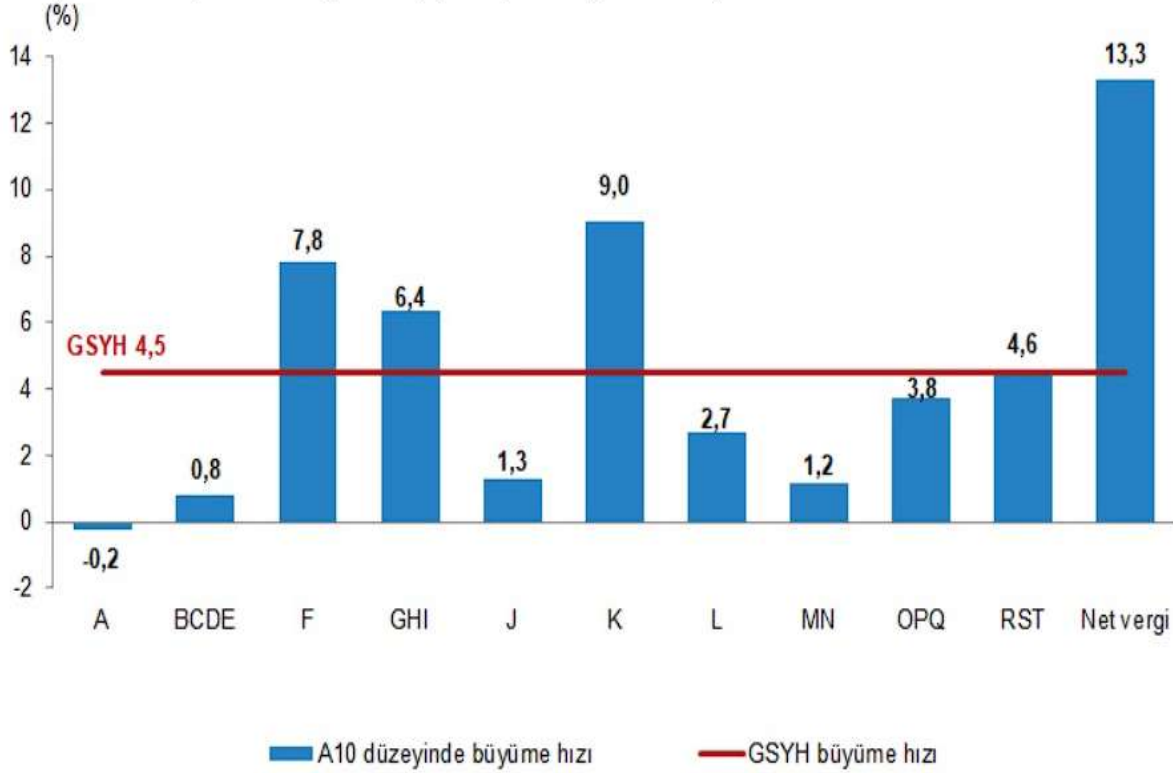
6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

GSYH 2023 yılının dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 bir önceki yıla göre %4,5 arttı.

Türkiye ekonomisi 2023 üçüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı üçüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talep ve yatırımların katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %5,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek sonunda 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH üçüncü çeyrekte 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 dördüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin yavaşladığını göstermektedir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) aralık ayında 47,4'e yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri son çeyrekte sınırlı da olsa gerileme kaydetmiştir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmektedir.

Dördüncü çeyrekte dış dengede ılımlı bir iyileşme görülmüştür. İhracatta sınırlı yükseliş görülürken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Hizmetler hem taşımacılık hem de turizmdeki zayıflama ile gerilerken, birincil gelir dengesindeki bozulma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. İkinci çeyrek içinde 60 milyar doları aşan 12 aylık toplam cari açık, Eylül itibarıyla 51,8 milyar dolara ve en güncel veri olarak Kasım itibarıyla 49,6 milyar dolara gerilemiştir. Ticaret Bakanlığı verilerine göre, 2023 yılı genelinde ihracat 2022'ye göre %0,6 artarken, ithalatta %0,5 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 yılında 109,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 106,0 milyar dolara inmiştir. Bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışlarının neden olduğu birikmiş maliyetlerin etkisi büyük ölçüde geride kalsa da beklentilerdeki katılık ve gıda fiyatlarındaki artış ile dördüncü çeyrekte enflasyonda sınırlı bir artış yaşanmıştır. 2023 üçüncü çeyrek sonunda %61,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu aralık ayında %64,8'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ise %47,4'ten %44,2'ye gerilemiştir. TCMB politika faizini Eylül'de %25,00'dan %30,00'a çıkarırken, artırımlara Ekim, Kasım ve Aralık toplantılarında da devam etmiştir. Son aralık ayı toplantısında haftalık repo faizini 250 baz puan artırarak %42,50'ye çıkarırken, parasal sıkılaştırmanın en kısa zamanda tamamlanacağını ve sıkılığın gerektiği müddetçe sürdürüleceğini duyurmuştur.

GSYH, iktisadi faaliyet kollarına göre A10(1) düzeyinde büyüme hızları, 2023



(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, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2023

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 276 307	1 118 593	220,4	4,5
	I ^(r)	4 642 146	246 013	194,3	4,0
	II ^(r)	5 506 173	271 669	209,5	3,9
	III ^(r)	7 696 613	296 508	237,4	6,1
	IV	8 431 375	304 402	240,4	4,0

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

2023 yılı dördüncü çeyrek konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yaklaşık %23,9 oranında gerileme kaydederek 325.852 adet olmuştur. 2023 yılı genelinde ise toplam konut satışları 1.225.926 adede ulaşmış ve son sekiz yılın en düşük seviyesine gerilemiştir. 2023 yılı itibarıyla ipotekli satışların toplam içerisindeki oranı veri setindeki en düşük seviyesine gerileyerek %14,5 olmuş; ilk satışlarda da 379.542 ile adet bazında en düşük satış sayısı gözlemlenmiştir. Konut piyasasında yavaşlamada konut finansmanına erişimin zorlaşması ve konut fiyatlarındaki artışın etkili olduğu görülmüştür.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede birinci el ve ikinci el konut satışlarının toplam satışlar içerisindeki oranı geçtiğimiz yıllara benzer seviyelerde kalmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yıl %30,97 iken %30,96; ikinci el satışlarının payı ise %69,03 iken %69,04 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla, ilk satışlar dördüncü çeyrekte 110.945 adet, yıl genelinde 379.542 adet olmuş; ikinci el satışlar ise dördüncü çeyrekte 214.907 adet, yıl genelinde 846.384 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının en düşük seviyeye gerilemesine ek olarak, adet bazında da veri tarihinin en düşük ipotekli satışının gerçekleştiği görülmektedir. Konut kredisi faiz oranlarındaki artışın devam etmesi ve konut kredisi kullanımına ilişkin yapılan düzenlemelerin de etkisiyle dördüncü çeyrekte yıllık bazda %67,4, yıl genelinde ise %36,6 oranında gerileme kaydedilmiştir. Konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması yıl genelinde %41,70 olarak gerçekleşmiş ve bu oran 2002 yılından bu yana en yüksek faiz oranı olmuştur. Diğer satışlarda ipotekli satışlara kıyasla daha düşük bir oranda, yıllık bazda %13,0 gerileme kaydedilmiştir. Bu sonuçlarla, ipotekli satışlar dördüncü çeyrekte 16.864 adet, yıl genelinde 177.748 adet; diğer satışlar dördüncü çeyrekte 308.988 adet, yıl genelinde 1.048.178 adet olmuştur.

Yabancılar yapılan satışlarda ise 2023 yılında son altı yılın en düşük satış adedine ulaşıldığı ve toplam satışlar içerisindeki payının gerileme kaydettiği görülmektedir. Yabancılar satışları, 2023 yılında 35.005 olarak gerçekleşmiş olup toplam satışlar içerisindeki payı %2,9 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte dördüncü çeyrekte, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %61,1 oranında gerileme kaydedilmiştir. Ülke uyruklarına göre geçen yıllara benzer şekilde en yüksek alım, yabancılar yapılan satışlar içerisinde %29,9 oranında paya sahip olan Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında ise, dördüncü çeyrekte en yüksek satış bir önceki çeyrekle benzer şekilde Antalya'da gerçekleşmiştir. Yıl genelinde de Antalya %36,3 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %32,1 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %8,6 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları, Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on dört ay üst üste düşüş kaydederek %82,8'e gerilemiştir. Reel artış ise 2022 yılı kasım ayında %48,9 seviyesinde iken 2023 yılında reel artış %12,8 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup kasım ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %88,4, reel %16,3 oranında artış gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarının ulaştığı mevcut seviye itibarıyla alım gücünde azalma meydana gelmiş ve bu durum konut fiyatlarındaki artış hızının azalmasının önemli etkenlerinden birisi olmuştur. Kasım 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 30.319 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 44.533 TL/m², İzmir'de 35.465 TL/m², Ankara'da 23.292 TL/m² olmuştur. (GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023)



Aylık faiz oranı 2023 yılının ilk çeyreğinde %1,33 seviyelerinde seyrederken özellikle yılın üçüncü çeyrek sonunda %3,01 seviyelerine çıkmış ve yılın son çeyreğinde %2,96 seviyesinde seyretmektedir. Aynı şekilde 2023 yılının ilk çeyreğinde %17,23 seviyelerinde seyreden yıllık faiz oranı yılın üçüncü çeyreğinde %42,79 seviyelerine çıkmış ve yıllık faiz oranı 2023 Aralık ayını %41,84 ile tamamlamıştır. 2024 Ocak ayı itibarıyla yıllık faiz %41,38 olarak seyretmektedir.

2023 yılı Aralık ayı sonunda konut kredisi hacmi 438,2 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2022 Aralık ayında %65,90 seviyesinden, 2023 yılı Aralık ayında %59,81 seviyesine düşmüştür. Aralık 2023'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %17,26'dan %20,70'e yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,32'den %9,81'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2023 Aralık ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Aralık ayında 1,51 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2022 yılı Aralık ayında %33,2 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Aralık 2023 itibarıyla 4,3 puan azalarak %28,9 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 11,6 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %23,2 olmuştur. Bu oran 2022 Aralık ayında %20,3 seviyesindeydi.

Merkez Bankası'nın 2024 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre yüzde 2,2 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 58,3 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 5,1 oranında azalmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2024 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 1,5, 2,0 ve 1,6 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 45,6, 72,9 ve 57,4 oranlarında artış göstermiştir.

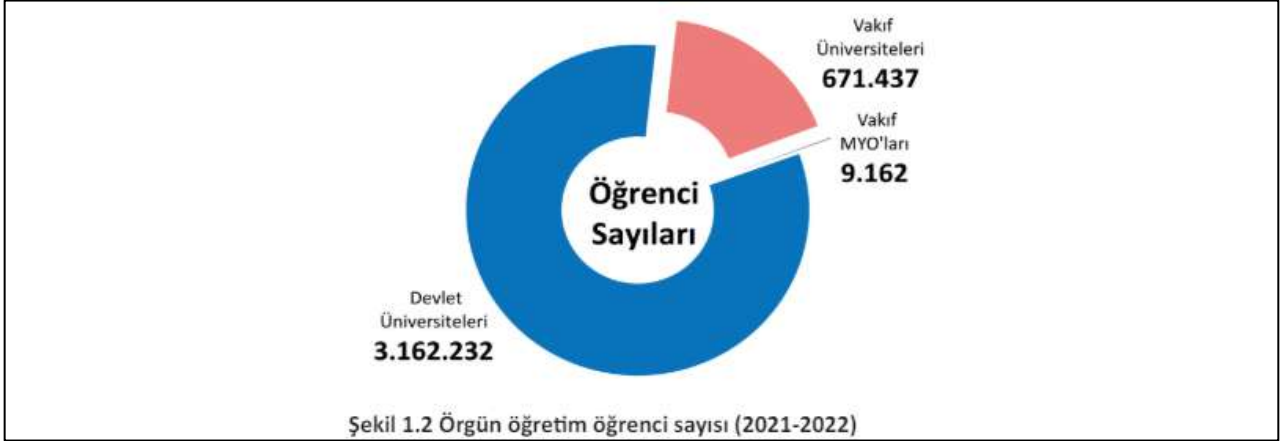


	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)**
 TÜRKİYE	1216,0 (%58,3)	1321,2 (%57,0)	1200,4 (%58,8)	31364,5 ₺
 İSTANBUL	1005,4 (%45,6)	1142,6 (%43,6)	991,1 (%44,6)	45420,7 ₺
 ANKARA	1274,2 (%72,9)	1458,6 (%57,9)	1261,3 (%74,1)	24918,8 ₺
 İZMİR	1259,9 (%57,4)	1434,5 (%53,6)	1249,9 (%58,7)	36065,4 ₺

6.1.4 Kredi Yurtlar Kurumu Yurt ve Özel Öğrenci Yurt Piyasası:

Öğrenci Sayısı

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



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



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

Isparta İl'inde Yer Alan Üniversite Öğrenci Sayısı

Yüksek Öğretim Kurulu tarafından 2023 yılında yayınlanan verilere göre; Isparta ili sınırları içerisinde, Isparta Uygulamalı Bilimler Üniversitesi ve Süleyman Demirel Üniversitesi bulunmakta olup bu üniversitelerde, ön lisans programlarında 13.903 erkek, 12.236 kadın öğrenci, lisans programlarında, 17.605 erkek, 15.859 kadın öğrenci, yüksek lisans programlarında 2.711 erkek, 1.950 kadın öğrenci ve doktora programlarında 774 erkek, 653 kadın öğrenci bulunmaktadır.

ÖĞRENCİ SAYILARI																		
Üniversite Adı	Tür	İl	Öğretim Türü	Okuyan Önlisans			Okuyan Lisans			Okuyan Yüksek Lisans			Okuyan Doktora			Genel Toplam		
				E	K	T	E	K	T	E	K	T	E	K	T	E	K	T
ISPARTA UYGULAMALI BİLİMLER ÜNİVERSİTESİ	DEVLET	ISPARTA	BİRİNCİ Ö.	9361	6573	15934	2396	929	3325	575	265	840	154	103	257	12486	7870	20356
ISPARTA UYGULAMALI BİLİMLER ÜNİVERSİTESİ	DEVLET	ISPARTA	İKİNCİ Ö.	2602	1640	4242	596	106	702	0	0	0	0	0	0	3198	1746	4944
ISPARTA UYGULAMALI BİLİMLER ÜNİVERSİTESİ	DEVLET	ISPARTA	UZAKTAN Ö.	516	655	1171	0	1	1	0	0	0	0	0	0	516	656	1172
ISPARTA UYGULAMALI BİLİMLER ÜNİVERSİTESİ	DEVLET	ISPARTA	TOPLAM	12479	8868	21347	2992	1036	4028	575	265	840	154	103	257	16200	10272	26472
SÜLEYMAN DEMİREL ÜNİVERSİTESİ	DEVLET	ISPARTA	BİRİNCİ Ö.	1050	2653	3703	10658	12184	22842	1685	1449	3134	620	550	1170	14013	16836	30849
SÜLEYMAN DEMİREL ÜNİVERSİTESİ	DEVLET	ISPARTA	İKİNCİ Ö.	374	715	1089	3952	2638	6590	167	129	296	0	0	0	4493	3482	7975
SÜLEYMAN DEMİREL ÜNİVERSİTESİ	DEVLET	ISPARTA	UZAKTAN Ö.	0	0	0	3	1	4	284	107	391	0	0	0	287	108	395
SÜLEYMAN DEMİREL ÜNİVERSİTESİ	DEVLET	ISPARTA	TOPLAM	1424	3368	4792	14613	14823	29436	2136	1685	3821	620	550	1170	18793	20426	39219
TOPLAM				13903	12236	26139	17605	15859	33464	2711	1950	4661	774	653	1427	34993	30698	65691

Isparta Kredi ve Yurtlar Kurumuna Bağlı Yurt Kapasitesi

Milli Eğitim Bakanlığı, 2022-2023, Örgün Eğitim İstatistiklerine göre Isparta ili sınırları içerisinde Kredi ve Yurtlar Kurumuna bağlı 13 adet yurt bulunmakta olup Isparta Merkez İlçesi'nde 3 adet erkek, 2 adet kız yurdu bulunmaktadır. İl genelinde Kredi ve Yurtlar Kurumu'na bağlı yurtlar dışında 19 adet erkek ve 21 adet Özel Öğrenci Yurdu bulunmaktadır.

Yüksek Öğretim Kredi ve Yurtlar Kurumu Hizmetleri

Services Provided by Higher Education Loans and Dormitories Institution

4.3 İl ve ilçelere göre Kredi ve Yurtlar Kurumuna bağlı yurtlarda yurt kapasitesi (devam)

Capacities of dormitories affiliated to Loans and Dormitories Institution by province and district (continued)

[22.06.2023 tarihi itibarıyla - As of 22.06.2023]

İl - Province	İlçe - District	Yurt adı Dormitory name	Toplam kapasite Total capacity	Erkek kapasite Male capacity	Kadın kapasite Female capacity
ISPARTA	MERKEZ	GÜLİSTAN ÖĞRENCİ YURDU	1 360	-	1 360
ISPARTA	MERKEZ	GÜLÇİHAN ÖĞRENCİ YURDU	1 874	-	1 874
ISPARTA	MERKEZ	MİHRİ HATUN ÖĞRENCİ YURDU	2 066	-	2 066
ISPARTA	MERKEZ	ISPARTA MURAD HÜDAVENDİGAR ÖĞRENCİ YURDU	2 316	2 316	-
ISPARTA	MERKEZ	ISPARTA ÖĞRENCİ YURDU	4 032	4 032	-
ISPARTA	MERKEZ	BEDÜZZAMAN SAİD NURİ ÖĞRENCİ YURDU	3 646	-	3 646
ISPARTA	ATABEY	ATABEY YURDU	160	80	80
ISPARTA	EĞİRDİR	EĞİRDİR YURDU	542	140	402
ISPARTA	YALVAÇ	YALVAÇ YURDU	834	280	554
ISPARTA	SÜTÇÜLER	SÜTÇÜLER ÖĞRENCİ YURDU	246	162	84
ISPARTA	KEÇİBORLU	GÜLKENT ÖĞRENCİ YURDU	410	254	156
ISPARTA	ULUBORLU	KUTLUBEY ÖĞRENCİ YURDU	564	282	282
ISPARTA	ŞARKIKARAAĞAÇ	ŞARKIKARAAĞAÇ ÖĞRENCİ YURDU	397	168	229

Kaynak : Kredi ve Yurtlar Genel Müdürlüğü

Source : General Directorate of Loans and Dormitories

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 değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı / Gelir Akımları Yaklaşımı” ve “Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

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

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseye 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 SEÇİME NEDENLERİ

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

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

Emsaller:

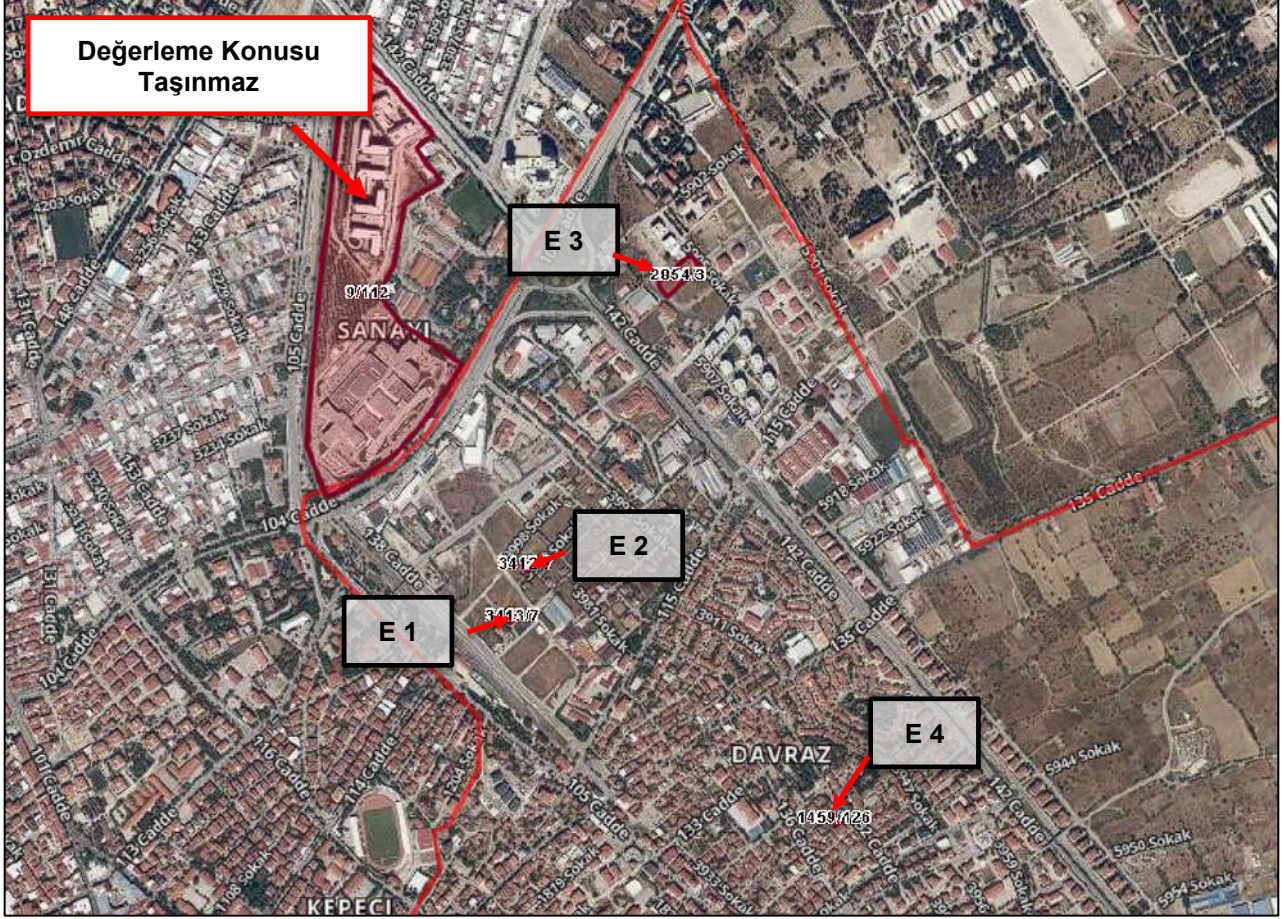
Emsal 1: Rapora konu taşınmaza yakın konumda yer alan, Karaağaç Mahallesinde, 541,68 m² yüz ölçümüne sahip, 3413 ada 7 parsel numaralı, Konut Alanı lejantında, E:0,60, TAKS:0,30, 2 Kat yapılaşma koşullarına sahip köşe konumda yer alan arsa için 8.000.000 TL talep edilmektedir.

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. Konu taşınmazı portföyünde bulunduran emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede konu taşınmazın 6.000.000 – 6.500.000 TL aralığında alıcı bulabileceği düşünülmektedir.

Emsal 3: Rapora konu taşınmaza yakın konumda yer alan, Karaağaç Mahallesinde, 3.726,28 m² yüz ölçümüne sahip, 2854 ada 3 parsel numaralı, Konut Alanı lejantında, E:0,70, 5 Kat yapılaşma koşullarına sahip arsanın 600 m² lik hissesi için 4.750.000 TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmazın altyapı olanakları kısıtlıdır. Taşınmazı portföyünde bulunduran emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede söz konusu taşınmaza gelen teklifler sonucunda ortalama 4.000.000 TL civarında satış görebileceği beyan edilmiştir.

Emsal 4: Rapora konu taşınmaza yakın konumda yer alan, Karaağaç Mahallesinde, 390,00 m² yüz ölçümüne sahip, 1459 ada 126 parsel numaralı, Konut Alanı lejantında, 3 Kat yapılaşma koşullarına sahip arsa için 4.500.000 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 3.000 – 3.500 TL/m² aralığında 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 değerlendirilmiştir.

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	2854/3	1459/126	9/112
Alan (m²)	541,00	466,36	600,00	390,00	31.848,00
Satış Fiyatı-SF (TL)	8.000.000	7.500.000	4.750.000	4.500.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	7.000.000	6.250.000	4.000.000	4.010.000	
İmar Durumu	Konut, E:0,60, 2 Kat	Konut, E:0,60, 2 Kat	Konut, E:0,70, 5 Kat	Konut, 3 Kat	Sağlık Alanı, E:2,00
Birim Değer (TL/m²)	12.939	13.402	6.667	10.282	
İmar Durumu Şerefiyesi	25%	25%	20%	25%	
Hisse Şerefiyesi	0%	0%	-20%	0%	
Konum Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	
Altyapı Şerefiyesi	0%	0%	-25%	0%	
Büyüklük Şerefiyesi	60%	60%	60%	60%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	3.882	4.020	3.200	3.085	
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	3.546,70				3.546,70
Konu Taşınmaz Değeri (TL)					112.955.422,02
Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)					112.955.000

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	28.06.2024
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Sayısı	6577
Üst Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	65,90%

Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	3.546,69
Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	31.848
Arsa Toplam Değeri (TL)	112.955.000

Üst Hakkı Değerinin Oranı	0,67
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	65,90%
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	1.558
Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	31.848
Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri (TL)	49.626.255

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

Üst Hakkına Esas Arsa Değeri

Taşınmaz	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Piyasa Değeri (TL)
9 Ada 112 Parsel	34.848,00	1.558,00	49.626.255.-
Arsa Değeri (TL)			49.626.255.-

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 (m ²)		M ² Birim Fiyatı	Arsa Değeri
9 Ada 112 parsel	31.848,00		1.558,22	49.626.255 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M ² birim fiyatı	Amortisman	Değer
A Blok Nizamiye	78	5.000	8%	358.800,00
A-1 Blok Yurt Binası	13.128	14.400	8%	173.919.744,00
A-2 Blok Yurt Binası	13.128	14.400	8%	173.919.744,00
A-3 Blok Yurt Binası	13.128	14.400	8%	173.919.744,00
A-4 Blok Yurt Binası	13.128	14.400	8%	173.919.744,00
B-1 Blok Sosyal Tesis	2.335	9.600	8%	20.622.720,00
B-2 Blok Sosyal Tesisi	2.335	9.600	8%	20.622.720,00
Ortak Alanlar (Sığınak, Depo, Bodrum Katlar vb)	9.600	9.600	8%	84.787.200,00
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				3.000.000
Yapı Değeri Toplam				825.070.416
Harici ve Müteferrik İşler				
Geliştirici Karı, Şerefiye				123.760.000
Arsa Değeri				49.626.254,84
Yapı Değeri				825.070.416,00
Harici ve Müteferrik İşler				123.760.000,00
Toplam Değer (TL)				998.456.670,84
Yuvarlanmış Toplam Değer (TL)				998.460.000,00

**Resmi Gazete’de yayımlanan yapı yaklaşık birim maliyetlerinin yayın tarihinden değerlendirme tarihine kadar olan süredeki enflasyonu da göz önünde bulundurularak, piyasa koşulları da baz alındığında yurt maliyeti yaklaşık 450 USD/m² olarak hesaplanmıştır.*

6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ

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

Yurt Analizinde Varsayımlar:

- Sözleşme başlangıç tarihinden itibaren değerlendirme tarihine kadar yapılan artışlar neticesinde 2024 yılı Ocak ayı kira bedeli KDV hariç 3.671.320,31.-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 Ocak Ayı kira için KDV hariç 279.888,33.-TL olarak belirlenmiş olup bu bedel her yıl Eylül ayında 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 %4 oranında genel işletme gideri olacağı öngörülmüştür.
- Sigorta bedeli 2024 son altı aylık dönem için 149.172.-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 getirileri dikkate alınarak risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı %21,50 civarındadır.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden risklerinin toplamı olarak yaklaşık %2,5 - %4,5 civarında alınarak indirme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %24,76 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)		0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5
Yıllar		28.06.2024	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		29.370.562	73.793.538	96.647.507	118.950.778	141.402.737	163.875.513	185.033.199	205.386.851	227.979.404	253.057.139
Toplam Gelirler (TL)		29.370.562	73.793.538	96.647.507	118.950.778	141.402.737	163.875.513	185.033.199	205.386.851	227.979.404	253.057.139
İşletme Gideri Oranı (%)		4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
İşletme Gider Toplamı (TL)		1.174.822	2.951.742	3.865.900	4.758.031	5.656.109	6.555.021	7.401.328	8.215.474	9.119.176	10.122.286
Üst Hakkı Bedeli (TL)		1.679.330	4.534.191	5.667.739	6.801.286	7.957.505	9.071.556	10.069.427	11.177.064	12.406.541	13.771.260
Bina Sigortası (TL)		149.172	447.517	604.147	755.184	906.221	1.060.279	1.208.718	1.341.676	1.489.261	1.653.080
Diğer Giderler		146.853	368.968	483.238	594.754	707.014	819.378	925.166	1.026.934	1.139.897	1.265.286
Toplam Giderler (TL)		3.150.177	8.302.417	10.621.024	12.909.256	15.226.849	17.506.232	19.604.638	21.761.149	24.154.875	26.811.911
Net Gelir (TL)		26.220.385	65.491.122	86.026.483	106.041.522	126.175.888	146.369.281	165.428.560	183.625.702	203.824.529	226.245.227
Net Nakit Akışları		26.220.385	65.491.122	86.026.483	106.041.522	126.175.888	146.369.281	165.428.560	183.625.702	203.824.529	226.245.227

10,5	11,5	12,5	13,5	14,5	15,5	16,5	17,5	18,5
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
280.893.424	311.791.701	346.088.788	384.158.554	426.415.995	473.321.755	525.387.148	583.179.734	642.216.803
280.893.424	311.791.701	346.088.788	384.158.554	426.415.995	473.321.755	525.387.148	583.179.734	642.216.803
4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
11.235.737	12.471.668	13.843.552	15.366.342	17.056.640	18.932.870	21.015.486	23.327.189	25.888.672
15.286.099	16.967.570	18.834.003	20.905.743	23.205.375	25.757.966	28.591.342	31.736.390	35.216.390
1.834.918	2.036.759	2.260.803	2.509.491	2.785.535	3.091.944	3.432.058	3.809.584	4.228.639
1.404.467	1.558.959	1.730.444	1.920.793	2.132.080	2.366.609	2.626.936	2.915.899	3.236.084
29.761.222	33.034.956	36.668.801	40.702.369	44.879.998	49.196.798	53.772.446	58.644.015	63.780.785
251.132.202	278.756.745	309.419.987	343.456.185	383.535.997	425.724.957	472.554.702	524.535.720	576.202.018
251.132.202	278.756.745	309.419.987	343.456.185	383.535.997	425.724.957	472.554.702	524.535.720	576.202.018

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	21,50%	21,50%	21,50%
Risk Primi	2,26%	3,26%	4,26%
İndirgeme Oranı	23,76%	24,76%	25,76%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	564.752.298	533.267.058	504.479.705
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	564.750.000	533.270.000	504.480.000

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bu değerleme raporunda arsa ve/veya proje değerlendirme 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 ile Kira Sözleşmesi Akfen GYO A.Ş.'ye aittir.

7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

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

Değerlemeye konu taşınmazın mülkiyetinin “MALİYE HAZİNESİ” olması sebebiyle TKGM Sisteminden tapu kayıt belgelerine ulaşılamamış, tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesine izin verilmemiştir. Bu sebeple tarafımıza iletilen tapu kaydı belgeleri baz alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarındaki ipotek kaydında borçlu malik “Isparta Şehir Hastanesi Yatırım İşletme A.Ş.” 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, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde “Gayrimenkule Dayalı Hak” başlığı altında yer almasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

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

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

.

8. SONUÇ

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

PAZAR DEĞERİ (TL)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
Taşınmaz Değeri (TL)	533.270.000.-	639.920.000.-
	Beşyüzotuzüçmilyonikiyüzyetmişbin Türk Lirası	Altıyüzotuzdokuzmilyondokuzyüzyirmibin Türk Lirası
Taşınmazın Aylık Kira Değeri (TL)	3.671.320.-	4.405.584.-
	Üçmilyonaltıyüzyetmişbirbinüçyüzyirmi Türk Lirası	Dörtmilyondörtüzyüzbeşbinbeşyüzseksendört Türk Lirası

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

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

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı
Nurullah KİBAR
Lisans No: 924076

Değerleme Uzmanı
Merve GÜNEŞ
Lisans No: 409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mehmet ÖZTÜRK
Lisans No: 401187

- İşbu rapor, **AKFEN GYO A.Ş.**'nin yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.
- Firmamız, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 14.07.2015 tarih ve 18/916 karar no ile Lisans Belgesini almıştır. İş bu Değerleme Raporu SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme 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.