



Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

06.01.2026
SM-25-SPK-040

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	28.03.2025
Talep Tarihi / Sayısı	22.10.2025 / 040
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Rapor Tarihi	06.01.2026
Rapor Numarası	SM-25-SPK-040
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	27
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	27
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	40
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	40
6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	40
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	40
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	41
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	41

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	41
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ	44
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ	45
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	47
8. SONUÇ	48

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 (m²)	194.988,99
Ana Taşınmazın Niteliği	A, B BLOK 4 ER KATLI BETONARME SAĞLIK VE BAKIM KURULUŞLARI A BLOK 7 KATLI, B BLOK 12 KATLI, C BLOK 3 KATLI, D BLOK 10 KATLI, E BLOK 4 KATLI BETONARME HASTANE VE BAKIM KURULUŞLARI VE ARSASI
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Cilt No.	42
Sayfa No.	4133
Tarih / Yevmiye No.	23.09.2014 / 12581
Sahibi	MALİYE HAZİNESİ (1/1)

RAPORA KONU TAŞINMAZ (ÜST HAKKI)	
İli	ISPARTA
İlçesi	MERKEZ
Mahallesi	İSTİKLAL 2
Köyü	-
Mevkii	KIRAÇLAR
Pafta No.	-
Ada No.	9
Parsel No.	112
Yüz ölçümü (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.

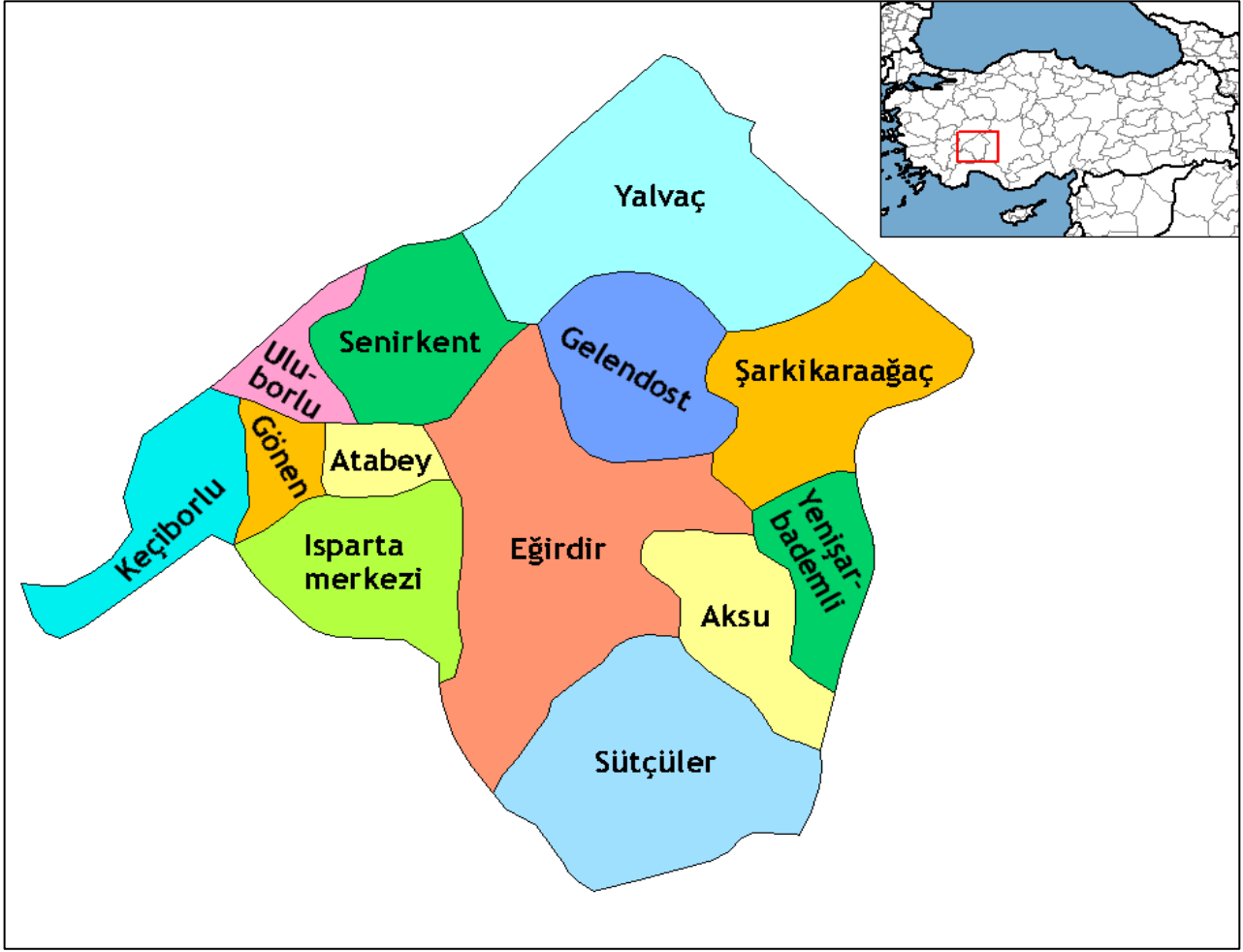


İdari Sınırlar:

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.



İklim:

Akdeniz iklimi ile karasal iklim arasında bir geçiş iklimine sahiptir. Kışları serin ve yağışlı yazları ise sıcak ve kurak geçmektedir.[2] Çevresindeki göllerin iklim üzerinde önemli etkisi vardır. Yağışların büyük bir bölümü kış ve ilkbahar aylarında düşmektedir. Yıl içinde en çok yağış Aralık ve Ocak aylarında yaşanmaktadır. Aylık yağış miktarları Ağustos ayına kadar düzenli olarak düşmekte ve Temmuz, Ağustos aylarında en kurak dönemine ulaşmaktadır. Eylül'den itibaren yağış miktarı tekrar artmaya başlamaktadır.[3] Bitki örtüsü bozkırdır. Isparta'nın Akdeniz iklimini yaşayamamasının nedenlerinden biri ise Toros Dağları'nın arkasında kalmasıdır.

Su Kaynakları:

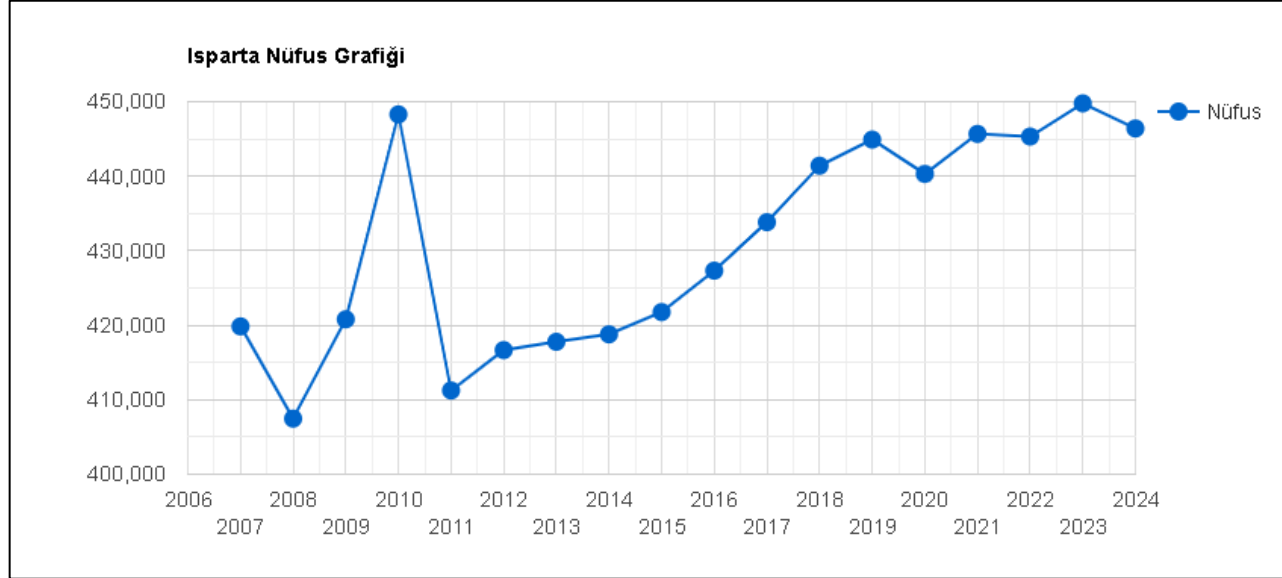
Isparta ili hudutları içinde doğan Akdeniz ve Eğirdir Gölüne dökülen akarsular, birinci sınıf sulama suyu niteliğindedirler. Isparta il hudutları içinde bulunan en önemli göller, Eğirdir, Kovada ve Gölcük Gölleri'dir. Ayrıca Burdur ve Beyşehir Gölleri, bir kısımda Isparta il sınırları içine girmektedir.

Nüfus ve Demografik Yapı:

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

Isparta nüfusu bir önceki yıla göre 3.368 azalmıştır. Isparta nüfusu 2024 yılına göre 446.409'dir. Bu nüfus, 220.203 erkek ve 226.206 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,33 erkek, %50,67 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
2024	446.409	220.203	226.206
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

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

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2024	Merkez	272.797	133.680	139.117	% 61,11
2024	Yalvaç	44.777	22.378	22.399	% 10,03
2024	Eğirdir	30.053	14.928	15.125	% 6,73
2024	Şarkıkaraağaç	24.579	11.997	12.582	% 5,51
2024	Gelendost	14.235	7.049	7.186	% 3,19
2024	Keçiborlu	14.129	7.233	6.896	% 3,17
2024	Senirkent	10.659	5.220	5.439	% 2,39
2024	Sütçüler	9.470	4.771	4.699	% 2,12
2024	Gönen	6.877	3.461	3.416	% 1,54
2024	Uluborlu	6.344	3.252	3.092	% 1,42
2024	Atabey	6.090	2.981	3.109	% 1,36
2024	Aksu	4.148	2.120	2.028	% 0,93
2024	Yenişarbademli	2.251	1.133	1.118	% 0,50

(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, kızılıçık, vişne, şeftali, erik, ayva, kayısı, üzüm, dut, badem ve ceviz), sebzeler (enginar, sakız kabağı, bamya, fasulye, patates, sarımsak, soğan, havuç), baklagiller (nohut, mercimek, börülce, fasulye), endüstri bitkileri (gül, haşhaş, şeker pancarı, ayçiçeği), yem bitkileri (yonca, korunga, fiğ ve burçak) ve 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 büyük 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 İlimizin üretim periyodu genişletilmiştir.

Eğitim

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

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

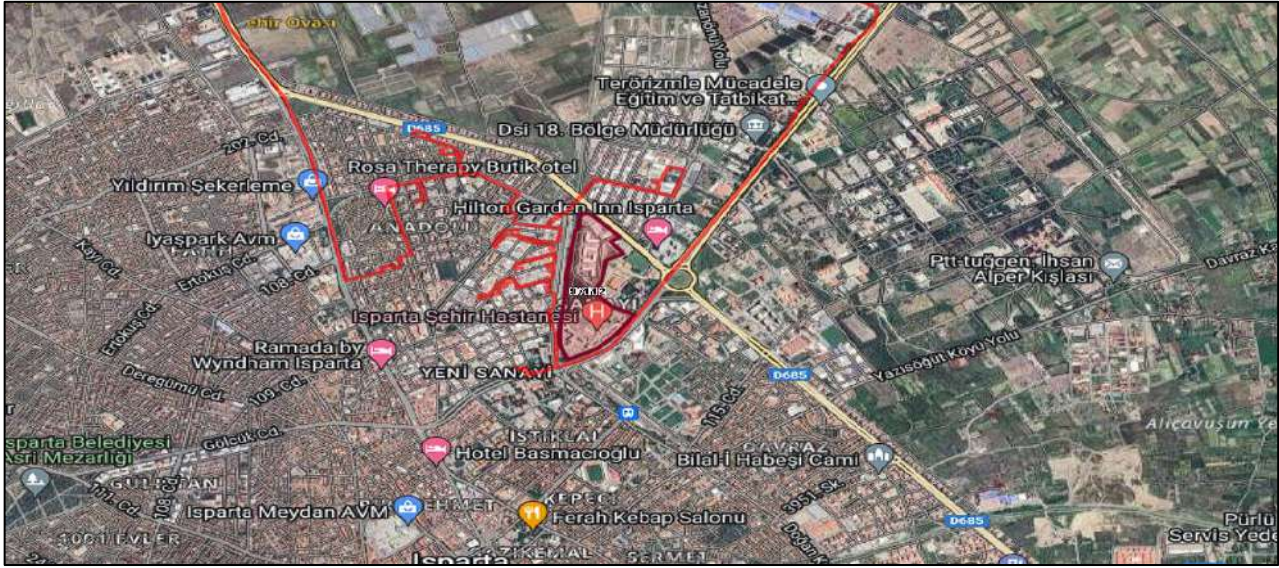
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

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

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

Rapora konu yurt kompleksinin yer aldığı parsel Isparta Şehir Hastanesi, Isparta İl Sağlık Müdürlüğü, Isparta Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi ile rapora konu Kredi ve Yurtlar Kurumu tarafından işletilen Isparta Öğrenci Yurdunun bir arada olduğu bir parseldir. Söz konusu yurt kompleksi parselin 31.848 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 alanıdır. 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 alanıdır. 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 alanıdır. 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 alanıdır. 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 daha önce kurumumuz tarafından 03.07.2024 tarih, SM-24-SPK-021 numaralı ve 06.01.2025 tarih, SM-24-SPK-048 numaralı değerlendirme raporları hazırlanmıştır.

Rapor No	Tarih	Taşınmazın Değeri (TL)	Raporu İmzalayan Uzmanlar
SM-24-SPK-021	03.07.2024	533.270.000.-TL	Nurullah KİBAR Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK Lisans No:924076)
			Merve GÜNEŞ Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)
SM-24-SPK-048	06.01.2025	704.010.000.-TL	Nurullah KİBAR Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK Lisans No:924076)
			Merve GÜNEŞ Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)

5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

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

Değerleme konusu taşınmaz 194.988,99 m² yüz ölçümlü, 9 ada 112 parsel numaralı, “A, B BLOK 4 ER KATLI BETONARME SAĞLIK VE BAKIM KURULUŞLARI A BLOK 7 KATLI, B BLOK 12 KATLI, C BLOK 3 KATLI, D BLOK 10 KATLI, E BLOK 4 KATLI BETONARME HASTANE VE BAKIM KURULUŞLARI VE ARSASI” nitelikli taşınmazın 31.848 m² lik kısmında, Nizamiye Binası, A1, A2, A3, A4, B1 ve B2 Bloklarından oluşan, Kredi ve Yurtlar Kurumu tarafından kullanılan öğrenci 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

Küresel büyümenin 2025-26'da yüzde 2,7'de sabit kalması bekleniyor. Bununla birlikte, küresel ekonomi, artan politika belirsizliği ve olumsuz ticaret politikası değişimleri, jeopolitik gerilimler, kalıcı enflasyon ve iklimle ilgili doğal afetlerden daha fazla ters rüzgar olasılığı ile birlikte, sürdürülebilir ekonomik kalkınmayı teşvik etmek için yetersiz kalacak düşük bir büyüme oranına yerleşiyor gibi görünüyor. Bu çerçevede, küresel büyümenin yüzde 60'ını besleyen yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomiler (EMDE'ler), yirmi birinci yüzyılın ikinci çeyreğine, kişi başına düşen gelirlerin, gelişmiş ekonomi yaşam standartlarına daha önce deneyimlediklerinden önemli ölçüde daha yavaş bir şekilde yetiştirme anlamına gelen bir yörüngede girmeye hazırlanıyor. Rota düzeltmeleri olmadan, düşük gelirli ülkelerin çoğunun yüzyılın ortasına kadar orta gelir statüsüne geçmesi pek olası değildir. Daha elverişli bir dış ortamı teşvik etmek, makroekonomik istikrarı artırmak, yapısal kısıtlamaları azaltmak, iklim değişikliğinin etkilerini ele almak ve böylece uzun vadeli büyüme ve kalkınmayı hızlandırmak için hem küresel hem de ulusal düzeyde politika eylemine ihtiyaç vardır.

Küresel Görünüm. Enflasyonun hedeflere daha yakın hale gelmesi ve parasal gevşemenin hem gelişmiş ekonomilerde hem de yükselen piyasa ve gelişmekte olan ülkelere (EMDE'ler) faaliyeti desteklemesiyle küresel büyüme istikrar kazanmaktadır. Bu, 2025-26 yılları arasında ticaret ve yatırım firması olarak yılda yüzde 2,7 oranında geniş tabanlı, ılımlı bir küresel genişlemeye yol açmalıdır. Bununla birlikte, büyüme beklentileri, birkaç yıl boyunca art arda gelen olumsuz şokların küresel ekonomiye verdiği zararı telafi etmek için yetersiz görünmektedir ve özellikle en savunmasız ülkelere zararlı sonuçlar doğurmaktadır. Daha uzun vadeli bir perspektiften bakıldığında, yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreğinde EMDE'lerde gelişmiş ekonomi gelir seviyelerine doğru yakalama istikrarlı bir şekilde zayıflamıştır. Artan politika belirsizliği ve olumsuz ticaret politikası değişimleri, görünüm üzerindeki temel aşağı yönlü riskleri temsil ediyor. Diğer riskler arasında artan çatışmalar ve jeopolitik gerilimler, yüksek enflasyon, iklim değişikliğine bağlı daha aşırı hava olayları ve büyük ekonomilerde daha zayıf büyüme yer alıyor. Yukarı yönde, enflasyonla mücadelede daha hızlı ilerleme ve kilit ekonomilerde daha güçlü talep, küresel faaliyetin beklenenden daha fazla gerçekleşmesine neden olabilir. Zayıf büyüme görünümü ve çoklu ters rüzgarlar, kararlı politika eylemine duyulan ihtiyacın altını çiziyor. Ticareti korumak, borç kırılganlıklarını ele almak ve iklim değişikliğiyle mücadele etmek için küresel politika çabaları gerekmektedir. Ulusal politika yapıcılar, mali sürdürülebilirliği sağlamak ve ihtiyaç duyulan yatırımları finanse etmek için fiyat istikrarını kararlılıkla sürdürmeli, vergi gelirlerini artırmalı ve harcamaları rasyonelleştirmelidir. Ayrıca, daha uzun vadeli büyümeyi artırmak ve kalkınma hedeflerini rayına oturtmak için, çatışmaların etkisini azaltan, beşeri sermayeyi artıran, işgücüne katılımı destekleyen ve gıda güvensizliğiyle mücadele eden müdahaleler kritik öneme sahip olacaktır. Bölgesel beklentiler. Artan ticaret kısıtlayıcı tedbirler ve yavaşlayan küresel büyüme ortamında, EMDE bölgeleri bu yıl farklı büyüme beklentileriyle karşı karşıya. Çin'deki zayıf iç talebin yanı sıra geçen yılki güçlü büyümenin ardından bazı büyük ekonomilerdeki yavaşlamalar nedeniyle Avrupa ve Orta Asya'da büyümenin ılımlı olması bekleniyor. Buna karşılık, Latin Amerika ve Karayipler, Orta Doğu ve Kuzey Afrika, Güney Asya ve Sahra Altı Afrika'da, kısmen güçlü iç talebin desteğiyle bir toparlanma bekleniyor. 2026 yılında çoğu bölgede büyümenin güçlenmesi bekleniyor. 2025 yılı, yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreğinin sonunu işaret edecek – 2000 yılından bu yana yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerin performansını gözden geçirmek ve beklentilerini değerlendirmek için iyi bir zaman. Küresel Ekonomik Beklentiler raporunun bu baskısı, çeyrek asırlık bir rapor kartı sunan iki analitik bölümden oluşuyor. Bir bölüm, orta gelirli, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerin beklentileri ve zorlukları hakkında fikir vermektedir; diğeri ise en fakir ülkelerin performansını kapsıyor. xvii Arka Rüzgarlardan Karşı Rüzgarlara: Yirmi Birinci Yüzyılda Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler. Yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreği EMDE'ler için dönüştürücü olmuştur. Bu ekonomiler, 2000 yılında yüzde 25 olan küresel GSYİH'nın şu anda yaklaşık yüzde

45'ini oluşturuyor ve bu eğilim, en büyük üç EMDE'deki (Çin, Hindistan ve Brezilya'daki (EM3) güçlü kolektif büyümenin yönlendirdiği bir eğilim. Toplu olarak, EMDE'ler 2000 yılından bu yana yıllık küresel büyümenin yaklaşık yüzde 60'ına katkıda bulundu ve ortalama olarak 1990'lardaki payın iki katına çıktı. Yükselişleri, özellikle yüzyılın ilk on yılında, hızlı küresel ticaret ve finansal entegrasyonla desteklendi. Bu ekonomiler arasındaki karşılıklı bağımlılık da belirgin bir şekilde artmıştır. Bugün, EMDE'lerden yapılan mal ihracatının yaklaşık yarısı, 2000 yılındaki dörtte bire kıyasla diğer EMDE'lere gidiyor. Sınır ötesi bağlantılar güçlendikçe, EMDE'ler arasındaki ve EMDE'ler ile gelişmiş ekonomiler arasındaki iş döngüleri daha senkronize hale geldi ve belirgin bir EMDE iş döngüsü ortaya çıktı. EM3'ten diğer EMDE'lere sınır ötesi iş çevrimi yayılmaları, en büyük gelişmiş ekonomilerden (Amerika Birleşik Devletleri, euro bölgesi ve Japonya) gelen yayılmaların büyüklüğünün yaklaşık yarısı kadar oldukça büyüktür. Yine de EMDE'ler, yüzyılın ikinci çeyreğinin başında bir dizi ters rüzgarla karşı karşıyadır. Bu ekonomilerin çoğunda yapısal reformların uygulanmasında kaydedilen ilerleme durmuştur. Küresel olarak, korumacı önlemler ve jeopolitik kırılganlıklar keskin bir şekilde arttı. Yüksek borç yükleri, demografik değişimler ve iklim değişikliğinin artan maliyetleri ekonomik beklentiler üzerinde baskı oluşturuyor. Büyüme ve kalkınmayı hızlandırmaya yönelik başarılı bir politika yaklaşımı, yatırım ve verimliliği artırmaya, zorlu bir dış ortamda gezinmeye ve makroekonomik istikrarı güçlendirmeye odaklanmalıdır. Düşen Mezuniyet Beklentileri: Yirmi Birinci Yüzyılda Düşük Gelirli Ülkeler. XVIII iç reformlar ve iyi huylu bir küresel ortamla desteklenen hızlı büyüme, birçok düşük gelirli ülkenin (LIC) yirmi birinci yüzyılın ilk on yılında orta gelir statüsüne ulaşmasına izin verdi. O zamandan beri, LIC'lerin orta gelir statüsüne geçme oranı önemli ölçüde yavaşladı. Bugünün LIC'leri için beklentiler çok daha zorlu görünüyor. Son yıllarda, kişi başına düşen büyüme, artan çatışma ve kırılganlık seviyeleri ve olumsuz küresel gelişmeler arasında anemik olmuştur. Çok çeşitli kalkınma metriklerinde, bugünün LIC'leri, o zamandan beri orta gelirli hale gelen LIC'lerin 2000 yılında durduğu yerin gerisindedir. Ayrıca daha şüphelidirler.

Enflasyonun hedeflere daha yakın hale gelmesi ve parasal gevşemenin hem gelişmiş ekonomilerde hem de yükselen piyasa ve gelişmekte olan ülkelerde (EMDE'ler) faaliyeti desteklemesiyle küresel büyüme istikrar kazanmaktadır. Bu, 2025-26 yılları arasında ticaret ve yatırım firması olarak yılda yüzde 2,7 oranında geniş tabanlı, ılımlı bir küresel genişlemeye yol açmalıdır. Bununla birlikte, büyüme beklentileri, birkaç yıl boyunca art arda gelen olumsuz şokların küresel ekonomiye verdiği zararı telafi etmek için yetersiz görünmektedir ve özellikle en savunmasız ülkelerde zararlı sonuçlar doğurmaktadır. Daha uzun vadeli bir perspektiften bakıldığında, yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreğinde EMDE'lerde gelişmiş ekonomi gelir seviyelerine doğru yakalama istikrarlı bir şekilde zayıflamıştır. Artan politika belirsizliği ve olumsuz ticaret politikası değişimleri, görünüm üzerindeki temel aşağı yönlü riskleri temsil ediyor. Diğer riskler arasında artan çatışmalar ve jeopolitik gerilimler, yüksek enflasyon, iklim değişikliğine bağlı daha aşırı hava olayları ve büyük ekonomilerde daha zayıf büyüme yer alıyor. Yukarı yönde, enflasyonla mücadelede daha hızlı ilerleme ve kilit ekonomilerde daha güçlü talep, küresel faaliyetin beklenenden daha fazla gerçekleşmesine neden olabilir. Zayıf büyüme görünümü ve çoklu ters rüzgarlar, kararlı politika eylemine duyulan ihtiyacın altını çiziyor. Ticareti korumak, borç kırılganlıklarını ele almak ve iklim değişikliğiyle mücadele etmek için küresel politika çabaları gerekmektedir. Ulusal politika yapıcılar, mali sürdürülebilirliği sağlamak ve ihtiyaç duyulan yatırımları finanse etmek için fiyat istikrarını kararlılıkla sürdürmeli, vergi gelirlerini artırmalı ve harcamaları rasyonelleştirmelidir. Ayrıca, daha uzun vadeli büyümeyi artırmak ve kalkınma hedeflerini rayına oturtmak için, çatışmaların etkisini azaltan, insan sermayesini artıran, işgücüne katılımı destekleyen ve gıda güvensizliğiyle mücadele eden müdahaleler kritik öneme sahip olacaktır.

TABLE 1.1 Real GDP¹

(Percent change from previous year unless indicated otherwise)

Percentage-point differences
from June 2024 projections

	2022	2023	2024e	2025f	2026f	2024e	2025f	2026f
World	3.2	2.7	2.7	2.7	2.7	0.1	0.0	0.0
Advanced economies	2.8	1.7	1.7	1.7	1.8	0.2	0.0	0.0
United States	2.5	2.9	2.8	2.3	2.0	0.3	0.5	0.2
Euro area	3.5	0.4	0.7	1.0	1.2	0.0	-0.4	-0.1
Japan	0.9	1.5	0.0	1.2	0.9	-0.7	0.2	0.0
Emerging market and developing economies	3.7	4.2	4.1	4.1	4.0	0.1	0.1	0.1
East Asia and Pacific	3.4	5.1	4.9	4.6	4.1	0.1	0.4	0.0
China	3.0	5.2	4.9	4.5	4.0	0.1	0.4	0.0
Indonesia	5.3	5.0	5.0	5.1	5.1	0.0	0.0	0.0
Thailand	2.5	1.9	2.6	2.9	2.7	0.2	0.1	-0.2
Europe and Central Asia	1.6	3.4	3.2	2.5	2.7	0.2	-0.4	-0.1
Russian Federation	-1.2	3.6	3.4	1.6	1.1	0.5	0.2	0.0
Türkiye	5.5	5.1	3.2	2.6	3.8	0.2	-1.0	-0.5
Poland	5.3	0.1	3.0	3.4	3.2	0.0	0.0	0.0
Latin America and the Caribbean	4.0	2.3	2.2	2.5	2.6	0.4	-0.2	0.0
Brazil	3.0	2.9	3.2	2.2	2.3	1.2	0.0	0.3
Mexico	3.7	3.3	1.7	1.5	1.6	-0.6	-0.6	-0.4
Argentina	5.3	-1.6	-2.8	5.0	4.7	0.7	0.0	0.2
Middle East and North Africa	5.4	1.7	1.8	3.4	4.1	-1.0	-0.8	0.5
Saudi Arabia	7.5	-0.8	1.1	3.4	5.4	-1.4	-2.5	2.2
Iran, Islamic Rep. ²	3.8	5.0	3.0	2.7	2.2	-0.2	0.0	-0.2
Egypt, Arab Rep. ²	6.6	3.8	2.4	3.5	4.2	-0.4	-0.7	-0.4
South Asia	5.8	6.6	6.0	6.2	6.2	-0.2	0.0	0.0
India ²	7.0	8.2	6.5	6.7	6.7	-0.1	0.0	-0.1
Bangladesh ²	7.1	5.8	5.0	4.1	5.4	-0.6	-1.6	-0.5
Pakistan ²	6.2	-0.2	2.5	2.8	3.2	0.7	0.5	0.5
Sub-Saharan Africa	3.8	2.9	3.2	4.1	4.3	-0.3	0.2	0.3
Nigeria	3.3	2.9	3.3	3.5	3.7	0.0	0.0	0.0
South Africa	1.9	0.7	0.8	1.8	1.9	-0.4	0.5	0.4
Angola	3.0	1.0	3.2	2.9	2.9	0.3	0.3	0.5
Memorandum items:								
Real GDP¹								
High-income countries	2.9	1.7	1.7	1.8	1.9	0.0	-0.1	0.0
Middle-income countries	3.7	4.6	4.3	4.3	4.1	0.1	0.2	0.0
Low-income countries	5.1	3.0	3.6	5.7	5.9	-1.4	0.4	0.4
EMDEs excluding China	4.2	3.5	3.5	3.8	3.9	0.0	-0.2	0.0
Commodity-exporting EMDEs	3.3	2.6	2.8	3.2	3.4	0.0	-0.2	0.2
Commodity-importing EMDEs	3.9	5.0	4.7	4.5	4.2	0.0	0.2	-0.1
Commodity-importing EMDEs excluding China	5.3	4.6	4.3	4.4	4.6	-0.1	-0.2	-0.1
EM7	3.3	5.1	4.6	4.2	3.9	0.1	0.2	-0.1
World (PPP weights) ³	3.4	3.2	3.2	3.2	3.2	0.1	0.0	0.0
World trade volume⁴	5.9	0.8	2.7	3.1	3.2	0.2	-0.3	-0.2
Commodity prices⁵								
WBG commodity price index	142.5	108.0	104.5	98.5	96.7	-1.5	-3.6	-4.8
Energy index	152.6	106.9	100.8	93.6	91.7	-3.2	-6.4	-7.3
Oil (US\$ per barrel)	99.8	82.6	80.0	72.0	71.0	-4.0	-7.0	-7.1
Non-energy index	122.1	110.2	112.1	108.5	107.0	2.0	2.1	0.4

Source: World Bank.

Note: e = estimate; f = forecast. EM7 = Brazil, China, India, Indonesia, Mexico, the Russian Federation, and Türkiye. WBG = World Bank Group. World Bank forecasts are frequently updated based on new information. Consequently, projections presented here may differ from those contained in other World Bank documents, even if basic assessments of countries' prospects do not differ at any given date. For the definition of EMDEs, developing countries, commodity exporters, and commodity importers, please refer to table 1.2. The World Bank is currently not publishing economic output, income, or growth data for Turkmenistan and República Bolivariana de Venezuela owing to lack of reliable data of adequate quality. Turkmenistan and República Bolivariana de Venezuela are excluded from cross-country macroeconomic aggregates.

1. Headline aggregate growth rates are calculated using GDP weights at average 2010-19 prices and market exchange rates.

2. GDP growth rates are on a fiscal year (FY) basis. Aggregates that include these countries are calculated using data compiled on a calendar year basis. For India and the Islamic Republic of Iran, the column for 2022 refers to FY2022/23. For Bangladesh, the Arab Republic of Egypt, and Pakistan, the column for 2022 refers to FY2021/22. Pakistan's growth rates are based on GDP at factor cost.

3. World growth rates are calculated using average 2010-19 purchasing power parity (PPP) weights, which attribute a greater share of global GDP to emerging market and developing economies (EMDEs) than market exchange rates.

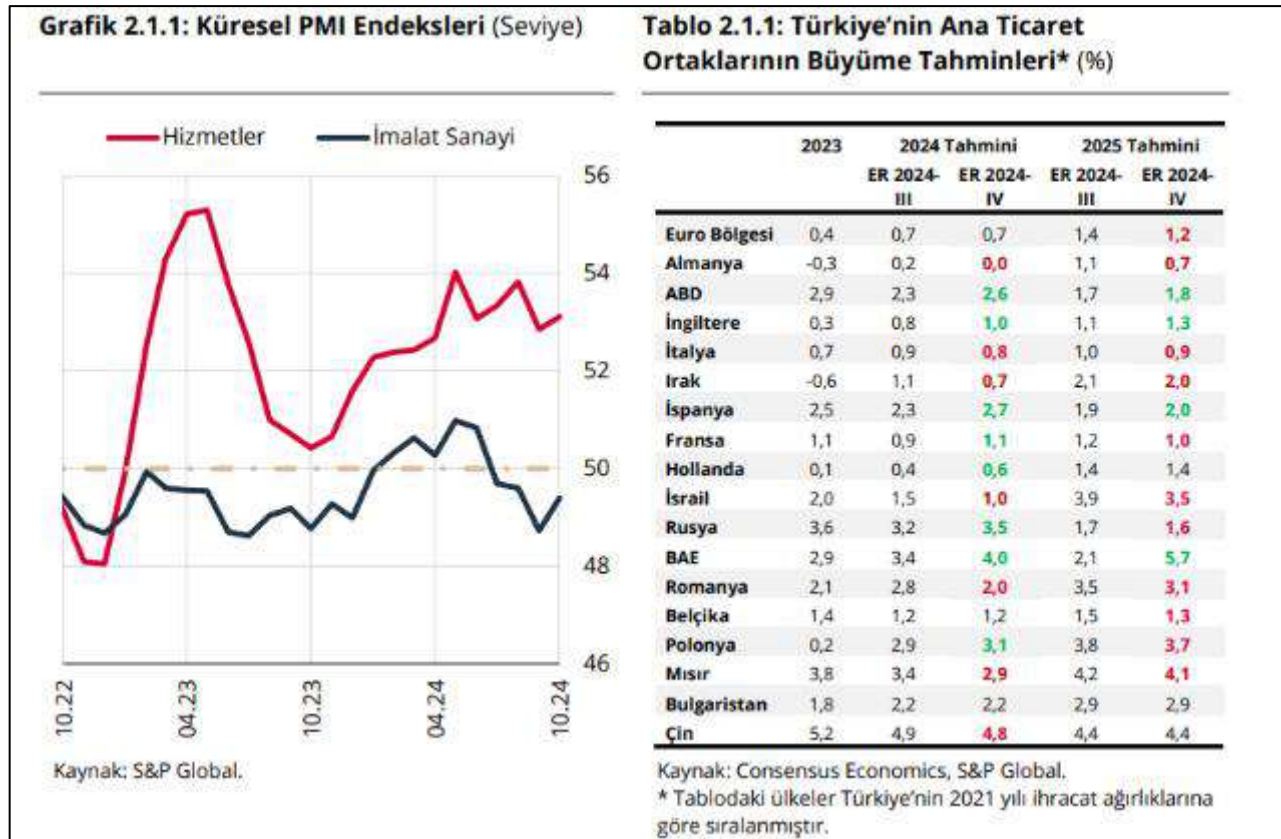
4. World trade volume of goods and nonfactor services.

5. Indexes are expressed in nominal U.S. dollars (2010 = 100). Oil refers to the Brent crude oil benchmark. For weights and composition of indexes, see <https://worldbank.org/commodities>.

*Kaynak: Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu (Ocak 2025)

2025 Yıllı Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu

Küresel iktisadi faaliyete ilişkin öncü göstergeler, imalat sanayindeki zayıf seyrin sürdüğüne ve hizmet sektörünün ekonomik büyümenin ana kaynağı olmaya devam ettiğine işaret etmektedir. Küresel imalat sanayi PMI endeksi eşik değer altındaki zayıf seyrini sürdürmüştür. Hizmet sektörü PMI endeksinde ise bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre azalış görülmekle birlikte, endeks eşik değer üzerinde kalmaya devam etmiştir (Grafik 2.1.1). Türkiye'nin ticaret ortaklarının büyüme tahminleri, jeopolitik gelişmelerden etkilenme derecelerine ve enflasyon-para politikası beklentilerine göre farklılık göstermektedir. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre, gelişmiş ülke grubunun 2024 yılı büyüme görünümünün daha olumlu, Doğu Avrupa ve Orta Doğu grubundaki görünümün ise olumsuz yönde değiştiği gözlenmiştir (Tablo 2.1.1). ABD, diğer gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha güçlü bir büyüme görünümü sergilemektedir. Diğer taraftan, ikinci çeyrekteki görece düşük performansı ve açıklanan geniş kapsamlı parasal ve mali genişlemenin beklentilerin altında kalması nedeniyle Çin'in 2024 yılı büyüme tahmini bir miktar aşağı yönlü güncellenmiştir. Ayrıca, Çin'in yıllık büyümesi, üçüncü çeyrekte son on sekiz ayın en düşük seviyesine gerilemiştir. Bu çerçevede, Türkiye'nin dış ticaret ortaklarının ihracat paylarıyla ağırlıklandırılan küresel büyüme endeksinin 2024 yılında, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla değişmeyerek yüzde 2,0 oranında artacağı tahmin edilmektedir. Öte yandan, yüzde 2,4 oranındaki 2025 yılı küresel büyüme beklentisi korunsa da ülkeler arası belirgin farklılaşma dikkat çekmiştir. Söz konusu büyüme tahminleri, Euro Bölgesi için aşağı yönlü, ABD, İngiltere ve Birleşik Arap Emirlikleri için yukarı yönlü güncellenirken Çin için aynı kalmıştır. Gerçekleşmeler, tahminler ve öncü göstergeler birlikte değerlendirildiğinde genel olarak küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre arttığı değerlendirilmektedir.



*Kaynak: Consensus Economics, S&P Global.

Enflasyon Grafikleri

Küresel büyüme görünümü ve kompozisyonu, jeopolitik riskler, finansal koşullar ve arz yönlü faktörler, emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir. Yaz aylarında düşüş seyri gösteren enerji hariç emtia fiyatlarında bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre genele yayılan artışlar görülmüştür. Diğer taraftan petrol fiyatlarındaki oynak seyir dikkat çekmektedir. Rusya-Ukrayna savaşı ve Orta Doğu'da süregelen jeopolitik gerilimler ile Petrol İhraç Eden Ülkeler Örgütü'ne (OPEC+) üye ülkelerin üretim kesintisi ile ilgili kararları petrol fiyatlarında yukarı yönlü, talepteki zayıf seyir ise aşağı yönlü baskıların sürmesine neden olmaktadır. Doğal gaz fiyatlarında da jeopolitik gerilimler kaynaklı dalgalanmalar gözlenmektedir. Buna karşın, Euro Bölgesi büyüme görünümü, ılımlı iklim koşulları ve sıvılaştırılmış doğal gaz (LNG) ithalatındaki artışa bağlı olarak yüksek seyreden doğal gaz stokları Avrupa için gösterge niteliğinde olan fiyatlar üzerinde aşağı yönlü bir etki oluşturmuş ve doğal gaz fiyatları, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yüzde 2,8 oranında azalmıştır. Diğer taraftan, Çin'in deflasyon endişelerini gidermek ve büyüme hedefine ulaşmak amacıyla açıkladığı teşvik adımları endüstriyel emtia fiyatlarını bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre önemli oranda artırmıştır. Tarımsal emtia fiyatları da iklim koşulları nedeniyle bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre belirgin şekilde yükselmiştir (Tablo 2.1.2).

Tablo 2.1.2: Emtia Fiyat Gelişmeleri (%)

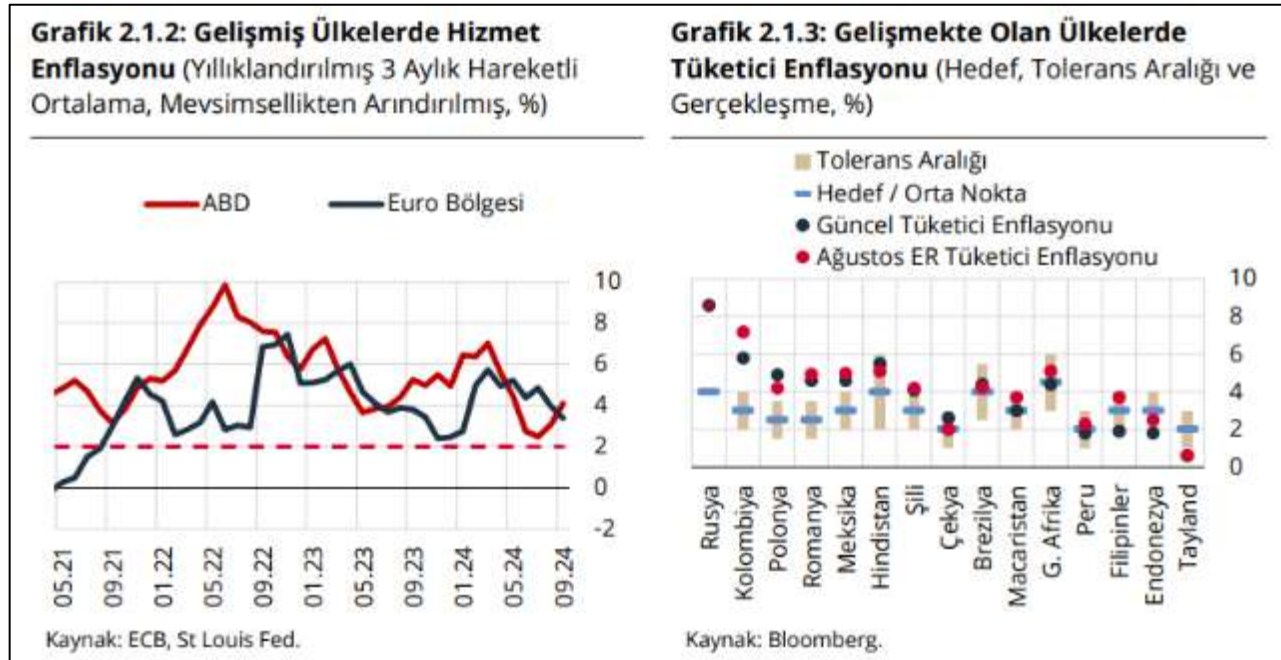
	Temmuz 2024	Ağustos 2024	Eylül 2024	Ekim 2024	Yıllık	Bir Önceki Rapor Dönemine Göre*
Emtia Ana Endeksi	-1,4	-4,8	-2,6	3,5	-7,5	-0,9
Enerji	0,4	-6,6	-6,9	3,8	-16,5	-7,0
Tarımsal Emtia	-7,0	-3,1	5,1	1,2	-7,6	4,5
Endüstriyel Metal	-3,8	-2,5	2,9	4,3	16,3	10,5
Değerli Metal	3,4	2,5	3,7	4,5	40,7	12,1
Enerji Hariç	-3,7	-2,3	3,2	3,0	6,5	7,6
Brent Petrol	3,3	-5,2	-8,1	1,8	-16,9	-8,0
Doğal Gaz (ABD)	-21,2	-6,0	14,9	7,6	-18,2	25,2
Doğal Gaz (Avrupa)	-5,6	18,0	-5,7	11,4	-14,1	-2,8
Kömür	1,1	7,8	-3,9	3,8	4,2	-1,1
Alüminyum	-5,8	0,1	4,5	5,6	18,4	15,8
Bakır	-3,0	-5,9	3,1	4,5	22,7	10,4
Demir	1,2	-8,3	-6,8	14,1	-10,6	2,2
Buğday	-9,0	-3,1	7,8	2,9	2,2	5,7
Soya	-4,6	-12,0	2,8	-1,0	-21,9	-2,7
Pirinç	-11,3	-5,8	2,1	-1,5	-5,6	-1,1
Mısır	-9,4	-5,5	6,1	4,2	-14,8	9,3
Pamuk	-4,4	-1,0	4,1	1,2	-15,5	6,7
Şeker	1,0	-4,8	12,0	8,4	-16,9	18,8

Kaynak: Bloomberg.

* 1 Kasım 2024 ile 8 Ağustos 2024 tarihlerinde oluşan fiyatların yüzde değişimini göstermektedir.

Kaynak: Enflasyon Raporu 2024-IV

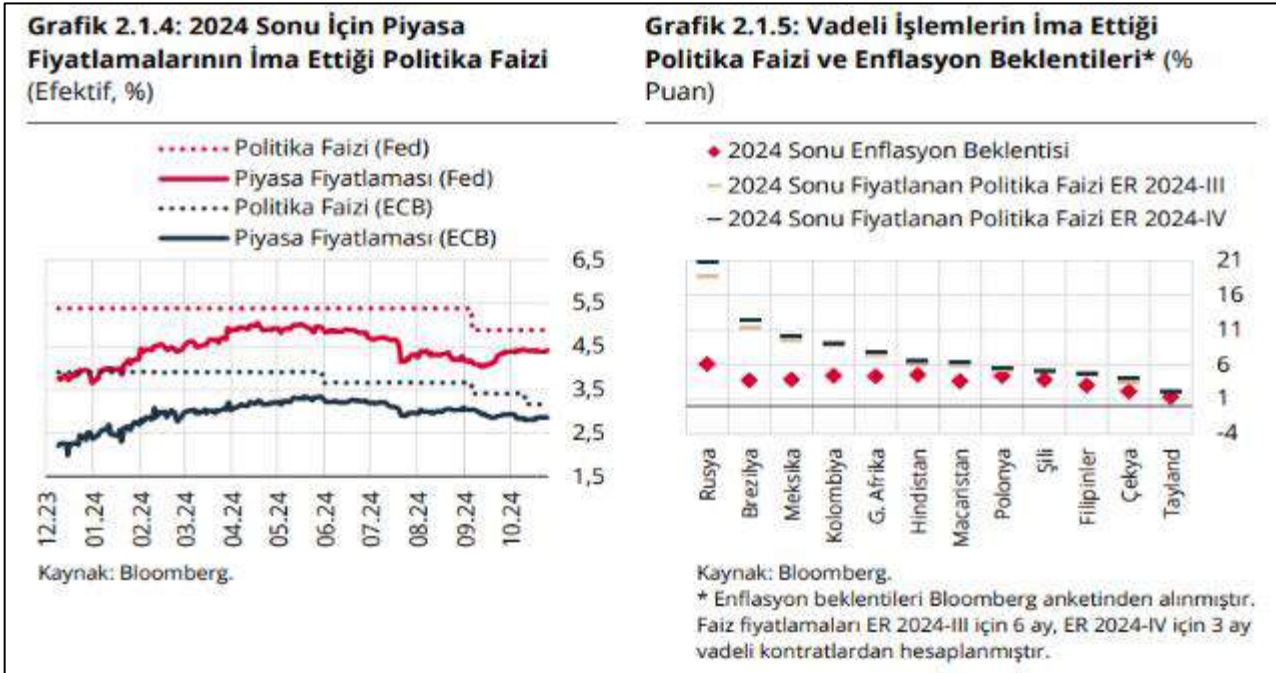
Küresel dezenflasyon süreci devam ederken hizmet enflasyonundaki ataletin azalmakla birlikte sürdüğü gözlenmektedir. Jeopolitik gelişmeler ve emtia fiyatlarındaki dalgalanmalar dezenflasyon sürecinde önemli risk unsuru olmayı sürdürürken arz koşullarındaki ılımlı seyir ile para politikalarındaki sıkı duruş, küresel ölçekte enflasyonda gerilemeyi desteklemeye devam etmektedir. İşgücü piyasalarındaki arz talep dengesinin normalleşmeye devam etmesi ile ücret kaynaklı baskıların zayıfladığı ve hizmet sektörü genelinde fiyat artışlarının bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre daha ılımlı bir görünüme sahip olduğu dikkat çekmektedir (Mercek Altı 2.1). Son iki aylık verilerde ABD hizmet enflasyonunun ana eğiliminde bir miktar artış olduğu görülmüş ve eğilimin yaklaştığı hedefle uyumlu seviyelerden tekrar uzaklaştığı gözlenmiştir. Bununla birlikte eylül ayında bir defalık olduğu değerlendirilen sağlık ve ulaşım hizmetlerindeki artışların etkili olduğu bu gelişme, ABD’de genel enflasyon görünümünde ve enflasyon beklentilerinde belirgin bir bozulmaya neden olmamıştır. Euro Bölgesi’nde ise hizmet fiyat artışları belirgin şekilde gerilemeyi sürdürmüştür (Grafik 2.1.2). Diğer taraftan bazı Doğu Avrupa ve Latin Amerika ülkelerinde enflasyonun tolerans aralığı dışında kalmaya devam etmesine ve bazı ülkelerde yıllık enflasyonda sınırlı yükselişler görülmesine karşın, gelişmekte olan ülkelerin genelinde enflasyon oranları hedeflere bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre daha çok yakınsayan bir görünüm sergilemiştir (Grafik 2.1.3).



Kaynak: Enflasyon Raporu 2024-IV

Enflasyondaki gerilemenin devam etmesiyle birlikte gelişmiş ülke merkez bankaları faiz indirim döngüsüne girerken piyasa fiyatlamalarının faiz indirimlerinin devam edeceği yönünde olduğu görülmektedir. ABD Merkez Bankası (Fed) eylül ayı toplantısında 50 baz puan ile faiz indirim sürecini başlatırken Fed üyelerinin medyan faiz beklentileri de temmuz ayına göre 2024 ve 2025 yılları için daha fazla faiz indirimine işaret edecek şekilde güncellenmiştir (Kutu 2.1). Yapılan iletişimde, verilere bağlı olarak yılın geri kalan toplantılarında da faiz indirimi yapılabileceğinin sinyali verilmiştir. İşgücü piyasasının son dönemde güçlü seyrini sürdürmesi, söz konusu indirim sürecinin daha temkinli olacağı yönündeki beklentileri güçlendirmiştir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) ise ekim ayı toplantısında 25 baz puan ile faiz indirimine devam etmiş, enflasyon ve iktisadi faaliyet gelişmelerine göre yıl sonuna kadar daha fazla indirim yapabileceğinin sinyalini vermiştir. Sonuç olarak, 6 Kasım itibarıyla yıl sonuna kadar fiyatlanan ilave faiz indirim miktarı Fed için 46 baz puan, ECB içinse 30 baz puan seviyesindedir (Grafik 2.1.4). Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Kanada ve Danimarka Merkez Bankaları 25'er baz puan, İsveç Merkez Bankası 50 baz puan indirime giderken Güney Kore (25 baz puan) ve Yeni Zelanda (iki toplantıda toplam 75 baz puan) Merkez Bankaları ilk gevşeme adımlarını atmışlardır. Diğer taraftan, temmuz ayında politika faizini 15 baz puan artıran Japonya Merkez Bankası, ilave faiz

artırımlarını daha geniş bir zamana yayacağı iletişimini yapmıştır. Gelişmekte olan ülkeler ise enflasyon görünümündeki iyileşmenin yavaşlamasına bağlı olarak faiz indirim süreçlerinde temkinli duruşlarını sürdürmüştür. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Endonezya, Güney Afrika, Romanya ve Tayland Merkez Bankaları 25'er baz puan, Filipinler ise iki toplantıda toplam 50 baz puan ile faiz indirim sürecini başlatırken Peru (50 baz puan), Meksika (50 baz puan), Kolombiya (100 baz puan), Çekya (25 baz puan), Şili (50 baz puan), ve Macaristan (25 baz puan) Merkez Bankaları politika faizlerini indirmeyi sürdürmüştür. Enflasyon tahminlerini yukarı yönlü revize eden Brezilya Merkez Bankası 25 baz puan faiz artırımına giderken Rusya Merkez Bankası 300 baz puan ile faiz artırımına devam etmiştir. Çin ise deflasyona dair endişeleri giderme ve yüzde 5'lik büyüme hedefine ulaşma doğrultusunda parasal ve mali tarafta genişlemeci yönde kararlar duyurmuştur. Önümüzdeki dönemde, enflasyondaki düşüşe bağlı olarak gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde faiz indirimlerinin sürebileceği değerlendirilmektedir. Ancak, enflasyonun seviyeleri, katılıklar ve son dönemde Orta Doğu kaynaklı artan jeopolitik riskler değerlendirildiğinde, indirim süreçlerinin parasal sıkılığı koruyacak ve enflasyondaki düşüşün devamını sağlayacak şekilde sürdürüleceği beklenmektedir. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre birçok gelişmekte olan ülkede, 2024 yıl sonu için sınırlı da olsa daha yüksek faiz seviyelerinin fiyatlandığı görülmektedir. Ayrıca, vadeli işlemlerin ima ettiği politika faizleri ile enflasyon beklentileri, gelişmekte olan ülkelerde faiz oranlarının enflasyon oranlarının üzerinde belirlenmeye devam edeceğine işaret etmektedir (Grafik 2.1.5).



Kaynak: Enflasyon Raporu 2024-IV

Küresel Ekonomik Görünüm; Küresel ölçekte yaşanan ekonomik, jeopolitik ve toplumsal değişimler, bölgeler ve ülkeler bazında yapısal dinamiklere ve makro gündemde öncelikli olarak ele alınan konulara bağlı olarak farklı etkiler yaratıyor. Örneğin, ABD'de istihdama ilişkin endişeleri takiben gelen faiz indirimleri ve seçim sonrası dönemde ticaretin seyri öne çıkan konular olurken, Avrupa'da demografik sorunlar, jeopolitik gerilimler ve enerji krizinin etkisiyle sanayi ve teknolojiye rekabetçiliğin azalması yoğun şekilde tartışılıyor. Asya'nın öncü ekonomisi Çin ise, iç talebi canlandırma çabalarına rağmen son dönemde yavaşlayan büyüme ve ihracat zorluklarıyla karşı karşıya. Hükümetin altyapı yatırımları ve teşvik politikaları sürerken, emlak sektörü kaynaklı sorunlar ekonomik genişlemeyi sınırlıyor. Asya'nın diğer büyük ekonomileri, dış ticaretteki zayıflamadan etkilenirken teknoloji yatırımları ve iç pazarın genişletilmesi gibi adımlarla istikrar arayışını yoğunlaştırıyorlar. Bu kapsamda ABD, Avrupa ve önde gelen Asya piyasalarında yaşanan değişimleri bölge ve ülke bağlamında özetlemek ve 2025 yılına dair temel gündem maddelerini belirlemek önem taşıyor.

6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

2024 yılında yavaşlayan Türkiye ekonomisinde bu eğilim 2025 ilk çeyrekte de sürdü. 2024 yılının ilk üç çeyreğinde görülen iç-dış talep dengelenmesi 2024 son çeyrek itibarıyla duraksadı. 2025 ilk çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 371 milyar dolar oldu. Yurtiçinde 2025 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede yavaşlamanın sürdüğüne işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Mart ayındaki 47,3 seviyesinden Haziran'da 46,7'ye gerileyerek daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda inişli çıkışlı bir tablo çizerken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü.

İkinci çeyrekte dış dengede bir miktar bozulma görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta da hızlanma görüldü ve yılın ilk altı ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı dönemine göre genişledi. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk altı ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %7,2 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Mart döneminde 42,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 49,4 milyar dolara çıktı. Mart 2025'te 12,9 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Mayıs 2025'te 16,0 milyar dolara yükseldi.

2024 Haziran'da başlayan dezenflasyon süreci 2025 yılı ikinci çeyrek itibarıyla sürüyor. 2025 Mart ayında %38,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %35,0 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %23,5'ten %24,5'e sınırlı yükseldi. Önümüzdeki aylarda yıllık enflasyondaki düşüşün yavaşlayarak da olsa sürmesi bekleniyor. TCMB yurtiçi finansal piyasalarda artan oynaklık üzerine Mart ayı itibarıyla para politikası duruşunu sıkılaştırdı. 17 Nisan tarihli toplantısında politika faizini 350 baz puan yükselterek %46,0'a çekerken, asimetrik faiz koridoru uygulamasını sürdürdü. Haziran toplantısında ise politika faizini piyasa beklentileri doğrultusunda sabit tuttu. Ayrıca, parasal aktarım mekanizmasını güçlendirmek ve TL'ye geçişi desteklemek amacıyla makroihtiyati çerçevede değişiklikler yaptı.

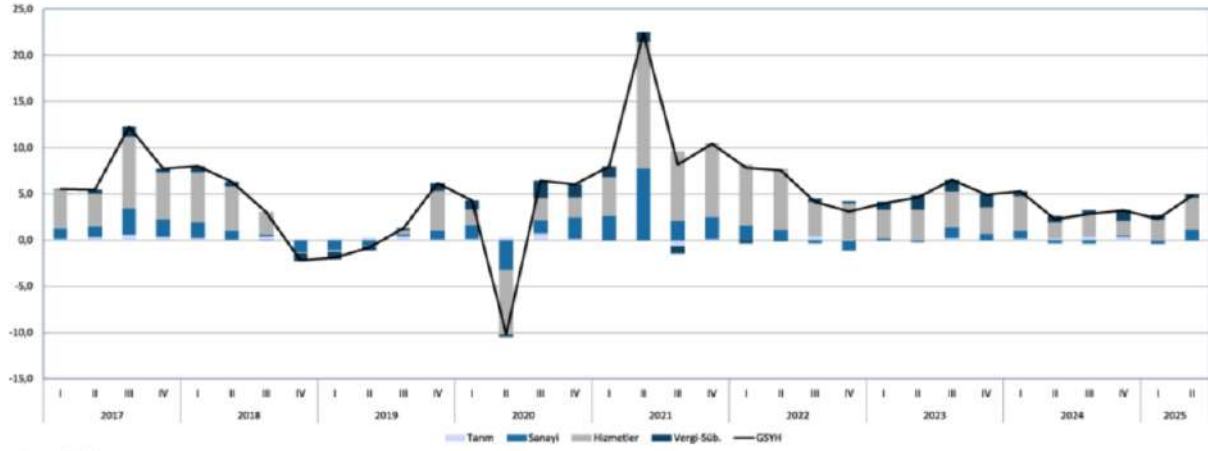


GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)

2021				2022				2023				2024				2025	
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
8,0	22,4	8,2	10,4	7,8	7,6	4,1	3,1	4,0	4,6	6,5	4,9	5,3	2,3	2,8	3,2	2,3	4,8



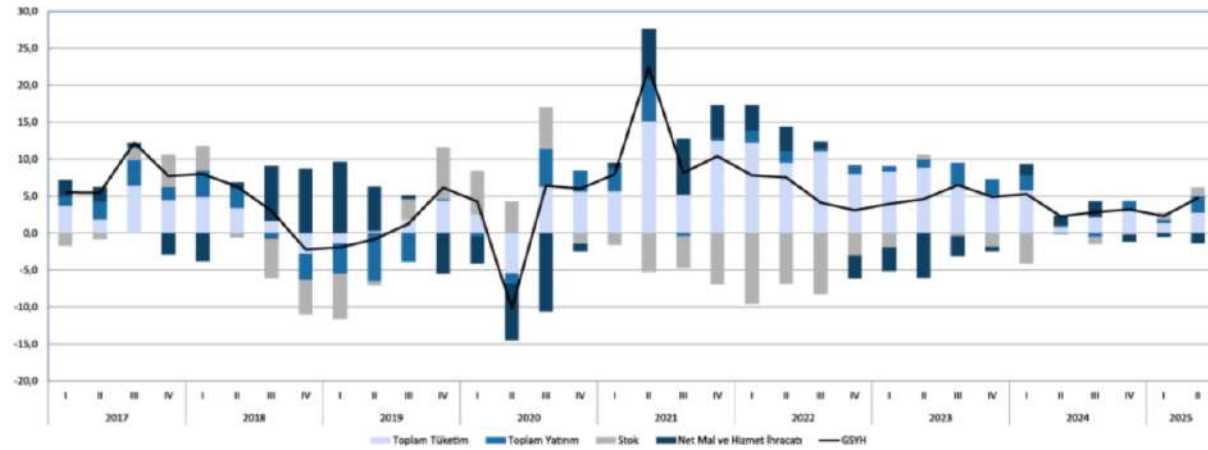
ÜRETİM YÖNTEMİYLE GSYH (BÜYÜMEYE KATKILAR)



Kaynak: TÜİK



HARCAMA YÖNTEMİYLE GSYH (BÜYÜMEYE KATKILAR)



Kaynak: TÜİK

6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

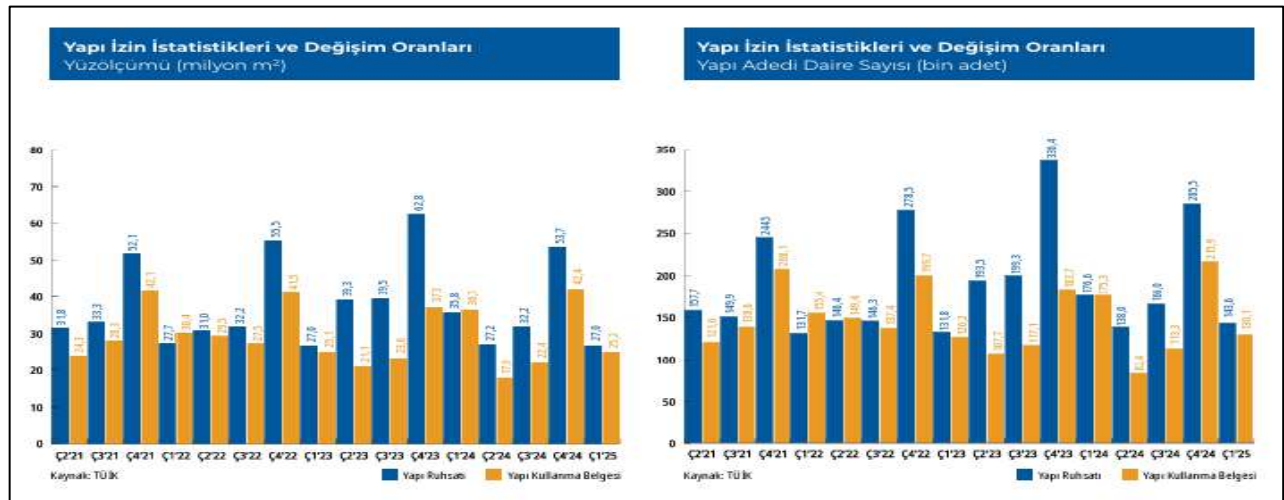
2025 yılının ikinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %34,1 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %6,1 oranında artış kaydetmiş ve 356.107 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde 2022 yılı ikinci çeyreğindeki 406.335 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci çeyrek satış rakamı olarak dikkat çekmektedir.

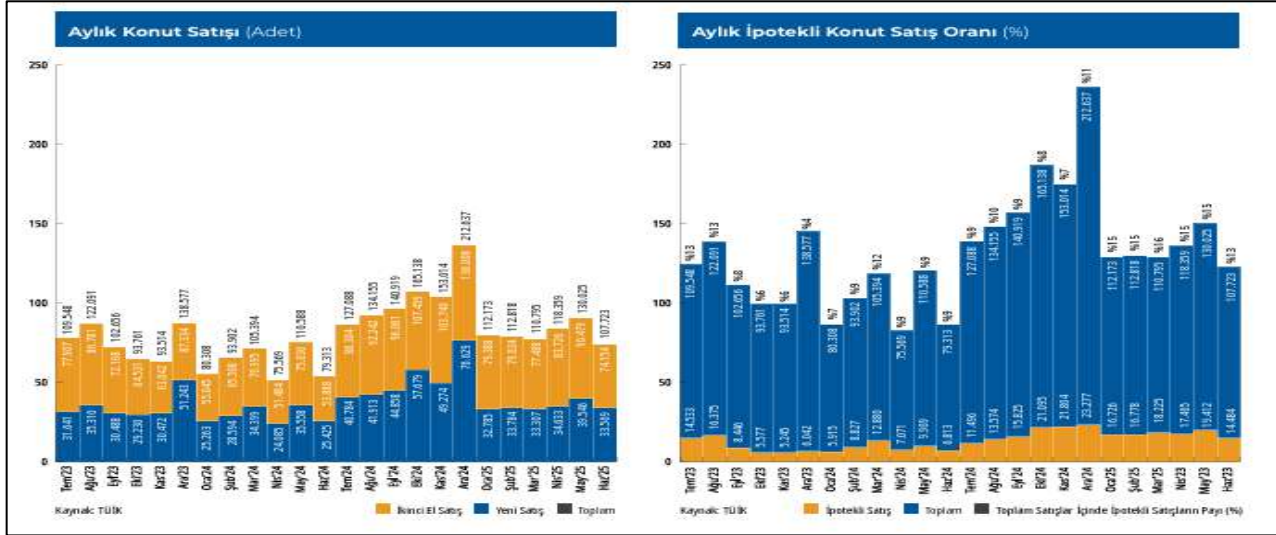
Konut fiyatları artışında 2025 yılının birinci çeyreğinde yıllık artış %31,8 iken ikinci çeyrek sonu itibarıyla yıllık konut fiyat artışı %32,7'ye yükselmiştir. Konut satışlarındaki yükselişi destekleyecek şekilde konut fiyatlarında da üç çeyrek üst üste artış kaydedilmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekte olmakla birlikte Haziran ayı itibarıyla reel değişim artış trendine devam etmiş ve -%1,7 olarak gerçekleşmiştir. Üç büyük ilden Ankara'da reel değişim artışını sürdürerek %5,3 olurken İstanbul'da reel değişim -%1,8, İzmir'de ise -%2,4 olarak hesaplanmıştır. Yeni konut fiyatlarında ise kısmi bir gerileme kaydedilmiştir. Yeni konut fiyatlarında 2025 yılı birinci çeyreği itibarıyla yıllık değişim %33,5 iken ikinci çeyrekte artış %32,3'e gerilemiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%1,9 olmuştur. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde konut birim fiyatı 39.738 TL/metrekareye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatı 63.279 TL/metrekare, İzmir'de 43.963 TL/metrekare, Ankara'da ise 35.674 TL/metrekare olarak kaydedilmiştir.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2025 yılının ikinci çeyreğinde ilk satışlarda yıllık bazda %26,7, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda %33,7 oranında bir artış görülmüştür. Yılın ikinci çeyreği itibarıyla, ilk satışlar 107.748 adet olarak kaydedilirken ikinci el satışlar 248.359 adede ulaşmıştır. Yılın ikinci çeyreğinde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %29,8'e kıyasla sınırlı bir artış göstermiş ve %30,3 olmuştur.

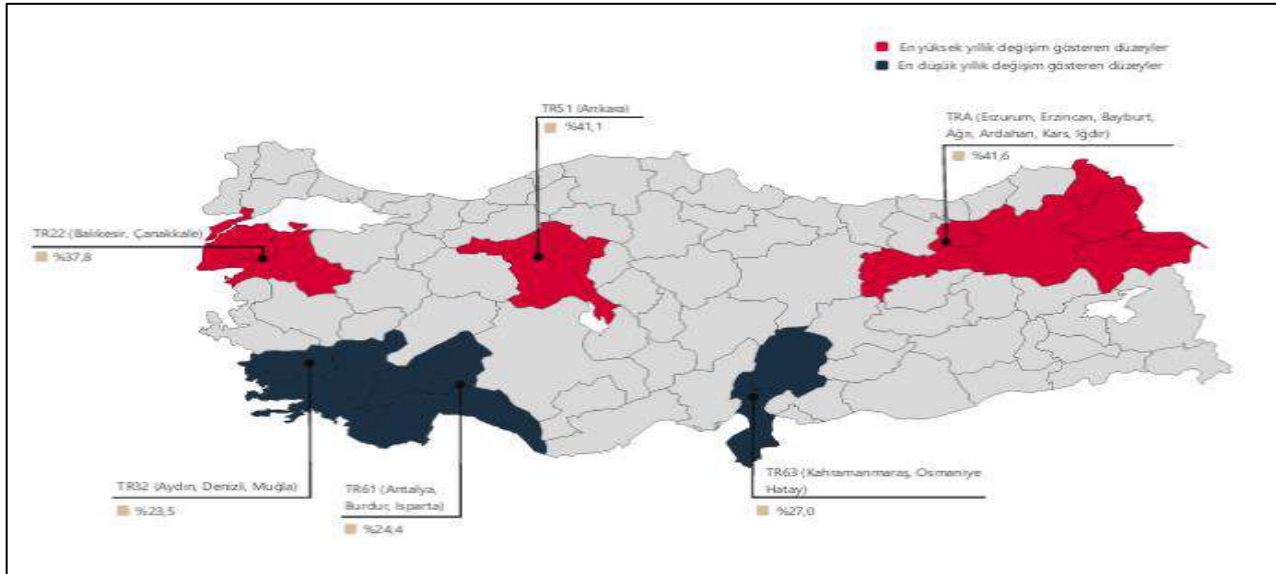
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ikinci çeyreğinde 51.361 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %115,9 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise çeyreklik bazda 1 puan gerileyerek %14,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut kredisi faizlerinde ise sınırlı bir artış gözlenmiştir. Konut kredisi faizleri 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,1 iken ikinci çeyrekte %41,8'e yükselmiştir. Diğer satışlarda ise 2025 yılının ikinci çeyreğinde yıllık %26,1 oranında bir artışla 304.746 adet satış gerçekleştirilmiştir.

Yabancılar yapılan satışlarda ise yılın ikinci çeyreği itibarıyla 4.776 adetle geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle aynı sayıda satış gerçekleşmiştir. Geçtiğimiz yıl yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı %1,8 iken 2025 yılının ikinci çeyreğinde bu oran %1,3'e gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 876 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İkinci çeyrekte il bazında en yüksek satış 1.698 adetle İstanbul'da görülmüştür.





Merkez Bankası'nın 2025 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 31,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 1,2 oranında azalmıştır. 2025 yılı Ağustos ayında, İstanbul, Ankara ve İzmir'de bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 3,0, 2,8 ve 2,5 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış göstermiştir.



	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	192,5	179,4	212,2	186,5
Yıllık Değişim	%31,4	%30,2	%41,1	%31,9
Aylık Değişim	%2,5	%3,0	%2,8	%2,5

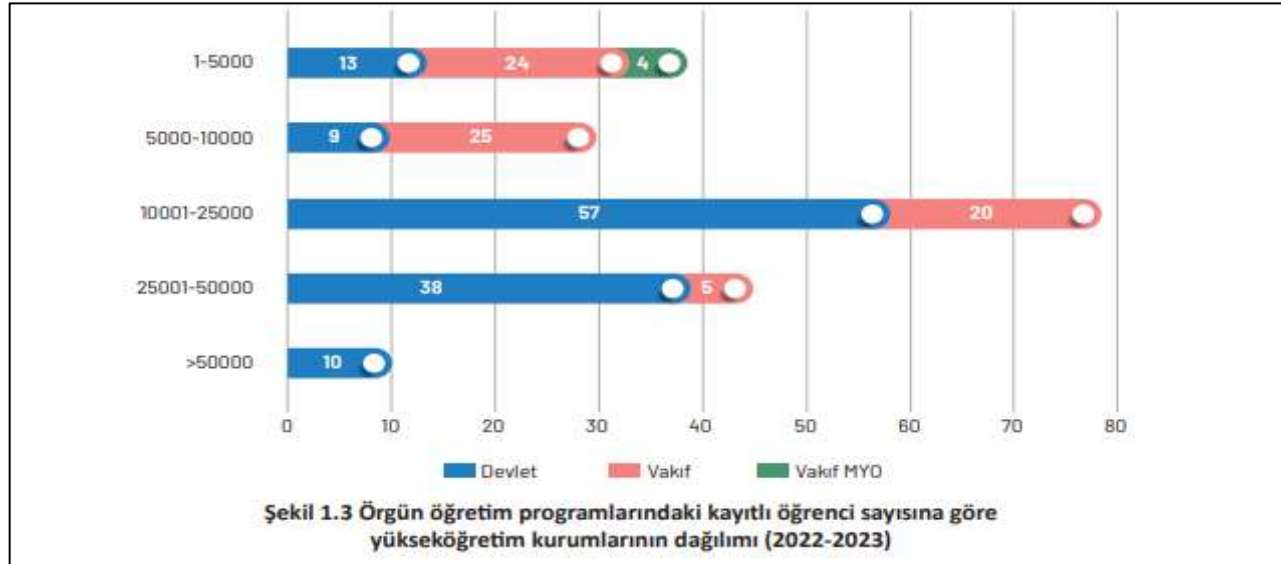
6.1.4 Kredi Yurtlar Kurumu Yurt ve Özel Öğrenci Yurt Piyasası:

Öğrenci Sayısı

YÖKSİS verilerine göre 2022-2023 eğitim ve öğretim yılında 204 yükseköğretim kurumunda 3.679.971 örgün öğretim öğrencisi eğitim görmüştür. Öğrencilerin 3.002.119'u devlet üniversitelerinde, 667.221'i ise vakıf üniversitelerinde eğitim almıştır. Vakıf meslek yüksekokullarında eğitim alan öğrenci sayısı ise 10.631'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 eğitim programlarına kayıtlı öğrenci sayısına göre üniversitelerin dağılımı dikkate alındığında, 10 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 41'tür. Bu kurumların 13'ü devlet üniversitesi, 24'ü vakıf üniversitesi, 4'ü vakıf meslek yüksekokuludur.

İsparta İl'inde Yer Alan Üniversite Öğrenci Sayısı

Yüksek Öğretim Kurulu tarafından 2025 yılında yayınlanan verilere göre; Isparta ili sınırları içerisinde, Isparta Uygulamalı Bilimler Üniversitesi ve Süleyman Demirel Üniversitesi bulunmakta olup bu üniversitelerde, ön lisans programlarında 11.840 erkek, 12.293 kadın öğrenci, lisans programlarında, 16.387 erkek, 16.531 kadın öğrenci, yüksek lisans programlarında 1.842 erkek, 1.482 kadın öğrenci ve doktora programlarında 581 erkek, 529 kadın öğrenci bulunmaktadır.

ÖĞRENCİ SAYILARI																		
Üniversite Adı	Tür	İl	Öğretim Türü	Okuyan Ön lisans			Okuyan Lisans			Okuyan Yüksek lisans			Okuyan Doktora			Genel Toplam		
				E	K	T	E	K	T	E	K	T	E	K	T	E	K	T
İSPARTA UYGULAMALI BİLİMLER ÜNİVERSİTESİ	DEVLET	İSPARTA	BİRİNCİ Ö.	8725	7403	16128	2578	1234	3812	524	282	806	125	96	221	11952	9015	20967
İSPARTA UYGULAMALI BİLİMLER ÜNİVERSİTESİ	DEVLET	İSPARTA	İKİNCİ Ö.	1446	1081	2527	347	59	406	0	0	0	0	0	0	1793	1140	2933
İSPARTA UYGULAMALI BİLİMLER ÜNİVERSİTESİ	DEVLET	İSPARTA	UZAKTAN Ö.	495	672	1167	0	1	1	0	0	0	0	0	0	495	673	1168
İSPARTA UYGULAMALI BİLİMLER ÜNİVERSİTESİ	DEVLET	İSPARTA	TOPLAM	10666	9156	19822	2925	1294	4219	524	282	806	125	96	221	14240	10828	25068
SÜLEYMAN DEMİREL ÜNİVERSİTESİ	DEVLET	İSPARTA	BİRİNCİ Ö.	1036	2924	3960	10625	13202	23827	1099	1103	2202	456	433	889	13216	17662	30878
SÜLEYMAN DEMİREL ÜNİVERSİTESİ	DEVLET	İSPARTA	İKİNCİ Ö.	138	213	351	2836	2035	4871	65	22	87	0	0	0	3039	2270	5309
SÜLEYMAN DEMİREL ÜNİVERSİTESİ	DEVLET	İSPARTA	UZAKTAN Ö.	0	0	0	1	0	1	154	75	229	0	0	0	155	75	230
SÜLEYMAN DEMİREL ÜNİVERSİTESİ	DEVLET	İSPARTA	TOPLAM	1174	3137	4311	13462	15237	28699	1318	1200	2518	456	433	889	16410	20007	36417
TOPLAM				11840	12293	24133	16387	16531	32918	1842	1482	3324	581	529	1110	30650	30835	61485

İsparta Kredi ve Yurtlar Kurumuna Bağlı Yurt Kapasitesi

Milli Eğitim Bakanlığı, 2024-2025, Örgün Eğitim İstatistiklerine göre Isparta ili sınırları içerisinde Kredi ve Yurtlar Kurumuna bağlı 12 adet yurt bulunmakta olup Isparta Merkez İlçesi'nde 2 adet erkek, 4 adet kız yurdu bulunmaktadır. İl genelinde Kredi ve Yurtlar Kurumu'na bağlı yurtlar dışında 15 adet erkek ve 19 adet kadın Özel Öğrenci Yurdu bulunmaktadır.

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

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

[07.07.2025 tarihi itibarıyla - As of 07.07.2025]

İl - Province	İlçe - District	Yurt Sayısı Number of dormitories	Toplam kapasite Total capacity	Erkek kapasite Male capacity	Kadın kapasite Female capacity
İSPARTA	ATABEY	1	160	80	80
İSPARTA	EĞİRDİR	1	938	184	754
İSPARTA	KEÇİBORLU	1	489	278	211
İSPARTA	MERKEZ	6	16 558	6 348	10 210
İSPARTA	ŞARKIKARAAĞAÇ	1	397	158	239
İSPARTA	ULUBORLU	1	556	278	278
İSPARTA	YALVAÇ	1	557	188	369

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 bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE 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:

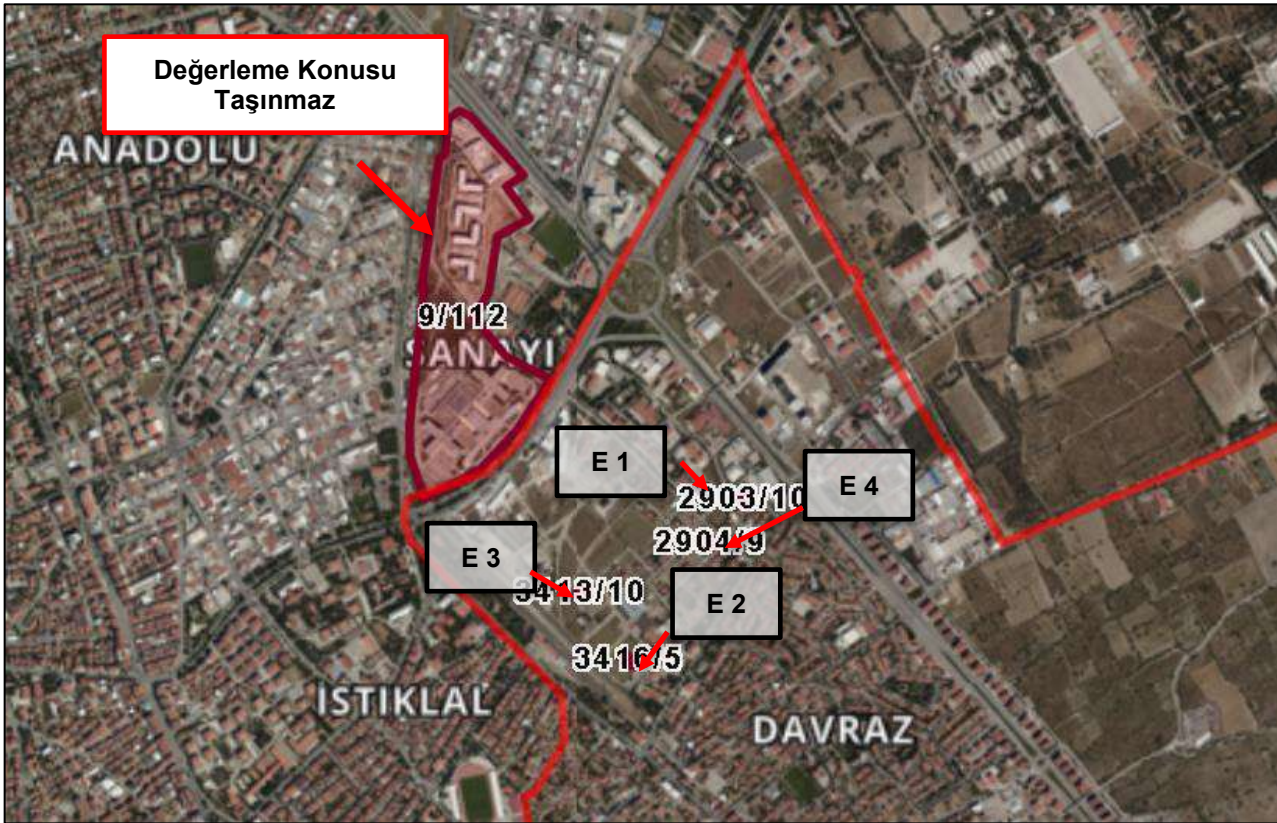
Emsal 1: Rapora konu taşınmaza yakın konumda yer alan, Karaağaç Mahallesinde, 415,35 m² yüz ölçümüne sahip, 2903 ada 10 parsel numaralı, Konut Alanı lejantında, E:0,60, TAKS:0,30, 2 Kat yapılaşma koşullarına sahip arsa için 6.600.000 TL talep edilmektedir.

Emsal 2: Rapora konu taşınmaza yakın konumda yer alan, Karaağaç Mahallesinde, 496,59 m² yüz ölçümüne sahip, 3416 ada 5 parsel numaralı, Konut Alanı lejantında, E:0,60, TAKS:0,30, 2 Kat yapılaşma koşullarına sahip arsa için 7.750.000 TL talep edilmektedir.

Emsal 3: Rapora konu taşınmaza yakın konumda yer alan, Karaağaç Mahallesinde, 454,29 m² yüz ölçümüne sahip, 3413 ada 10 parsel numaralı, Konut Alanı lejantında, E:0,60, TAKS:0,30, 2 Kat yapılaşma koşullarına sahip arsa için 7.750.000 TL talep edilmektedir.

Emsal 4: Rapora konu taşınmaza yakın konumda yer alan, Karaağaç Mahallesinde, 520 m² yüz ölçümüne sahip, 2904 ada 9 parsel numaralı, Konut Alanı lejantında, E:0,60, TAKS:0,30, 2 Kat yapılaşma koşullarına sahip arsa için 9.000.000 TL talep edilmektedir.

Beyan: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede aktif olarak çalışan emlak ofisi yetkilileriyle yapılan görüşmede, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede değerlendirme konusu taşınmaza benzer imar durumuna sahip arsa bulunmadığı, yakın çevrede yer alan arsaların imar durumu, konumu, yüz ölçümü vb. özellikler dikkate alındığında konu taşınmazın arsa birim fiyatının 5.000-5.500 TL/m² civarında olabileceği beyan edilmiştir.



Emsallerin Değerlendirilmesi ve Sonuç:

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

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

ARSA PİYASA DEĞERİ ANALİZİ					
	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Konu Taşınmaz
Mahalle / Konum	Karaağaç	Karaağaç	Karaağaç	Karaağaç	İstiklal-2
Ada / Parsel	3413/7	3412/7	3413/10	2904/9	9/112
Alan (m²)	413,15	466,36	454,29	520,00	31.848,00
Satış Fiyatı-SF (TL)	6.600.000	7.750.000	7.750.000	9.000.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	5.940.000	6.975.000	6.975.000	8.100.000	
İmar Durumu	Konut, E:0,60, 2 Kat	Konut, E:0,60, 2 Kat	Konut, E:0,60, 2 Kat	Konut, E:0,60, 2 Kat	Sağlık Alanı, E:2,00
Birim Değer (TL/m²)	14.377	14.956	15.354	15.577	
İmar Durumu Şerefiyesi	20%	20%	20%	20%	
Hisse Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	
Konum Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	
Altyapı Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	
Büyüklük Şerefiyesi	45%	45%	45%	45%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	5.032	5.235	5.374	5.452	
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	5.273,11				5.273,11
Konu Taşınmaz Değeri (TL)					167.938.116,77
Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)					167.940.000

İRTİFAK HAKKI SÜRESİ TABLOSU	
Üst Hakkı Tesis Tarihi	5.03.2015
Üst Hakkı Süresi	27 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Sayısı	9980
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	1.07.2042
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Sayısı	6026
Üst Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	60,38%

Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	5.273,17
Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	31.848
Arsa Toplam Değeri (TL)	167.940.000

Üst Hakkı Değerinin Oranı	0,67
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	60,38%
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	2.123
Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	31.848
Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri (TL)	67.602.301

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 in 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	2.123,00	67.602.301.-
Arsa Değeri (TL)			67.602.301.-

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		2.122,65	67.602.301 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M ² birim fiyatı	Amortisman	Değer
A Blok Nizamiye	78	6.500	9%	461.370
A-1 Blok Yurt Binası	13.128	20.000	9%	238.929.600
A-2 Blok Yurt Binası	13.128	20.000	9%	238.929.600
A-3 Blok Yurt Binası	13.128	20.000	9%	238.929.600
A-4 Blok Yurt Binası	13.128	20.000	9%	238.929.600
B-1 Blok Sosyal Tesis	2.335	12.500	9%	26.560.625
B-2 Blok Sosyal Tesisi	2.335	12.500	9%	26.560.625
Ortak Alanlar (Sığınak, Depo, Bodrum Katlar vb)	9.600	12.500	9%	109.200.000
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				3.600.000
Yapı Değeri Toplam				1.122.101.020
Harici ve Müteferrik İşler				
Geliştirici Karı, Şerefiye				168.315.000
Arsa Değeri				67.602.301
Yapı Değeri				1.122.101.020
Harici ve Müteferrik İşler				168.315.000
Toplam Değer (TL)				1.358.018.321
Yuvarlanmış Toplam Değer (TL)				1.358.020.000

**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 2025 yılı Eylül ayı kira bedeli KDV hariç 8.453.117.-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 2025 Eylül Ayı kira için KDV hariç 540.609.-TL olarak belirlenmiş olup bu bedel her yıl artış gösterecek ve artışlar KYK ile mutabık kalarak kira artış oranlarına göre artış gösterecektir.
- Hesaplamalarda Türk Lirası kullanılıyor olması sebebiyle, enflasyon artışları ve taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki gayrimenkul gelişmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk yıl için %28, 2. yıl için %22, 3. yıl için %18, 4. yıl için %15, 5. yıl için %13, 6. yıl için %12 ve sonraki yıllar için %11 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Toplam brüt gelir üzerinden %1 oranında genel işletme gideri olacağı öngörülmüştür.
- Sigorta bedeli 2025 yılı için 860.431.-TL olarak projeksiyona yansıtılmış olup artış oranında diğer yıllarda artacağı öngörülmüştür.
- İlave olarak öngörülemeyen gider kalemleri için %0,5 oranında diğer gider olacağı varsayılmıştır.

Genel Varsayımlar:

- Konu taşınmaz kira sözleşmesi ile Isparta Yurt Yatırımları A.Ş. tarafından T.C. Gençlik ve Spor Bakanlığı Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu'na öğrenci yurdu olarak kullanılmak üzere kiralanmıştır.
- Çalışmalar sırasında 10 yıllık devlet tahvillerinin son altı aylık ortalaması dikkate alınarak risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı %20,00 civarındadır.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden risklerinin toplamı olarak yaklaşık %2,19-3,19 civarında alınarak indirim oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %22,69 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Yurt Fonksiyonu									
Artış Oranı (İlk yıl)		28,0%							
Artış Oranı (İkinci yıl)		22,0%							
Artış Oranı (Üçüncü yıl)		18,0%							
Artış Oranı (Dördüncü yıl)		15,0%							
Artış Oranı (Beşinci yıl)		13,0%							
Artış Oranı (Altıncı yıl)		12,0%							
Artış Oranı (Sonraki yıllar)		11,0%							
NAKİT AKIŞI									
Proje Nakit Akışı (TL)	0	1	2	3	4	5	6	7	8
Yıllar	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		110.904.901	139.361.475	167.908.938	196.263.371	224.269.843	252.615.258	282.022.265	313.044.714
Toplam Gelirler (TL)		110.904.901	139.361.475	167.908.938	196.263.371	224.269.843	252.615.258	282.022.265	313.044.714
İşletme Gideri Oranı (%)		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
İşletme Gideri Toplamı (TL)		1.109.049	1.393.615	1.679.089	1.962.634	2.242.698	2.526.153	2.820.223	3.130.447
Üst Hakkı Bedeli (TL)		6.487.304	7.914.510	9.339.122	10.739.991	12.136.190	13.592.532	15.087.711	16.747.359
Bina Sigortası (TL)	860.483	1.101.418	1.343.730	1.585.601	1.823.441	2.060.489	2.307.747	2.561.600	2.843.376
Diğer Giderler		554.525	696.807	839.545	981.317	1.121.349	1.263.076	1.410.111	1.565.224
Toplam Giderler (TL)		9.252.295	11.348.662	13.443.358	15.507.383	17.560.726	19.689.509	21.879.645	24.286.405
Net Gelir (TL)		101.652.606	128.012.813	154.465.580	180.755.989	206.709.117	232.925.750	260.142.621	288.758.309
Net Nakit Akışları	0	101.652.606	128.012.813	154.465.580	180.755.989	206.709.117	232.925.750	260.142.621	288.758.309

10	11	12	13	14	15	16	17
31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042
385.702.393	428.129.656	475.223.918	527.498.549	585.523.389	649.930.962	721.423.368	386.228.266
385.702.393	428.129.656	475.223.918	527.498.549	585.523.389	649.930.962	721.423.368	386.228.266
1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
3.857.024	4.281.297	4.752.239	5.274.985	5.855.234	6.499.310	7.214.234	3.862.283
20.634.421	22.904.207	25.423.670	28.220.274	31.324.504	34.770.199	38.594.921	38.594.921
3.503.323	3.888.689	4.316.444	4.791.253	5.318.291	5.903.303	6.552.667	7.273.460
1.928.512	2.140.648	2.376.120	2.637.493	2.927.617	3.249.655	3.607.117	1.931.141
29.923.280	33.214.841	36.868.473	38.127.402	42.321.416	46.976.772	52.144.217	51.661.805
355.779.112	394.914.815	438.355.444	489.371.147	543.201.973	602.954.190	669.279.151	334.566.461
355.779.112	394.914.815	438.355.444	489.371.147	543.201.973	602.954.190	669.279.151	334.566.461

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	20,00%	20,00%	20,00%
Risk Primi	2,19%	2,69%	3,19%
İndirgeme Oranı	22,19%	22,69%	23,19%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	922.731.100	896.913.915	872.200.916
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	922.730.000	896.910.000	872.200.000

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 “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)	896.910.000.-	1.076.290.000.-
	Sekizyüzdoksanaltımilyondokuzyüzonbin Türk Lirası	Birmilyaryetmişaltımilyonikiyüzdoksanbin Türk Lirası
Taşınmazın Aylık Kira Değeri (TL)	8.453.117.-	10.143.740.-
	Sekizmilyondört yüzelliüçbinyüzonyedi Türk Lirası	Onmilyondört yüz kırküçbinyediyüz kırk 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.