



Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KIRAZPINAR MAHALLESİ, KÜTAHYA DUMLUPINAR ÜNİVERSİTESİ
EVLİYA ÇELEBİ YERLEŞKESİ, DUMLUPINAR YURT MÜDÜRLÜĞÜ
NO: 35/ A-B-C-D-E-F-G-H-I
MERKEZ / KÜTAHYA

06.01.2026
SM-25-SPK-041

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 / 041
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Rapor Tarihi	06.01.2026
Rapor Numarası	SM-25-SPK-041
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	6 Yurt, 1 Sosyal Tesis, 1 Ticari Bina ve 1 Nizamiyeden Oluşan Yurt Kompleksi
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	Kirazpınar Mahallesi, Kütahya Dumlupınar Üniversitesi Evliya Çelebi Yerleşkesi, Dumlupınar Yurt Müdürlüğü No: 35/ A-B-C-D-E-F-G-H-I, Merkez / KÜTAHYA
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)
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	10
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	10
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	11
4.1 TAŞINMAZIN TANIMI	11
4.2 TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	11
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	17
4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	18
4.5. SWOT ANALİZİ	21
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	22
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	22
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	22
5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	22
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	26
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	26
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	39
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	39
6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	39
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	39
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	40
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	40

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	40
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
9. EKLER	49
9.1 FOTOĞRAFLAR	49
9.2 RUHSATLAR VE PROJELER	52
9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)	91
9.5 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI	92
9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	94
9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ	96

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

Bu değerlendirme raporunun amacı; Akfen GYO A.Ş.'nin talebine istinaden, Civli Mahallesi'nde 24.878,00 m² arsa yüz ölçümüne sahip 102 ada 2 No.lu parselde bulunan "ARSA" nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan 27 yıl süre ile 15. cilt 1436. sayfadaki 102 ada 2 parsel üzerindeki taşınmaz için irtifak hakkı sözleşmesinden doğan hakkın değerlemesini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;

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

beyan ederiz.

1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER

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

UDS 104 tanımlı değer esaslarından, **Pazar değeri**, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir Pazar olabilir. Bir Pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda Pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı Pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

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

Bu kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

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

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

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

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

© Maliyet Yaklaşımı.

(a) Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

© 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,

© 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,

© söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,

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

© 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.

© 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	
İli	KÜTAHYA
İlçesi	MERKEZ
Mahallesi	CİVLI
Köyü	-
Mevkii	-
Pafta No.	25-I-1-2
Ada No.	102
Parsel No.	2
Yüz ölçümü (m ²)	24.878,00
Ana Taşınmazın Niteliği	ARSA
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Cilt No. / Sayfa No.	16 / 1551
Tarih / Yevmiye No.	10.05.2016 / 9582
Sahibi	DUMLUPINAR ÜNİVERSİTESİ (1/1)

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 19.12.2025 tarihinde saat 08:49'da alınan ve yetkilisi tarafından tarafımıza ibraz edilen tapu kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen takyidatlar bulunmaktadır.

İrtifak:

- Isparta Yurt Yatırımları A.Ş. lehine İrtifak Hakkı : İnşaat Yapmak (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (16.12.2016 – 24475) (Söz konusu irtifak hakkı 16.12.2016 tarihinde başlayıp, 09.12.2045 tarihinde son bulacaktır.)

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 19.12.2025 tarihinde alınan ve yetkilisi tarafından tarafımıza ibraz edilen tapu kayıt belgesine göre son üç yıl içerisinde satış işlemi bulunmamaktadır.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZIN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Kütahya İli, Merkez İlçesi, Civli Mahallesi, 24.878,00 m² yüz ölçümlü, 102 ada 2 parsel numaralı, "ARSA" nitelikli taşınmazdır.

4.2 TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 Kütahya İli

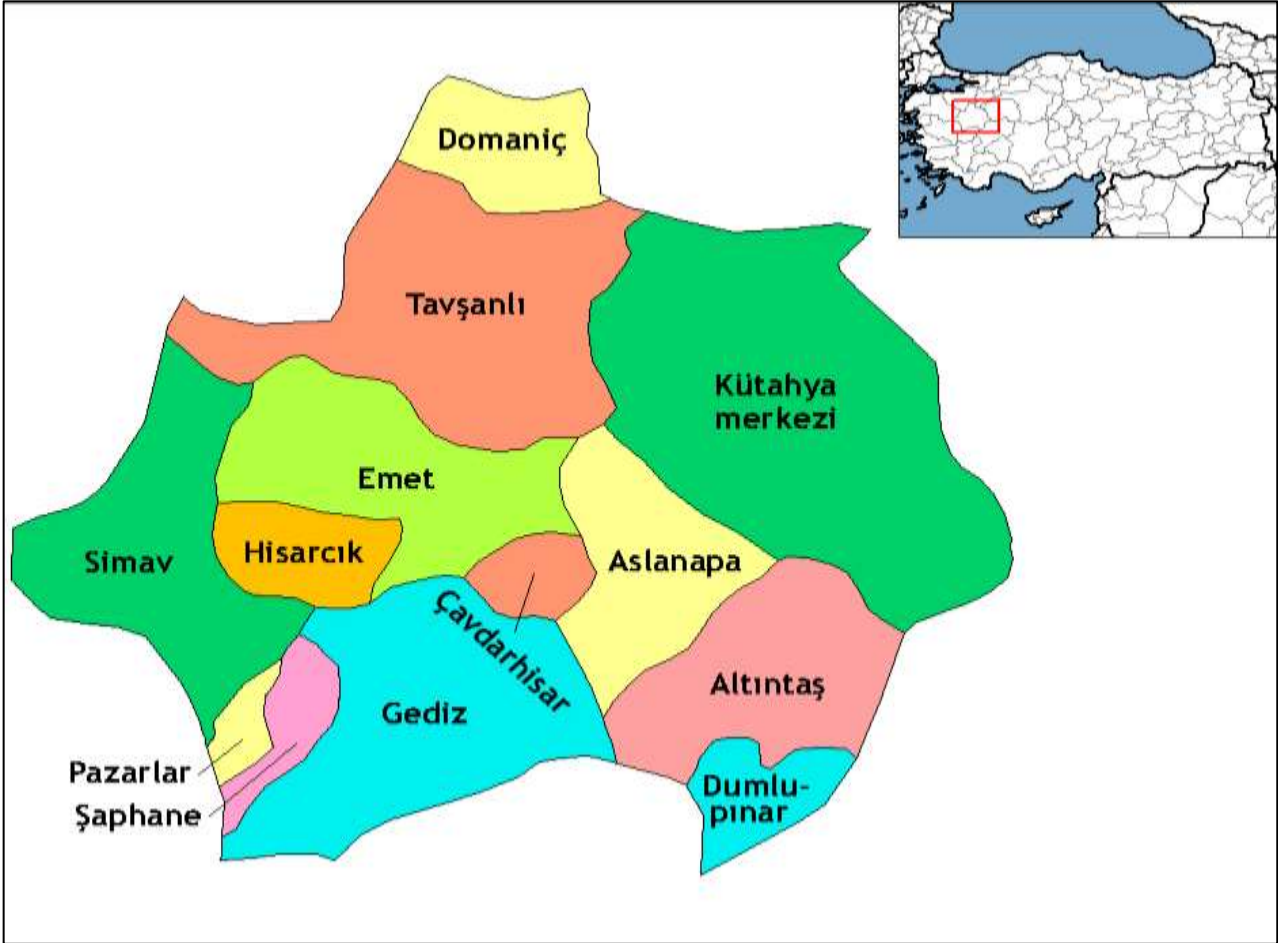
Konum:

Kütahya, Ege Bölgesi'nin İç Batı Anadolu Bölümü'nde yer alır. İç Anadolu Bölgesi ile denize kıyısı olan Ege Bölümü arasında geçiş alanıdır. Kütahya ili, 38 derece 70 dakika ve 39 derece 80 dakika kuzey enlemleri ile 29 derece 00 dakika ve 30 derece 30 dakika doğu boylamları arasındadır. İlimiz 11.875 km²'lik yüzölçümüyle Türkiye topraklarının yaklaşık %1,5'ni kaplamaktadır. Kütahya, kuzeyinde Bursa, kuzeydoğusunda Bilecik, doğusunda Eskişehir ve Afyon, güneyinde Uşak, batısında Manisa ve Balıkesir illerimizle çevrilidir.



İdari Sınırlar:

Kütahya ili Ege Bölgesi'nin İç Batı Anadolu Bölümü içinde yer alır. Ege Bölgesi'nin bu bölümü, İç Anadolu Bölgesi ile Asıl Ege Bölümü arasında bir eşik durumundadır. İç Anadolu çanağından Ege ovalarına veya Güney Marmara havzalarından İç Anadolu'ya geçişte bu eşik aşılır. Eşiğin bariz karakteri, ortalama yükseltisi 1200 m. civarındaki yaylalardan ibarettir. Sahanın ¾'ünden fazlasını 1000–1500 m. yükseltiiler arasındaki dalgalı düzlükler teşkil eder. Bu sebepten saha, coğrafya dilinde "Kütahya Yaylaları" diye anılır. Bu yaylalar içinde, kabaca kuzeybatı-güneydoğu istikametinde açılmış çukur sahalar ile eşik üzerinde yükselen bir takım dağ ve tepe dizileri bölgeyi çeşitlendiren diğer yüzey şekilleridir.



Ulaşım:

Kütahya İç Anadolu'yu Ege'ye, Marmara Bölgesi'ni ise Ege ve Akdeniz bölgelerine bağlayan kara ve demiryollarının kavşağında yer almaktadır. İl kuzey-güney transit taşımacılığının güzergâhı üzerinde bulunmaktadır. Kütahya İstanbul-Antalya karayolu üzerindedir. Kütahya ili, gelişmekte olan bir sanayiye ve zengin maden yataklarına sahip olmasından dolayı, yoğun karayolu ve demiryolu trafiğine sahiptir. İldeki karayolları ağı toplam 972 km olup, bu yolun 538 km'si devlet yolu ve 434 km'si de il yoludur. Devlet yolunun tamamı asfalt, il yolunun ise % 90'ı asfalt kaplama, % 9'u stabilize kaplama ve % 1'i de parke yoldur. Ayrıca ilde geniş bir demiryolu hattı bulunmaktadır. Yük ve yolcu taşımacılığında yoğun bir trafiğe sahip olan ilin, demiryolu hattı, Seyitömer ve Tunçbilek Linyit İşletmeleri ile bağlantılıdır. Araştırma sahasında kent içi ulaşım, karayolu ile sağlanmakta olup, herhangi bir raylı sistem kullanılmamaktadır. Kent içi yollarda da sık sık bakım çalışmaları yapılmaktadır. İlin İstanbul, Denizli, Ankara, İzmir ve Adana'ya ulaşımı sağlayan karayollarının kavşak noktasında bulunması, yolcu potansiyelinin de artmasına sebep olmuştur. Ucuz bir ulaşım sağlayan demiryollarının bölge ulaşımında önemi büyüktür. Hızlı tren projelerinin yakın zamanda Kütahya'da da başlatılması, ilde ulaşımın gelişmesi adına faydalı olacaktır.

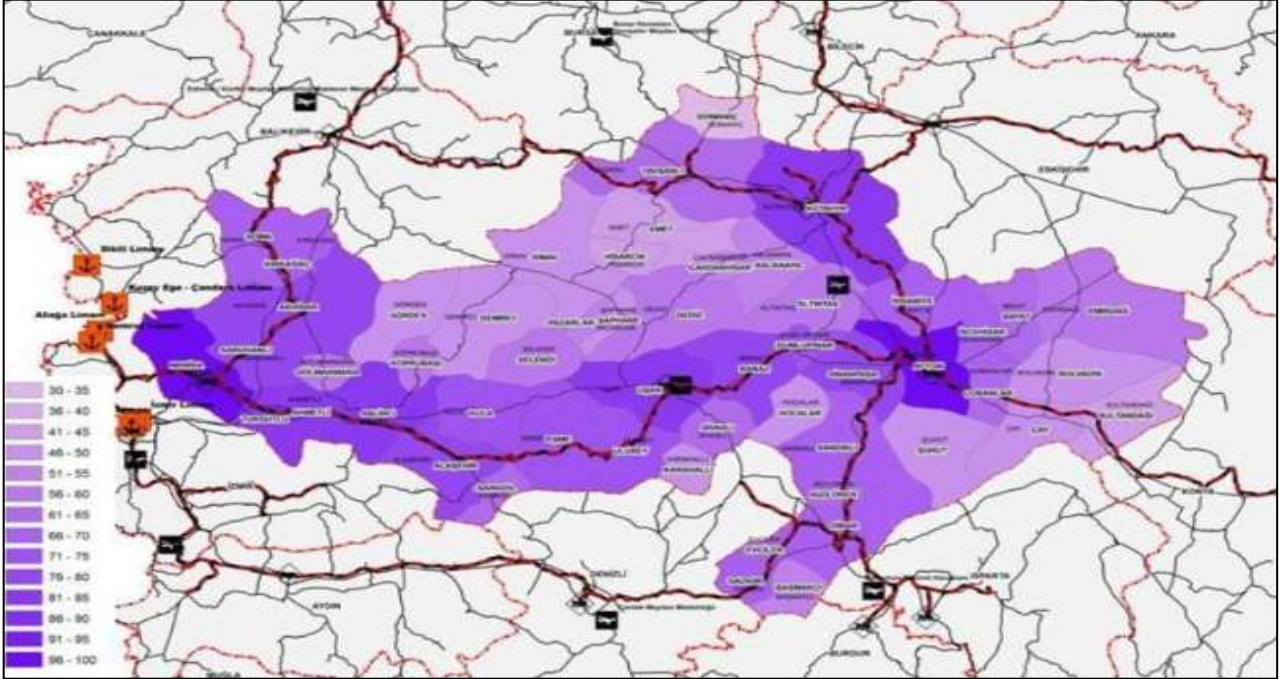
Demiryolu: Büyükşehirler başta olmak üzere birçok kentten aktarmalı ve direkt olarak Kütahya'ya ulaşabilirsiniz. Tren seferleri az sayıda olduğu için direkt sefer bulamayabilirsiniz. Bu gibi durumlarda tren ile Ankara'ya gidebilir ve oradan tren, taksi, otobüs gibi seçeneklerle Kütahya'ya geçebilirsiniz.

Karadeniz, Akdeniz ve Ege' deki bütün ülke limanları ile denizyolu bağlantısı bulunan Trabzon Limanı, çeşitli ülkelerden gelen gemilere her türlü hizmeti veren, mevcut rıhtımları ile aynı anda 15 gemiden yükleme ve boşaltma yapabilen, bir defada 500.000 ton eşyanın depolanabildiği açık ve kapalı antrepolarıyla yılda 3

milyon ton yükleme boşaltma kapasitesiyle 24 saat hizmet veren Doğu Karadeniz Bölgemizin en büyük limanıdır.

Karayolu: Kütahya – Tavşanlı, Kütahya – Afyonkarahisar, Kütahya – Eskişehir – Bilecik hatları üzerindedir. Söz konusu hatlar ile karayollarının yoğun olarak kullanıldığı hatların büyük benzerlik içerisinde olması ve ilin denize kıyısının olmaması, Bölge’de çoklu taşımacılığın (multimodal transport) önünü tıkamaktadır. Ayrıca bu durum; Simav – Gediz – Demirci gibi ilçelerin veya ulaşım ve taşımacılık amacıyla bu ilçelerden geçmek zorunda olan kişilerin zorluk yaşamasına neden olmaktadır.

Havayolu: Kütahya’ya uçak ile gitmek isteyenlerin kullanması gereken havaalanı, Zafer havaalanıdır. Bu havaalanında yapılan seferler yalnızca İstanbul’dan yapılmaktadır. Bu nedenle uçak ile İstanbul üzerinden aktarma yaparak Kütahya’ya ulaşmanız mümkündür.



İklim:

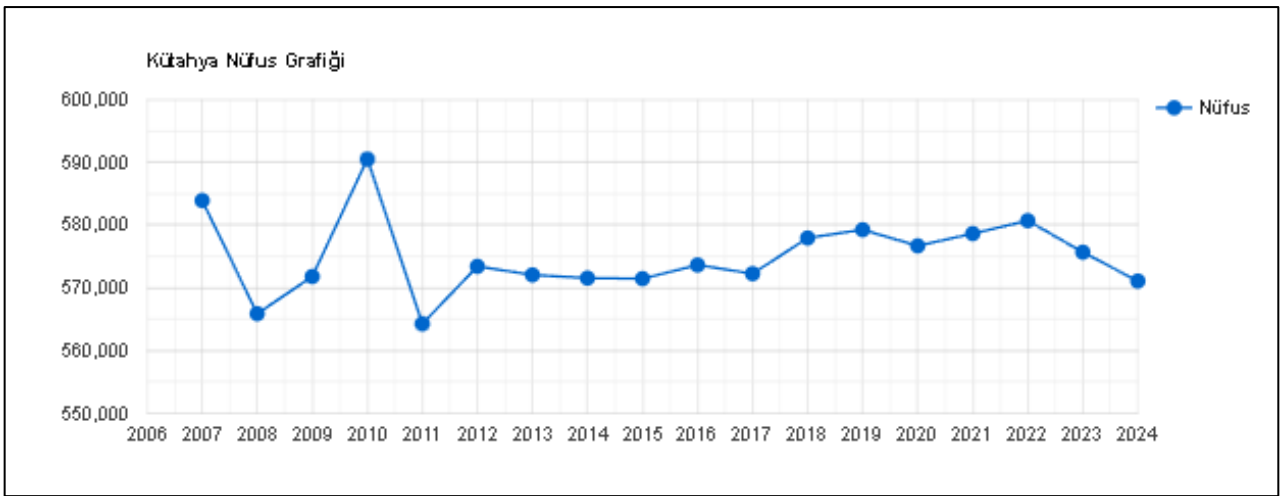
Ege, Marmara ve İç Anadolu Bölgesi iklim tipleri arasında bir geçiş iklimine sahiptir. İlçede, tam bir kara iklimi hüküm sürer. Kışları sert ve soğuk, yazları ise sıcak geçer. Baharlar genellikle yağışlıdır. İlçe topraklarının büyük bir bölümü çam ormanları ile kaplıdır. Tepelik yerlerde meşelikler çok yer tutar. Ormanların eteklerinde çevre halkının ‘murt’ adını verdiği küçük boylu, çok dallı ve geniş sert yapraklı ağaçlar görünür. Çam ormanlarıyla kaplı dağlarıyla, Emet, zengin bir orman varlığına sahiptir. İlçede yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve yağışlı geçer. Yıllık sıcaklık ortalaması 10,5° dir. En sıcak aylar, temmuz ve ağustos, en soğuk aylar ocak ve şubatır. İlçemizde ölçülen en yüksek sıcaklık, 38,6° dir. En düşük ölçülen sıcaklık ise – 18,1° dir. Buradan da anlaşılacağı gibi, yıllık sıcaklık 66,7° ile büyük bir fark gösterir. Karasal iklime bağlı olarak, kış, ilkbahar ve sonbaharda görülür. Yazları genellikle kuraktır. Yıllık ortalama yağış miktarı 565 mm.dir. En yağışlı ay aralık, en kurak ay ağustostur. Yağışların %38,8 i kış, %29,4 ‘ü ilkbahar, %12,5 ‘i yaz, %19,3 ‘ü sonbahar aylarında düşer. Kış aylarında, sıcaklığın düşük ve yükseltinin fazla olması nedeniyle yağışlar, genellikle kar şeklinde, diğer mevsimlerde yağmur şeklindedir. Kar yağışlı günlerin, yıllık ortalama sayısı 19 gündür. Kar kalınlığı ortalama 12 cm civarındadır. Kütahya çevresinde ortalama hava basıncı, 904,7 milibardır. En düşük hava basıncı 873 milibar, en yüksek hava basıncı 928,4 milibardır. Kütahya, yaz aylarında bir alçak basınç merkezi olduğu için, özellikle kuzey sektörlü rüzgarlara açıktır. Kütahya’da hakim rüzgâr yönü, kuzeydir. Yıldız adlı kuzey rüzgârı, her yıl ortalama 2944 kez eser. Bunu kuzeybatıdan esen karayel izler. Daha sonra güneybatıdan esen lodos rüzgârı görülür. İlimizde ortalama rüzgar hızı 1,7 m/sn dir.

Su Kaynakları:

Yöre su kaynakları açısından nispeten zengin sayılır. Yörenin içme suyu sıkıntısı olmadığı gibi önümüzde ki elli yıl içinde herhangi bir su sıkıntısı olmayacağı bilinmektedir. Kütahya Belediyesi kaliteli içme suyunun fazlasını Eskişehir'in arıtarak suyunu kullandığı Porsuk Çayı'na bırakmaktadır. Kütahya ili, içme suyu ihtiyacının büyük kısmını Porsuk Çayı'ndan karşılamaktadır. İl, doğal göller açısından zayıftır. İlin en önemli doğal gölü Simav Gölü'dür. Büyük kısmı bataklık ve sazlık olan Simav Gölü'ndeki 5 km² 'lik arazi, 1967 yılında sahada açılan drene kanalları ile Devlet Su İşleri tarafından kurularak, tarımsal amaçlı olarak yöre halkına tahsis edilmiştir.

Nüfus ve Demografik Yapı:

Kütahya nüfusu bir önceki yıla göre 4.596 azalmıştır. Kütahya nüfusu 2024 yılına göre 571.078'dir. Bu nüfus, 281.480 erkek ve 289.598 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,29 erkek, %50,71 kadındır. Yüz ölçümü 12.043 km² olan Kütahya ilinde kilometrekareye 47 insan düşmektedir. Kütahya nüfus yoğunluğu 47/km²'dir



Yıl	Ankara Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	571.078	281.480	289.598
2023	575.674	284.542	291.132
2022	580.701	286.833	293.868
2021	578.640	284.739	293.901
2020	576.688	284.575	292.113
2019	579.257	285.020	294.237
2018	577.941	284.675	293.266
2017	572.256	282.661	289.595
2016	573.642	283.955	289.687
2015	571.463	282.816	288.647
2014	571.554	282.810	288.744
2013	572.059	283.574	288.485
2012	573.421	284.909	288.512
2011	564.264	279.162	285.102
2010	590.496	305.634	284.862
2009	571.804	285.911	285.893
2008	565.884	280.370	285.514

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

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2024	Merkez	275.111	136.089	139.022	% 48,17
2024	Tavşanlı	101.130	50.326	50.804	% 17,71
2024	Simav	60.866	29.497	31.369	% 10,66
2024	Gediz	49.240	23.830	25.410	% 8,62
2024	Emet	17.811	8.521	9.290	% 3,12
2024	Altıntaş	14.985	7.552	7.433	% 2,62
2024	Domaniç	13.941	6.979	6.962	% 2,44
2024	Hisarcık	10.840	5.265	5.575	% 1,90
2024	Aslanapa	8.082	4.122	3.960	% 1,42
2024	Çavdarhisar	5.752	2.782	2.970	% 1,01
2024	Şaphane	5.701	2.704	2.997	% 1,00
2024	Pazarlar	4.816	2.378	2.438	% 0,84
2024	Dumlupınar	2.803	1.435	1.368	% 0,49

Ekonomi:

Tarım: Kütahya ilinin genel alanı toplam 1.187.500 ha olup bu alanın % 34'ünü (409.488 ha) tarım alanları, % 52'sini (612.592 ha) orman ve fundalıklar, %7'sini (88.209 ha) çayır ve meralar, % 7'sini (77.611 ha) de diğer araziler oluşturmaktadır (Şekil 1.10). İldeki mevcut tarım alanlarınının 314.929 hektarlık kısmı tarla ziraatında, 6,429 hektarlık kısım meyve ziraatında, 5,360 hektarlık kısım sebze yetiştiriciliğinde ve Tablo 1.22'de diğer arazi başlığı altında yer alan 31,028 hektarlık alanda miras yoluyla parçalanmış ya da göçler sonucu terk edilen araziyi oluşturmaktadır (Tablo 1.22, Şekil 1.10). Kütahya ilinin ekonomisi önemli oranda tarımsal üretime dayanmaktadır. İlin kırsal kesimde yaşayan nüfusu tarımsal faaliyetlerle yaşamını sürdürmektedir.

Hayvancılık: Hayvancılık yörede ekonomik açıdan önemli bir yere sahiptir. Büyükbaş ve küçükbaş hayvancılık az ya da çok, tüm ilçelerde yapılmaktadır. Sahada 2009 yılı verilerine göre yetişkin ve genç-yavru olmak üzere manda, kültür, melez ve yerli sığırdan oluşan büyükbaş hayvan sayısı toplamda 140.488 baştır. Bu büyükbaş hayvan varlığının büyük çoğunluğu merkez ilçe ile birlikte Tavşanlı, Simav, Gediz ve Altıntaş ilçelerinde bulunmaktadır. Sığır (kültür), koyun (yerli – merinos) ve keçi (tiftik) sayısında diğer ilçelere nispeten merkez ilçe öndedir. Manda ve sığır (melez) sayısında ise tavşanlı ilçesi öndedir.

Madenler: Kütahya ili, maden rezervi ve enerji kaynakları açısından zengindir. Gerçekten de il, yoğun maden varlığı sebebi ile adeta bir maden merkezi durumundadır. Dolayısıyla ilde, madencilik sektöründe büyük ölçekli kamu yatırımları gerçekleştirilmiştir. İlde 34 çeşit maden, 232 yerde bulunmaktadır. Bu maden çeşitlerinden metalik madenler, toplamda 103 yerde bulunmaktadır. Enerji hammaddelerinden Bütümlü Şist 1 yerde, Kömür (Linyit) 14 yerde bulunmaktadır (Tablo 1.29). Endüstriyel hammaddeleri olan, Kaolen 15 yerde, Manyezit 20 yerde, Jips 8 yerde, Mermer 6 yerde olmak üzere bu türdeki diğer madenlerle birlikte toplam 91 alanda bulunmaktadır (Yıldız, 2003: 188). İlde, manyezit, bor, feldspat, gümüş gibi maden cevherleri çıkarılmakta ve işlenmektedir. Bazı maden yatakları ise geçmişteki önemini ve ekonomikliğini kaybettiği için, günümüzde işletilmemektedir. Sahada özellikle alunit, antimuan, demir, feldspat, kaolen, gümüş, bor madenleri ile çimento hammaddeleri önemli maden rezervleri arasındadır. Bu madenlerden bor mineralleri stratejik bir öneme haizdir.

Sanayi: Mustafa Kemal Atatürk'ün teşviki ile 1926 yılında kurulan Sümerbank Kiremit Fabrikası ilde açılan ilk sanayi kuruluşudur. İilde gerçek sanayileşme süreci ise 1950'li yıllarda başlamış ve önemli tesisler devlet eliyle yapılmıştır (Kent Tarihi Müzesi Broşürü: 14). Sanayileşme sürecinde ilin çevre illere nispeten geride kaldığı söylenebilir, fakat son dönemlerde art arda organize sanayi bölgelerinin açılmasıyla sahaya önemli yatırımlar yapılmış ve sanayi alanının da önemli gelişmeler yaşanmıştır. İilde yer altı ve yer üstü kaynak bolluğu ve kaliteli toprak varlığından dolayı öncelikle taşta toprağa ve madencilığe dayalı sanayi, ormanlarının bolluğu sebebi ile ormancılığa dayalı sanayi, tarım ve hayvancılığın önemli geçim kaynaklarından olmasından dolayı hayvansal ve tarımsal ürünlerin işlendiği sanayi kuruluşlarının artırılması gerektiği söylenebilir.

Kütahya Üniversitesi

Kütahya Dumlupınar Üniversitesi, 1992 yılında 'Kuruluş ve Kurtuluş' mücadelesinin verildiği kentin üniversitesi olarak kurulmuştur. Kütahya il merkezinde; Evliya Çelebi, Simav Dr. İbrahim Naci Eren ve Tavşanlı Yerleşkesi olmak üzere üç yerleşkeye 8 ilçede de ayrı binalara sahiptir. Kütahya il merkezinde yer alan Evliya Çelebi Yerleşkesi, 7 bin 500 dekarın üzerinde bir alana sahiptir. Yerleşke Osmanlı-Selçuklu mimari felsefesi üzerine kurulmuştur. Yerleşkeye giriş, Yerleşkenin ortasında yer alan iki büyük kule ile yanlara doğru küçülen kuleler ve bu kulelerin arasındaki kemerli girişlerin olduğu taç kapıdan sağlanmaktadır. Yerleşke alanında Yerleşkeyi çevreleyen geniş bir ring yolu oluşturulmuş ve fakülte bloklarının içine taşıtların girmesi engellenerek taşıt ve yaya sirkülasyon alanları birbirinden büyük ölçüde ayrılmıştır. Giriş kapısının karşısında, kapı ile aynı aksta Rektörlük binası yer almaktadır. Meydanın sağ ve sol tarafında Fen-Edebiyat Fakültesi, Mühendislik Fakültesi ve bu fakültelerin dekanlık ve öğretim binaları bulunmaktadır. Meydanda giriş kapısı ile Rektörlük binası arasında beş adet havuz yapılmıştır. Havuzlar ile Rektörlük binası arasında Üniversitemizin simgesi olan Atatürk ve Dumlupınar Anıtı bulunmaktadır. Kütahya Dumlupınar Üniversitesi coğrafi yakınlıkları nedeniyle İstanbul, Ankara, İzmir, Antalya, Konya, Bursa, Eskişehir gibi büyükşehirlerin öğrencilerinin tercihlerinin yoğun olduğu, mimari ve görsel güzelliklerinin yanında; bilişim altyapısı, bilgi teknolojileri, eğitim araç gereçleri, ileri teknoloji laboratuvarları, sosyal çalışmalara ilham kaynağı olan projeleriyle adından söz ettiren, genç dinamik eğitim kadrosuyla ülkemizin saygın eğitim kurumları arasındadır. Kütahya Dumlupınar Üniversitesi bünyesinde 1 enstitü, 11 fakülte, 1 yüksekokul ve 14 meslek yüksekokulu bulunmaktadır. Araştırmacı, üretken, kişisel ve mesleki alanda kendini sürekli geliştiren, çevreye ve topluma duyarlı, yenilikçi, etik değerlere bağlı erdemli bireyler yetiştirmeyi amaç edinen üniversite, Kentin, bölgenin ve ülkenin yaşam kalitesini artırıcı hizmet ve çözümler sunmayı kendisine görev edinmiştir.

4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz adres bilgilerine göre, Kütahya İli, Merkez İlçesi, Kirazpınar Mahallesi, Kütahya Dumlupınar Üniversitesi Evliya Çelebi Yerleşkesi, No: 35 / A-B-C-D-E-F-G-H-I posta adresinde yer alan Dumlupınar Kız Öğrenci Yurdu'dur.

Rapora konu yurt; Kütahya Dumlupınar Üniversitesi Kampüsü içerisinde, Spor Bilimleri Fakültesinin güneybatı çaprazında yer almaktadır.

Rapora konu yurt kompleksinin yer aldığı kampüse ulaşım için şehrin ana arterlerinden olan Kütahya-Tavşanlı Yolu kullanılmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge şehir merkezine kısmen uzak konumda olup Üniversite kampüs yerleşimi dışında yapılaşma seyrekdir. Taşınmazın yer aldığı kampüs bütün altyapı imkanlarından faydalanmakta olup ulaşım özel araç ve kampüse şehir merkezinden hareket eden toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır.



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/C
Yapım Yılı	2017	Yapı Nizamı	Ayrık
Yapının Toplam Kat Adedi	A Blok: 9 (BK+ZK+7NK +ÇK) B Blok: 9 (BK+ZK+7NK+ÇK) C Blok: 8 (BK+ZK+6NK+ÇK) D Blok: 8 (BK+ZK+6NK+ÇK) E Blok: 9 (BK+ZK+7NK+ÇK) F Blok: 9 (BK+ZK+7NK) G Blok Sosyal Tesis: 5 (2BK+ZK+2NK+ÇK) H Blok Nizamiye: 1 (ZK) I Blok Ticari: 2 (BK+ZK)	Ana Taşınmazdaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	-
Otopark	Var	Asansör	Var
Yüzme Havuzu	Yok	Özel Güvenlik	Var
Deprem Derecesi	2. Derece	Deprem Hasar Durumu	Yok
<p>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.</p>			



Rapora konu taşınmaz 24.878 m² yüz ölçümüne sahip 102 ada 2 parsel üzerinde yer alan A, B, C, D, E, F, G ve I olmak üzere toplamda 8 Blok olarak, betonarme yapı tarzında inşa edilmiş yurt kompleksidir. Söz konusu yurt Dumlupınar Üniversitesi Kampüsü içerisinde kuzey kısımda konumlandırılmıştır.

Söz konusu bloklardan A, B, C, D, E ve F bloklar yurt binaları, G Blok Sosyal Tesis, H Blok Nizamiye binası, I Blok Ticari olarak kullanılmaktadır. Yurda girişler, kuzeybatı cepheden, nizamiye içerisinde yer alan güvenlik kontrollünde turnike sistemi ile sağlanmaktadır.

A Blok Yurt Binası; parselin kuzeybatı cephesinde, nizamiyenin sağında yer almaktadır. Mimari projesine göre 1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 7 Normal kat + Çatı katı olmak üzere toplam 9 kat olarak inşa edilmiş olup yaklaşık brüt 6.575 m² + 89 m² çatı katı kullanım alanıdır. Taşınmazın **bodrum katı;** yaklaşık brüt 735 m² kullanım alanlı, sığınak, çamaşırhane, WC ve kat holü hacimlerinden, **zemin katı;** yaklaşık brüt 730 m² kullanım alanlı, bina girişi, 3 adet mescit, memur odası, kat ofisi, 4 adet engelli odası, 7 adet öğrenci odası ve kat holü hacimlerinden, **normal katların** her biri yaklaşık brüt 730 m² kullanım alanlı, kat ofisi, kat holü ve 14 adet öğrenci odası hacimlerinden **çatı katı** ise yaklaşık brüt 89 m² kullanım alanlı, makine dairesi, kat holü hacimlerinden oluşmaktadır. Blok toplamda 109 odalı ve 428 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 2 adet asansör bulunmaktadır.

B Blok Yurt Binası; parselin güneybatı cephesinde, A Bloğun güneyinde yer almaktadır. Mimari projesine göre 1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 7 Normal kat + Çatı katı olmak üzere toplam 9 kat olarak inşa edilmiş olup yaklaşık brüt 8.986 m² + 89 m² çatı katı kullanım alanıdır. Taşınmazın **bodrum katı;** yaklaşık brüt 1.002 m² kullanım alanlı, sığınak, çamaşırhane, WC ve kat holü hacimlerinden, **zemin katı;** yaklaşık brüt 998 m² kullanım alanlı, bina girişi, 3 adet mescit, memur odası, kat ofisi, 3 adet engelli odası, 14 adet öğrenci odası ve kat holü hacimlerinden, **normal katların** her biri yaklaşık brüt 998 m² kullanım alanlı, kat ofisi, kat holü ve 20 adet öğrenci odası hacimlerinden **çatı katı** ise yaklaşık brüt 89 m² kullanım alanlı, makine dairesi, kat holü hacimlerinden oluşmaktadır. Blok toplamda 157 odalı ve 622 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 2 adet asansör bulunmaktadır.

C Blok Yurt Binası; parselin güneybatı cephesinde, B Bloğun güneyinde yer almaktadır. Mimari projesine göre 1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 6 Normal kat + Çatı katı olmak üzere toplam 8 kat olarak inşa edilmiş olup yaklaşık brüt 6.556 m² + 89 m² çatı katı kullanım alanıdır. Taşınmazın **bodrum katı;** yaklaşık brüt 823 m² kullanım alanlı, bina girişi, 3 adet mescit, memur odası, kat ofisi, sığınak, çamaşırhane, WC, kat holü, 3 adet engelli odası ve 2 adet öğrenci odası hacimlerinden, **zemin katı;** yaklaşık brüt 819 m² kullanım alanlı, kat ofisi, 16 adet öğrenci odası ve kat holü hacimlerinden, **normal katların** her biri yaklaşık brüt 819 m² kullanım alanlı, kat ofisi, 16 adet öğrenci odası ve kat holü hacimlerinden, **çatı katı** ise yaklaşık brüt 89 m² kullanım alanlı, makine dairesi, kat holü hacimlerinden oluşmaktadır. Blok toplamda 117 odalı ve 462 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 2 adet asansör bulunmaktadır.

D Blok Yurt Binası; parselin güneybatı cephesinde, E Bloğun güneyinde yer almaktadır. Mimari projesine göre 1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 6 Normal kat + Çatı katı olmak üzere toplam 8 kat olarak inşa edilmiş olup yaklaşık brüt 6.556 m² + 89 m² çatı katı kullanım alanıdır. Taşınmazın **bodrum katı;** yaklaşık brüt 823 m² kullanım alanlı, sistem odası, sığınak, çamaşırhane, WC, kat holü, 10 adet öğrenci odası hacimlerinden, **zemin katı;** yaklaşık brüt 819 m² kullanım alanlı, bina girişi, 3 adet mescit, kat ofisi, memur odası, 3 adet engelli odası, 10 adet öğrenci odası ve kat holü hacimlerinden, **normal katların** her biri yaklaşık brüt 819 m² kullanım alanlı, kat ofisi, 16 adet öğrenci odası ve kat holü hacimlerinden, **çatı katı** ise yaklaşık brüt 89 m² kullanım alanlı, makine dairesi, kat holü hacimlerinden oluşmaktadır. Blok toplamda 119 odalı ve 470 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 2 adet asansör bulunmaktadır.

E Blok Yurt Binası; parselin kuzeydoğu cephesinde, D Bloğun kuzeyinde yer almaktadır. Mimari projesine göre 1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 7 Normal kat + Çatı katı olmak üzere toplam 9 kat olarak inşa edilmiş olup yaklaşık brüt 8.986 m² + 89 m² çatı katı kullanım alanıdır. Taşınmazın **bodrum katı;** yaklaşık brüt 1.002 m² kullanım alanlı, sığınak, çamaşırhane, WC ve kat holü hacimlerinden, **zemin katı;** yaklaşık brüt 998 m² kullanım alanlı, bina girişi, 3 adet mescit, memur odası, kat ofisi, 3 adet engelli odası, 14 adet öğrenci odası ve kat holü hacimlerinden, **normal katların** her biri yaklaşık brüt 998 m² kullanım alanlı, kat ofisi, kat holü ve 20 adet öğrenci odası hacimlerinden **çatı katı** ise yaklaşık brüt 89 m² kullanım alanlı, makine dairesi, kat holü hacimlerinden oluşmaktadır. Blok toplamda 157 odalı ve 622 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 2 adet asansör bulunmaktadır.

F Blok Yurt Binası; parselin kuzeybatı cephesinde, nizamiyenin sağında yer almaktadır. Mimari projesine göre 1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 7 Normal kat + Çatı katı olmak üzere toplam 9 kat olarak inşa edilmiş olup yaklaşık brüt 6.575 m² + 89 m² çatı katı kullanım alanıdır. Taşınmazın **bodrum katı;** yaklaşık brüt 735 m² kullanım alanlı, sığınak, çamaşırhane, WC ve kat holü hacimlerinden, **zemin katı;** yaklaşık brüt 730 m² kullanım alanlı, bina girişi, 3 adet mescit, memur odası, kat ofisi, 4 adet engelli odası, 7 adet öğrenci odası ve kat holü hacimlerinden, **normal katların** her biri yaklaşık brüt 730 m² kullanım alanlı, kat ofisi, kat holü ve 14 adet öğrenci odası hacimlerinden **çatı katı** ise yaklaşık brüt 89 m² kullanım alanlı, makine dairesi, kat holü hacimlerinden oluşmaktadır. Blok toplamda 109 odalı ve 428 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 2 adet asansör bulunmaktadır.

G Blok sosyal Tesis Binası; parselin orta kısmında yer almaktadır. Mimari projesine göre 2 Bodrum Kat + Zemin Kat + 2 Normal kat + Çatı katı olmak üzere toplam 5 kat olarak inşa edilmiş olup yaklaşık brüt 11.745 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın **2.bodrum katı;** yaklaşık brüt 2.173 m² kullanım alanlı, yemekhane, mutfak, mutfığa ait depo, hazırlama, yıkama vb. hacimler, WC, kat holleri hacimlerinden, **1.bodrum katı;** yaklaşık brüt 4.144 m² kullanım alanlı, 2 adet kantin, 2 adet çamaşırhane, teknik hacimler, yemekhane, kantin ve yemekhaneye ait, depolar, hazırlama, vb. hacimler, WC, kat holleri hacimlerinden, **zemin katı;** yaklaşık brüt 2.231 m² kullanım alanlı, servis girişleri, atölyeler, gençlik ofisleri, fuaye alanları, 2 adet market, teknik odalar ve WC hacimlerinden, **1. normal katı;** yaklaşık brüt 2.073 m² kullanım alanlı, yönetim odaları, fuaye alanları, 2 adet arşiv, 2 adet toplantı odası, 2 adet çok amaçlı salon ve WC hacimlerinden, **2. normal katı** ise yaklaşık brüt 1.124 m² kullanım alanlı, 2 adet imam odası, 2 adet mescit + faaliyet alanı, 2 adet abdesthane, kat holleri ve WC 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.

H Blok, Nizamiye Binası; parselin kuzeybatı cephesinde, orta kısımda yer almaktadır. Mimari projesine göre yaklaşık brüt 178 m² kullanım alanlı olup tek katlı, 2 adet görüşme salonu, 2 adet güvenlik ve danışma odası ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Müşteri bilgisi dahilinde taşınmaz içerisine girilmemiş olup dışarıdan yapılan incelemelere göre taşınmazın batı cephesinde sundurma çatı altında PVC ile kapatılmış giriş alanı oluşturulmuş olup yapılan alanın değere etkisi bulunmamakla beraber basit yapı niteliğindedir.

I Blok Ticari; parselin kuzeydoğu cephesinde, kampüs içi yola cepheli olup yurt sınırları dışına çıkarılmış, kampüste yer alan öğrencilere hizmet vermektedir. Mimari projesine göre 1 Bodrum Kat + Zemin Kat olmak üzere toplam 2 kat olarak inşa edilmiş olup yaklaşık brüt 1.654 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın **bodrum katı;** yaklaşık brüt 840 m² kullanım alanlı, sığınak depo ve WC hacimlerinden, **zemin katı;** yaklaşık brüt 814 m² kullanım alanlı kapalı kat bahçeleri, kafe, dükkan, market, WC ve giriş 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 41 m² kullanım alanına sahiptirler. Engelli öğrenci odaları ise 2 kişilik olarak planlanmıştır, yaklaşık brüt 41 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. Parselin etrafı beton duvar üzeri tel ile çevrilidir. Otopark ve yaya yol alanlarında zeminler taş kaplamalıdır. Parsel üzerinde açık alanlarda trafolar ve jeneratörler bulunmaktadır.

Olumlu ve Olumsuz Faktörler:

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
Kampüs içinde konumda yer alması	Şehir merkezine uzak konumda olması
Altyapı imkanlarının iyi olması	Yatırımın büyüklüğü nedeniyle belirli bir alıcı kitlesine hitap ediyor olması
Bakımlı olması	

4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
GÜÇLÜ YANLAR	<ul style="list-style-type: none"> Altyapı imkanlarının iyi olması Ulaşım imkanının iyi olması Kullanılan işçilik ve malzemenin iyi olması Kütahya İli'nin genç nüfusa sahip olması Kütahya Dumlupınar Üniversitesi'ne yakın konumda yer alıyor olması 	ZAYIF YANLAR	<ul style="list-style-type: none"> Şehir merkezine uzak konumda olması Yapıların kısmen eski olması Yatırımın büyüklüğü nedeniyle belirli bir alıcı kitlesine hitap ediyor olması 	İÇ ETKENLER
FIRSATLAR	<ul style="list-style-type: none"> Bilinirliğinin yüksek olması Kampüs içinde yer alması Kütahya İli'nin öğrenci nüfusu her yıl artması 	TEHDİTLER	<ul style="list-style-type: none"> 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	Üniversite Sosyal Yaşam Merkezi
İnşaat Nizamı	-	H max	30,50 m
TAKS	0,40	KAKS (Emsal)	1,50
Çekme Mesafeleri	Ön: 10 m	Yan: -	Arka: -
Diğer	Kütahya Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgilere göre taşınmazın bulunduğu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Üniversite Sosyal Yaşam Merkezi" lejantında, TAKS: 0,40, E:1,50, Hmax: 30,50 olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.		

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Isparta Belediyesi'nde yapılan incelemede Isparta Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgilere göre taşınmazın bulunduğu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Üniversite Sosyal Yaşam Merkezi" lejantında, TAKS: 0,40, E:1,50, Hmax: 30,50 olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Halihazırda herhangi bir plan çalışması bulunmamaktadır.

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.

- 20.07.2018 tarih ve bila sayılı, tüm bloklar için verilmiş Mimari Proje bulunmaktadır.

- **A Blok;** 15.05.2017 tarih, 2017 / 342-1 sayılı, 6.462,82 m² kapalı alan ve 9 katlı yapı için verilmiş Yapı Ruhsatı, 24.01.2019 tarih, 2019/29 sayılı, 6.460,42 m² kapalı alan ve 9 katlı yapı için verilmiş Tadilat Ruhsatına esas Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesine esas olan Tadilat Ruhsatının 20.07.2018 tarih, 350-1 sayılı olduğu bilgisi alınmıştır.

- **B Blok;** 15.05.2017 tarih, 2017 / 342-2 sayılı, 8.859,15 m² kapalı alan ve 9 katlı yapı için verilmiş Yapı Ruhsatı, 24.01.2019 tarih, 2019/30 sayılı, 8.856,74 m² kapalı alan ve 9 katlı yapı için verilmiş Tadilat Ruhsatına esas Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesine esas olan Tadilat Ruhsatının 20.07.2018 tarih, 350-2 sayılı olduğu bilgisi alınmıştır.

- **C Blok;** 15.05.2017 tarih, 2017 / 342-3 sayılı, 6.457,30 m² kapalı alan ve 8 katlı yapı için verilmiş Yapı Ruhsatı, 24.01.2019 tarih, 2019/31 sayılı, 6.455,20 m² kapalı alan ve 8 katlı yapı için verilmiş Tadilat Ruhsatına esas Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesine esas olan Tadilat Ruhsatının 20.07.2018 tarih, 350-3 sayılı olduğu bilgisi alınmıştır.

- **D Blok**; 15.05.2017 tarih, 2017 / 342-4 sayılı, 6.457,30 m² kapalı alan ve 8 katlı yapı için verilmiş Yapı Ruhsatı, 24.01.2019 tarih, 2019/32 sayılı, 6.455,20 m² kapalı alan ve 8 katlı yapı için verilmiş Tadilat Ruhsatına esas Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesine esas olan Tadilat Ruhsatının 20.07.2018 tarih, 350-4 sayılı olduğu bilgisi alınmıştır.

- **E Blok**; 15.05.2017 tarih, 2017 / 342-5 sayılı, 8.859,15 m² kapalı alan ve 9 katlı yapı için verilmiş Yapı Ruhsatı, 24.01.2019 tarih, 2019/33 sayılı, 8.856,74 m² kapalı alan ve 9 katlı yapı için verilmiş Tadilat Ruhsatına esas Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesine esas olan Tadilat Ruhsatının 20.07.2018 tarih, 350-5 sayılı olduğu bilgisi alınmıştır.

- **F Blok**; 15.05.2017 tarih, 2017 / 342-6 sayılı, 6.462,82 m² kapalı alan ve 9 katlı yapı için verilmiş Yapı Ruhsatı, 24.01.2019 tarih, 2019/34 sayılı, 6.460,42 m² kapalı alan ve 9 katlı yapı için verilmiş Tadilat Ruhsatına esas Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesine esas olan Tadilat Ruhsatının 20.07.2018 tarih, 350-6 sayılı olduğu bilgisi alınmıştır.

- **G Blok**; 15.05.2017 tarih, 2017 / 342-7 sayılı, 11.593,79 m² kapalı alan ve 5 katlı yapı için verilmiş Yapı Ruhsatı, 24.01.2019 tarih, 2019/35 sayılı, 11.585,33 m² kapalı alan ve 5 katlı yapı için verilmiş Tadilat Ruhsatına esas Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesine esas olan Tadilat Ruhsatının 20.07.2018 tarih, 350-7 sayılı olduğu bilgisi alınmıştır.

- **H Blok**; 24.01.2019 tarih, 2019/36 sayılı, 180,10 m² kapalı alan ve 1 katlı yapı için verilmiş Tadilat Ruhsatına esas Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde, taşınmaza ait 15.05.2017 tarih, 2017 / 342-8 sayılı Yapı Ruhsatı olduğu gözlemlenmiştir. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesine esas olan Tadilat Ruhsatının 20.07.2018 tarih, 350-8 sayılı olduğu bilgisi alınmıştır.

- **G Blok**; 15.05.2017 tarih, 2017 / 342-9 sayılı, 1.653,67 m² kapalı alan ve 2 katlı yapı için verilmiş Yapı Ruhsatı, 24.01.2019 tarih, 2019/37 sayılı, 1.994,15 m² kapalı alan ve 2 katlı yapı için verilmiş Tadilat Ruhsatına esas Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Söz konusu Yapı Kullanma İzin Belgesine esas olan Tadilat Ruhsatının 20.07.2018 tarih, 350-9 sayılı olduğu bilgisi alınmıştır.

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

5.3.1 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Analizi;

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

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

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

5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Bu 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-022 numaralı ve 06.01.2025 tarih, SM-24-SPK-049 numaralı değerlendirme raporları hazırlanmıştır.

Rapor No	Tarih	Taşınmazın Değeri (TL)	Raporu İmzalayan Uzmanlar
SM-24-SPK-022	03.07.2024	401.740.000.-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-049	06.01.2025	516.960.000.-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 A Bloğa ait, 01.08.2018 tarihli, Y264322CB0D97 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, B Bloğa ait, 31.07.2018 tarihli, Y264388781A06 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, C Bloğa ait, 31.07.2018 tarihli, Y26432F9022D2 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, D Bloğa ait, 31.07.2018 tarihli, Y2643927FC259 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, E Bloğa ait, 31.07.2018 tarihli, Y264332D77892 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, F Bloğa ait, 31.07.2018 tarihli, Y26433A94C5C9 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, G Bloğa ait, 31.07.2018 tarihli, Y2443271709C8 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, H Bloğa ait, 31.07.2018 tarihli, Y2443B9A47881 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, I Bloğa ait, 31.07.2018 tarihli, Y2443FF277313 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz "Arsa" niteliğinde olup üzerinde A, B, C, D, E, F, G, H, I Bloklarından oluşan yurt kompleksi bulunmaktadır.

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 Dumlupınar Üniversitesi olup Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 29 yıllığına irtifak hakkı sözleşmesi bulunmaktadır. Söz konusu irtifak hakkı sözleşmesi Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kayıtlıdır. 16.12.2016 tarihinden itibaren 16.12.2045 tarihine kadar 29 yıllık irtifak hakkı sözleşmesi bulunmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazın mülkiyetinin "DUMLUPINAR ÜNİVERSİTESİ" olması sebebiyle TKGM Sisteminden tapu kayıt belgelerine ulaşılamamış, tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesine izin verilmemiştir. Bu sebeple tarafımıza iletilen 09.11.2023 tarihli tapu kaydı belgesi baz alınmıştır. Ancak müşteri

tarafından tarafımıza iletilen tescil istem belgesine istinaden Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 02.07.2021 tarih, 10362 sayılı kararı ile şirketin birleşerek adının Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olduğu anlaşılmiş olup irtifak hakkı lehdarının adının Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak düzenlendiği görülmüştür. İlgili belge eklere eklenmiştir.

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 kırılma risklerini 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 birle 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 kırılmalıklar 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 kırılmalık 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) faaliyetini 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 kırılmalıklarını 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.

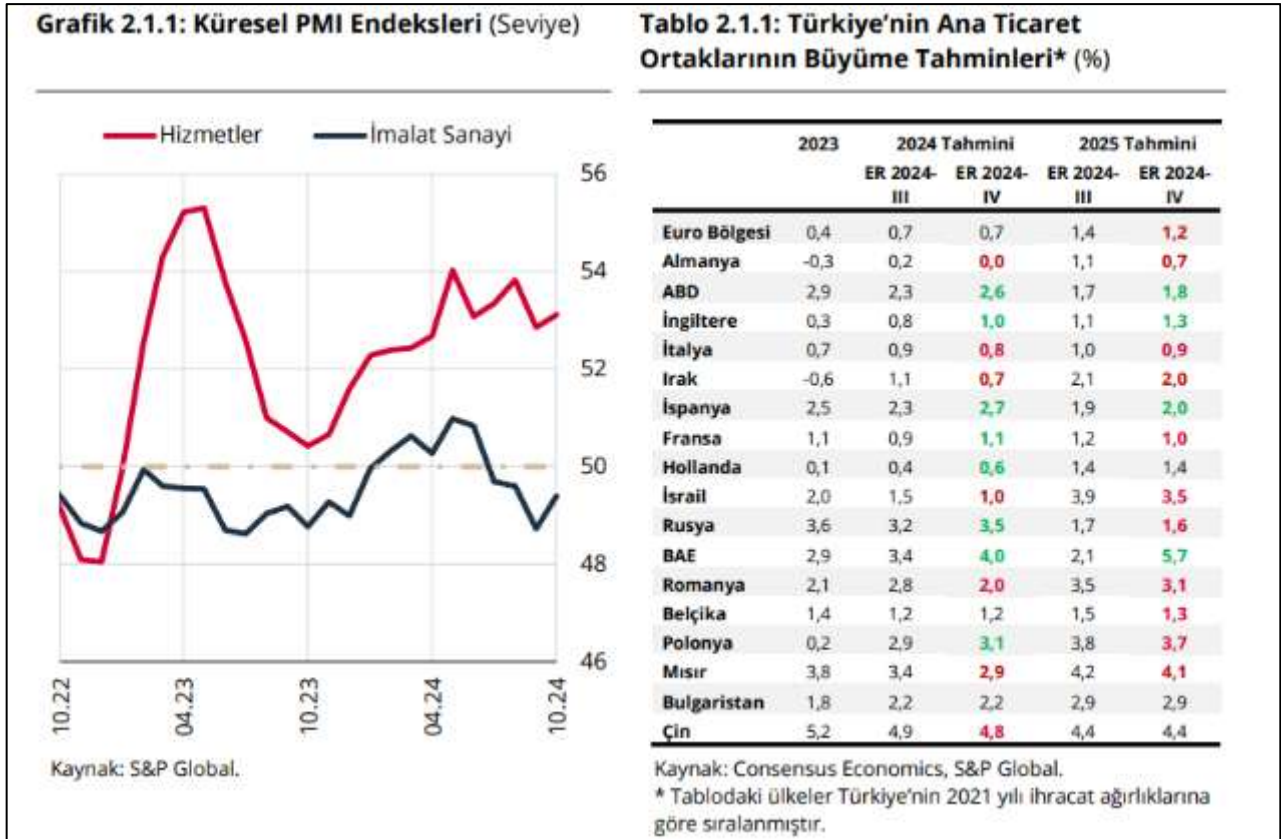
4. World trade volume of goods and nonfactor services.

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 çeyrekte 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 (%)

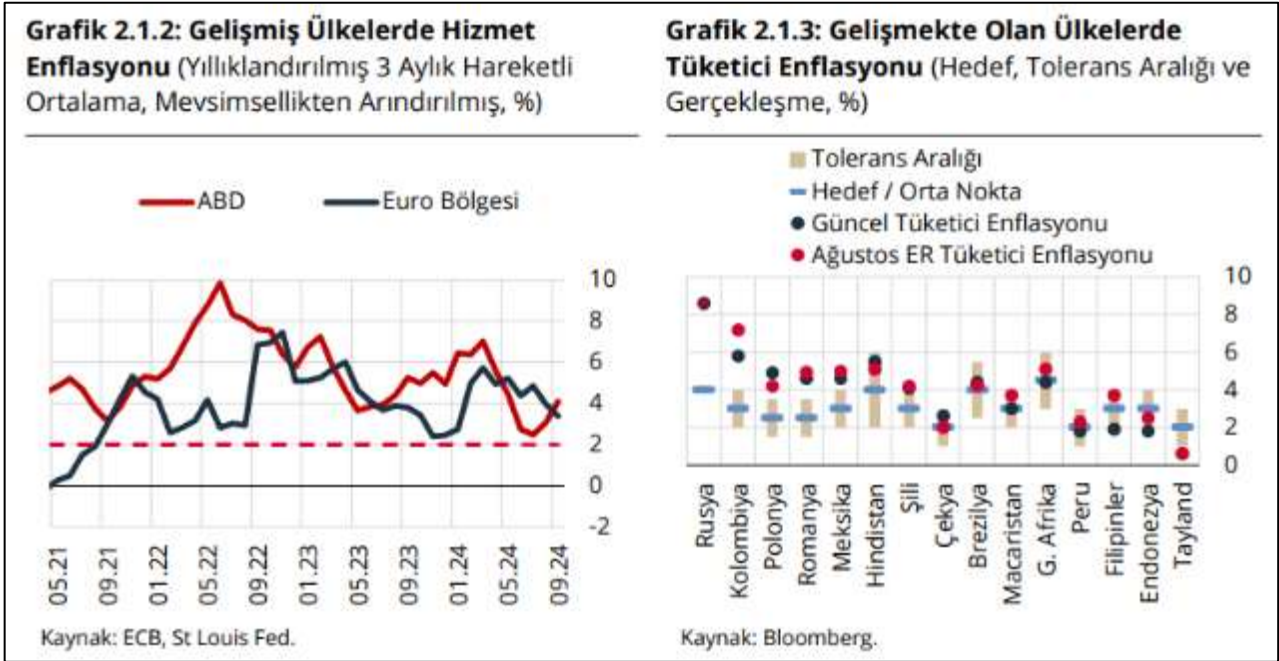
	Temmuz 2024	Ağustos 2024	Eylül 2024	Ekim 2024	Yıllık	Bir Önceki Rapor Dönemine Göre*
Emtia Ana Endeksi	-1,4	-4,8	-2,6	3,5	-7,5	-0,9
Enerji	0,4	-6,6	-6,9	3,8	-16,5	-7,0
Tarımsal Emtia	-7,0	-3,1	5,1	1,2	-7,6	4,5
Endüstriyel Metal	-3,8	-2,5	2,9	4,3	16,3	10,5
Değerli Metal	3,4	2,5	3,7	4,5	40,7	12,1
Enerji 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

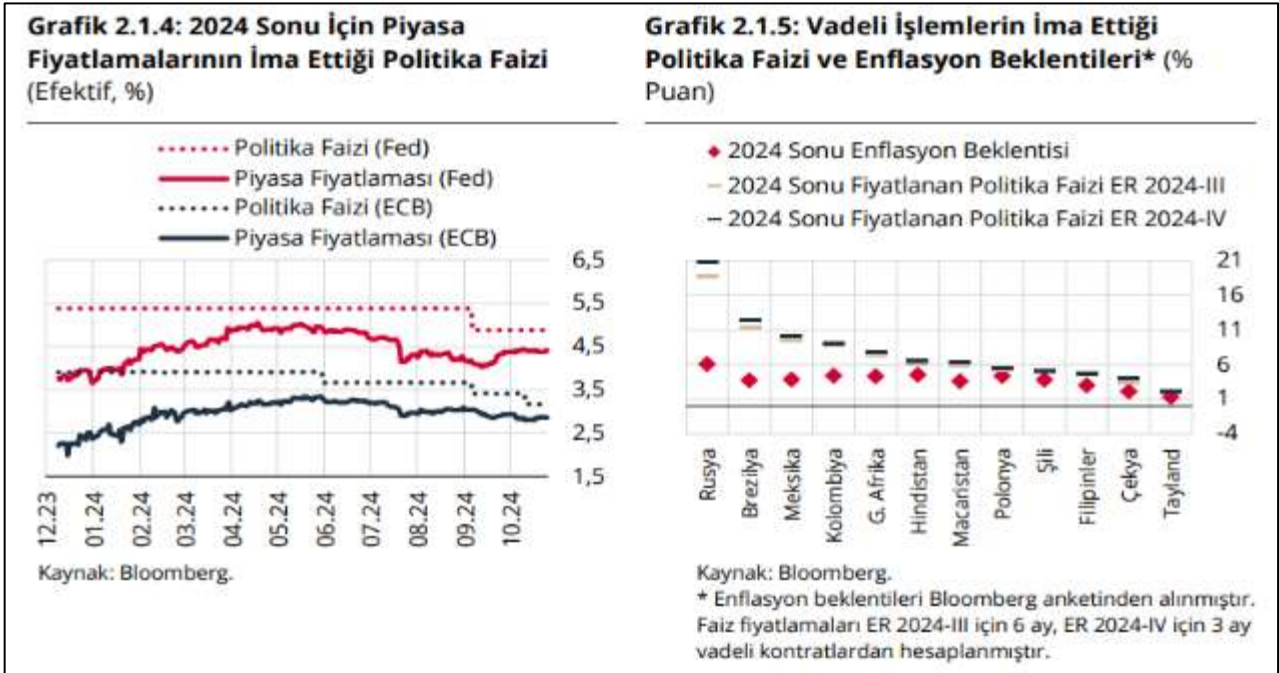
Küresel dezenflasyon süreci devam ederken hizmet enflasyonundaki ataletin azalmakla birlikte sürdüğü gözlenmektedir. Jeopolitik gelişmeler ve emtia fiyatlarındaki dalgalanmalar dezenflasyon sürecinde önemli risk unsuru olmayı sürdürürken arz koşullarındaki ılımlı seyir ile para politikalarındaki sıkı 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 indirime 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 indirime 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 düşüğe 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



6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

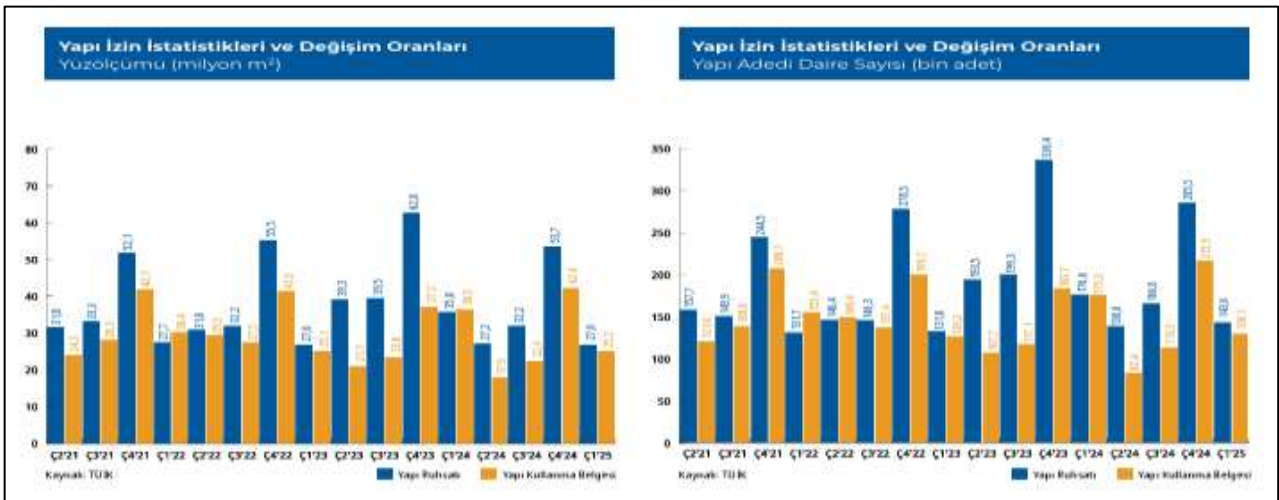
2025 yılının ikinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %34,1 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %6,1 oranında artış kaydetmiş ve 356.107 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde 2022 yılı ikinci çeyreğindeki 406.335 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci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

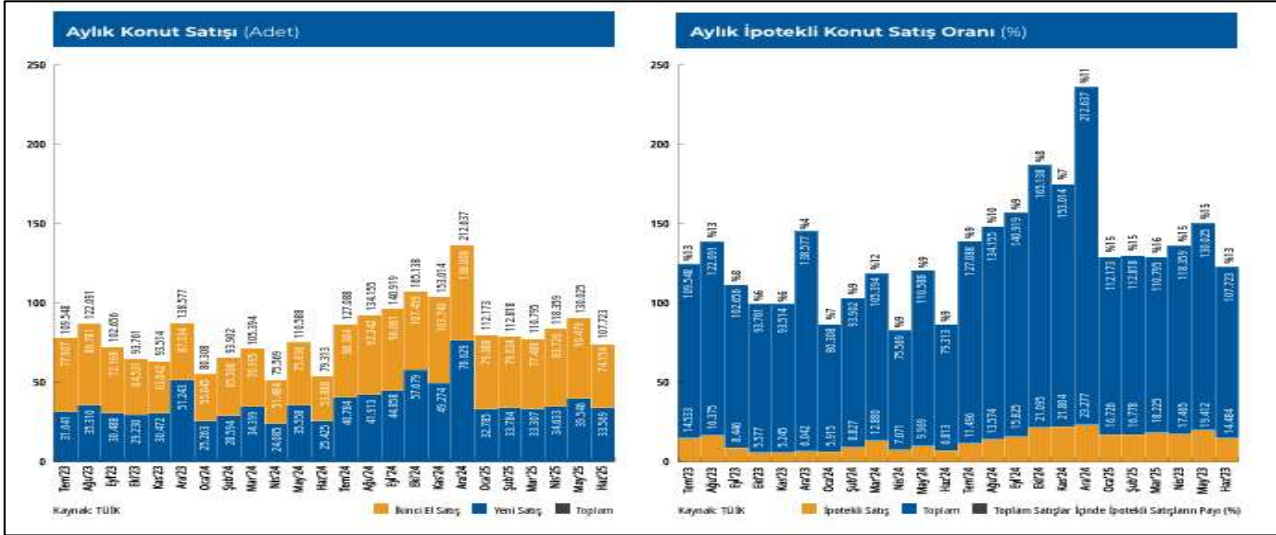
Konut fiyatları artışında 2025 yılının birinci çeyreğinde yıllık artış %31,8 iken ikinci çeyrek sonu itibarıyla yıllık konut fiyat artışı %32,7'ye yükselmiştir. Konut satışlarındaki yükselişi destekleyecek şekilde konut fiyatlarında da üç çeyrek üst üste artış kaydedilmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim 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.

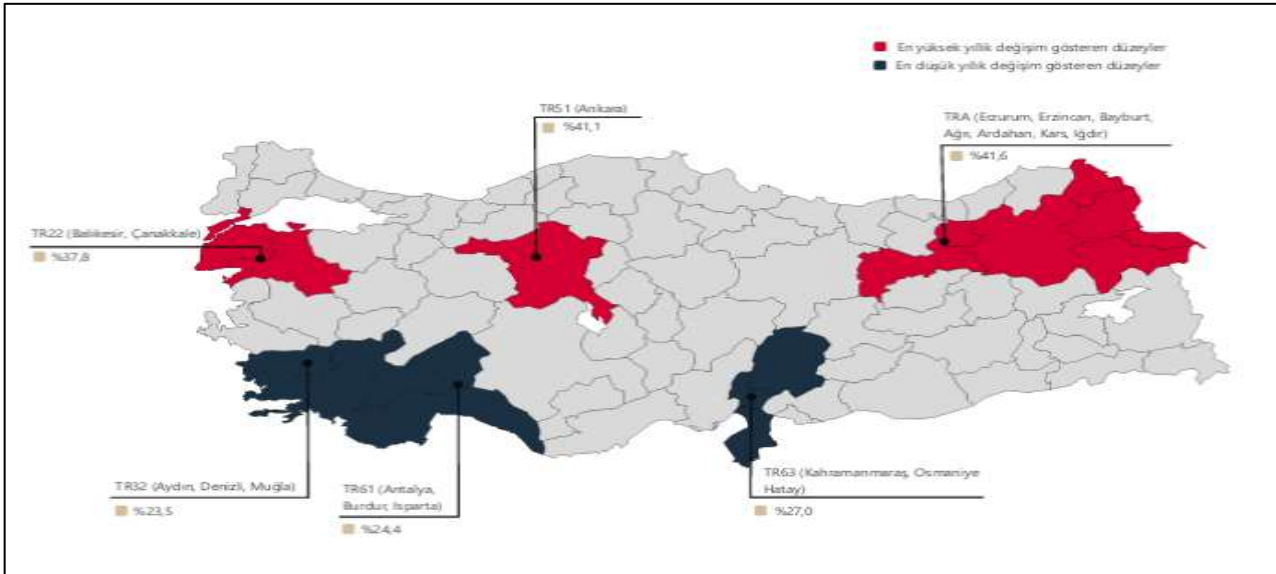
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ikinci çeyreğinde 51.361 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %115,9 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise çeyreklik bazda 1 puan gerileyerek %14,4 olarak gerçekleşmiştir. 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 satışlarının 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 gözlemlenmiştir. 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.

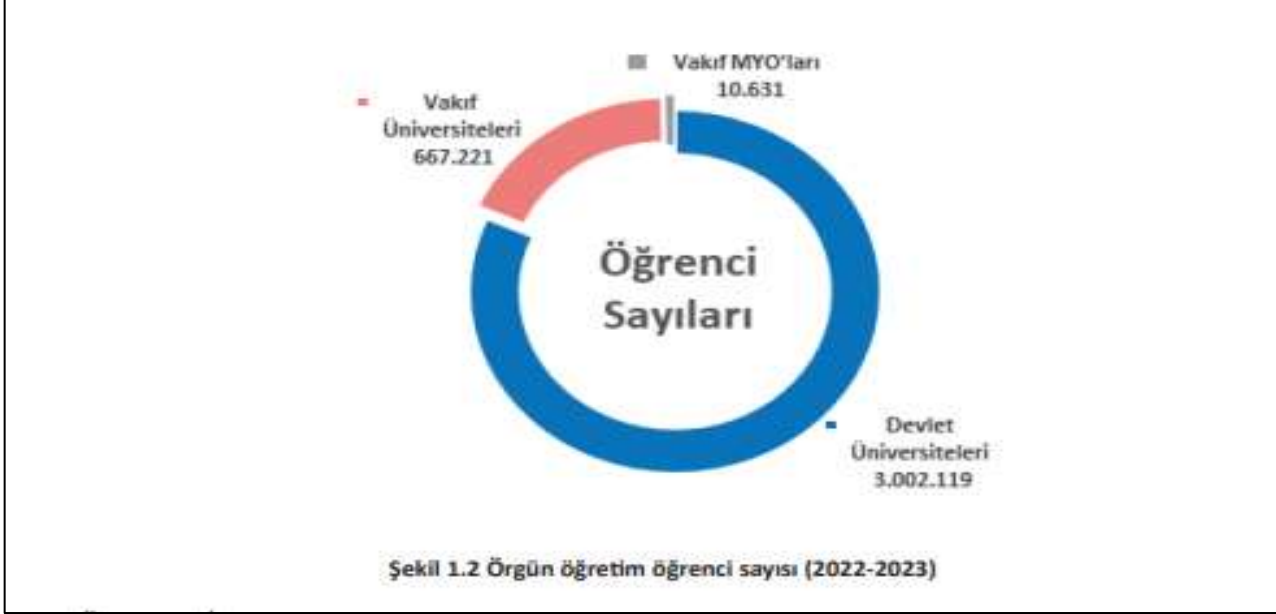


	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	192,5	179,4	212,2	186,5
Yıllık Değişim	%31,4	%30,2	%41,1	%31,9
Aylık Değişim	%2,5	%3,0	%2,8	%2,5

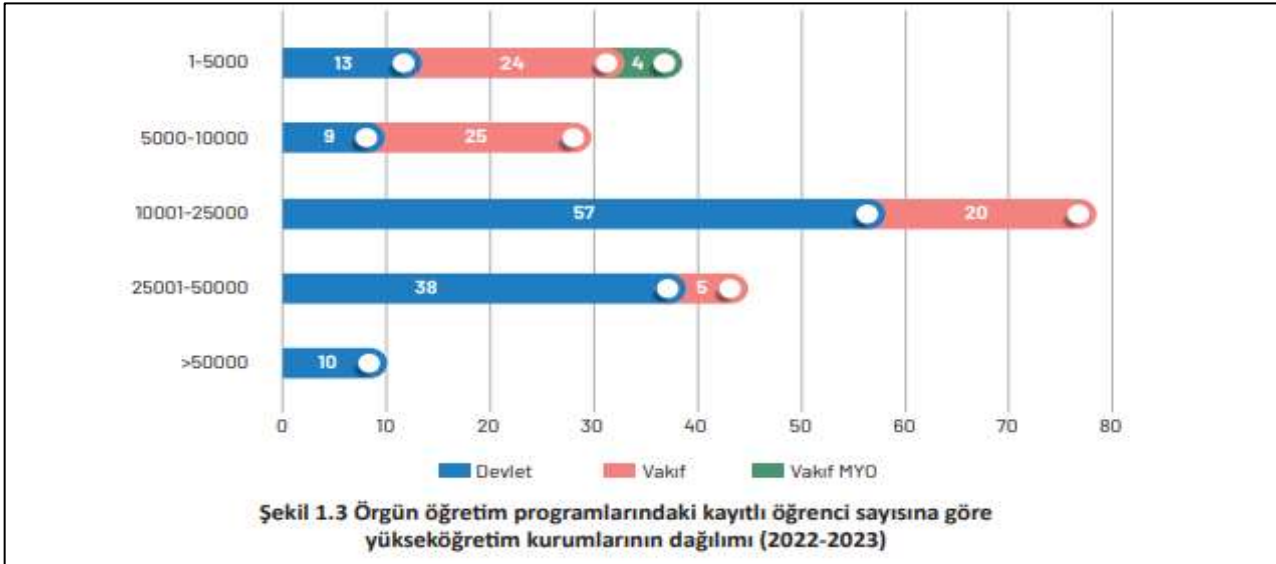
6.1.4 Kredi Yurtlar Kurumu Yurt ve Özel Öğrenci Yurt Piyasası:

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.

Kütahya İl'inde Yer Alan Üniversite Öğrenci Sayısı

Yüksek Öğretim Kurulu tarafından 2025 yılında yayınlanan verilere göre; Kütahya ili sınırları içerisinde, Kütahya Dumlupınar Üniversitesi ve Kütahya Sağlık Bilimleri Üniversitesi bulunmakta olup bu üniversitelerde, ön lisans programlarında 9.652 erkek, 9.181 kadın öğrenci, lisans programlarında, 13.121 erkek, 13.185 kadın öğrenci, yüksek lisans programlarında 1.961 erkek, 1.479 kadın öğrenci ve doktora programlarında 231 erkek, 145 kadın öğrenci bulunmaktadır.

ÖĞRENCİ SAYILARI																		
Üniversite Adı	Tür	İl	Öğretim Türü	Okuyan Önisans			Okuyan Lisans			Okuyan Yüksekisans			Okuyan Doktora			Genel Toplam		
				E	K	T	E	K	T	E	K	T	E	K	T	E	K	T
KÜTAHYA DÜMLUPINAR ÜNİVERSİTESİ	DEVLET	KÜTAHYA	BİRİNCİ Ö.	7345	6729	14074	9066	8466	17532	1157	925	2082	222	124	346	17790	16244	34034
KÜTAHYA DÜMLUPINAR ÜNİVERSİTESİ	DEVLET	KÜTAHYA	İKİNCİ Ö.	1819	841	2660	2861	1743	4604	785	497	1282	0	0	0	5465	3081	8546
KÜTAHYA DÜMLUPINAR ÜNİVERSİTESİ	DEVLET	KÜTAHYA	TOPLAM	9164	7570	16734	11927	10209	22136	1942	1422	3364	222	124	346	23255	19325	42580
KÜTAHYA SAĞLIK BİLİMLERİ ÜNİVERSİTESİ	DEVLET	KÜTAHYA	BİRİNCİ Ö.	467	1550	2017	1194	2976	4170	19	57	76	9	21	30	1689	4604	6293
KÜTAHYA SAĞLIK BİLİMLERİ ÜNİVERSİTESİ	DEVLET	KÜTAHYA	İKİNCİ Ö.	21	61	82	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21	61	82
KÜTAHYA SAĞLIK BİLİMLERİ ÜNİVERSİTESİ	DEVLET	KÜTAHYA	TOPLAM	488	1611	2099	1194	2976	4170	19	57	76	9	21	30	1710	4665	6375
TOPLAM				9652	9181	18833	13121	13185	26306	1961	1479	3440	231	145	376	24965	23990	48955

Kütahya Kredi ve Yurtlar Kurumuna Bağlı Yurt Kapasitesi

Milli Eğitim Bakanlığı, 2024-2025, Örgün Eğitim İstatistiklerine göre Kütahya ili sınırları içerisinde Kredi ve Yurtlar Kurumuna bağlı 12 adet yurt bulunmaktadır. 2025 yılı Gençlik ve Spor Bakanlığı'na bağlı Kütahya İl'inde yer alan özel yurt sayısına bakıldığında; kız öğrenci yurdu 12, erkek öğrenci yurdu 22 olmak üzere Kütahya İl'inde 35 özel öğrenci yurdu bulunmaktadır.

4.3 İl ve İlçelere göre Kredi ve Yurtlar Kurumuna bağlı yurtlarda yurt kapasitesi (Resmi) (devam)					
Capacities of dormitories affiliated to Loans and Dormitories Institution by province and district (Public) (continued)					
[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
KÜTAHYA	EMET	1	536	-	536
KÜTAHYA	GEDİZ	1	1 426	386	1 040
KÜTAHYA	MERKEZ	6	11 488	4 097	7 391
KÜTAHYA	SİMAV	1	863	177	686
KÜTAHYA	ŞAPHANE	1	318	80	238
KÜTAHYA	TAVŞANLI	1	1 072	536	536

6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

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

6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

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

Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

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

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

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ

Taşınmazların bulunduğu bölgede var olan emsallerin bölgedeki arsa birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazların değerlemesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, taşınmazın niteliği gereği otel 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, Andız Mahallesinde, 1.399,57 m² yüz ölçümüne sahip, 6683 ada 2 parsel numaralı, Konut + Ticaret Alanı lejantında, E:1,05, TAKS:0,35, 3 Kat yapılaşma koşullarına sahip arsa için 8.400.000 TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmazın altyapı olanakları kısıtlıdır.

Emsal 2: Rapora konu taşınmaza yakın konumda yer alan, Andız Mahallesinde, 651,11 m² yüz ölçümüne sahip, 6687 ada 1 parsel numaralı, Konut + Ticaret Alanı lejantında, E:1,05, TAKS:0,35, 3 Kat yapılaşma koşullarına sahip arsa için 4.100.000 TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmazın altyapı olanakları kısıtlıdır.

Emsal 3: Rapora konu taşınmaza yakın konumda yer alan, Andız Mahallesinde, 627,52 m² yüz ölçümüne sahip, 153 ada 10 parsel numaralı, 611,68 m² yüz ölçümüne sahip 153 ada 15 parsel numaralı Konut Alanı lejantında, E:1,05, TAKS:0,35, 3 Kat yapılaşma koşullarına sahip arsalar için toplamda 6.500.000 TL talep edilmektedir.

Emsal 4: Rapora konu taşınmaza yakın konumda yer alan, Kirazpınar Mahallesinde, 3.052,00 m² yüz ölçümüne sahip, 132 ada 2 parsel numaralı, :1,05, TAKS:0,35, 3 Kat yapılaşma koşullarına sahip arsa için 27.000.000 TL talep edilmektedir. İstenilen fiyatın çok yüksek olduğu düşünülmektedir.

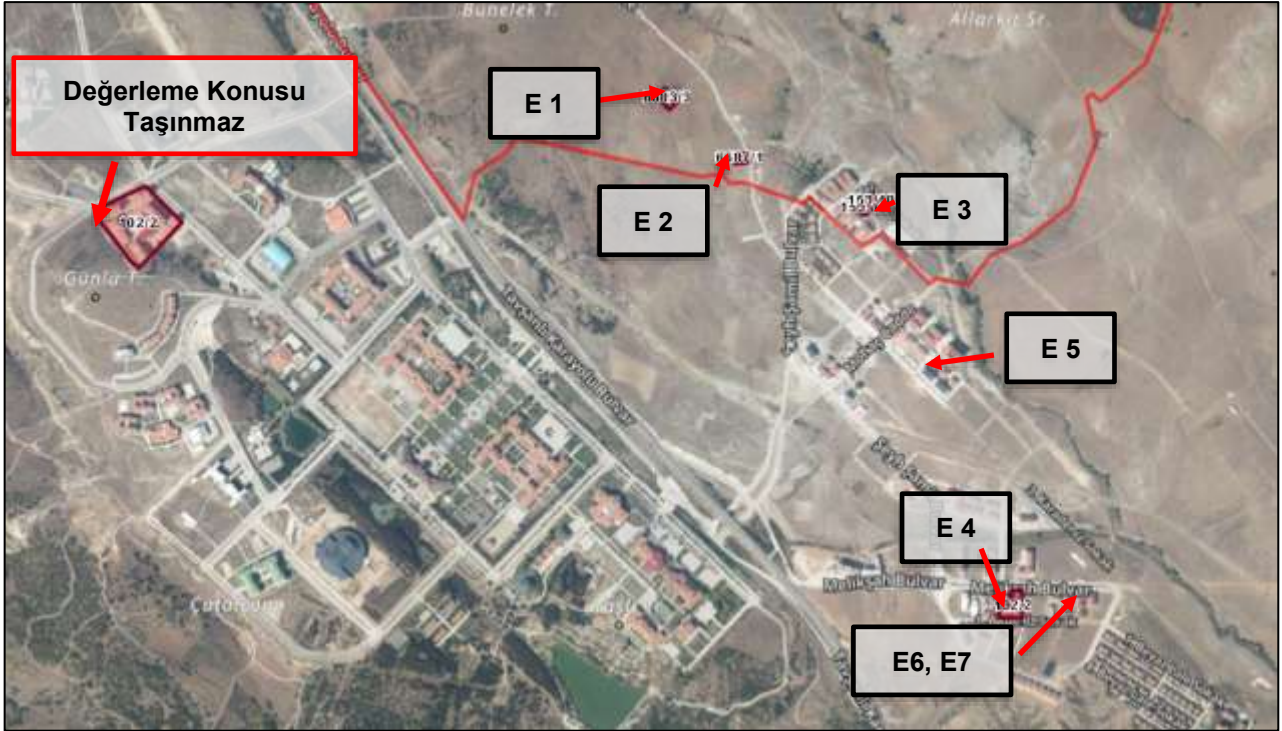
Emsal 5: Rapora konu taşınma yakın konumda yer alan, Dumlupınar Kampüsü Karşısında yeni yerleşim alanında, 3 yaşındaki binada, 110 m² zemin kat alanından oluştuğu beyan edilen dükkan için 25.000. TL/Ay kira bedeli talep edilmektedir.

Emsal 6: Raporla konu taşınma yakın konumda yer alan, Dumlupınar Kampüsü Karşısında yeni yerleşim alanında, 3 yaşındaki binada, 50 m² zemin kat alanından oluştuğu beyan edilen 48 m² olduğu düşünülen dükkan için 12.000. TL/Ay kira bedeli talep edilmektedir.

Emsal 7: Raporla konu taşınma yakın konumda yer alan, Dumlupınar Kampüsü Karşısında yeni yerleşim alanında, 1 yaşındaki binada, 70 m² zemin kat alanından oluştuğu beyan edilen, 60 m² olabileceği düşünülen dükkanın, yaklaşık bir sene önce 10.000. TL/Ay kira bedeli ile kiralandığı beyan edilmiştir.

Beyan 1: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede aktif olarak çalışan emlak ofisi yetkilileri yapılan görüşmede, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede değerlendirme konusu taşınmaza benzer imar durumuna sahip arsa bulunmadığı, kampüs karşısında yeni gelişen bölgede yer alan arsaların imar durumu, konumu, yüz ölçümü vb. özellikler dikkate alındığında konu taşınmazın arsa birim fiyatının 1.400 – 1.600 TL/m² aralığında olabileceği beyan edilmiştir.

Beyan 2: Konu taşınmazın bulunduğu bölgede mevcut durumda alım satım yapan emlak ofisi yetkilileri ve mal sahiplerinden alınan bilgiye göre bölgede satılık veya kiralık dükkan sayısının oldukça kısıtlı olduğu beyan edilmiştir. Mevcut durumda ekspertize konu I Bloğun konumu, fiziki özellikleri vb. durumlar göz önüne alındığında taşınmaza benzer dükkanların zemine indirgenmiş kira birim değerinin 120 – 150 TL/m²/ay aralığında olabileceği beyan edilmiştir.



Emsallerin Değerlendirilmesi ve Sonuç:

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

Emsaller taşınmaz ile aynı bölgede yer almaktadır. Emsallerin konumu, kullanım alanları, pazarlık payları, 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	Andız	Andız	Andız	Kirazpınar	Civli
Ada / Parsel	6683/3	6687/1	153/10-15	3052	102/2
Alan (m ²)	1.399,57	651,11	1.239,20	3.052,00	24.878,00
Satış Fiyatı-SF (TL)	8.400.000	4.100.000	6.500.000	27.000.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	7.560.000	3.690.000	5.850.000	24.300.000	
İmar Durumu	Konut + Ticaret, E:1,05, 3 Kat	Konut + Ticaret, E:1,05, 3 Kat	Konut, E:1,05, 3 Kat	Konut, E:1,05, 3 Kat	Üniversite Sosyal Yaşam Merkezi, E:1,50, Hmax: 30,50 m
Birim Değer (TL/m ²)	5.402	5.667	4.721	7.962	
İmar Durumu Şerefiyesi	60%	60%	55%	55%	
Hisse Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	
Konum Şerefiyesi	-10%	-10%	-10%	-5%	
Altyapı Şerefiyesi	-15%	-15%	-15%	0%	
Büyükölçü Şerefiyesi	35%	40%	35%	30%	
Toplam Düzeltme	70%	75%	65%	80%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	1.620	1.417	1.652	1.592	
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	1.570,50				1.570,50
Konu Taşınmaz Değeri (TL)					39.070.793,92
Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)					39.070.000

DÜKKAN İÇİN KİRA DEĞERİ ANALİZİ				
	Emsal-5	Emsal-6	Emsal-7	Konu Taşınmaz
Alan (m ²)	100	50	70	870
Alan Düzeltmesi (m ²) (zemine indirgenmiş)	110	48	60	870
Kira Bedeli (TL)	25.000	12.000	10.000	
Pazarlıklı / Düzeltilmiş Fiyat (TL)	22.500	11.000	9.000	
Plaza Tipi - Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Durumu	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan	
Kalite	İyi	İyi	İyi	İyi
Birim Fiyat (TL/m ²)	204,55	229,17	150,00	
Bakım Şerefiyesi (%)	-10%	-20%	-20%	
Alan Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	
Birim Fiyat (TL/m ²)	25%	50%	40%	
Toplam Düzeltme	15%	30%	20%	
Birim Değer Şerefiyeli(TL/m ²)	173,86	160,42	120,00	
Ortalama Birim Fiyat (TL/m ²)	151,43			151,43
Konu Taşınmaz Değeri (TL)				131.741,29
Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)				131.700

İRTİFAK HAKKI SÜRESİ TABLOSU

Üst Hakkı Tesis Tarihi	16.12.2016
Üst Hakkı Süresi	29 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Sayısı	10592
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	16.12.2045
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Sayısı	7290
Üst Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	68,83%

Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	1.570,46
Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	24.878
Arsa Toplam Değeri (TL)	39.070.000

Üst Hakkı Değerinin Oranı	0,67
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	68,83%
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	721
Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	24.878
Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri (TL)	17.926.756

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde 16.12.2016 başlangıç tarihi itibarıyla 29 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)
102 Ada 2 Parsel	24.878,00	721	17.926.756.-
Arsa Değeri (TL)			17.926.756.-

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
102 Ada 2 parsel	24.878,00		720,59	17.926.756 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M ² birim fiyatı	Amortisman	Değer
A Blok Yurt Binası	5.840	20.000	9%	106.288.000
B Blok Yurt Binası	7.984	20.000	9%	145.308.800
C Blok Yurt Binası	5.733	20.000	9%	104.340.600
D Blok Yurt Binası	5.733	20.000	9%	104.340.600
E Blok Yurt Binası	7.984	20.000	9%	145.308.800
F Blok Yurt Binası	5.840	20.000	9%	106.288.000
G Blok Sosyal Tesis Binası	9.572	12.500	9%	108.881.500
H Blok Nizamiye Binası	178	12.500	9%	2.024.750
I Blok Ticari Bina	814	12.500	9%	9.259.250
Ortak Alanlar (Sığınak, Depo, Çatı Katı vb)	8.667	12.500	9%	98.587.125
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				3.600.000
Yapı Değeri Toplam				934.227.425
Harici ve Müteferrik İşler				
Geliştirici Karı, Şerefiye				140.135.000
Arsa Değeri				17.926.756
Yapı Değeri				934.227.425
Harici ve Müteferrik İşler				140.135.000
Toplam Değer (TL)				1.092.289.181
Yuvarlanmış Toplam Değer (TL)				1.092.290.000

**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 itibariyle sahip olabileceği kapasite nedeni ile sadece inşai yatırım olarak değerlendirilmemesi gereken bir tesis olup, bulunduğu ilde mevcut benzer yurtlar da incelenerek rantbl bir yatırım olup olmadığı da irdelenmiştir.

Yurt Analizinde Varsayımlar:

- Sözleşme başlangıç tarihinden itibaren değerlendirilme tarihine kadar yapılan artışlar neticesinde 2025 yılı Eylül ayı kira bedeli KDV hariç 5.915.968,46.-TL olarak belirlenmiş olup bu bedel her yıl Eylül ayında artış gösterecek olup, 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 5.638.616,01.-TL olarak belirlenmiş olup bu bedel her yıl Eylül ayında artış gösterecek ve artışlar KYK ile mutabık kalarak kira artış oranlarına göre artış gösterecektir.
- İrtifak hakkı sözleşmesine göre toplam gelirler üzerinden %1 ciro payı projeksiyona eklenmiştir.
- 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.
- Yurt kampüsü içerisinde 870 m² alanlı kiralanabilir ticari ünite mevcut olup %100 doluluk oranı olacağı öngörülmüştür.
- Bölgede yapılan araştırmalara istinaden ticari ünitelerin kira birim değerleri 140-160 TL/m² aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır. Yıllık kira artış oranları, KYK tarafından ödenecek kira bedelinde belirlenen kira artış oranları ile eşdeğer oranda artacağı varsayılarak projeksiyona eklenmiştir.
- Toplam brüt gelir üzerinden %1 oranında genel işletme gideri olacağı öngörülmüştür.
- Sigorta bedeli 2025 yılı için 516.938.-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 Naslı İnşaat Mühendislik San. ve Tic. 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 %1,19-3,19 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	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
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	31.12.2034	31.12.2035
Yurt Fonksiyonu											
Ticari Ünite Birim Kira Değeri (TL/m ²)	151,43										
Artış Oranı (İlk yıl)	28,0%										
Artış Oranı (ikinci 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)											
Yurt Fonksiyonu											
Yıllık Yurt Kira Geliri		77.617.506	97.533.022	117.512.147	137.356.180	156.956.688	176.794.409	197.375.092	219.086.352	243.185.850	269.936.294
Ticari Ünite Kiralanabilir Alan (m ²)		870,00	870,00	870,00	870,00	870,00	870,00	870,00	870,00	870,00	870,00
Ticari Ünite Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)		194	236	279	321	363	406	451	500	555	617
Doluuluk Oranı (%)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Ticari Ünite Geliri (TL)		2.023.546	2.488.726	2.913.097	3.350.062	3.785.570	4.239.838	4.706.220	5.223.904	5.798.534	6.436.373
Toplam Gelirler (TL)		79.641.052	100.001.749	120.425.244	140.706.241	160.742.258	181.034.247	202.081.312	224.310.256	248.984.384	276.372.667
İşletme Gideri Oranı (%)		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
İşletme Gideri Toplamı (TL)		796.411	1.000.017	1.204.252	1.407.062	1.607.423	1.810.342	2.020.813	2.243.103	2.489.844	2.763.727
Üst Hakkı Bedeli (TL)		7.217.428	8.805.263	10.390.210	11.948.742	13.502.078	15.122.327	16.785.783	18.632.219	20.681.764	22.956.758
Ciro Payı (TL)		796.411	1.000.017	1.204.252	1.407.062	1.607.423	1.810.342	2.020.813	2.243.103	2.489.844	2.763.727
Bina Sigortası (TL)	516.937	661.679	807.249	952.553	1.095.436	1.237.843	1.386.384	1.538.887	1.708.164	1.896.062	2.104.629
Diğer Giderler		398.205	500.009	602.126	703.531	803.711	905.171	1.010.407	1.121.551	1.244.922	1.381.863
Toplam Giderleri (TL)		9.870.134	12.112.555	14.353.395	16.561.834	18.758.478	21.034.568	23.376.703	25.948.140	28.802.436	31.970.703
Net Gelir (TL)		69.770.918	87.889.194	106.071.850	124.144.407	141.983.780	159.999.679	178.704.609	198.362.116	220.181.949	244.401.963
Net Nakit Akışları	0	69.770.918	87.889.194	106.071.850	124.144.407	141.983.780	159.999.679	178.704.609	198.362.116	220.181.949	244.401.963

11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045
299.629.286	332.588.508	369.173.244	409.782.300	454.858.353	504.892.772	560.430.977	622.078.385	690.507.007	734.964.307
870,00	870,00	870,00	870,00	870,00	870,00	870,00	870,00	870,00	870,00
684	760	843	936	1.039	1.153	1.280	1.421	1.577	1.751
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
7.144.374	7.930.255	8.802.583	9.770.867	10.845.662	12.038.685	13.362.940	14.832.864	16.464.479	18.275.572
306.773.660	340.518.762	377.975.826	419.553.167	465.704.016	516.931.457	573.793.918	636.911.249	706.971.486	753.239.879
1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
3.067.737	3.405.188	3.779.758	4.195.532	4.657.040	5.169.315	5.737.939	6.369.112	7.069.715	7.532.399
25.482.001	28.285.021	31.396.373	34.849.974	38.683.472	42.938.654	47.661.905	52.904.715	58.724.234	62.505.109
3.067.737	3.405.188	3.779.758	4.195.532	4.657.040	5.169.315	5.737.939	6.369.112	7.069.715	7.532.399
2.336.138	2.583.114	2.878.356	3.194.975	3.546.423	3.936.529	4.369.547	4.850.197	5.383.719	5.975.928
1.533.868	1.702.594	1.889.879	2.097.766	2.328.520	2.584.657	2.868.970	3.184.556	3.534.857	3.766.199
35.487.481	39.391.104	43.724.125	48.533.779	53.872.495	59.798.469	66.376.301	73.677.694	81.782.240	87.312.034
271.286.179	301.127.659	334.251.701	371.019.388	411.831.521	457.132.988	507.417.617	563.233.555	625.189.246	665.927.845
271.286.179	301.127.659	334.251.701	371.019.388	411.831.521	457.132.988	507.417.617	563.233.555	625.189.246	665.927.845

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	20,00%	20,00%	20,00%
Risk Primi	1,19%	2,69%	3,19%
İndirgeme Oranı	21,19%	22,69%	23,19%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	729.744.022	662.198.914	641.854.948
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	729.740.000	662.200.000	641.850.000

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

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

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

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu taşınmaz, Merkez İlçesi, Civli Mahallesi'nde yer alan, 24.878 m² arsa yüz ölçümüne sahip 102 ada 2 parselde bulunan, "Arsa" nitelikli taşınmazın 20.12.2018 Tarihinde Başlamak Üzere 29 Yıl Süre İle lehine irtifak hakkı 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 "DÜMLUPINAR ÜNİVERSİTESİ" olması sebebiyle 19.12.2025 tarihli tapu kaydı belgesi baz alınmıştır. Ancak müşteri tarafından tarafımıza iletilen tescil istem belgesine istinaden Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 02.07.2021 tarih, 10362 sayılı kararı ile şirketin birleşerek adının Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olduğu anlaşılmış olup irtifak hakkı lehdarının adının Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak düzenlendiği görülmüştür. İlgili belge eklere eklenmiştir.

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 kullanımını gereği gelir getiren bir mülk olması sebebiyle piyasa değeri tespiti için "Nakit Akışı Analizi" yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın arsa ve kira değeri belirlemeleri 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)	662.200.000.-	794.640.000.-
	Altıyüzaltmışikimilyonikiyüzbin Türk Lirası	Yediyüzdoksanörtmilyonaltıyüzkırkbin Türk Lirası
Taşınmazın Aylık Kira Değeri (TL)	5.915.969.-	7.099.162.-
	Beşmilyondokuzyüzonbeşbindokuzyüzaltmışdokuz Türk Lirası	Yedimilyondoksan dokuzbin yüzaltmışiki 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 Cumhurbaşkanı Kararnamesine göre taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı
Nurullah KİBAR
Lisans No: 924076

Değerleme Uzmanı
Merve GÜNEŞ
Lisans No: 409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mehmet ÖZTÜRK
Lisans No: 401187

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

9. EKLER





9.1 FOTOĞRAFLAR

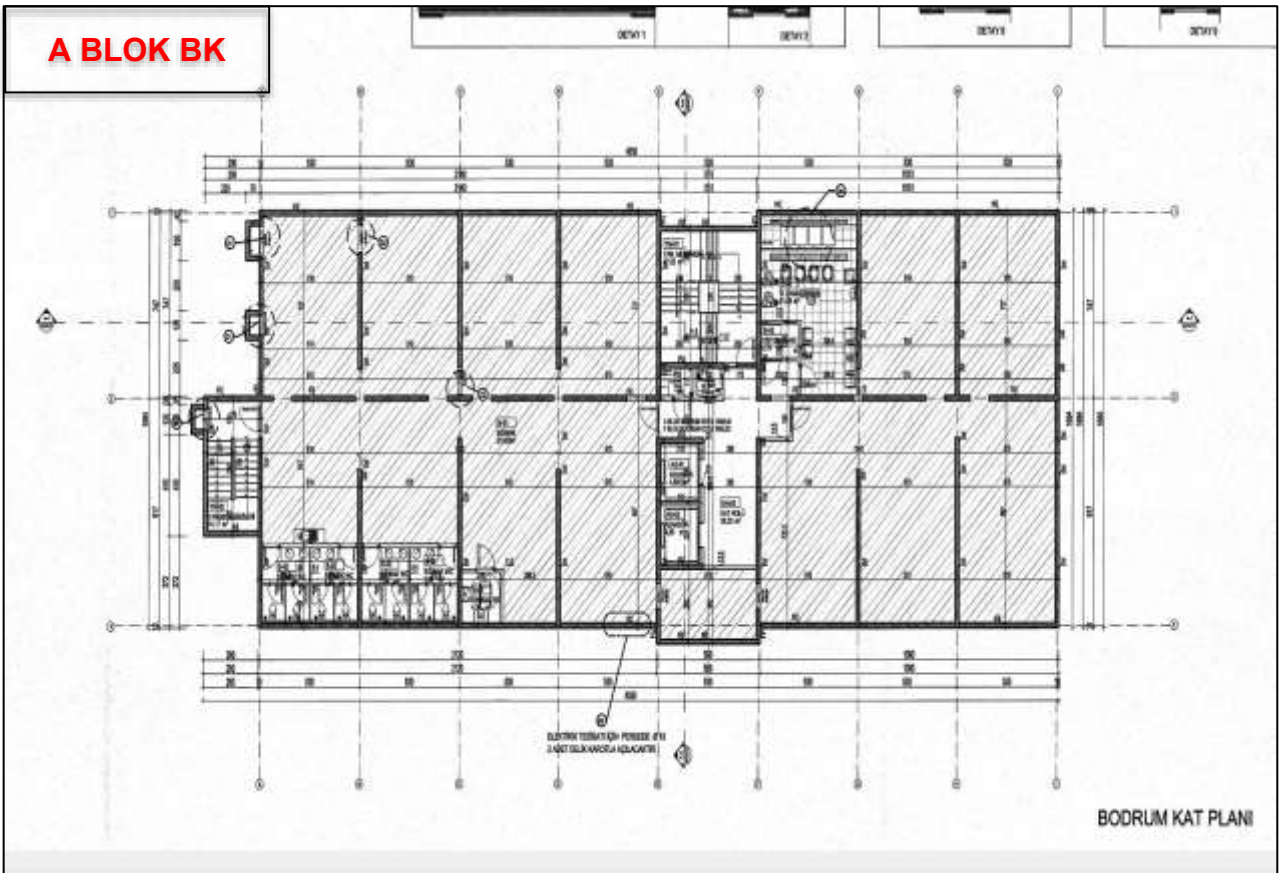
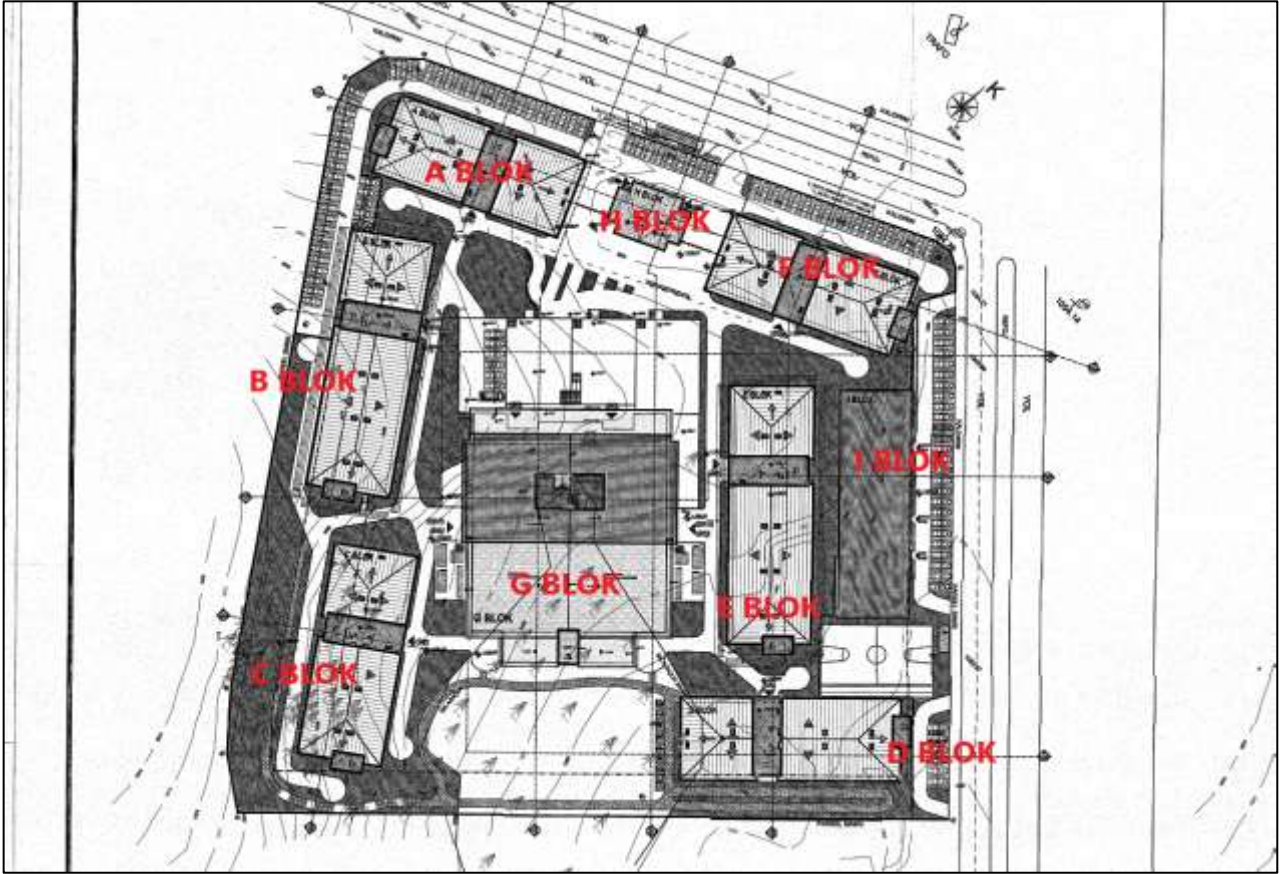




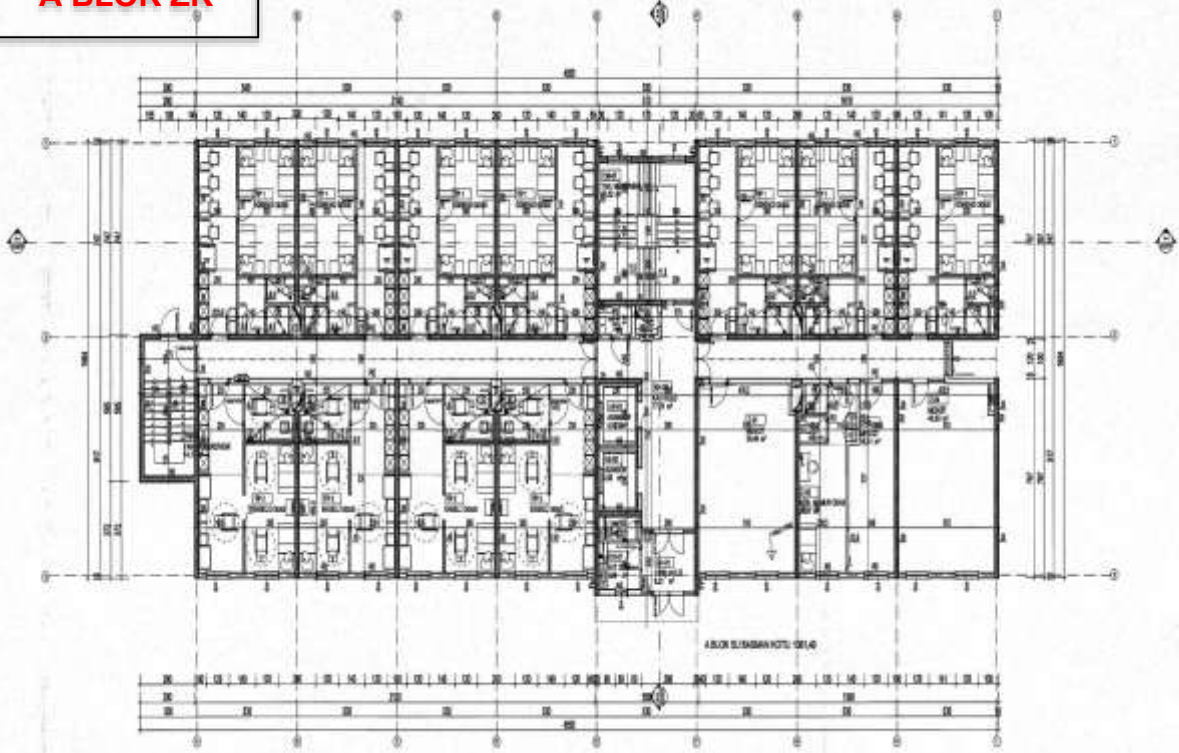


9.2 RUHSATLAR VE PROJELER

KÜTAHYA BELEDİYESİ										
102 ADA 2 PARSEL										
İŞİN YERİ										
İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	CADDE	ADA	PARSEL	İMAR D. TARİHİ				
KÜTAHYA	MERKEZ	CIVLI		102	2					
KULLANIM AMACI: YURT		İNŞAAT TÜRÜ: TÖNEL KALIP + BETONARMA KARKAS			İNŞ. ALN. = 56.984 m ²					
ADI-SOYADI		BAĞLI BULUNDUĞU VERGİ DAİRESİ VE NOSU			ADRES/TEL					
İŞVEREN		ISPARTA YURT YATIRIMLARI A.Ş.			CUMHURİYET-4660693828			Kazım Özalp Mah. Koza Sok No:22 06700 Çankaya/Ankara		
MÜTEAHHİT		TEFİROM İNŞ. ENERJİ SAN. VE TİC. A.Ş.			KAVAKLIDERE-8330463193			Nenehatun Cad. No:96 06700 GOP Çankaya /ANKARA		
TADİLAT OLURU VEREN MİMAR	ADI SOYADI	ÖNVANI	ODA SİCİL NO	BİRO TEŞCİL BELGE NO	VERGİ D. NO	İMZA	ADRES-TEL			
		MMA MUSTAFA MERMER ARCHITECTS Mustafa Mermer Mimarlık İnşaat Dış Tic. LTD. ŞTİ.								
PROJE	ADI-SOYADI	ÖNVAN	DİPLOMA NO	ODA SİCİL NO	VERGİ D. NO	ADRES/TEL				
MİMARİ	MUSTAFA MERMER	MİMAR	02 / 0577	20403	MERAM 4800158178	Şeker mah. Sıfırcı cad. No:96 96 Sokulu/102 ADA 0 382 2389440				
BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ -ÇOĞALTILAMAZ- KULLANILAMAZ (ALL RIGHTS OF THIS PROJECT IS RESERVED.)										
BELEDİYE ONAYI					T.C. KÜTAHYA BELEDİYESİ Yapı Kontrol Müdürlüğü ONAYI					
										
BELGE UYGULANMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ										
MİMARİ HİZMET SINIFI	STATİK HİZMET SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	İNŞAAT ALANI m ²	İNŞAAT SÜRESİ AY	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK m	EN BÜYÜK KAT YÜK. m	HAREKETLİ YÜK Kg/m ²	
4C			B+Z+6 Kat B+Z+7 kat	56.984 m ²		BETONARME				
		ADA/PARSEL	ÇİZİM	KONTROL	TARİH	ÖLÇEK	PAFTA NO			
		102 / 2		Bengü ALTUN		1/100				
				Mustafa MERMER		1/500				

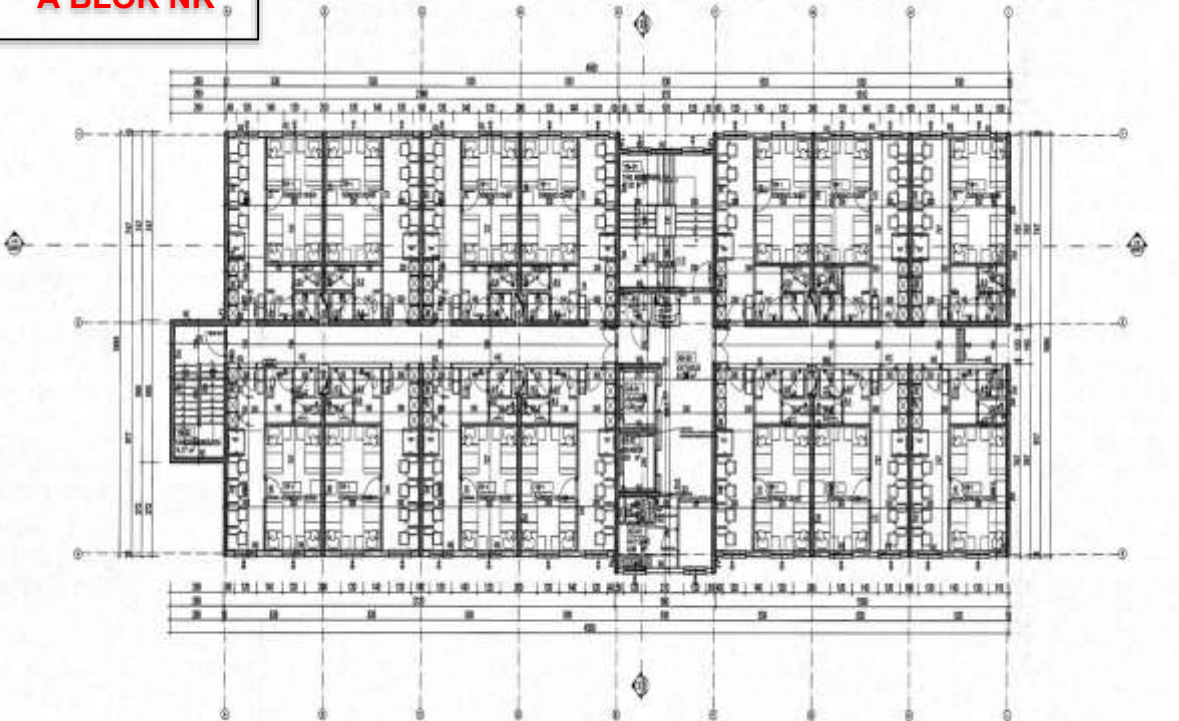


A BLOK ZK



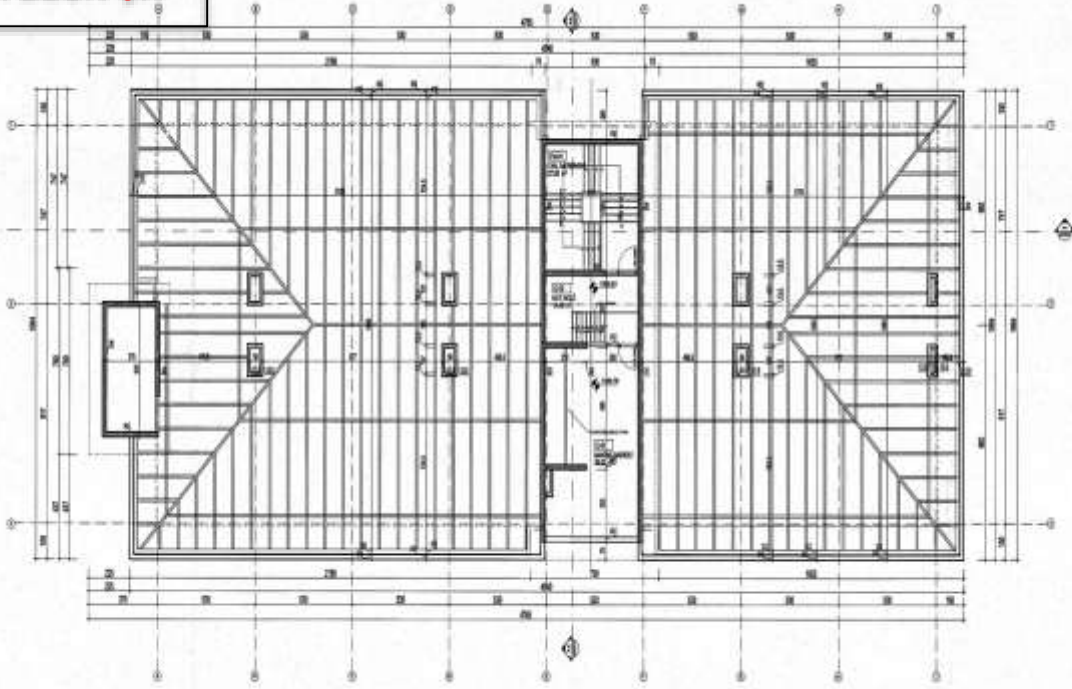
ZEMİN KAT PLANI

A BLOK NK



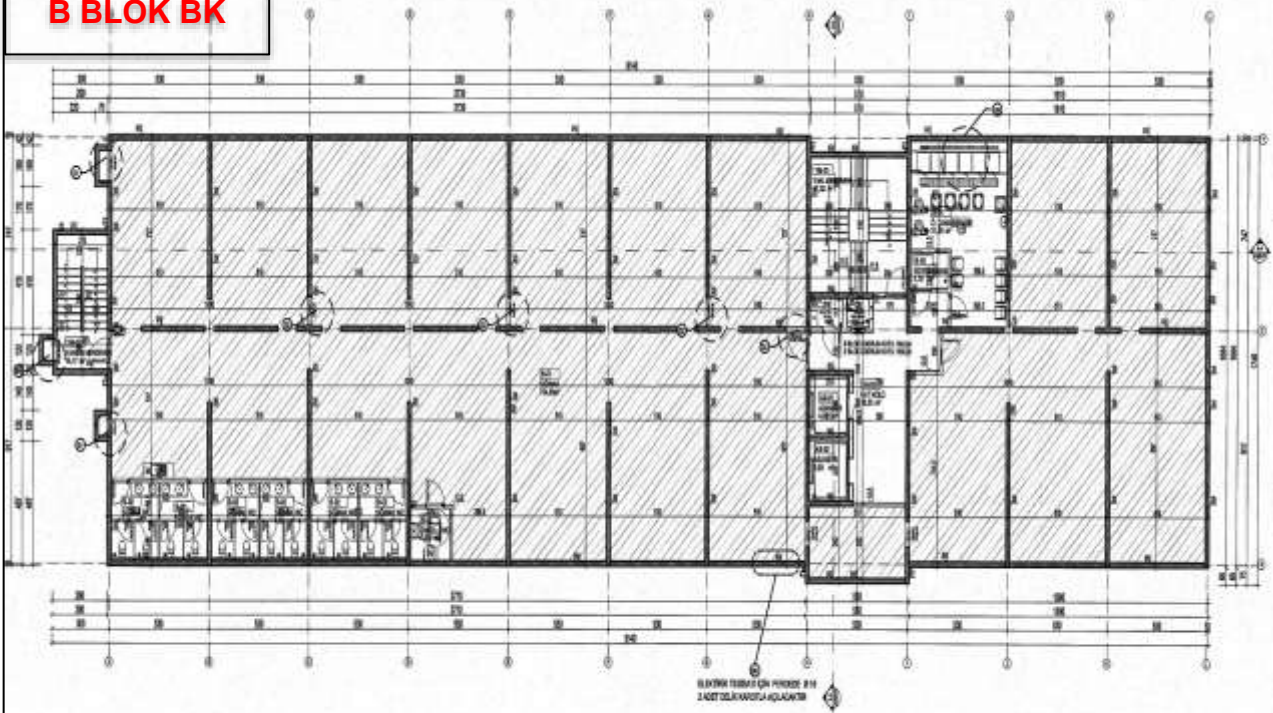
1/2,3/4,5/6,7. KAT PLANI

A BLOK ÇK



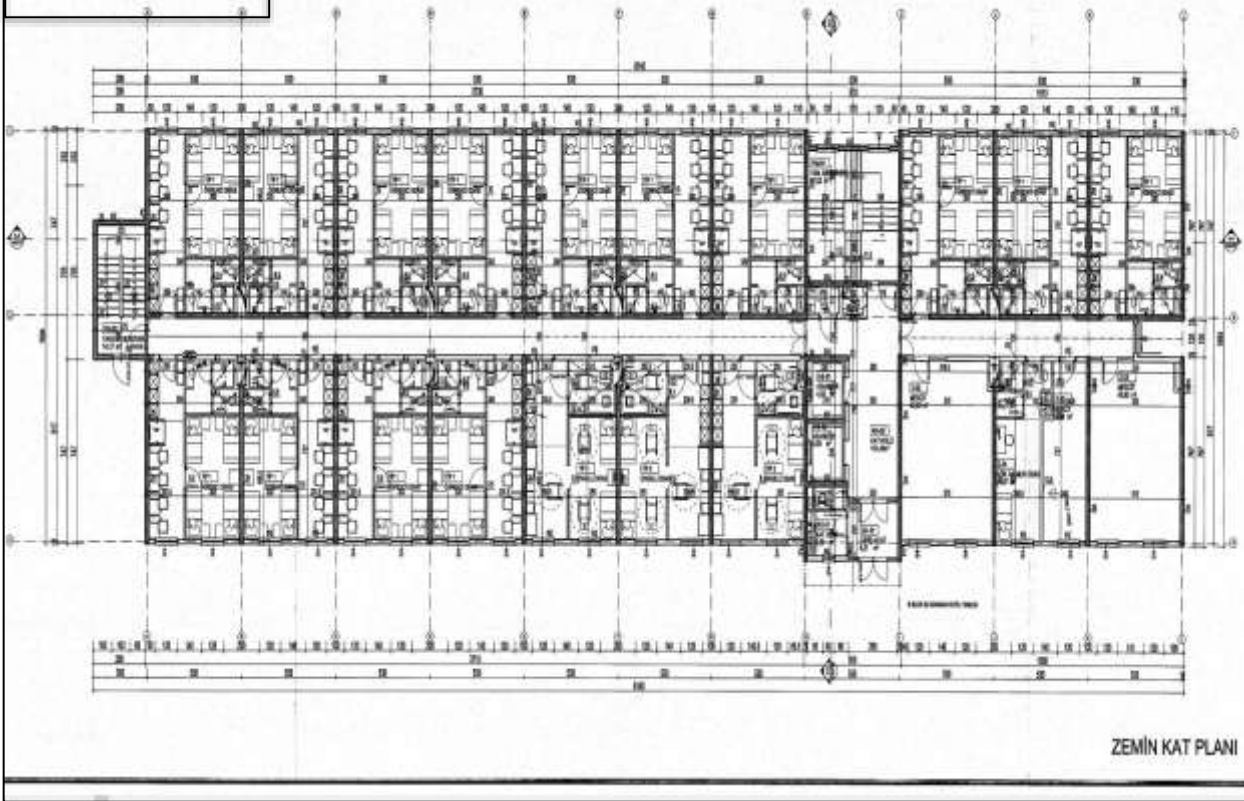
ÇATI ARASI PLANI

B BLOK BK

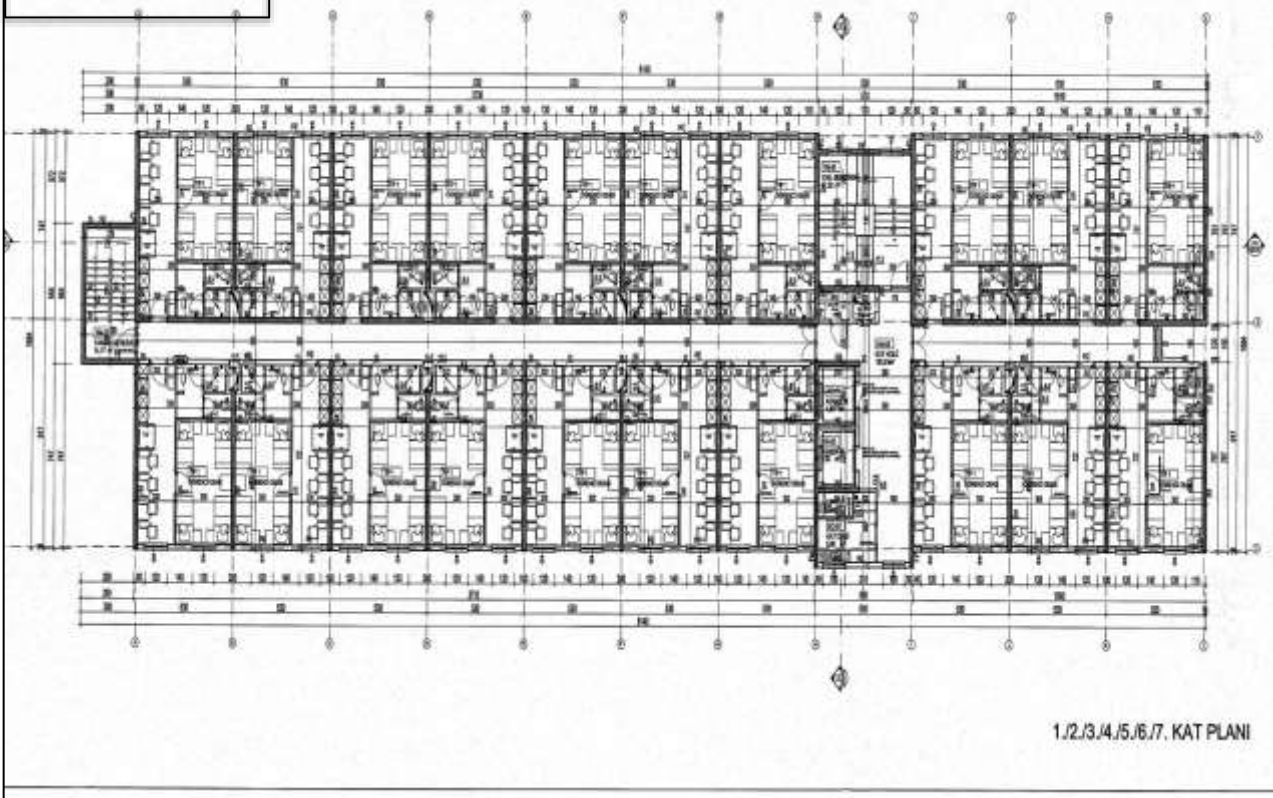


BODRUM KAT PLANI

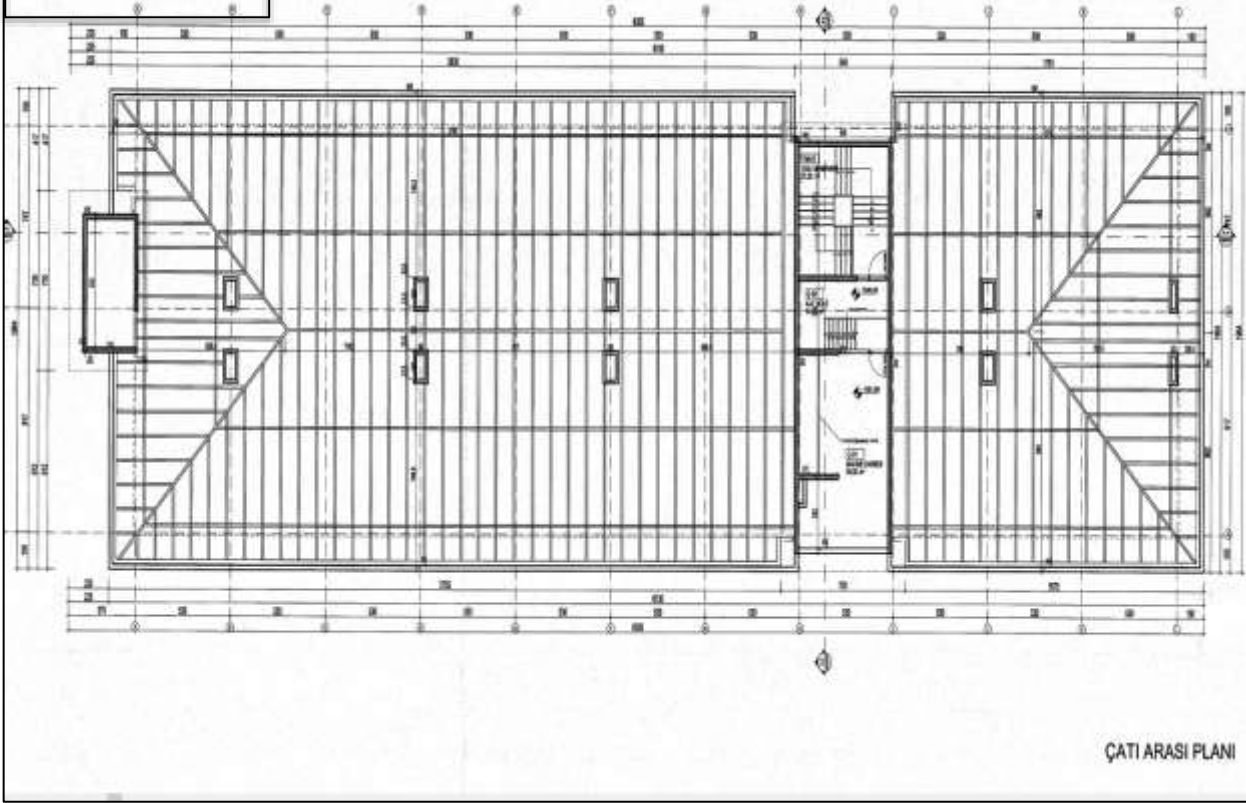
B BLOK ZK



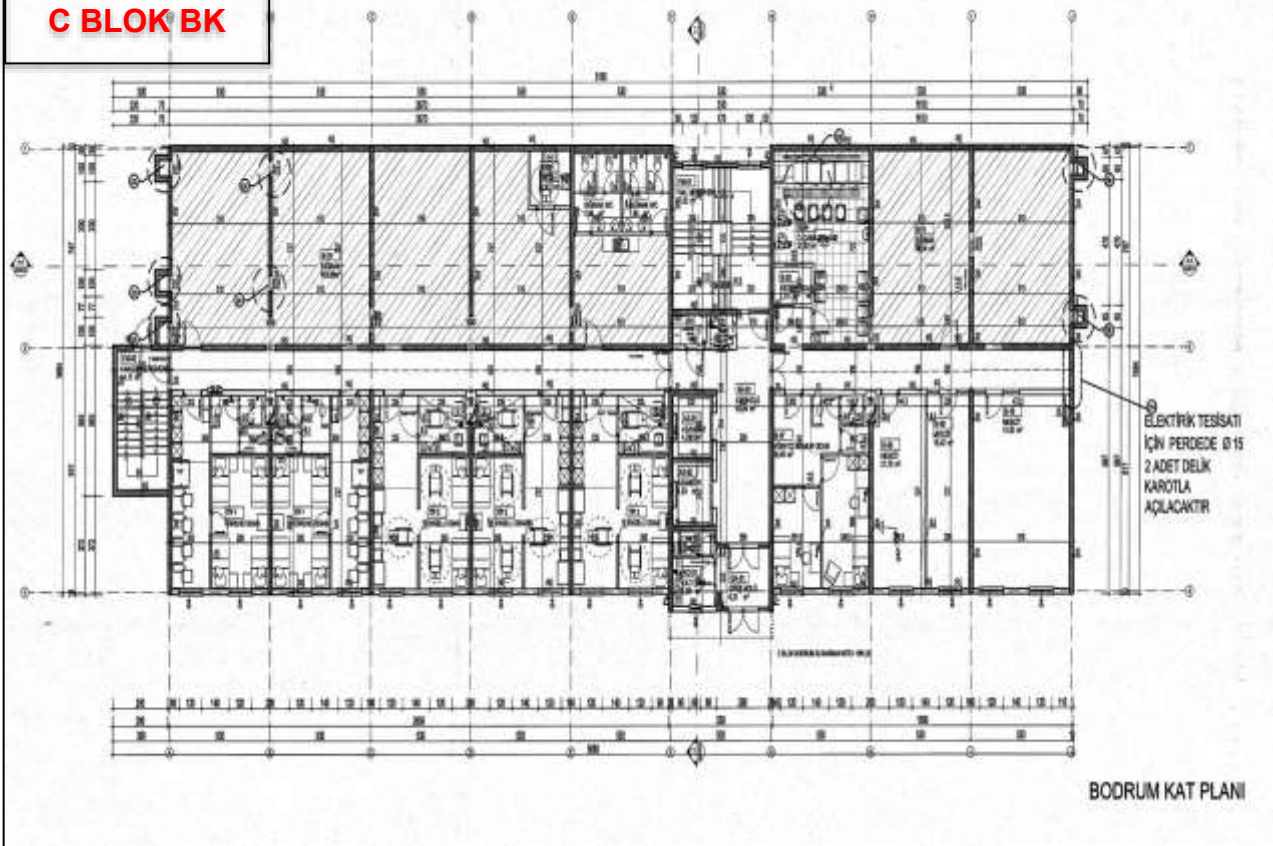
B BLOK NK



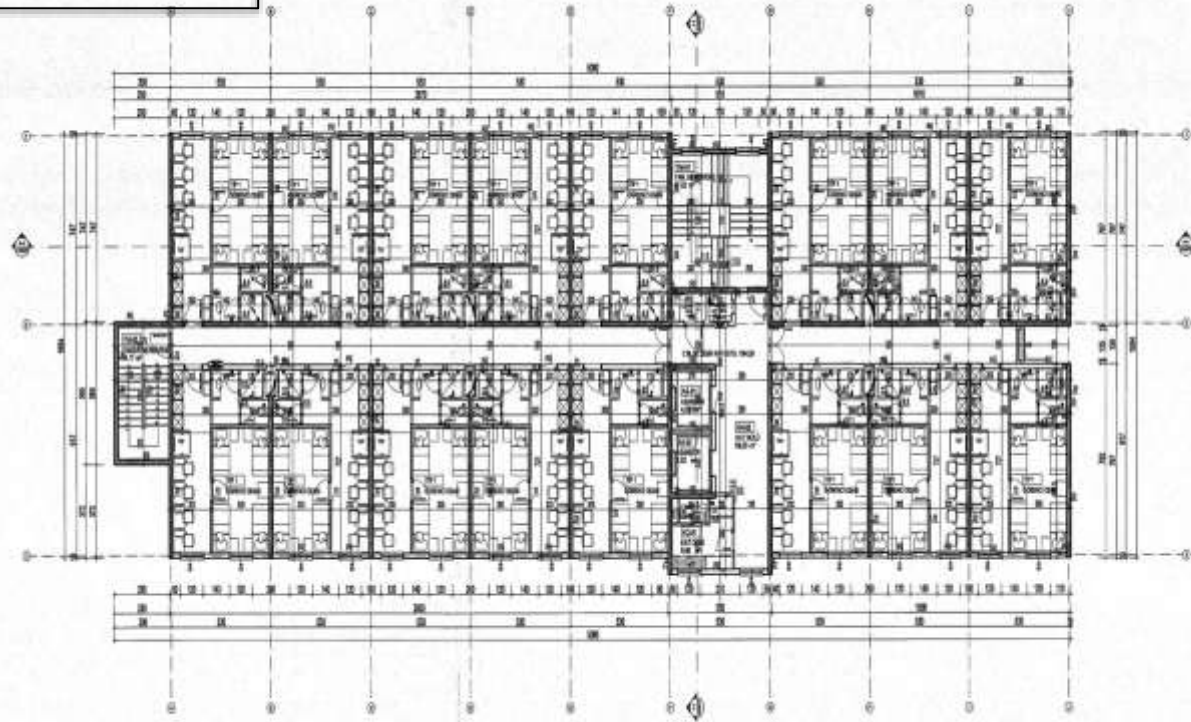
B BLOK ÇK



C BLOK BK

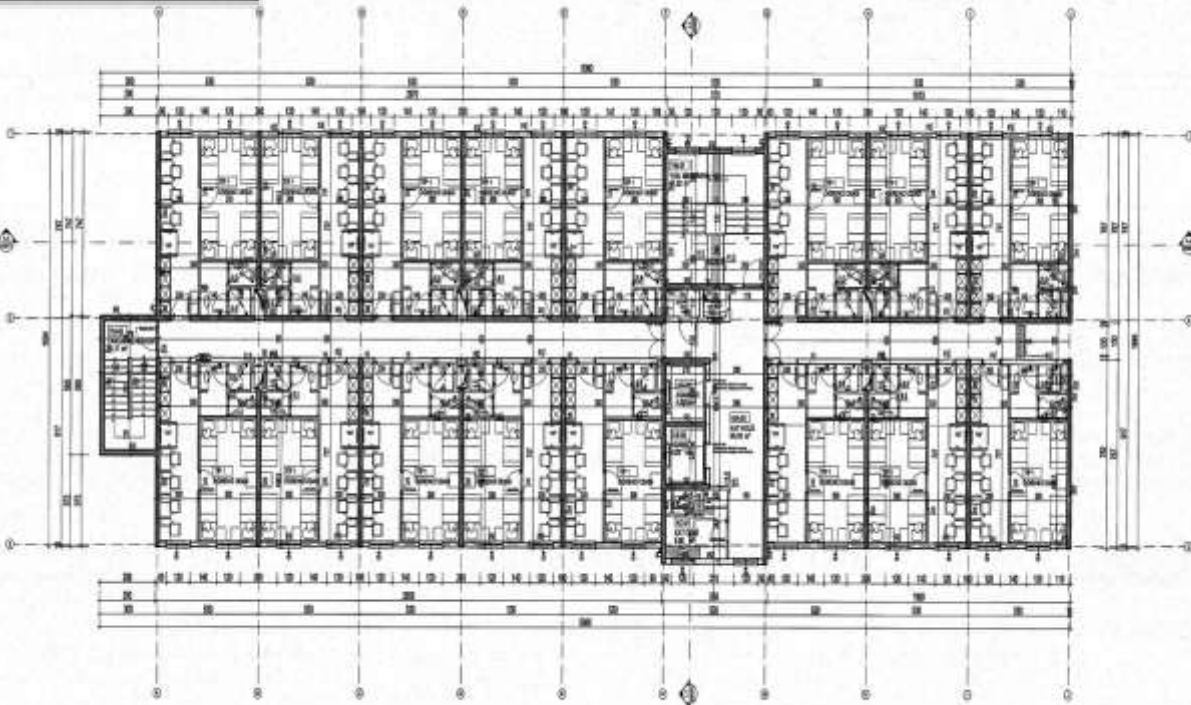


C BLOK ZK



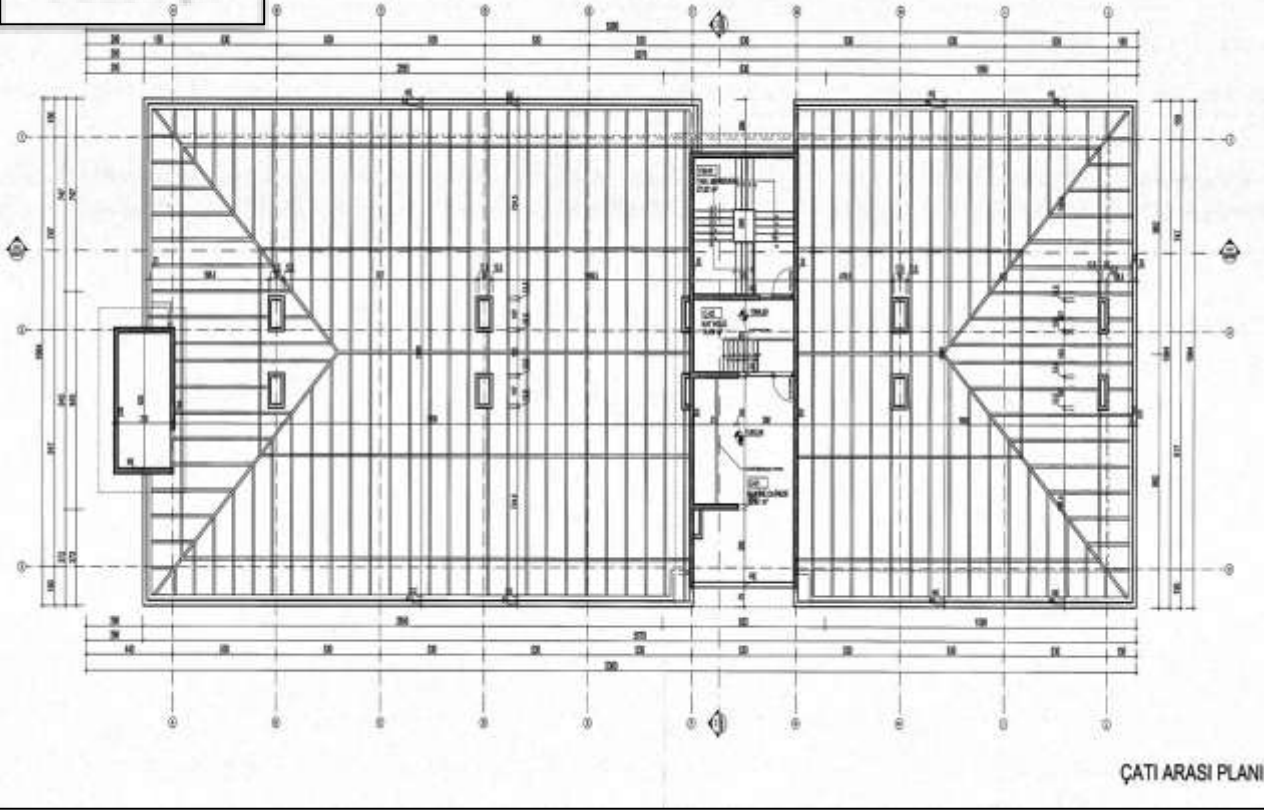
ZEMİN KAT PLANI

C BLOK NK

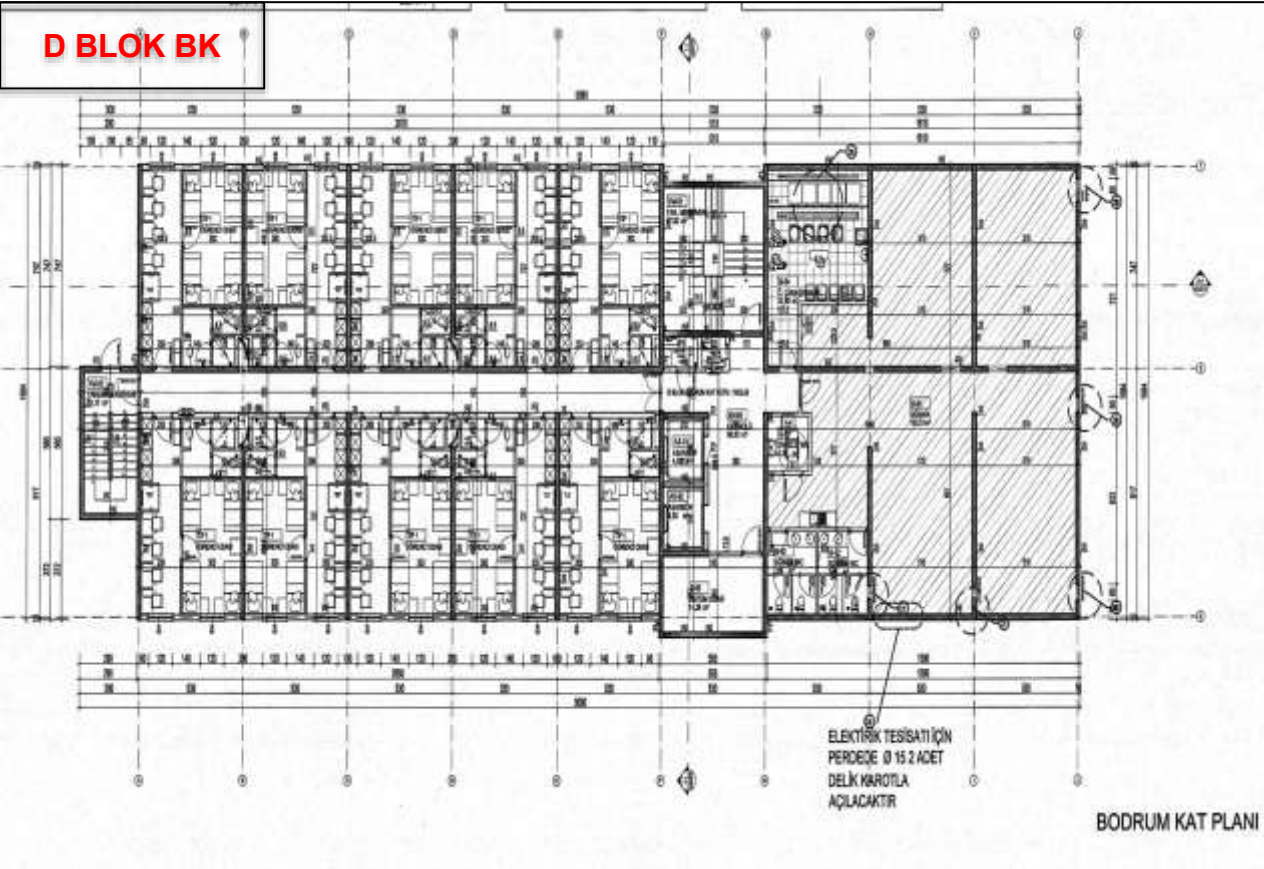


1./2./3./4./5./6. KAT PLANI

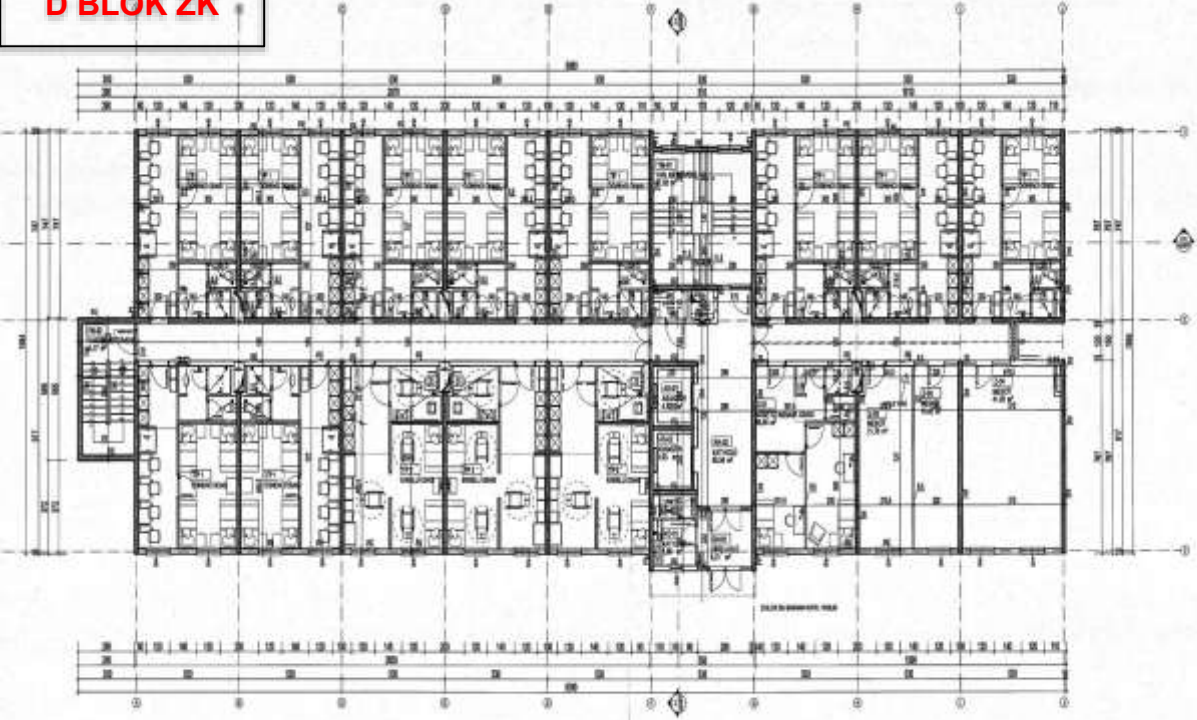
C BLOK ÇK



D BLOK BK

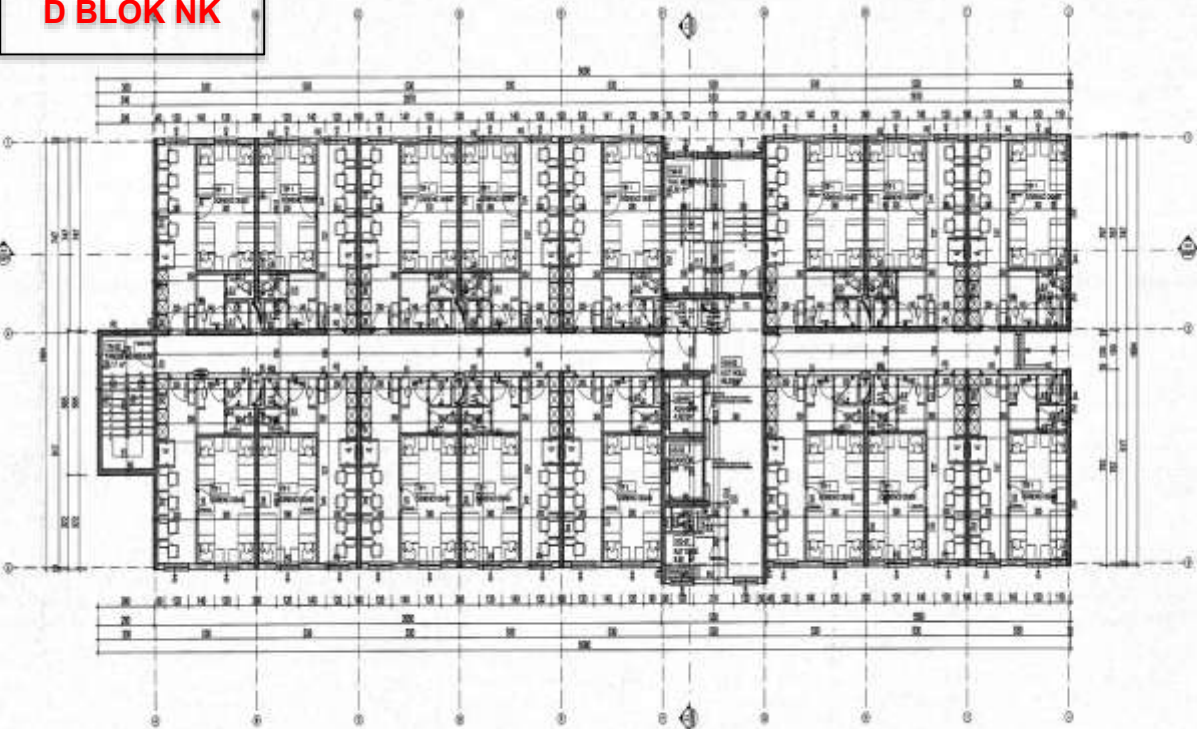


D BLOK ZK



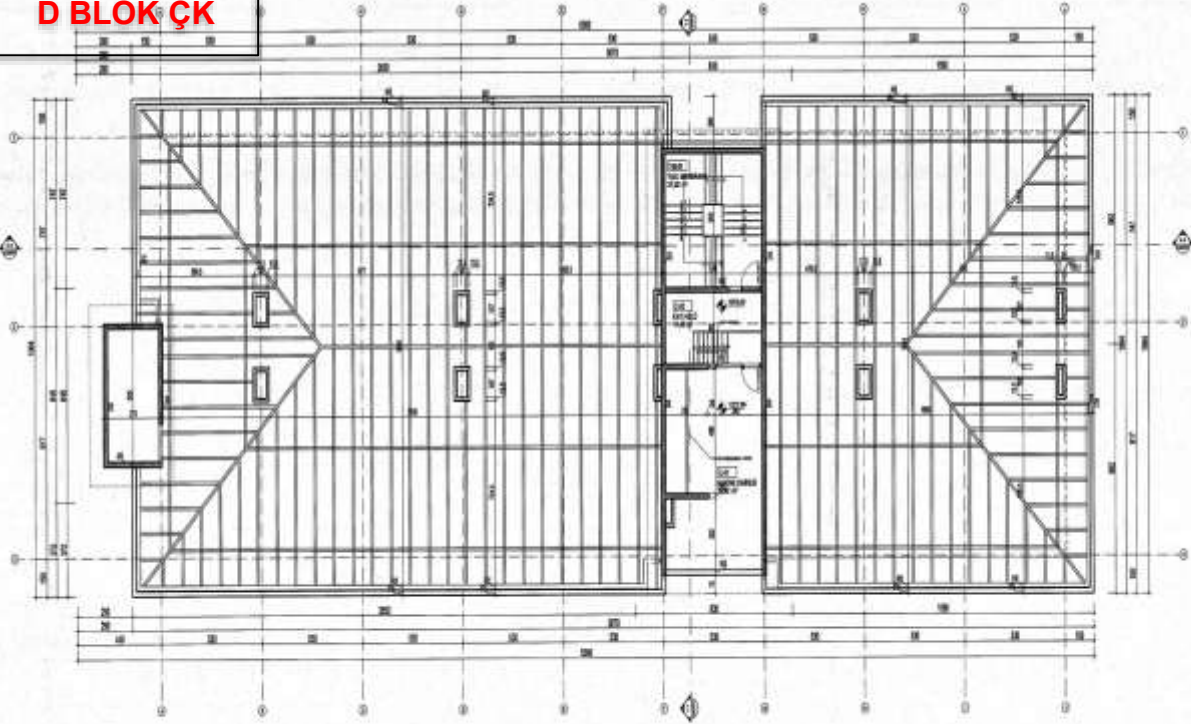
ZEMİN KAT PLANI

D BLOK NK



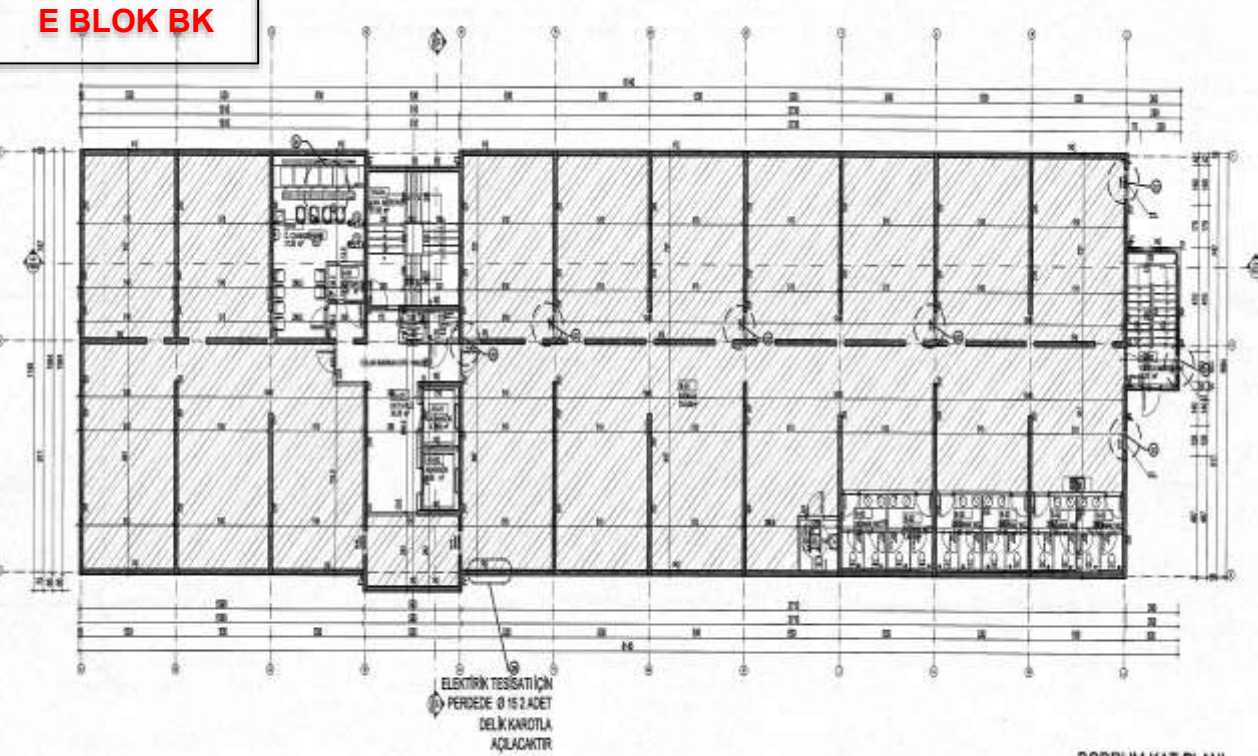
1/2/3/4/5/6. KAT PLANI

D BLOK ÇK



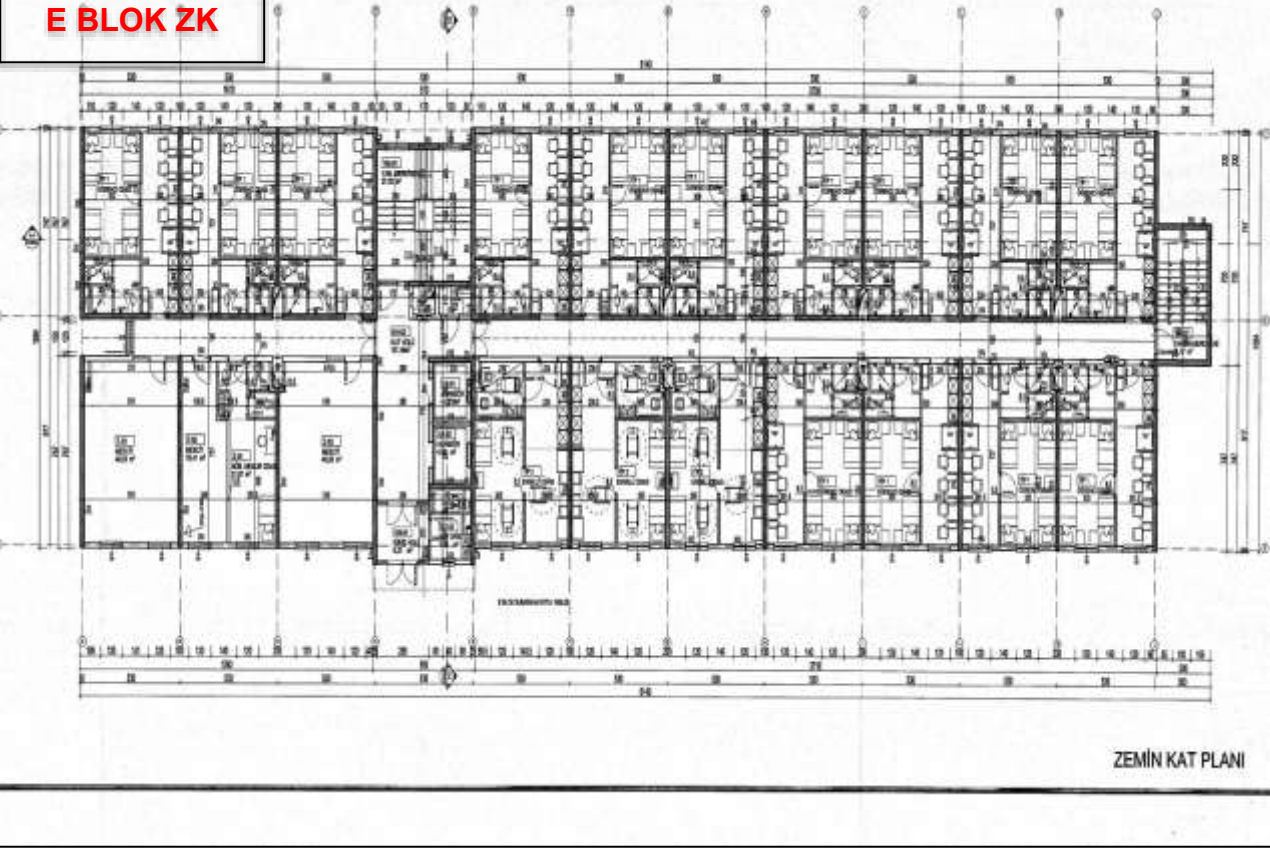
ÇATI ARASI PLANI

E BLOK BK

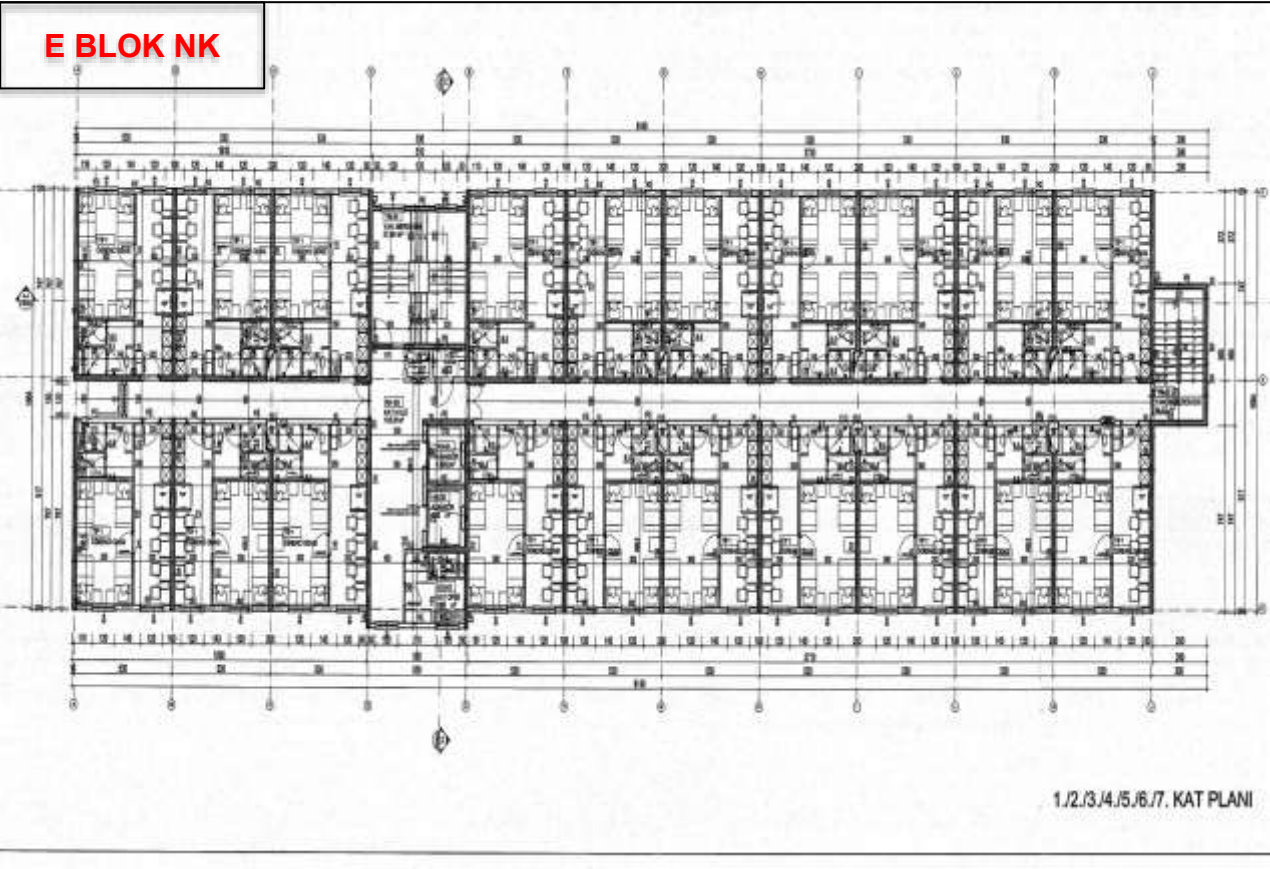


BODURUM KAT PLANI

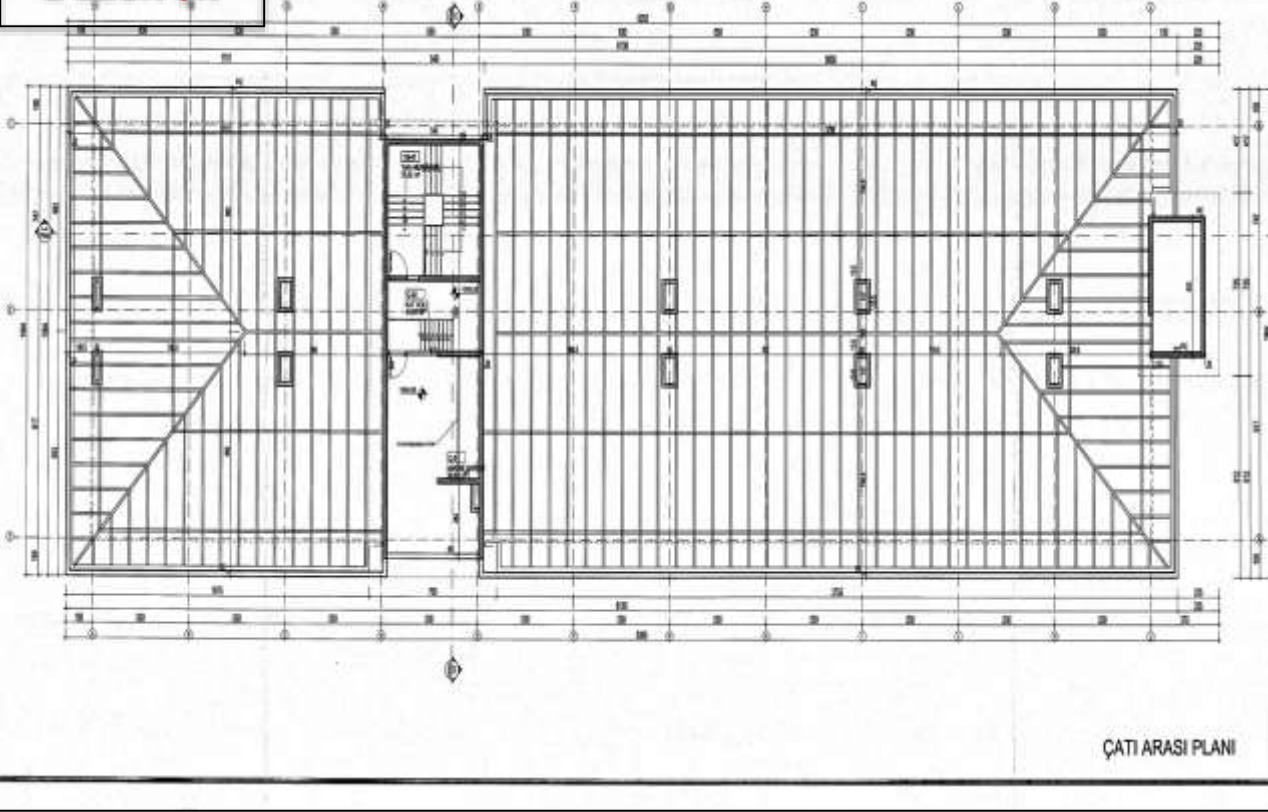
E BLOK ZK



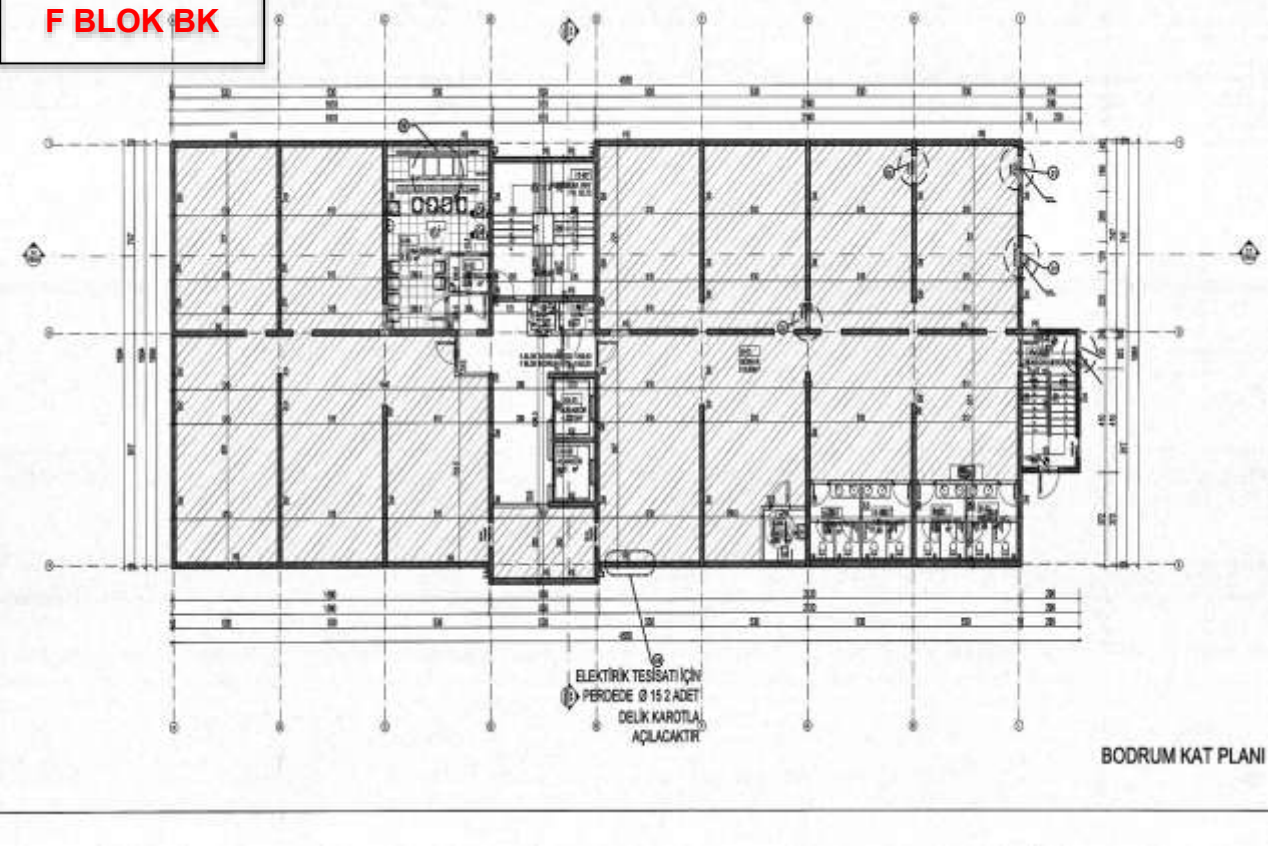
E BLOK NK



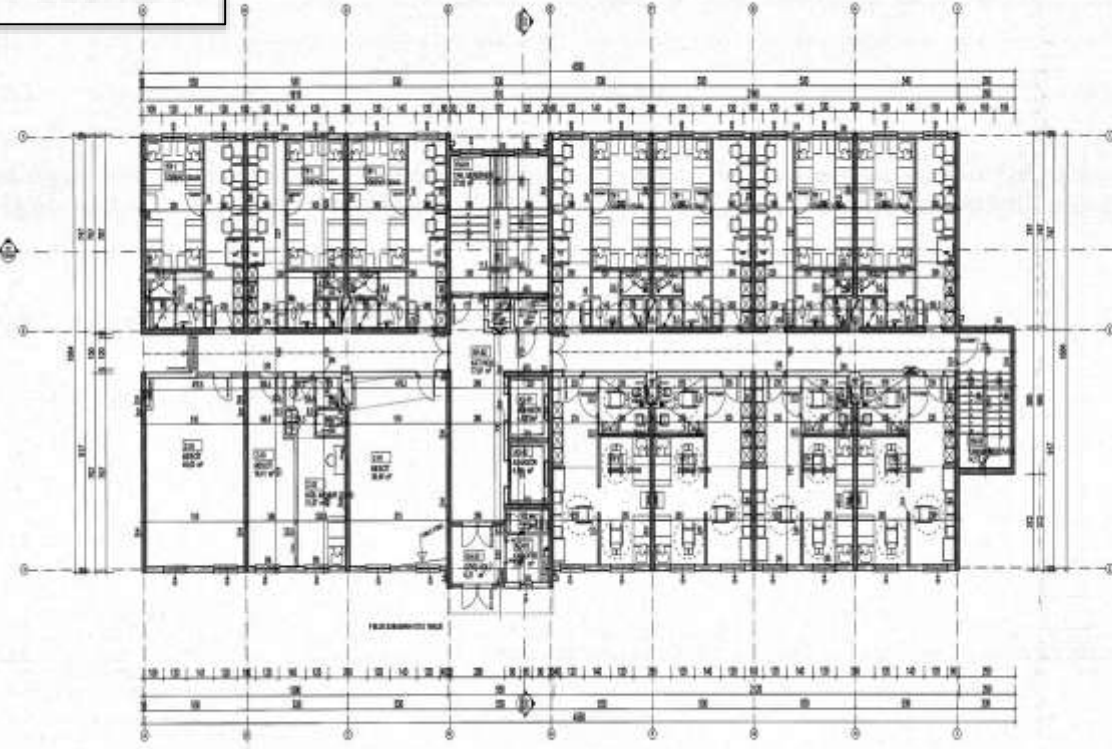
E BLOK ÇK



F BLOK BK

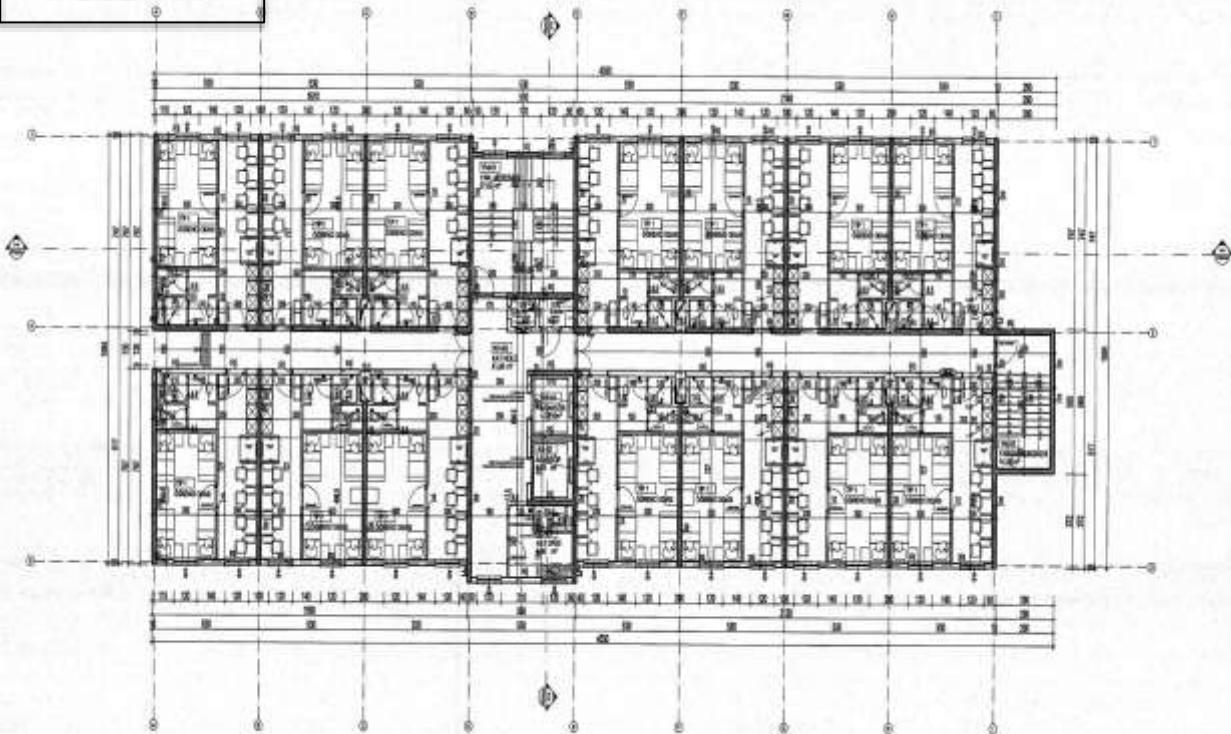


F BLOK ZK



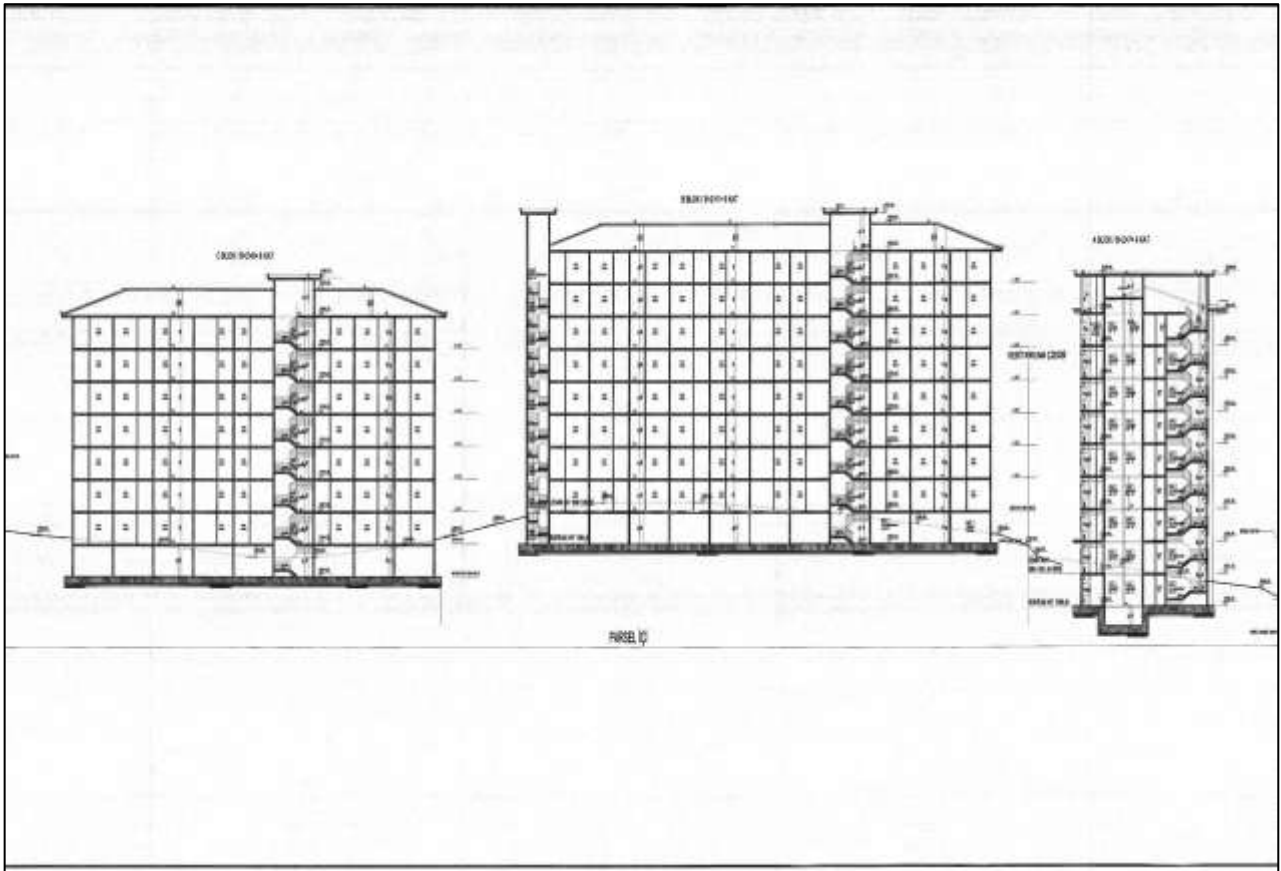
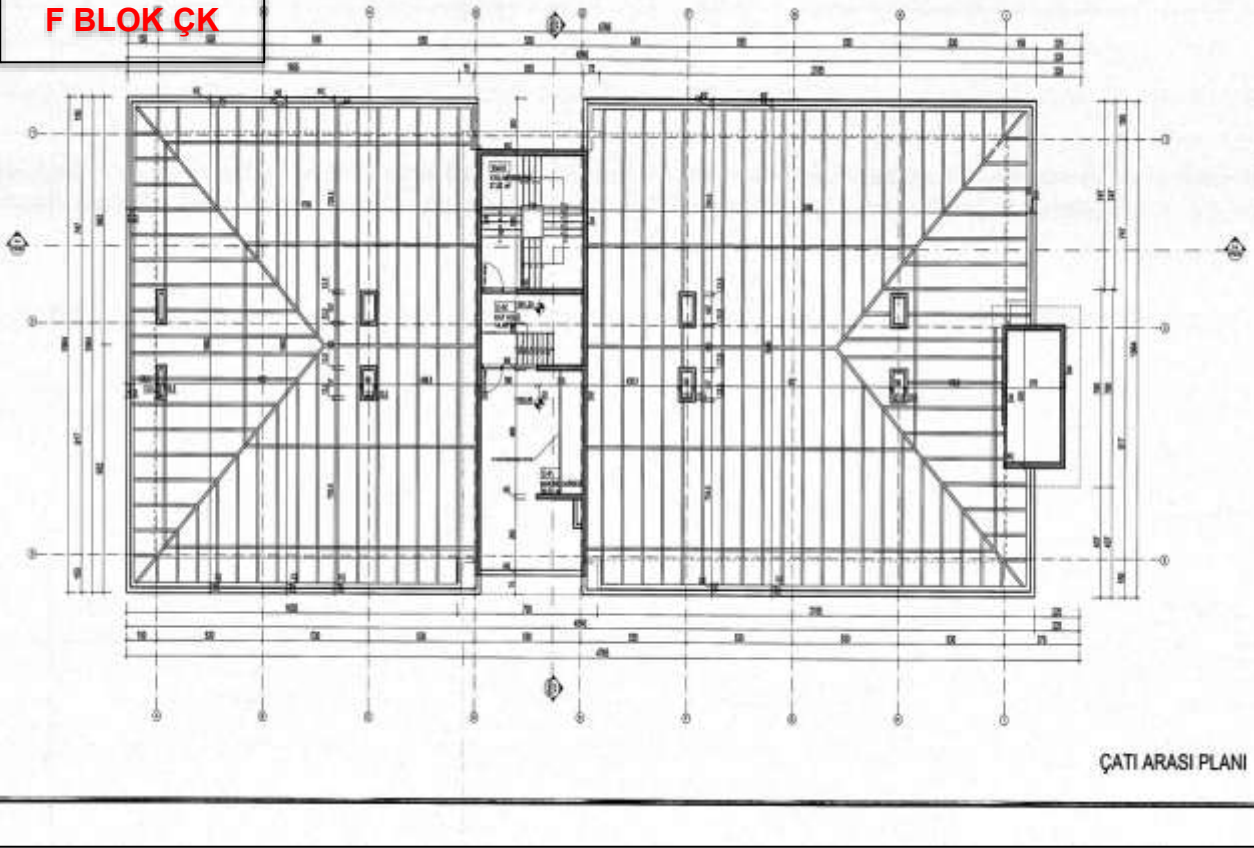
ZEMİN KAT PLANI

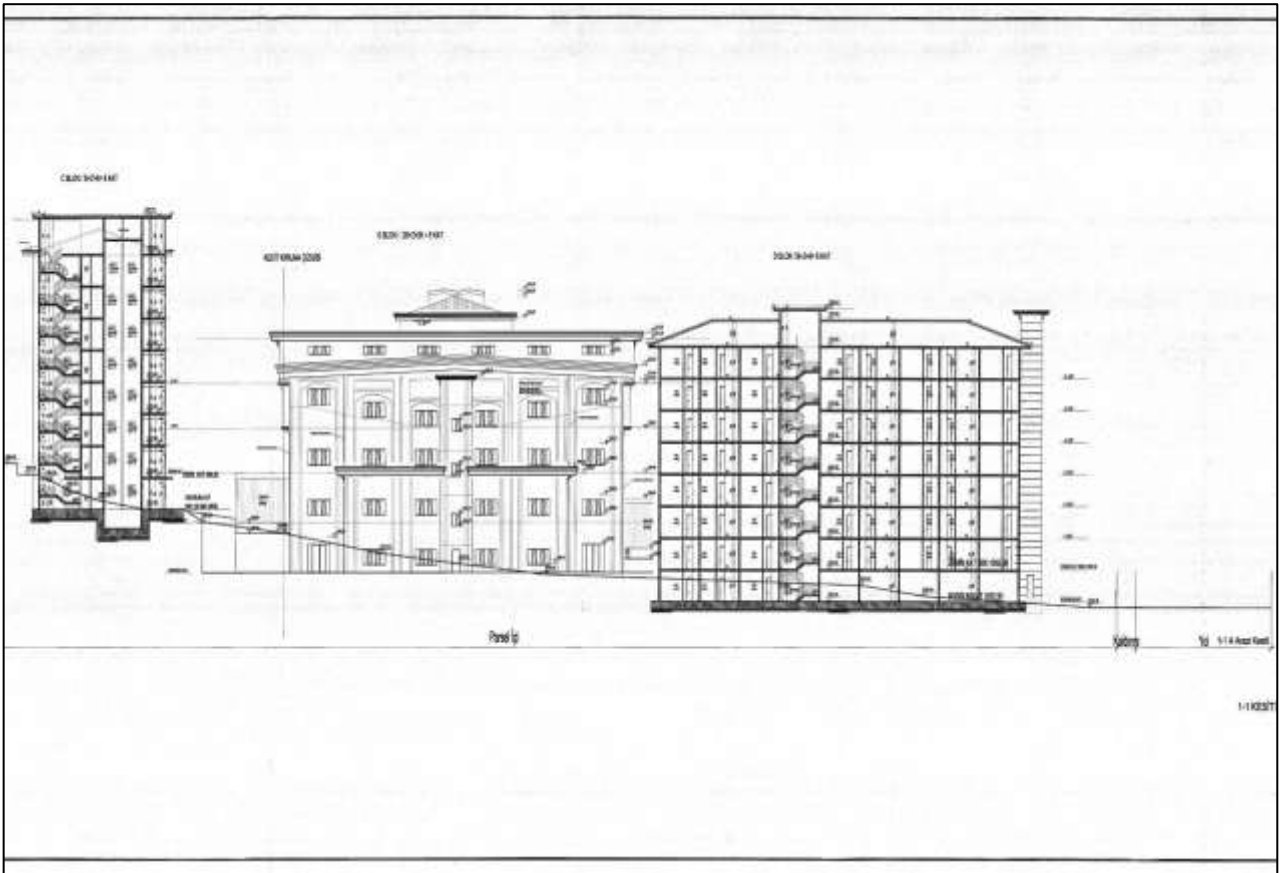
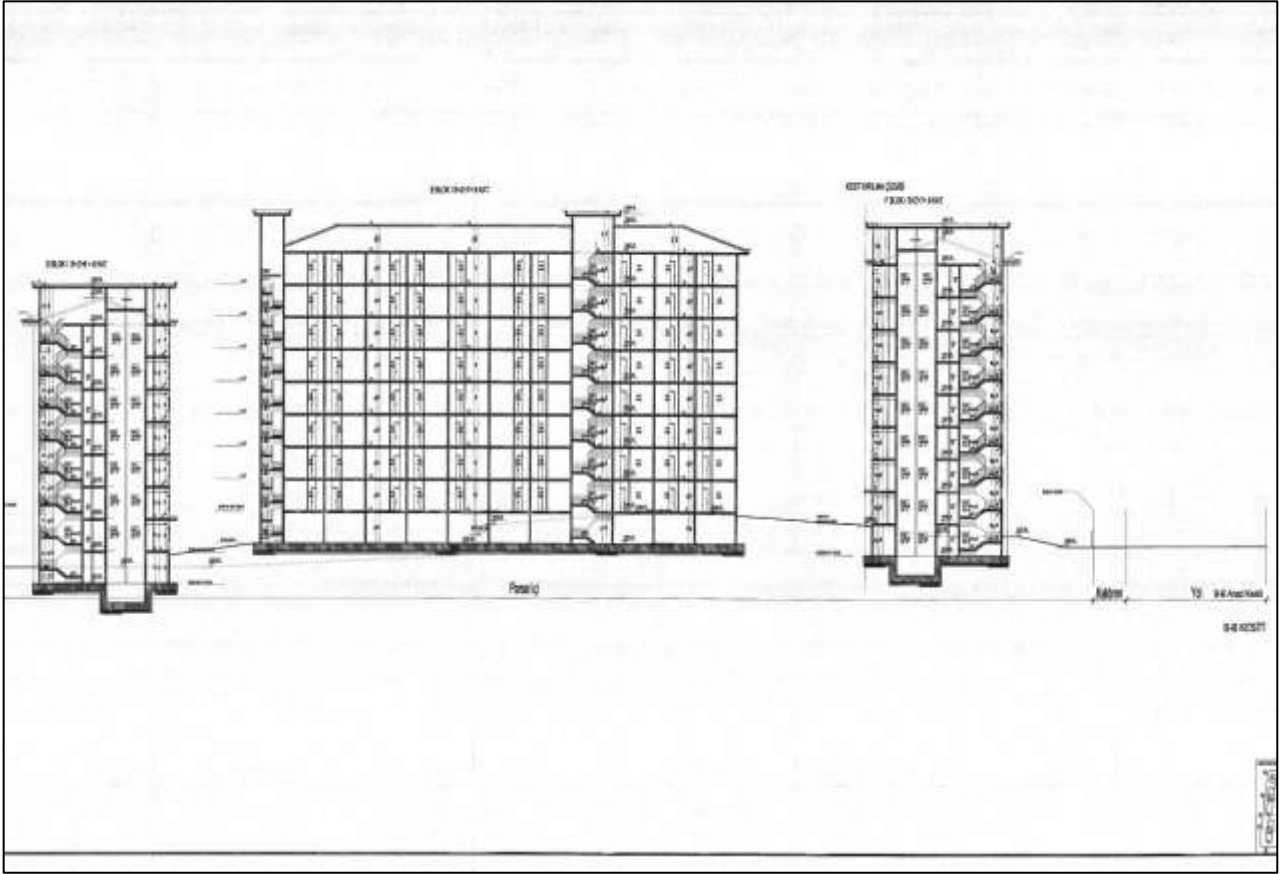
F BLOK NK

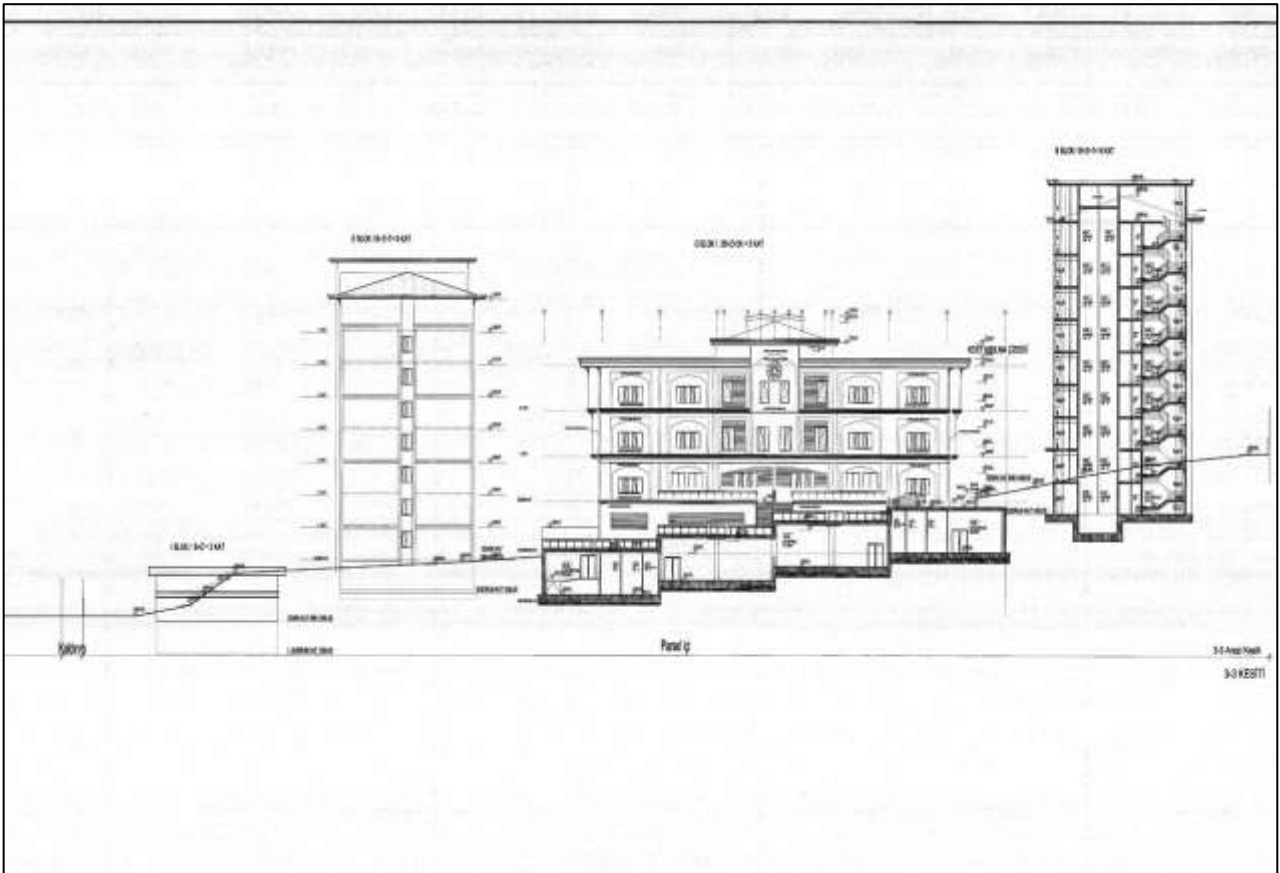
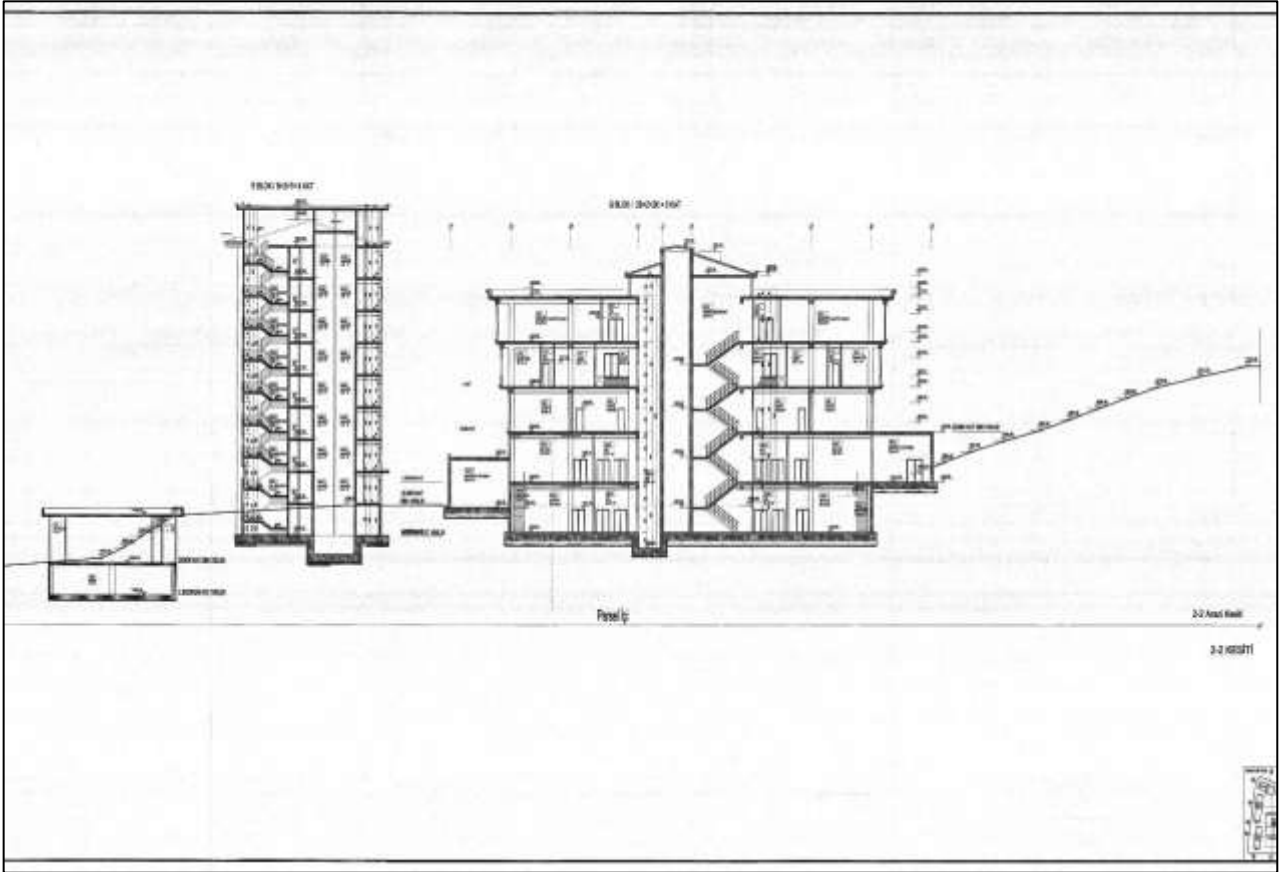


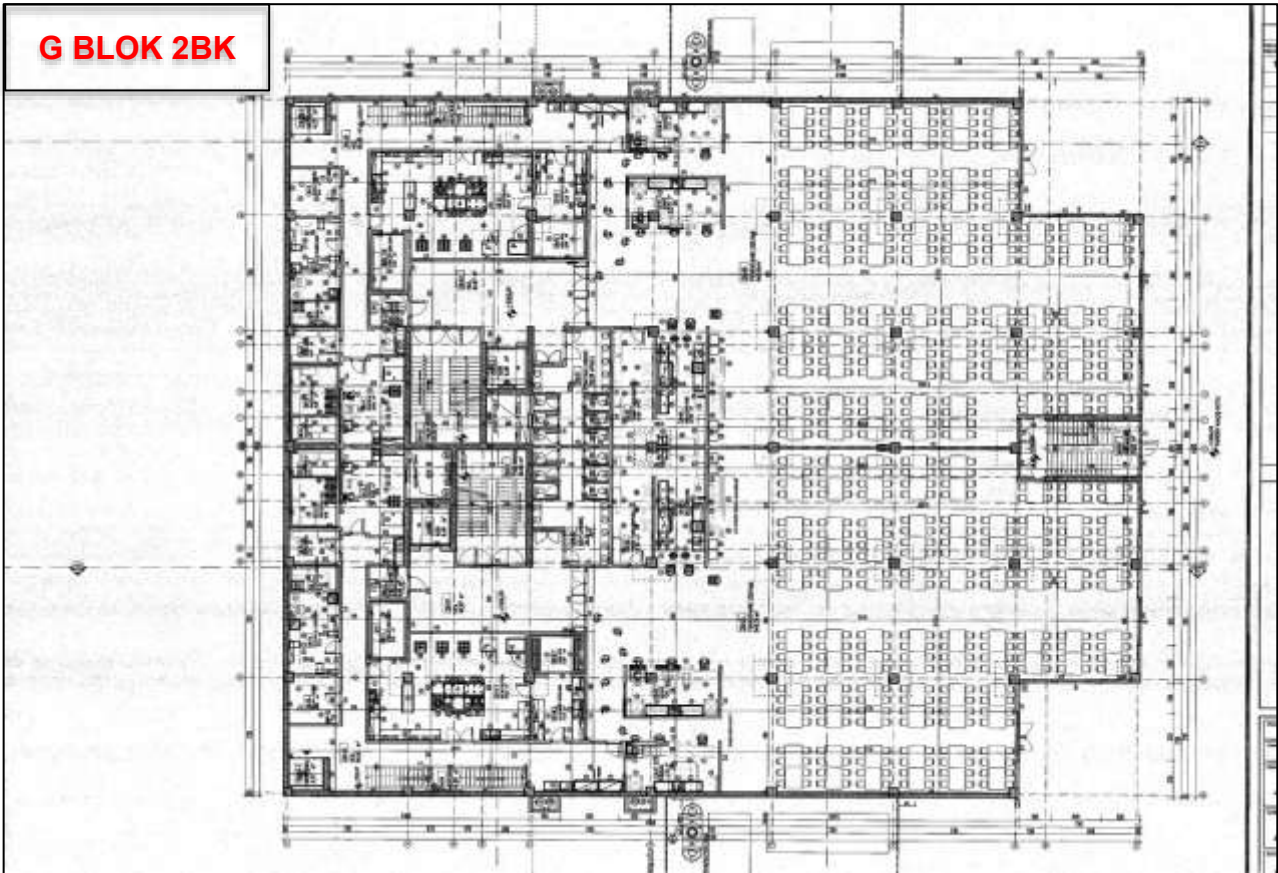
1./2./3./4./5./6./7. KAT PLANI

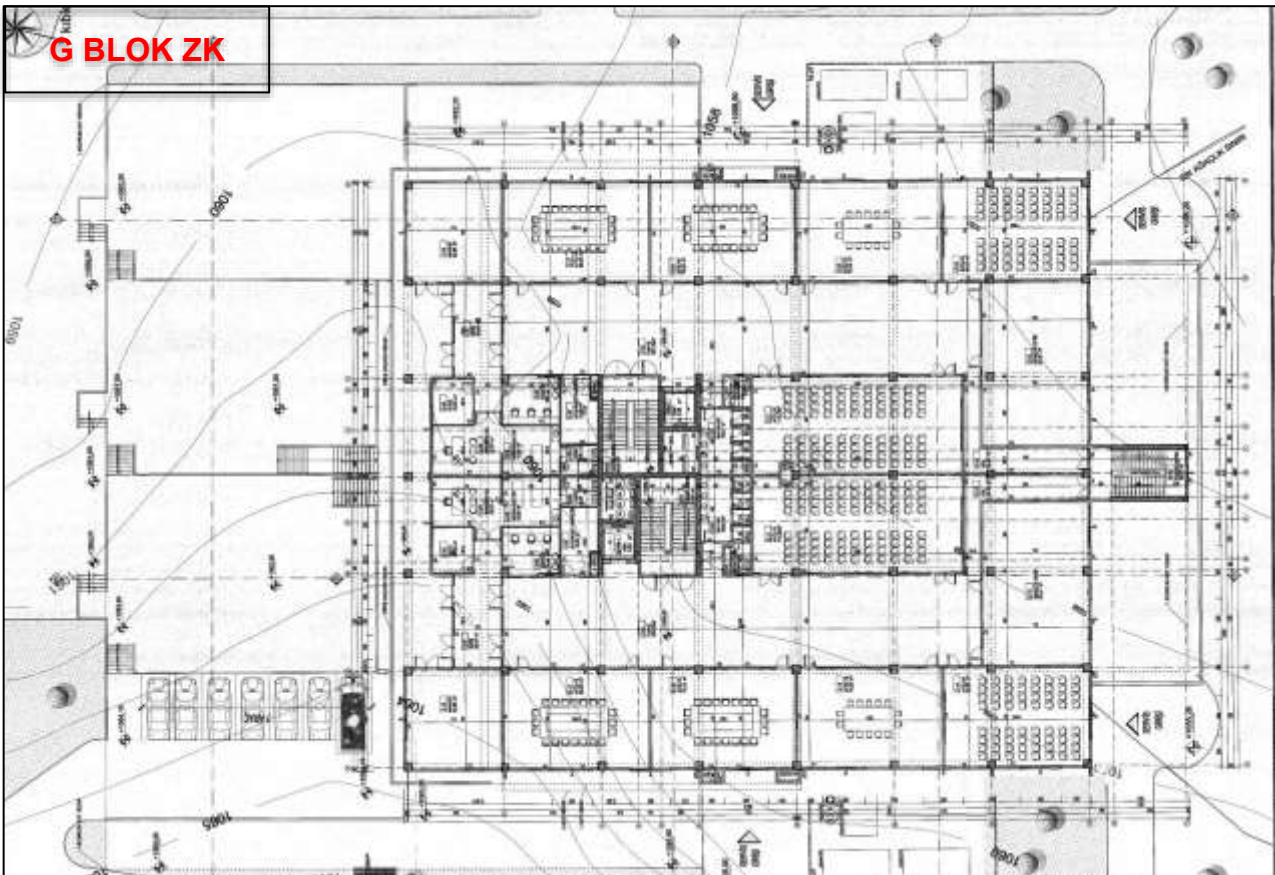
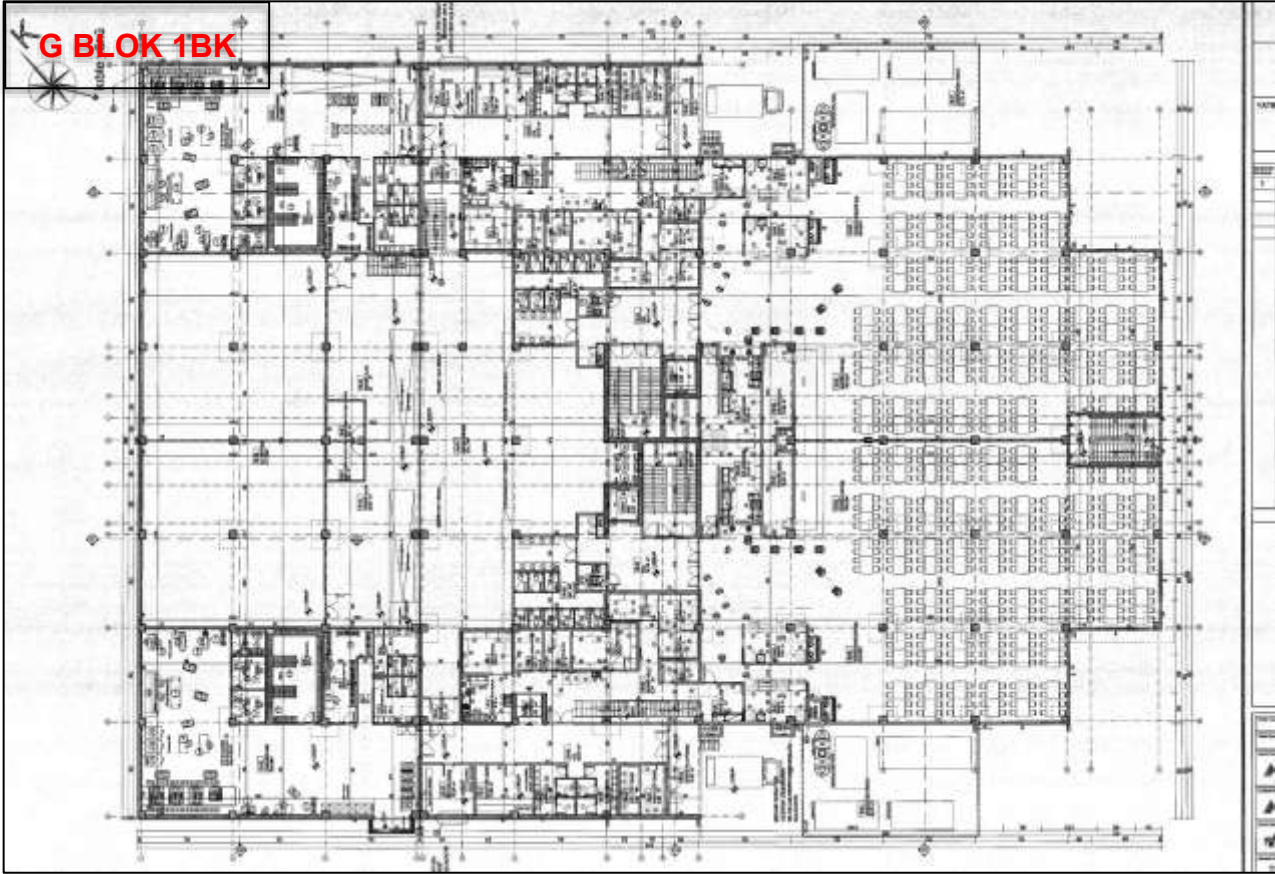
F BLOK ÇK

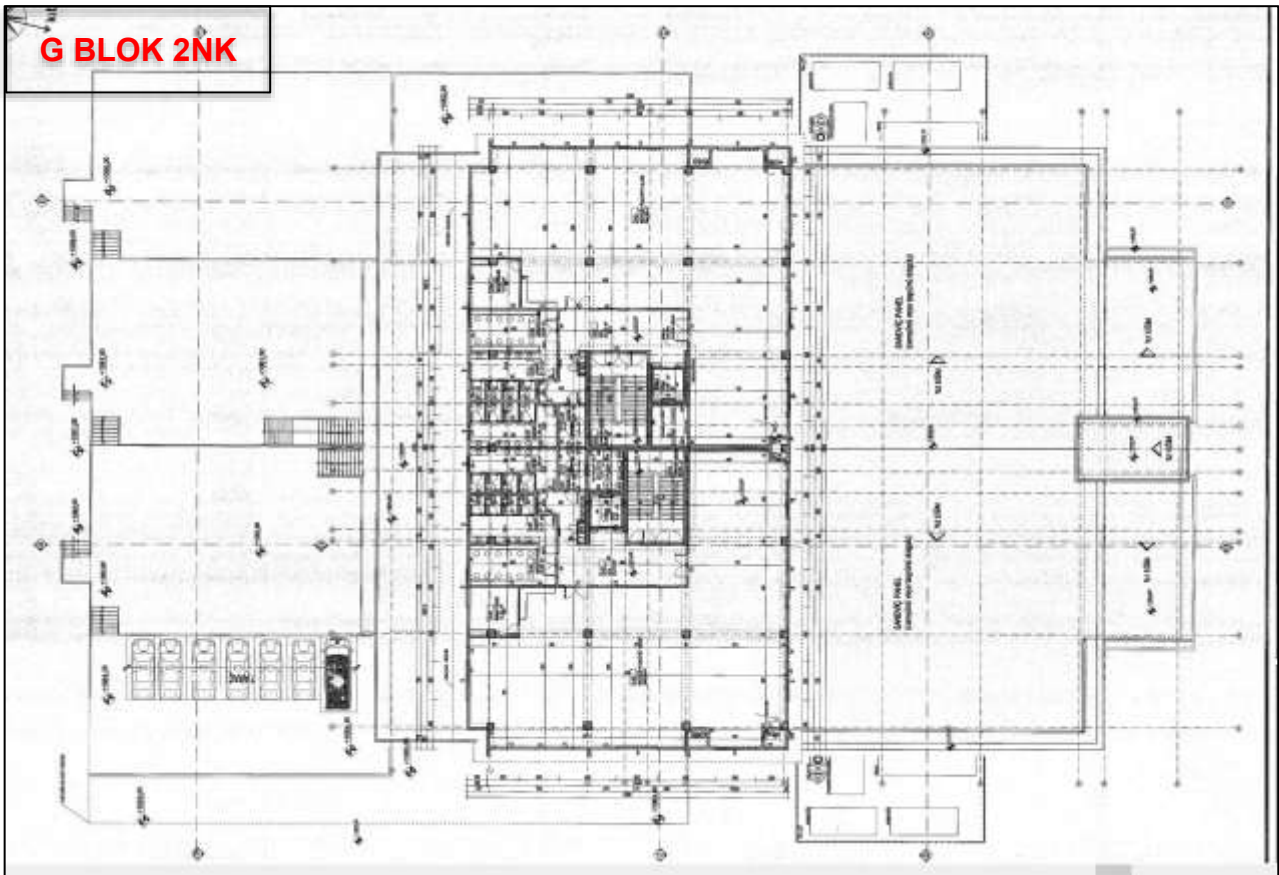
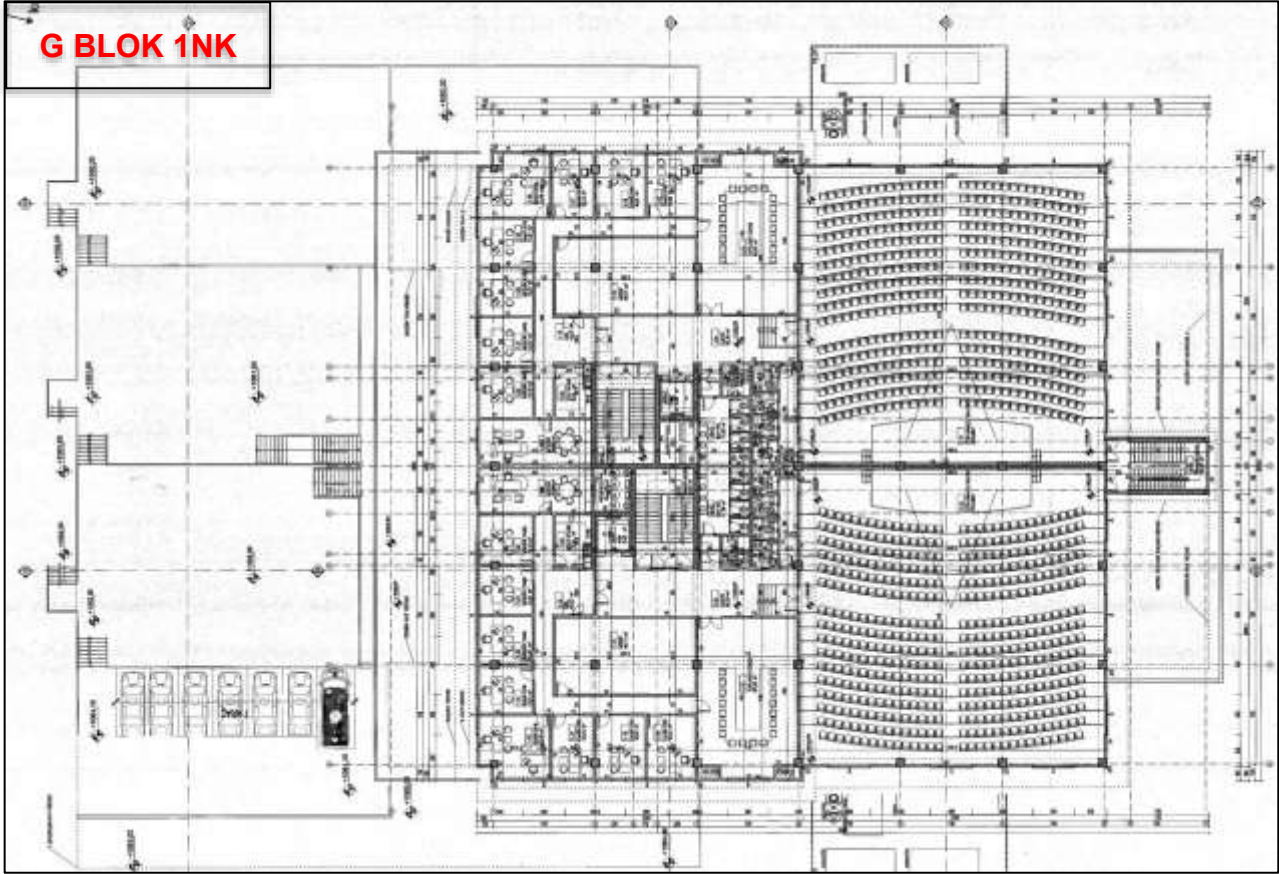


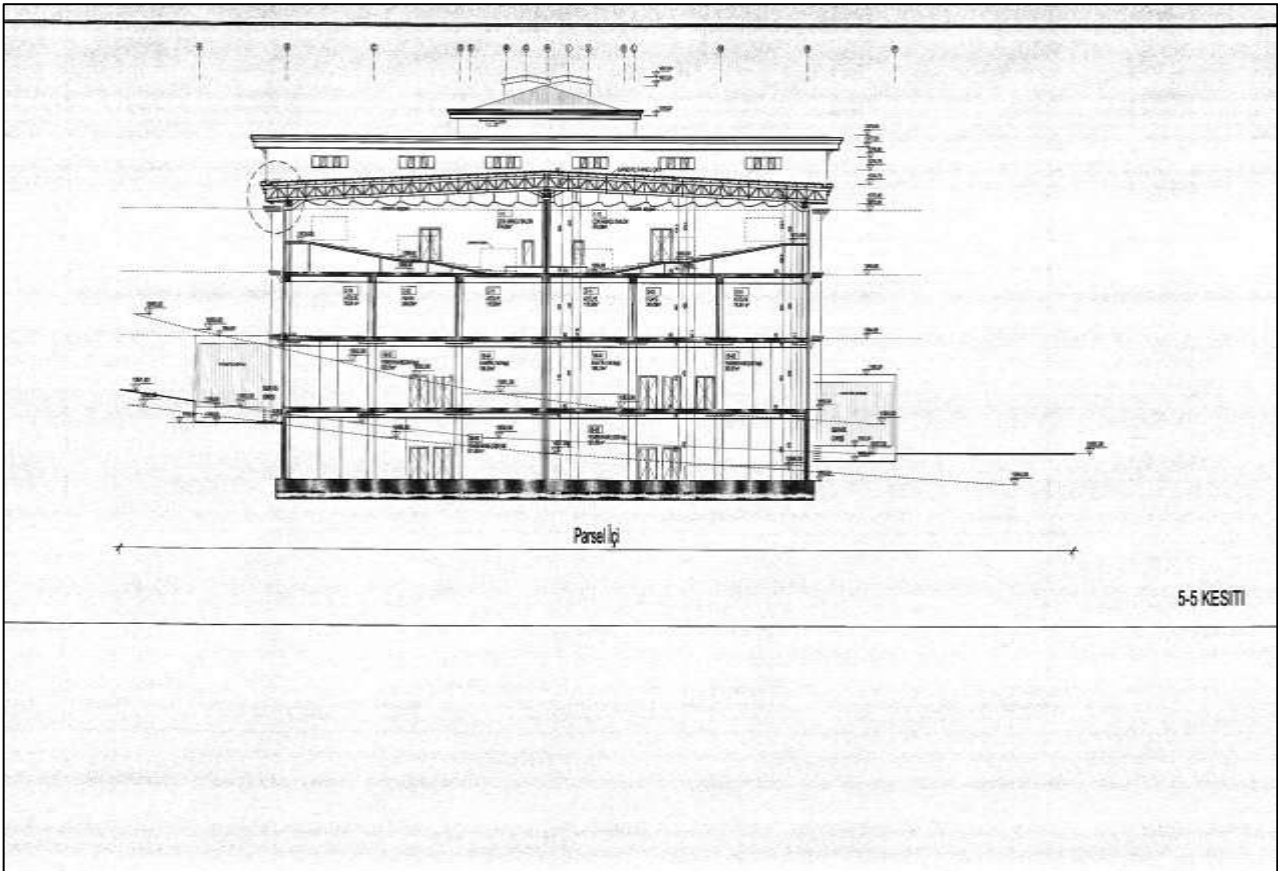
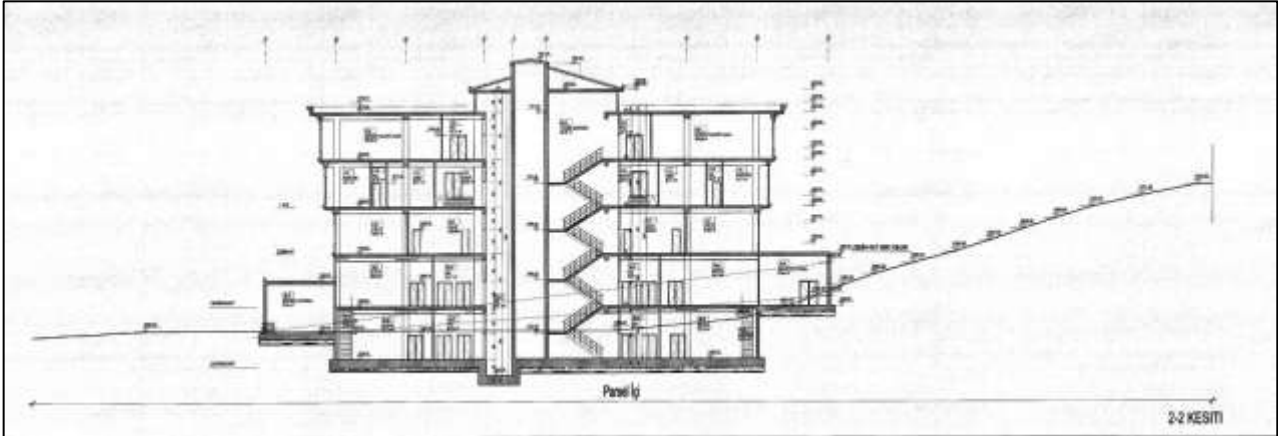


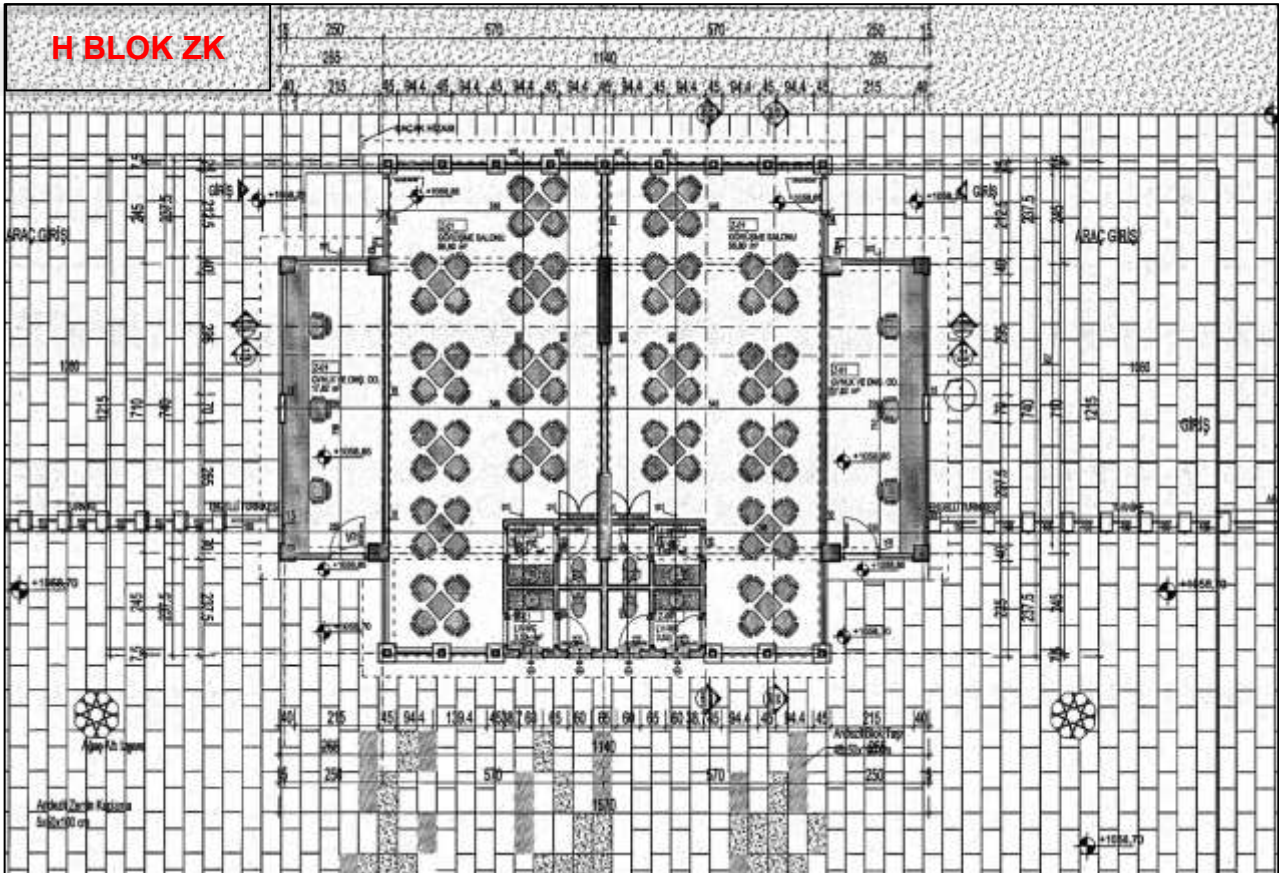
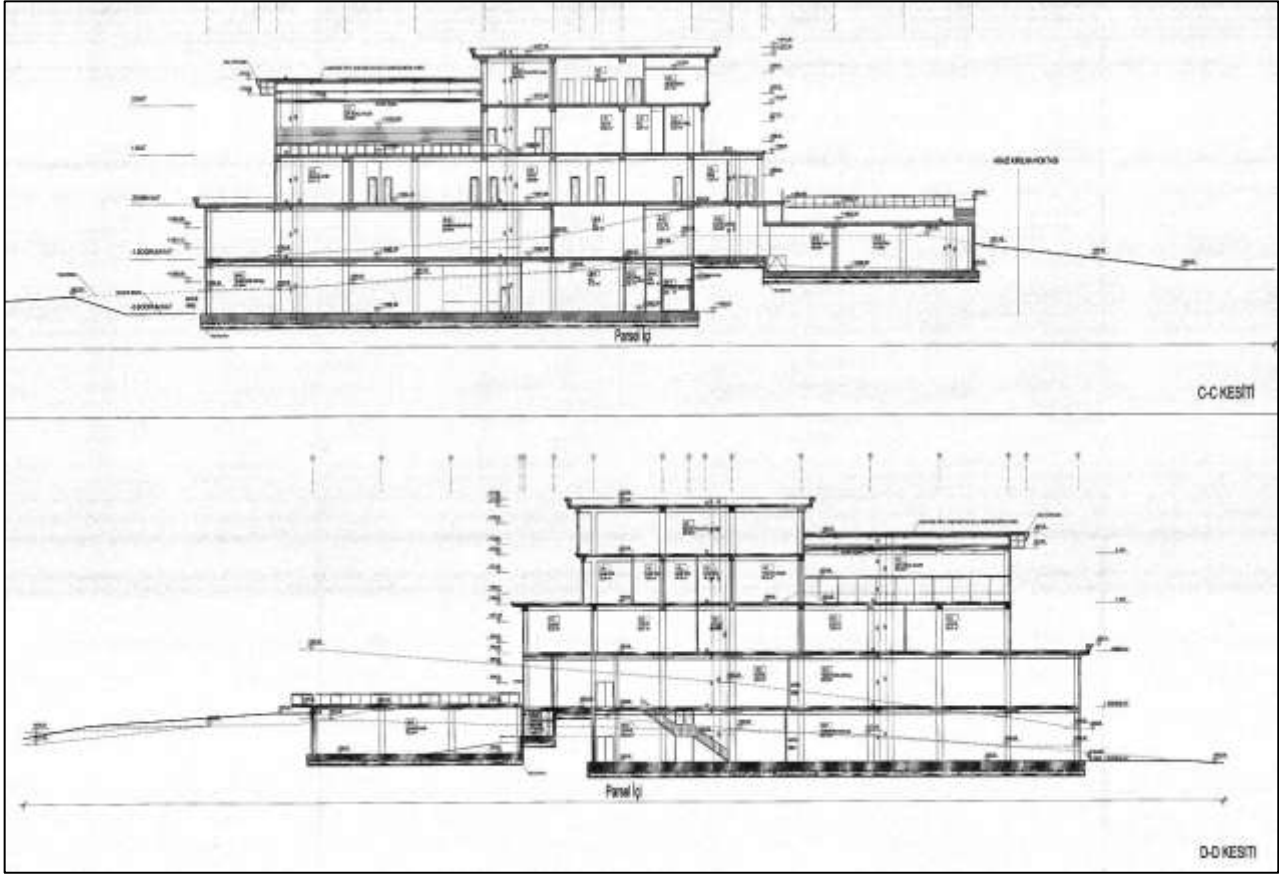


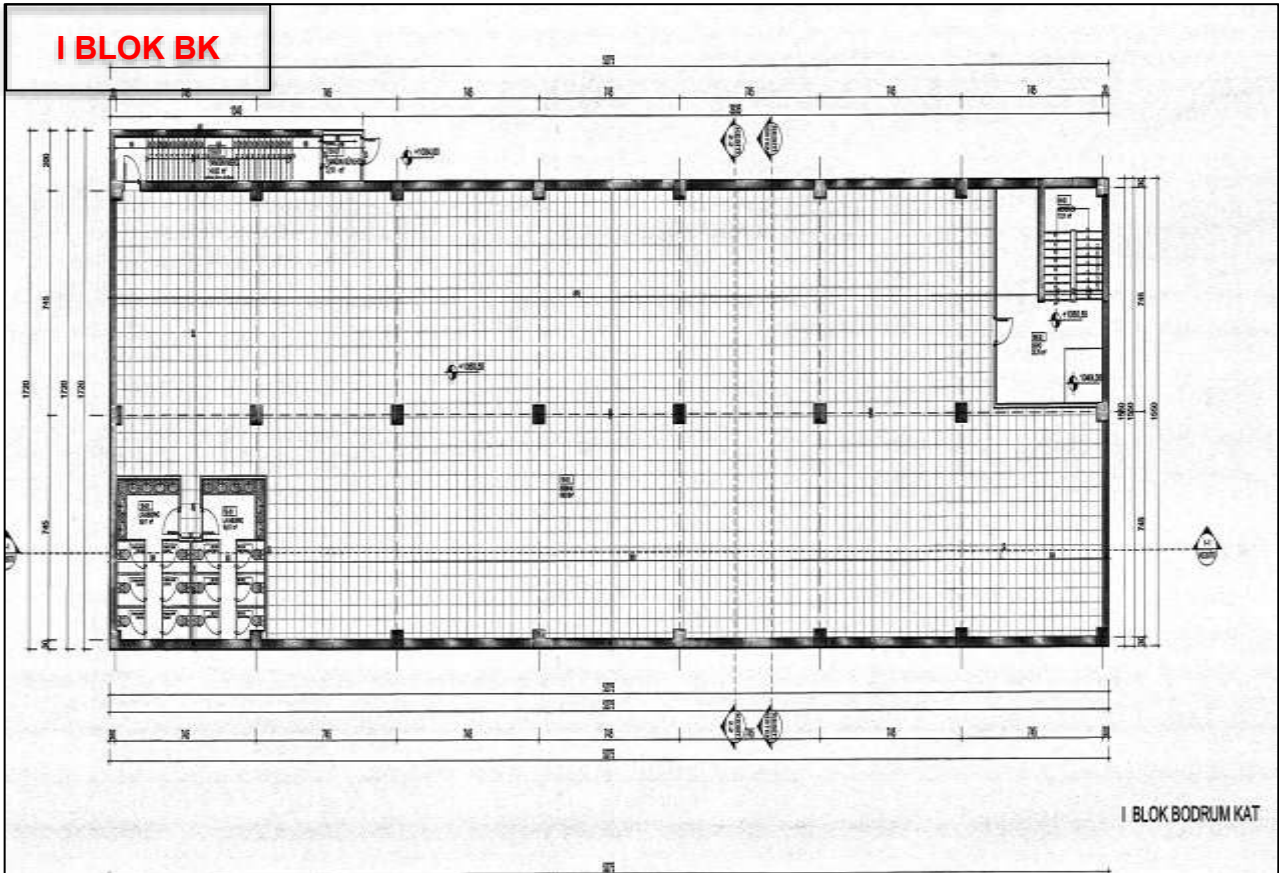
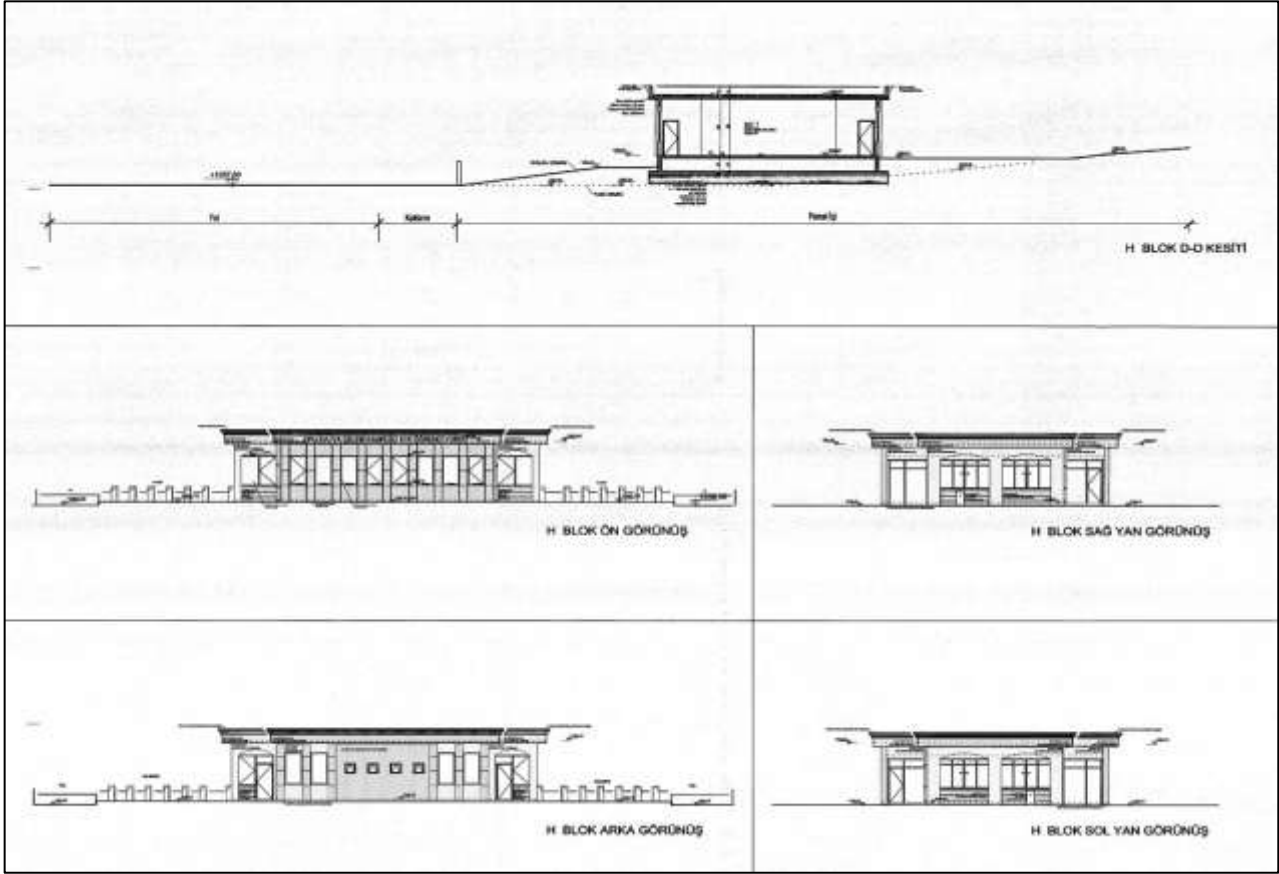


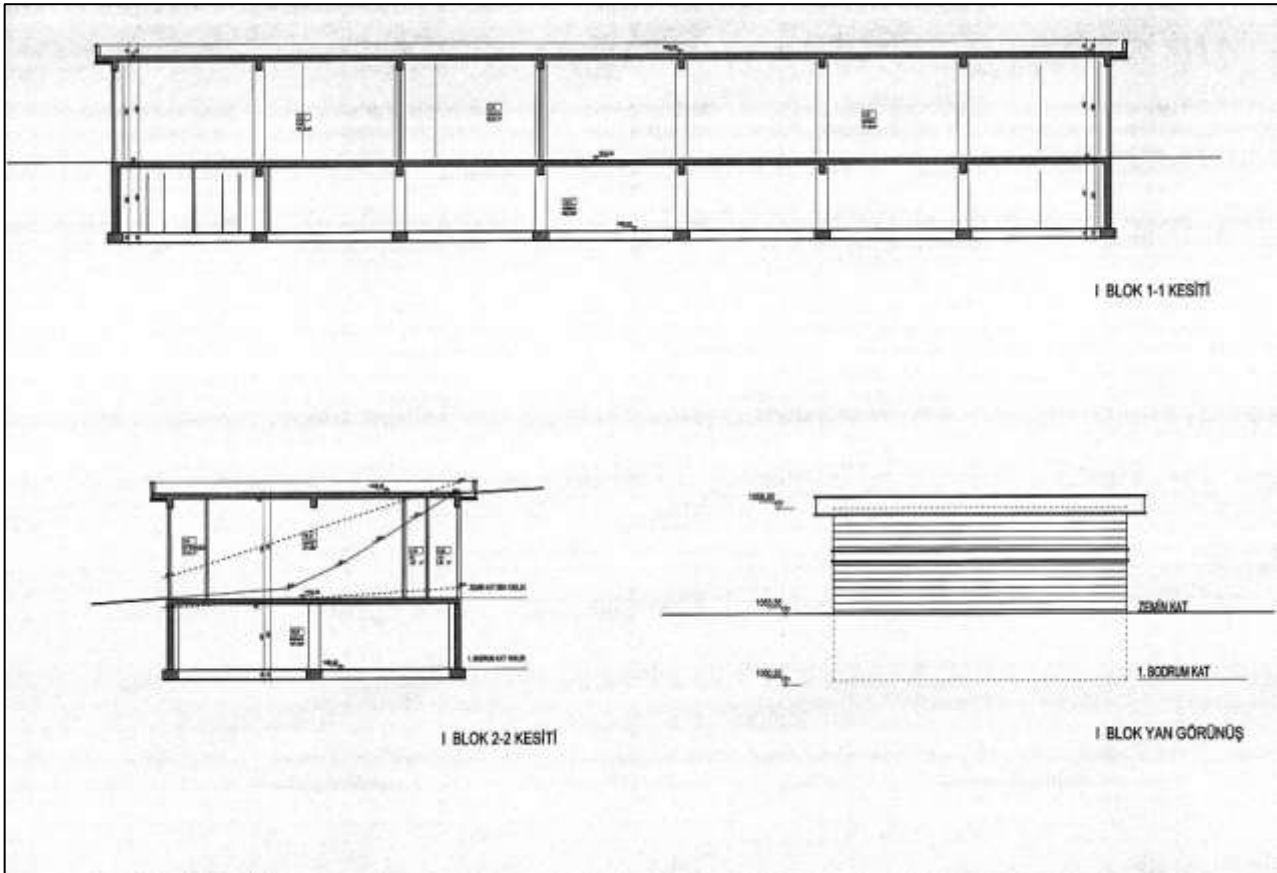
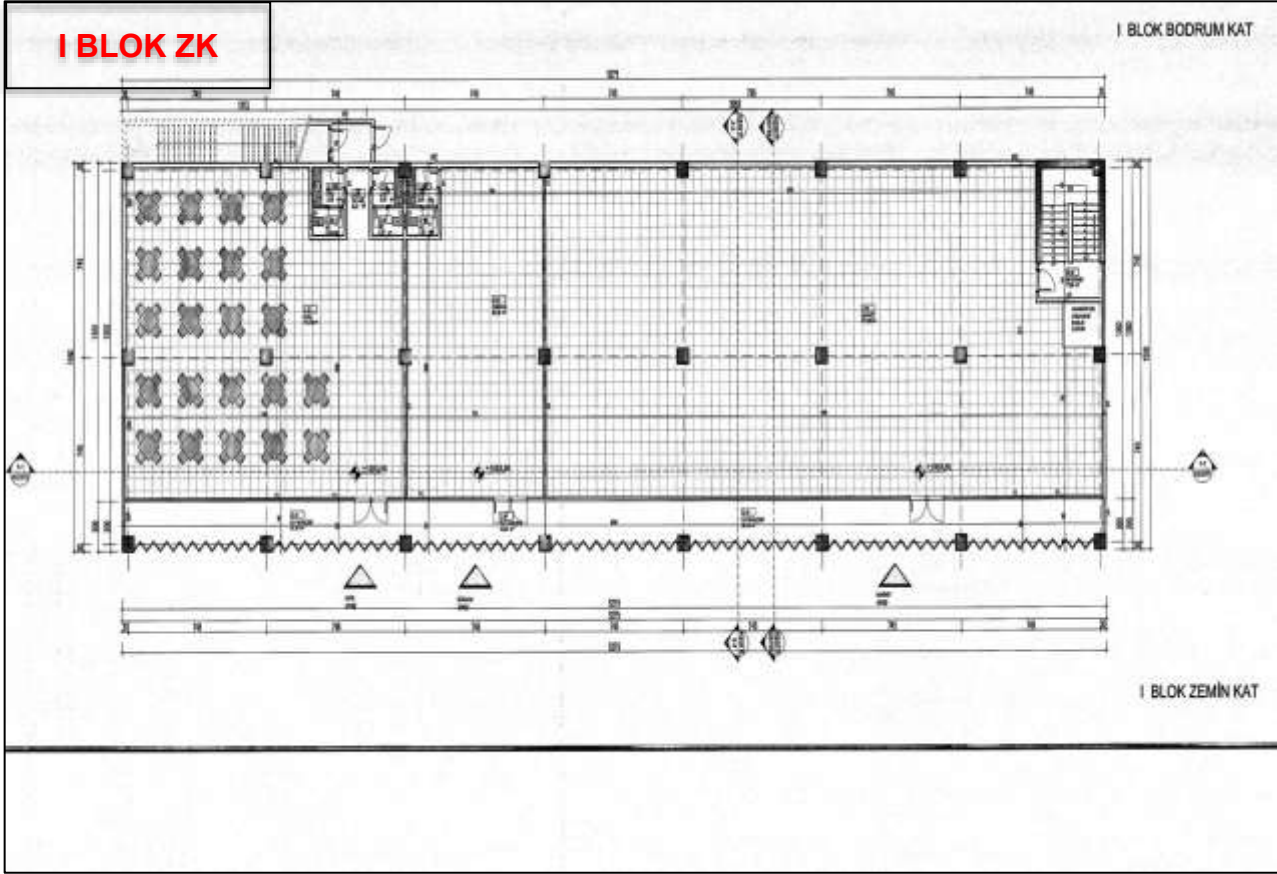












YAPIL KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

24.07.18 26.07.19

Yapı Sahibi Prof. Dr. Mehmet ERGÜN

Yapı Mülkiyetinin T.C. Cumhuriyet Üniversitesi Rektörlüğü Yapı İş. ve Tekn. D. Bşk. 9 Bk.

Bölge Durumunun 100/2 / 223-B-04-a-4

Yapı İş İhtiyat Durumunun 100/2 / 223-B-04-a-4

Yapının Teknik Özelliklerinin 100/2 / 223-B-04-a-4

Yapının İskelet Kavramının İçerdiği Yapı Yalıtımının İçerdiği Özelliklerin 100/2 / 223-B-04-a-4

bepTR **ENERJİ KİMLİK BELGESİ**

Bilanço **Bölge** **Enerji Dönüşümü**

Tip: EĞİTİM
İşletme Başlatma Tarihi: 20.07.2018
Yatırım Tarihi: 1.08.2018
Yatırım Türü: Enerji Belge Tarihi: 1.08.2018
Yatırım Alanı: 6.402,13
Performans Sınıfı: B
Açık Yalıtım Durumu: 100/2 / 223-B-04-a-4
Enerji Sınıfı: C
SAGIT Enerji No: 655909387
Adı: T.C. Cumhuriyet Üniversitesi Rektörlüğü Yapı İş. ve Tekn. D. Bşk. 9 Bk.
Adres: KIRAZPINAR MAHALLESİ KUTAYPAZI DÜĞÜNLÜKLER ÜNİVERSİTELERİ YERLEŞİMİ KURUM YERLERİ NO: 91-A KUTAYPAZI

Sertifika No: 100/2 / 223-B-04-a-4

ENERJİ PERFORMANSI **İSKELERİN ENERJİ VERİMLİLİĞİ** **YERLEŞİMİN ENERJİ VERİMLİLİĞİ**

NETİCİLİK

YERLEŞİMİN ENERJİ VERİMLİLİĞİ	YERLEŞİMİN ENERJİ VERİMLİLİĞİ	YERLEŞİMİN ENERJİ VERİMLİLİĞİ	SİP/ŞİFT	
Tavan: 010.486,14	14,76	0,00	0,00	B
Dış Duvar: 153.517,68	10,18	0,00	0,00	B
Çatı Duvarı: 15.990,21	3,04	0,00	0,00	C
Bölge: 13.848,81	2,25	0,00	0,00	D
Isı Yalıtım: 14.254,84	1,87	0,00	0,00	D
Yerleşim: 76.969,86	11,71	0,00	0,00	B
Yerleşim: 0,00	0,00	0,00	0,00	

Bölge **Bölge Durumunun** **Kayıt Kodu**

Nominaliği: Y2041223B007
Veriliş Tarihi: 1.08.2018
Son Geçerlilik Tarihi: 1.08.2018
İşletme Alanı: Y2041223B007
Sertifika No: MMD-41-0013
İmza:

bepTR **ENERJİ KİMLİK BELGESİ**

Bilanço **Bölge** **Enerji Dönüşümü**

Tip: EĞİTİM
İşletme Başlatma Tarihi: 20.07.2018
Yatırım Tarihi: 31.07.2018
Yatırım Türü: Enerji Belge Tarihi: 31.07.2018
Yatırım Alanı: 6.402,13
Performans Sınıfı: B
Açık Yalıtım Durumu: 100/2 / 223-B-04-a-4
Enerji Sınıfı: C
SAGIT Enerji No: 655909387
Adı: T.C. Cumhuriyet Üniversitesi Rektörlüğü Yapı İş. ve Tekn. D. Bşk. 9 Bk.
Adres: KIRAZPINAR MAHALLESİ KUTAYPAZI DÜĞÜNLÜKLER ÜNİVERSİTELERİ YERLEŞİMİ KURUM YERLERİ NO: 91-A KUTAYPAZI

Sertifika No: 100/2 / 223-B-04-a-4

ENERJİ PERFORMANSI **İSKELERİN ENERJİ VERİMLİLİĞİ** **YERLEŞİMİN ENERJİ VERİMLİLİĞİ**

NETİCİLİK

YERLEŞİMİN ENERJİ VERİMLİLİĞİ	YERLEŞİMİN ENERJİ VERİMLİLİĞİ	YERLEŞİMİN ENERJİ VERİMLİLİĞİ	SİP/ŞİFT	
Tavan: 096.186,22	10,33	0,00	0,00	B
Dış Duvar: 281.205,38	11,14	0,00	0,00	B
Çatı Duvarı: 23.990,64	3,04	0,00	0,00	C
Bölge: 14.773,87	3,13	0,00	0,00	C
Isı Yalıtım: 15.570,86	1,88	0,00	0,00	D
Yerleşim: 76.191,86	10,26	0,00	0,00	B
Yerleşim: 0,00	0,00	0,00	0,00	

Bölge **Bölge Durumunun** **Kayıt Kodu**

Nominaliği: Y2041223B007
Veriliş Tarihi: 31.07.2018
Son Geçerlilik Tarihi: 31.07.2018
İşletme Alanı: Y2041223B007
Sertifika No: MMD-41-0013
İmza:

bepTR **ENERJİ KİMLİK BELGESİ**

Bilanço **Bölge** **Enerji Dönüşümü**

Tip: EĞİTİM
İşletme Başlatma Tarihi: 20.07.2018
Yatırım Tarihi: 31.07.2018
Yatırım Türü: Enerji Belge Tarihi: 31.07.2018
Yatırım Alanı: 6.402,13
Performans Sınıfı: B
Açık Yalıtım Durumu: 100/2 / 223-B-04-a-4
Enerji Sınıfı: C
SAGIT Enerji No: 655909387
Adı: T.C. Cumhuriyet Üniversitesi Rektörlüğü Yapı İş. ve Tekn. D. Bşk. 9 Bk.
Adres: KIRAZPINAR MAHALLESİ KUTAYPAZI DÜĞÜNLÜKLER ÜNİVERSİTELERİ YERLEŞİMİ KURUM YERLERİ NO: 91-A KUTAYPAZI

Sertifika No: 100/2 / 223-B-04-a-4

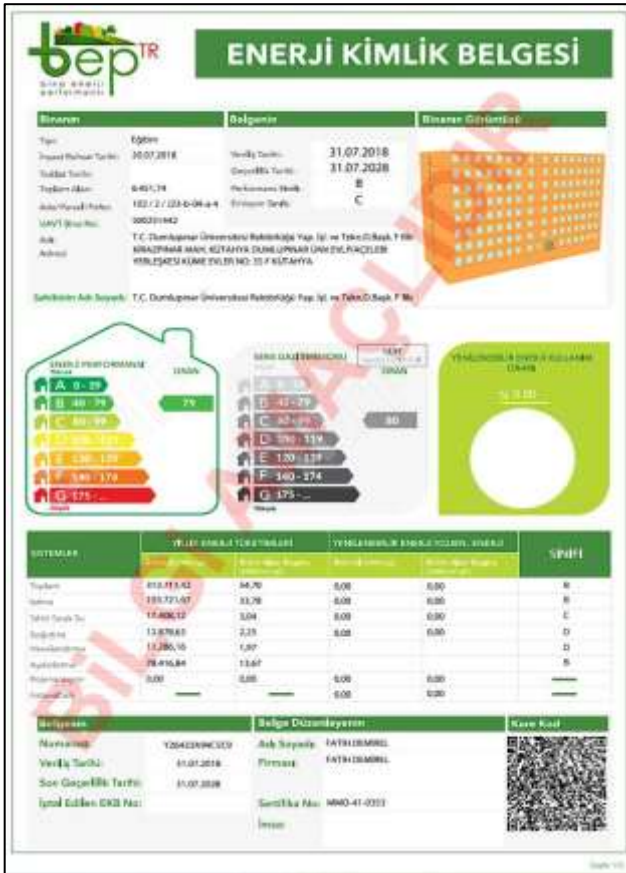
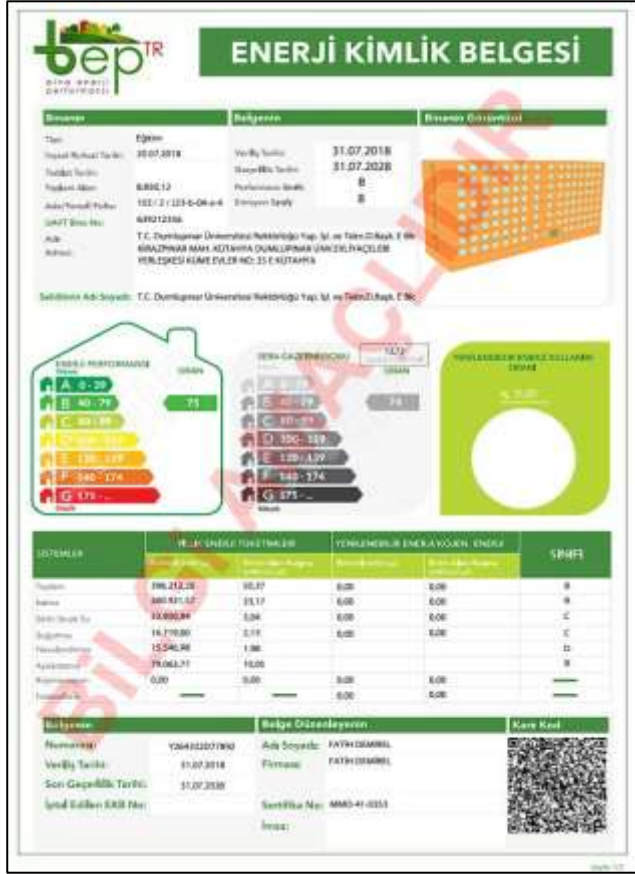
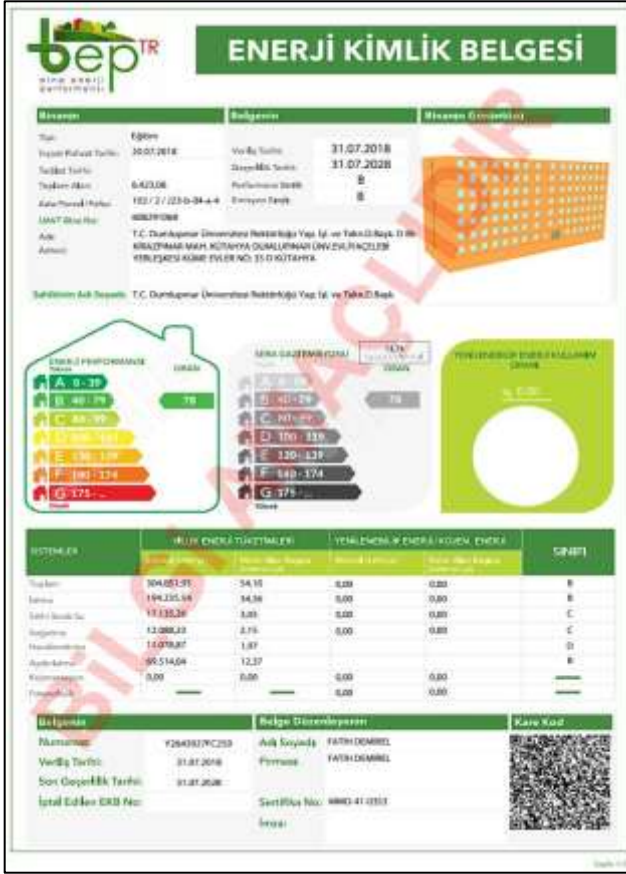
ENERJİ PERFORMANSI **İSKELERİN ENERJİ VERİMLİLİĞİ** **YERLEŞİMİN ENERJİ VERİMLİLİĞİ**

NETİCİLİK

YERLEŞİMİN ENERJİ VERİMLİLİĞİ	YERLEŞİMİN ENERJİ VERİMLİLİĞİ	YERLEŞİMİN ENERJİ VERİMLİLİĞİ	SİP/ŞİFT	
Tavan: 804.087,95	14,10	0,00	0,00	B
Dış Duvar: 594.221,54	14,04	0,00	0,00	B
Çatı Duvarı: 97.195,28	3,26	0,00	0,00	C
Bölge: 12.084,23	2,75	0,00	0,00	C
Isı Yalıtım: 11.876,47	1,87	0,00	0,00	D
Yerleşim: 69.514,04	12,37	0,00	0,00	B
Yerleşim: 0,00	0,00	0,00	0,00	

Bölge **Bölge Durumunun** **Kayıt Kodu**

Nominaliği: Y2041223B007
Veriliş Tarihi: 31.07.2018
Son Geçerlilik Tarihi: 31.07.2018
İşletme Alanı: Y2041223B007
Sertifika No: MMD-41-0013
İmza:





ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Bilgi	Değer	Bilgi	Değer
Tipi	İşletme	Veriliş Tarihi	31.07.2018
İmarat Projesi No	24.07.2018	Geçerlilik Tarihi	31.07.2028
Yapılaşma Alanı	17687	Yapılaşma Sınıfı	B
Alan Yüzölçümü	102.712/34-09-4	Konut Yüzölçümü	S
İmarat No	00589470		
Adı	T.C. Dumlupınar Üniversitesi Rektörlüğü Yapı İşleri ve Teknik İşleri Dairesi Başkanlığı Sosyal Yaşam Merkezi Konağı		
Adres	T.C. Dumlupınar Üniversitesi Rektörlüğü Yapı İşleri ve Teknik İşleri Dairesi Başkanlığı Sosyal Yaşam Merkezi Konağı		



Kategori	Yüksek Enerji Verimliliği		Yüksek Enerji Verimliliği		Sınıf
	Yüksek Enerji Verimliliği	Yüksek Enerji Verimliliği	Yüksek Enerji Verimliliği	Yüksek Enerji Verimliliği	
Totale	17.796,77	196,57	0,00	0,00	B
Isınma	13.730,85	96,51	0,00	0,00	B
Su Isınma	762,31	4,72	0,00	0,00	C
Soyutma	1.947,16	7,23	0,00	0,00	E
Yalıtım	100,99	3,00	0,00	0,00	C
Yenilenebilir Enerji	174,58	1,07	0,00	0,00	B
Yenilenebilir Enerji	0,00	0,00	0,00	0,00	C
Yenilenebilir Enerji	0,00	0,00	0,00	0,00	C

Bilgi	Değer	Adı Soyadı	Kare Kod
Yapılaşma	YANIR/AYRANCI	Adı Soyadı: FATİH DİMREL	
Veriliş Tarihi	31.07.2018	Etilmiş: FATİH DİMREL	
Son Geçerlilik Tarihi	31.07.2028	Sertifika No: MMS-41-0253	
İşletme Enerji No		İmza:	



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Bilgi	Değer	Bilgi	Değer
Tipi	İşletme	Veriliş Tarihi	31.07.2018
İmarat Projesi No	24.07.2018	Geçerlilik Tarihi	31.07.2028
Yapılaşma Alanı	1.280,00	Yapılaşma Sınıfı	C
Alan Yüzölçümü	102.712/34-09-4	Konut Yüzölçümü	B
İmarat No	47228618		
Adı	T.C. Dumlupınar Üniversitesi Rektörlüğü Yapı İşleri ve Teknik İşleri Dairesi Başkanlığı Sosyal Yaşam Merkezi Konağı		
Adres	T.C. Dumlupınar Üniversitesi Rektörlüğü Yapı İşleri ve Teknik İşleri Dairesi Başkanlığı Sosyal Yaşam Merkezi Konağı		



Kategori	Yüksek Enerji Verimliliği		Yüksek Enerji Verimliliği		Sınıf
	Yüksek Enerji Verimliliği	Yüksek Enerji Verimliliği	Yüksek Enerji Verimliliği	Yüksek Enerji Verimliliği	
Totale	114.832,44	135,75	0,00	0,00	C
Isınma	88.948,18	104,51	0,00	0,00	C
Su Isınma	18.519,21	12,48	0,00	0,00	D
Soyutma	1.005,82	2,01	0,00	0,00	C
Yalıtım	1.067,19	0,99	0,00	0,00	D
Yenilenebilir Enerji	9.908,84	11,16	0,00	0,00	B
Yenilenebilir Enerji	0,00	0,00	0,00	0,00	C
Yenilenebilir Enerji	0,00	0,00	0,00	0,00	C

Bilgi	Değer	Adı Soyadı	Kare Kod
Yapılaşma	YANIR/AYRANCI	Adı Soyadı: FATİH DİMREL	
Veriliş Tarihi	31.07.2018	Etilmiş: FATİH DİMREL	
Son Geçerlilik Tarihi	31.07.2028	Sertifika No: MMS-41-0253	
İşletme Enerji No		İmza:	

DUMLUPINAR ÜNİVERSİTESİ ÖĞRENCİ YURDU, SOSYAL YAŞAM MERKEZİ YAPILMASI VE İŞLETİLMESİNE İLİŞKİN İRTİFAK HAKKI SÖZLEŞMESİ

Madde 1- Aşağıda tapu kaydı ve nitelikleri belirtilen mülkiyeti Dumlupınar Üniversitesi ("Üniversite") ne ait olan, Kütahya Merkez Civi Mahallesi 25.1.1-2/15 pafta, 15 cilt, 102 ada 2 nolu parselde bulunan 24.878 m² lik arsa ("Taşınmaz") üzerine brüt 30.000 m² kapalı alanı olan Özel Öğrenci Yurdu ve İmarat Kanununun öngördüğü oranı geçmemek üzere, en az 2.500 m² Sosyal Yaşam Merkezi ile otopark ve çevre düzenlemesi yapılarak irtifak hakkı konusu taşınmazda irtifak hakkı kurulması amacıyla işbu Sözleşme imzalanmıştır.

Madde 2- İrtifak hakkı verilecek taşınmazın,

İli	Kütahya	İlçesi	Merkez
Mahallesi/Köyü	Civili	Tapu Tarihi	
Sokağı		Pafta No/Cilt No	25.1.1-2/15
Yürüsü		Ada No/Sahife No	102/1436
Cinsi	Arsa	Parsel No/Sıra No	2
Yüzölçümü (m ²)	24.878 m ²	İrtifak hakkı konulanak	H Max Serbest E x 1.50 olacaktır.
		Yerin yüzölçümü (m ²)	

Madde 3- İrtifak hakkının Başlama Ve Bitiş Tarihi

Madde 2' de nitelikleri belirtilen alan üzerinde 29 (Yirmidokuz) yıl süre ile irtifak hakkı kurulacaktır. İrtifak hakkının süresi hakkar tapuya tescil tarihinden itibaren başlayacaktır.


Madde 4- Sözleşme Bedeli

İlk yıl için irtifak hakkı bedeli 459.000 TL+KDV yıllık olarak belirlenmiştir. Yer Teslimi tarihinden önce 1. Yıl irtifak hakkı bedelinin tamamını peşin olarak Dumlupınar Üniversitesi Rektörlüğü Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı vizesine ya da banka hesabına yatırılacaktır.

Takip eden yıllarda ise bir önceki yıl irtifak hakkı bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca artış yapacağı ayda yayımlanan Üretici Fiyatlar Endeksi (bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim oranı) oranında artırılması suretiyle ve Yer Teslimi tarihinden yıldıntımlını takip eden 5 iş günü içerisinde ödenmek üzere bulunacak bedeldir. ÜFE' deki değişim oranının eksi (-) olması halinde herhangi bir artış veya azalış yapılmayacaktır. Bir önceki yıl irtifak hakkı bedelinin aynı cari yıl irtifak hakkı bedeli olarak belirlenecektir.

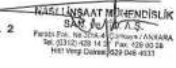
Yıllık irtifak hakkı bedeli KDV' si ile birlikte yukarıda belirtilen şekilde peşin olarak Dumlupınar Üniversitesi Rektörlüğü Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı vizesine ya da banka hesabına yatırılacaktır. İrtifak hakkı bedelinin yatırıldığına ilişkin vize alındısı veya banka dekontundan bir suret Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığındaki ilgili birime teslim edilecektir.

Madde 5- Özel Yurt Olarak İşletme



Prof.Dr. Remzi GÖREN
REKTÖR

S a y F 1 s / 1 2



Prof.Dr. Remzi GÖREN
REKTÖR

Özel yurt işletmesi halinde Dumlupınar Üniversitesi isterse yurdun kapasitesinin %20'sini geçmemek üzere Yurta o sırada uygulanan bedel karşılığında öncelikli öğrenci yerleştirme konusunda söz sahibi olacaktır.

Madde 6- İrtifak Hakkı Konusu

Buhsu konu taşınmazın üzerinde; toplamda İmarat Kanununa göre yaklaşık 30.000 m² kapalı alana sahip Yurt Blokları ve İmarat Kanununun izni verdiği oranı aşmamak üzere en az 2.500 m² Sosyal Yaşam Merkezi ("Ticari alanlar, açık ve kapalı spor alanları, gösteri merkez ve alanları, sosyal paylaşım alanları, otopark vb) inşa edilecektir.

Madde 7- Kesin Teminat

29 (Yirmidokuz) yıllık irtifak hakkı bedeli üzerinden % 6 (yüzde altı) oranında kesin teminat alınır. Teminat irtifak hakkı süresi sona erdikten sonra ihale sürecinde tahsil edilmiş demirbaşların tam, sağlam ve çıkarı vaziyette geri alınmasından ve irtifak hakkı sonucu İdareye herhangi bir borçlanma olmadığının anlaşılmasından sonra iade edilecektir. Teminat OFE ile güncellenerek bulunan irtifak bedeli doğrultusunda arttırılır.

Madde 8- Yer Teslim Tutanağı'nın Düzenlenmesi

İrtifak hakkı Sözleşmesinin imzalanmasından itibaren 15 (onbeş) gün içerisinde Sözleşme'nin 9. Maddesinde bahsi geçtiği üzere irtifak hakkı ödemesi yapılacak ve Yer Teslim Tutanağı düzenlenecektir.

Madde 9- Hasılatın Pay Alınması


Özerinde irtifak hakkı kuralan Taşınmaz' ın, bizzat hak lehtarınca işletilmesi halinde, işletmeden elde edilen toplam yıllık hasılatın yüzde biri oranında Üniversite tarafından pay alınır.

İrtifak hakkı kuralan Taşınmaz' da işbu Sözleşme' ye uygun olarak yapılan yatırımların hak lehtarınca işletilen kişilere kiraya verilmesi halinde; hak lehtarından kendisine ödenen brüt kiranın (KDV hariç tutar üzerinden) yüzde biri oranında, kiracı ise, işletmede elde edilen toplam yıllık hasılatın hak lehtarına ödenen KDV hariç net kira bedeli düşüldükten sonra, kalan tutar üzerinden yüzde bir oranında ayrıca pay alınır. Toplam tutar işletmeden elde edilen hasılatın % 1' i aşmaz. Hasılat, elde edilen vergi hariç kira geliri olup, İrtifak Hakkı Sahibi'nin diğer gelirleri bu hesaplamaya alınmaz.

Taşınmaz'ın İrtifak hakkı sahibince işletilen kişilere kiralanması hususunda önce İdarecenin onayı alınması gereklidir. Hak lehtarı ile Kiracı arasında yapılan kira sözleşmesinin bir örneği kira sözleşmesi imzalandıktan sonra, sözleşmenin imzalanma tarihinden itibaren 15 (on beş) iş günü içerisinde Hak lehtarınca İdareye de verilmelidir. Tahsil edilen Kira payları üzerinden olmak üzere, hak lehtarı ile Kiracı arasında yapılan sözleşmeye göre kira bedellerinin hak lehtarına ödemesi gereken ayı takip eden ayın yirminci günü mesai saati bitimine kadar Üniversite Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı muhasebe birimine yatırılır. Kiracıdan alınmayan hasılat payları hak lehtarından alınır.


Yıllık hasılatı gösteren ve ilgili vergi dairesine yıllık beyanname ekinde verilen gelir tablosu, 1/6/1989 tarihli ve 3568 sayılı Serbest Muhasebecilik, Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanununa göre yetkili kulanımlara tasdik ettirilerek, hasılat payları her yıl yıllık beyanname verme döneminde takip eden ay içinde ilgili muhasebe birimine yatırılır.

Taşınmaz üzerinde yürütülen faaliyete ilgili olarak toplam yıllık hasılatın tespitinde; 26/12/1992 tarihli ve 21447 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 1 Sıra No'lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliğinde yer alan "60. Brüt Satışlar" tanımı esas alınır.



Prof.Dr. Remzi GÖREN
REKTÖR

S a y F 1 s / 1 2



Prof.Dr. Remzi GÖREN
REKTÖR

Madde 10- İrtifak hakkına Konu Taşınmazın Kullanım Şekli

İrtifak hakkı süresince, irtifak hakkı konusu taşınmaz, öğrenci yurdu ve sosyal yaşam merkezi olarak kullanılacak olup, malın kullanım amacı Üniversitenin onaylanmadan değiştirilmeyecek ve amaç dışı kullanılmayacaktır.

İşe başlama ve işi bitirme tarihi, geçikme halinde alınacak cezalar,

Madde 11- İrtifak hakkına konu taşınmazın hak lehtarına veya temsilcisine Yer teslimi'nden itibaren 3 (üç) ay içinde projeler hazırlanarak onaya sunulacak. Yapı İşleri ve Teknik Dairesinin onayına müteakip 90 (doksan) gün içerisinde inşaat ruhsatı alınması için başvurulacak, inşaat ruhsatının alınması müteakip inşaat başlanacak ve inşaat, İnşaat ruhsatının alınması müteakip en geç 24 ay içerisinde bitirilerek iskan ruhsatı hak lehtarı tarafından alınacaktır.

Madde 12- Vadesinde ödenmeyen irtifak hakkı bedelleri ve diğer alacaklara 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 nci maddesine göre belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır. Ödeme niteliğinde ödenmeyen irtifak hakkı alacağı ve diğer alacaklar için 6183 Sayılı Yasa'nın 54. maddesinde ve ilgili mevzuatta belirtilen cebrat tahsil şekilleri uygulanır.

Madde 13- İşin yapılma yeri, teslim etme ve teslim alma şekli ve şartları,

A- İşin yapılma yeri:

Üniversitemiz Evliya Çelebi Yerleşkesi sınırları içerisinde mevcut, 25,11 pafta, 102 ada ve 2 No.lu parseldeki 24.878 m²'lik alan,

B- Teslim etme ve teslim alma şekli ve şartları,

-Yukarıda belirtilen alan boş olarak teslim edilecektir.
-İrtifak hakkı sözleşmesi, sürenin bitimi ile sona erer.
-Sözleşme hükümlerine aykırı davranımlarda,
-Taşınmaz sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılmaz.
-Yüklenici tarafından yapılacak istenilen değişiklik Üniversite Yönetim Kurulu onayından sonra uygulanabilir.
-İrtifak hakkı sözleşmesinin sona ermesi veya feshedilmesi halinde, diğer kanunlardaki özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, Üniversitemiz taşınmazları üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumunda tazminat veya Sözleşme'de tanınan ve yasalardan kaynaklanan haklar dışında ilave bir bedel ödeneksizin Üniversitemize iktidal eder ve bundan dolayı hak lehtarı veya üçüncü kişilerce ilave her hangi bir hak ve talepte bulunamaz.
-Şayet hak lehtarı tarafından yapı ve tesisler genel bakım ve onarımı yapılmış, sağlam ve işler durumda teslim edilmezse, bu durum İdare tarafından bir tutanakla tespit ettirilerek, durum hak lehtarına yazılı ile bildirilir. Hak lehtarı, tespit edilen ve yaptırılması istenilen eksiklikleri verilen süre içerisinde gidermek zorundadır.
-Bu durum giderilmediği takdirde, tutanakla tespit edilen işlerin İdarece belirlenecek resmî ve özel birim fiyat tarifesi karşılıklı üzerinden hesaplanarak, hak lehtarıdan hukuki yollar kullanılarak tahsil edilir.
-İrtifak hakkı süresinin sona ermesi veya hakkın süresinden önce feshedilmesi halinde taşınmaz, 30 (otuz) gün içinde hak lehtarı tarafından tahliye edilir.

-Hak lehtarı üçüncü kişilerle yapacağı kira sözleşmelerinde, iş bu sözleşme süresini dikkate alacaktır.
-İrtifak hakkı sözleşmesinin sonunda hem hak lehtarı hem de kiratçıların aşımından sözleşmeler sona ermiş sayılacaktır. Ancak hak lehtarı tarafından üçüncü şahıslara kiratlanan alanların kiralama sözleşmeleri, İdare tarafından yeniden değerlendirilerek uygun görülmesi halinde devam ettirilebilir.
-Ayrıca bu madde hükümleri hak lehtarı ile kiratlayacak üçüncü kişiler arasında yapılacak kira sözleşmelerinde belirtilmelidir.

-Bu durum giderilmediği takdirde, tutanakla tespit edilen işlerin İdarece belirlenecek resmî ve özel birim fiyat tarifesi karşılıklı üzerinden hesaplanarak, hak lehtarıdan hukuki yollar kullanılarak tahsil edilir.

-İrtifak hakkı süresinin sona ermesi veya hakkın süresinden önce feshedilmesi halinde taşınmaz, 30 (otuz) gün içinde hak lehtarı tarafından tahliye edilir.

-Hak lehtarı üçüncü kişilerle yapacağı kira sözleşmelerinde, iş bu sözleşme süresini dikkate alacaktır.

-İrtifak hakkı sözleşmesinin sonunda hem hak lehtarı hem de kiratçıların aşımından sözleşmeler sona ermiş sayılacaktır. Ancak hak lehtarı tarafından üçüncü şahıslara kiratlanan alanların kiralama sözleşmeleri, İdare tarafından yeniden değerlendirilerek uygun görülmesi halinde devam ettirilebilir.

-Ayrıca bu madde hükümleri hak lehtarı ile kiratlayacak üçüncü kişiler arasında yapılacak kira sözleşmelerinde belirtilmelidir.

ProFDr. Remzi GÖREN
REKTÖR

S a y f 3 / 1 2

ProFDr. Remzi GÖREN
REKTÖR

Madde 14- Ayrıntıları avam projeleri ve teknik şartnamelerinde belirtilmek üzere; öncelikle Üniversitemiz öğrencilerinin faydalanması amacıyla adığı toplam yaklaşık 30.000 m² brüt kapalı inşaat alanına sahip, Özel Öğrenci Yurdu ve Sosyal Yaşam Merkezi inşa edilecektir.
-Yapılacak olan binaların ihtiyacı karşılamak üzere etrafı tel çitlerle çevrili altınca alımsız bir betonarme platform üzerinde köşk tipi trafo ve jeneratör yapılacaktır.
-Planlama kapsamında en az 100 araçlık normal, en az 5 araçlık engelli olmak üzere toplam 105 araçlık Açık Otopark düzenlenecektir.

-Peyzaj kapsamında bina dışında projeye dahil alanın çevre düzenlenmesi, bitki toprağı ile döşenilmesi, çimlendirilmesi, ağaçlandırılması yapılacaktır.

-Altyapı imalatları kapsamında, yürtüyle ilgili, bina ve çevre yağmur suyu drenajları ve bağlantıları, kanalizasyon hatları ve bağlantıları, su hatları ve bağlantıları, elektrik hatları ve bağlantıları, çevre tretuvarları, arsa çevre inata tel örgüleri yapılacaktır.

-Proje'de ek yatırım olması, inşaat alanının veya yatırımın tamamı halinde proje tadilatları Üniversite onayına sunulacak ve haslat payı tesisin ek yatırım dahil olmak üzere tamamı üzerinden alınacak ve sözleşmedeki diğer hususlarda da yatırım artışına ilişkin gerekli değişiklikler yapılarak süre ve teminatlarda artış işe uygun ve oranlı hale getirilecektir.

Madde 15- Projenin mahal listeleri Üniversitemiz Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığı'na onaylatılacak ve İşbu Sözleşme konusu iş kamu yatırımı şartlarına tabi olacaktır.

Madde 16- Yurt ve sosyal yaşam merkezi uygulama projelerinin proje niteliğince onaylandıktan sonra Üniversitemiz Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığı'na da onaylanması gerekmektedir. Onaylanan projeler, 90 (doksan) gün içinde, Üniversitemizden kaynaklanan halter hariç olmak üzere Belediyeden ruhsat işlemleri Hak lehtarı tarafından tamamlanacaktır. Ayrıca inşaatın tamamlanmasından sonra Üniversitemiz adına yapı kullanma ruhsatı alınacaktır. Bu işlemlere ait tüm vergi ve harçlar, katılım ücretleri ile doğabilecek diğer giderler hak lehtarı tarafından ödenilecektir.

Madde 17- Yurt inşaatının denetimi, varsa hak lehtarı bünyesinde yer alan teknik elemanlarca veya hak lehtarı tarafından belirlenecek yapı denetimi ile ilgili her türlü donanım sahip bir müşavir firma tarafından her türlü masraf ve sorumlulukları kendilerine ait olmak üzere kontrol edilecektir. Söz konusu yatırım kamu yatırımı niteliğindeki hâz olup, belediyeler tarafından talep edilen evraklar İdare ile işbirliği yapılarak temin edilecek, iş ve işlemler yürütülecektir.

İnşaat işlerini yürütecek olan, teknik elemanlar asgari 1 Mimar, 1 İnşaat Mühendisi, 1 Makine Mühendisi ve 1 Elektrik Mühendisinin oluşacaktır. İşin yapımı esnasında gerekli durumlarda Harita Mühendisi bulundurulacaktır.

Yapının inşaat aşamasındaki proje uygunluğu ayrıca Üniversitemiz Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığı tarafından da kontrol edilecektir. Üniversitemizin sözleşme konusu işleriyle ilgili yükümlülüğü sadece yapılan imalat ve uygulanacak malzemelerin kontrolüyle sınırlıdır. Üniversitemiz bünyesinde yer alan teknik elemanlar sadece, 3194 sayılı İmar Kanununun 26 nci maddesinde belirtilen hükümler çerçevesinde sorumluluk taşındıklarından inşaat süresince ve sonrasında meydana gelebilecek her türlü kazadan sorumlu olmayacaktır. Yani inşaat süresince ve sonrasında ortaya çıkan iş kazası ve meslek hastalıklarından hukuki ve cezai olarak iyveren olarak 'Yüklenici sorumludur'. Bu konuda hak lehtarı, inşaatla ilgili gerekli her türlü iş güvencesi, sigorta ve inşaat yapımı ile ilgili tüm teknik sorumluluğu üstlenmiş sayılacaktır. Öğrenci yurtları ile ilgili tüm standartlar proje ve yapım sırasında göz önünde bulundurulacaktır.

Madde 18- Yapılacak Yurt içerisinde, hak lehtarı tarafından üçüncü şahıslara kiralanacak alanlar ile Yaşam Merkezi ve çevresi ortak alanlarının genel giderlerini (elektrik, su, ısıtma, soğutma, temizlik, güvenlik, bahçe işleri, yönetim giderleri vb.) İdare sorumlu olmayıp, bu giderlerden dolayı ilgili üçüncü şahıslara ve kurumlara yapılacak ödemelerden hak lehtarı sorumlu olacaktır. İdare, söz konusu iş ve işlemler ile ilgili olarak İrtifak Hakkı Sahibine yürürlükteki mevzuata aykırı olmamak

ProFDr. Remzi GÖREN
REKTÖR

S a y f 4 / 1 2

ProFDr. Remzi GÖREN
REKTÖR

üzere yardımcı olacaktır.

Madde 19- Yurt ve sosyal yaşam merkezi projelerinde mekansal proje revizyonu yapılması gerekecek olursa, hak lehtarı bu proje revizyonu hakkında yapmak istediği değişiklikleri bir yazı ve ekinde taslak proje ile Üniversitemiz Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığına sunacak, Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığı tarafından uygun görülürse bu talep Üniversite Yönetim Kurulu tarafından onaylanırsa yürürlüğe girecektir. Yapılabilecek değişikliklerle ilgili tüm yapılması gereken işlemler ve giderler hak lehtarına ait olacaktır.

Madde 20- Projeler tam takım halinde, Üniversitemizin genel mimarisine uygun olarak hak lehtarı tarafından 90 (doksan) gün içerisinde hazırlanacak ve onay için İdareye yazılı olarak teslim edilecektir.

Madde 21- İdare projeleri onaylandıktan sonra hak lehtarı 90 (doksan) gün içerisinde (Üniversitemizden kaynaklanan halter istisna olmak üzere) ruhsat başvurusunda bulunarak, ruhsatının alınması müteakip inşaat başlanacak ve ruhsatın alınması tarihinden itibaren 24 (yirmidört) ay içerisinde tamamlanarak iskan ruhsatı alınacaktır.

Madde 22- Söz konusu alan üzerinde bulunan Köpek Barınığı ve üretim merkezi ekli projesine uygun olarak yerleşkeler içerisinde Üniversitemize gösterilecek yer hak lehtarı tarafından inşa edilecektir.

Madde 23- Yapılacak Öğrenci Yurdu içerisinde, her türlü uyuturucu nitelikli maddelerin satış ve kullanımına olanak sağlanmasa, bira dahil alkolü içki satış ve kullanımı, genel ahlak, örf ve adetlere ilişkin kurallar gereğince toplumun kithürel ve ahlaki yapısını bozucu nitelikteki mal ve hizmet satış yapılması yasaktır.

Bu madde hükümlerini ihlalinde irtifak hakkı sahibinin kusuru olması halinde irtifak hakkı iptal edilmesinde İşbu Sözleşme'nin 29. Madde hükümleri geçerlidir. İrtifak hakkı kullanıcısının üçüncü kişilere kiralamaya yapması durumunda kiracının kusurlu olması halinde ise kira sözleşmesinin irtifak hakkı sahibi tarafından feshi edilmesi gerekir.

Madde 24- Bu Sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

Madde 25- Vergi, Resim, Harç, Prim ve Diğer Harçlar

İrtifak hakkı, irtifak hakkı dönemi boyunca yapılacak imalat ve satış faaliyetleri dolayısıyla, 213 sayılı Vergi Usul Kanununda öngörülen belge düzenine uyumak zorundadır. İrtifak hakkı dönemi boyunca çeşitli tarihlere üç kez bu zorunluluğu uygulamadığını tespit edilmesinde, sözleşme Üniversitemize tek tarafı olarak feshedilecektir.

İrtifak hakkı, taşınmaz malların kullanılmasını karşıdır. Yapı ve tesisler için Maliye, Mahallî İdari, Sosyal Sigortalar ve benzeri kuruluşların ödemesi gereken her türlü vergi, resim, harç, prim ve benzeri mükellefiyetler irtifak hakkı kullanıcısı tarafından karşılanacaktır.

Madde 26- Devir

İrtifak hakkı kullanıcısı kullanılan yer İdarenin sorumluluğunda olacaktır. İrtifak hakkı kullanıcısı, İdarenin izni olmadan sahip olduğu irtifak hakkının bir kısmını veya tamamını üçüncü bir kişiye kiralayamayacak, devredemeyecek, sözleşmeye ortak alamayacak, irtifak hakkı aldığı yeri İdarenin izni alarak yapacağı kiralamalar istisna olmak üzere bizzat kendisi işletecek veya işletilecektir. İrtifak hakkı kullanıcısı tesis edilen yeni imardan kaynaklanan yeni ortaya çıkabilecek hakler istisna olmak üzere İdarenin izni olmaksızın genişletmeyecek. İşbu Sözleşme'nin amacına aykırı olacak şekilde değiştirilmeyecek veya çevre düzenlenmesi yapılamayacak, amacı dışında kullanılmayacak ayrıca İdarenin izni olmadan mücbir sebep halleri hariç olmayan faaliyetlerini durduramayacaktır.

ProFDr. Remzi GÖREN
REKTÖR

S a y f 5 / 1 2

NASTİ-İNSAAT İYİLEŞTİRİŞİ
SALİ VE TİCARİ
Fazla: 0312 287 44 00 / 287 44 20 / 287 44 20
Tel: 0312 287 44 00 / 287 44 20 / 287 44 20
Pbx: 0312 287 44 00 / 287 44 20 / 287 44 20

İrtifak hakkı kurulan taşınmaz irtifak hakkı süresi bitiminde veya herhangi bir sebeple sözleşmenin feshi durumunda Üniversitemize irtifak hakkı kullanıcısı tarafından temiz ve boş olarak teslim edilecektir.

Madde 27- Altyapı Giderlerine Katılma ve Elektrik-Su Temini

İrtifak hakkı konusu arazinin bulunduğu alanda Belediyeye Hizmetlerinin Belediyeye, diğer hizmetlerin ilgili kuruluşlara karşılanmaması halinde bu hizmetler irtifak hakkı kullanıcısı tarafından takip eden ayın 15'ine kadar karşılanacaktır. Giderlerin Üniversitemize zamanında ödenmesi durumunda 6183 Sayılı Kanun ve ilgili mevzuat uygulanır.

İrtifak hakkına konu taşınmazın bulunduğu bölgede kullanılacak elektrik ve su Üniversitemiz hatları üzerinden alınacak ancak, gerek elektrik ve gerek su için ayrı saat kullandıkları elektrik ve su bedeli Üniversitemize ödenilecektir.

İrtifak hakkı kullanıcısı doğalgaz tesisatı ile ilgili Üniversite hattından faydalanabileceği olup aboneliğini kendisi yapacaktır.

Madde 28- İrtifak hakkının Son Bulması

İrtifak hakkında; taraflarca süre uzatımı talebinde bulunulmuş veya süre uzatımı hususunda anlaşma sağlanmazsa tanınan süre sonunda bitecektir. Üzerinde İrtifak hakkı tesis edilen alan süresi sonunda üzerindeki bütün yapı ve tesisleriyle beraber sağlam ve işler durumda 30 (otuz) gün içinde Üniversitemize bedelsiz olarak teslim edilecektir. Bunun için irtifak hakkı kullanıcısı veya bir başka kişi tarafından Sözleşme süresi sonunda Üniversitemizden herhangi bir hak, tazminat veya bedel talep edilmeyecektir.

Madde 29- İrtifak hakkı İptali

Bu Sözleşme'nin 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16, 23, 25 ve 26. Maddelerinden herhangi birindeki esaslı bir hususun yerine getirilmemesi sözleşmenin önemli ölçüde ihlali sayılacak ve Üniversite sözleşmeyi, ihlalini giderilmesi için mahiyetine uygun olarak vereceği ihbar süresinin hitva eden hitara rağmen aykırılığın giderilmemesi halinde tek tarafı olarak feshedebilecektir.

Madde 30- Tahliye

İrtifak hakkı süresi sonunda veya bu taahhütnamede belirtilen ve belirtilmeyen ancak irtifak hakkı sahibinin kusurundan kaynaklanan diğer nedenlerden dolayı irtifak hakkının son bulması halinde taşınmaz tahliye etmez ve bu taahhütnamede yazılı şartlarla Üniversitemize teslim etmez ise her geçen gün için, olayın vuku bulduğu yata irtifak hakkı bedelinin % 20' si (yüzde yirmi) kadar ceza ödemek zorundadır.

Ceza ödenmesi taşınmazın Üniversitemize kullanılmaması ve tahliyenin geciktirilmesine neden olmaz.

Madde 31- Sorumluluk

İrtifak hakkı kullanıcısı, yer tesliminin yapılan taşınmazları Üniversitemize fiilen teslim edileceği güne kadar çevreye vereceği zarar ve ziyandan (kaza dahil olsa) idari, mali ve cezai açıdan sorumludur.

Madde 32- İnşaatın Süre Uzatımı ve İşletme Süresi

İnşaatın bitim tarihinin uzatılmasını gerektiren mücbir sebepler tahdidi olmamak üzere aşağıda

ProFDr. Remzi GÖREN
REKTÖR

S a y f 6 / 1 2

ProFDr. Remzi GÖREN
REKTÖR

belirlenmiştir. Bu mücbir sebepler ve yasalardak düzenlemeler dışında hak sahibi süre uzatma talebinde bulunamaz.

- İnşaatın idari ve adli mercilere hak sahibinin kusuru dışında herhangi bir nedenle durdurulması,
- Üniversitenin sebebiyet verdiği halter veya Üniversitenin onayladığı proje değişiklikleri,
- Tabii afetler Yangın, deprem, su baskını vb.
- Ülkede genel veya işin yapıldığı yerde kısmi seferberlik ilanı,
- Genel ve kısmi grev, lokavt gibi kısmi hak kullanımından doğan imkansızlıkların meydana gelmesi.
- Bulaşıcı hastalık, salgın gibi olayların çıkması

İrtifak Hakkı sahibinin kusuru dışında kamudan kaynaklanan, fakat hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukuki veya fiili bir imkansızlık durumunun ortaya çıkması, hallerinde kamudan kaynaklanan fiili veya hukuki imkansızlık durumunun veya mücbir sebeplerin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre kadar, İrtifak Hakkı süresinin dondurulması suretiyle uzatma talebinde bulunulabilir.

İrtifak Hakkı sahibinin kusuru dışında kamudan kaynaklanan, hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukuki veya fiili bir imkansızlık durumunun ortaya çıkması ya da mücbir sebeplerin varlığı halinde, İrtifak Hakkı sahibinin talebi üzerine İrtifak Hakkı süresi kamudan kaynaklanan fiili veya hukuki imkansızlık durumunun veya mücbir sebeplerin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre kadar dondurulur. Dondurulan süre için bedel alınmaz. Sürenin yeniden işlemeye başladığı tarihte alınacak bedel, dondurulan yıl bedelinin geçen süre kadar sözleşmesinde belirtilen oranda artırılması suretiyle tespit edilir. Ancak, dondurulan yıl için diğer varsa önemli olan bedelin dondurulan süreye isabet eden kısmı sözleşmesinde belirtilen oranda artırılmak suretiyle yeni tespit edilen bedelden mahsup edilir. Dondurulan süre sözleşme süresine eklenir.

Madde 33- Uygulanacak Hükümler

Bu Sözleşme'de belirtilmeyen hallerde ilgili mevzuat hükümleri uygulanacaktır. İdare' ye sunulan onay ve izinlere 30 gün içerisinde cevap gelmezse kabul edilmiş, onaylanmış, izin verilmiş sayılacaktır.

Madde 34- Husumetin Kabulü

İrtifak hakkına konusu taşınmaz mal ile ilgili olarak açılacak türlü davadan hukukten taraf olarak İrtifak hakkı kullanıcısı sorumlu tutulacaktır. Açılan davalarda sorumlu olarak husumeti İrtifak hakkı kullanıcısı bildirilecektir. Davaların Üniversiteye bildirilmemesinden veya geç bildirilmesinden dolayı Üniversite aleyhine değerlendirilecek her türlü zarar ziyandan İrtifak hakkı kullanıcısı, Üniversiteye karşı sorumlu olacaktır. Davaya Üniversite temsilcisi katılması katılmaması veya İrtifak hakkı kullanıcısı aleyhine olarak İrtifak hakkı kullanıcısı, Üniversiteden uğradığı veya uğrayacağı zarar ziyana ve kar kaybına karşı herhangi bir tazminat, hak, bedel ve benzeri işi üstlenmeyecektir. İrtifak hakkı konusu taşınmazda çalışan işçilerin işveren iş Kanunu gereğince İrtifak hakkı kullanıcısıdır. İşçilik alacakları ve diğer hak ve alacakları için Üniversiteye karşı dava açılması İrtifak hakkı kullanıcısı davada sorumluğu üstlenmektedir. Üniversitenin dava neticesinde veya İdare takibi neticesinde yaptığı her türlü ödemeli İrtifak hakkı kullanıcısından rücuun tahsil hakkı mevcuttur.

Ayrıca, taşınmazın mülkiyetine yapılmış ve yapılacak her türlü tevazü ve müdahalelerin giderilmesi için İrtifak hakkı kullanıcısı idari tedbirlere veya dava yoluna başvurabilir. Bu konularda Üniversitenin hakkı saklıdır.

İrtifak hakkı kullanıcısı: açılacak davaların uzaması veya başvuruların idari tedbirlerden sonuç

Prof.Dr. Remzi GÖREN
REKTÖR

S a y 128 / 12

NASLİNSAAT MÜHÜRÜ
SAR
PAZAR 06 232 421 17 Faks 428 00 18
407 199 11111111 020048 6033

alınmaması yahut davaların kaybedilmesinden dolayı Üniversiteden bir hak, tazminat veya bedel talep edemeyecektir.

Madde 35- Harfiyat Sırasında Bulunacak Tarihi Eseler

Proje uygulama sırasında eski ve tarihi eserlere rastlandığında kazı işlemleri derhal durdurulacak, bulunan eserler kazı yerinde muhafaza edilecek, durmadan hemen Üniversite haberdar edilecektir.

Madde 36- Taşınmazın amacında ve sözleşmede belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığını Üniversite her zaman denetleyebilir.

İdarece yapılacak denetimler sonucunda tespit edilen eksiklikler yine Üniversitece belirlenecek eksikliklerin giderilmesine yetecek süre içinde giderilmediği takdirde sözleşme tek tarafı olarak feshedilir.

Madde 37- Uyumsuzlukların Çözüm Yeri

Uyumsuzlukların çözüm yeri Kütahya İcra Daireleri ve Mahkemeleri'dir.

Madde 38-Özel Teknik Şartlar

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının tüm mühendislik ve yapım işleri ile ilgili şartname ve yönetmelikleri (Deprem, yangın vb.), İş güvenliği ile ilgili yönetmelikler, Birim Fiyat Analizleri, Birim Fiyat Tarifleri, Teknik Şartname, İhale Teknik Şartname ve tüm şartnameleri sözleşmenin ektisi olup proje, detay ve sözleşmede aksi belirtilmediği takdirde uygulamada adı geçen Bakanlığın şartları geçerlidir. Ayrıca bu şartnamede ve imzalanacak sözleşmede bu konuda çıkmış ve çıkacak tüm mevzuat hükümleri geçerli olacaktır.

Hak lehtar tarafından aşağıdaki kalemlerin giderleri bütün işe dahil sayılacaktır.

- A: Geçici tesis ve işler dahil işyeri güvenliği ve Üniversitesi
- B: Bütün sigortalar (All Risk vb.)
- C: Teminat mektupları
- D: Su bedelleri
- E: Elektrik bedelleri
- F: Pts su ve suyun emniyetli deşarjları
- G: İdareye, kontrolük için geçici kullanım tesisleri
- H: Geçici yollar, işyerine ulaşım
- I: Geçici çitler, perdeler, tabelalar, panolar, yaya kaldırımları, korkuluklar ve benzerleri
- J: Herleme fotoğraf ve albümleri hazırlanması
- K: Başvuru ve ilanlar
- L: Çalışanların güvenlik, sağlık ve refahları
- M: Trafik işaretleri ve yönetimi
- N: Gütürlü ve çevre kirliliği kontrolü, yangın önlemleri ve diğer genel ve zorunlu önlemler
- O: Çöplerin, koruyucu kaplama, ambalajların kaldırılması, çevre temizliği ve işyerinin iş bitimindeki temizliği
- P: Enerji ve yakıt giderleri dahil işletmeye alma ve çalıştırma işlemleri
- R: Malzeme örnekleri, laboratuvar ve ekipman temini dahil laboratuvar deneyleri
- S: İmalat çizimlerinin yapılması, işletme ve bakım kitapçıkları hazırlanması
- T: Kontrol ettirimi, bina yerleştirme çalışmaları, aplikasyon
- U: Şartnamede istenilen diğer bilgi ve veriler
- V: Binalara alt tüm tesisat bağlantıları (su, kanalizasyon, doğalgaz, elektrik vs.) Hak lehtar tarafından yapılacak ve ölabilecek bütün masraflar kendisi tarafından karşılanacaktır.

Hak lehtar, işlerin şantiyede yürütülmesi sırasında, yapıldı (as-built) projelerin hazırlanması için

Prof.Dr. Remzi GÖREN
REKTÖR

S a y 128 / 12

NASLİNSAAT MÜHÜRÜ
SAR
PAZAR 06 232 421 17 Faks 428 00 18
407 199 11111111 020048 6033

gerekli olan tüm bilgileri kaydedecektir. Kaydedilen bu bilgiler Hak lehtar tarafından proje müellifine aktararak gerekli izin yaptırılacaktır. Düzeltilen çizim ve projeler, diğer dokümanlarla beraber yapım sırasında her an İdare için hazır bulundurulacaktır.

İnşaat sırasında hazırlanan yapıldı (as-built) projeler, gerekçe ne inşa edilmiş ona göre olacak ve peyzaj ve bina şartnameleri ile çizimleri değiştirilecek her türlü zarar ziyandan İrtifak hakkı kullanıcısı, Üniversiteye karşı sorumlu olacaktır. İskan ruhsatı alındıktan sonra 1 (Bir) ay içinde, her birinden 2 kopya hazırlanacak ve CD' lere Auto Cad çizimi olarak kaydedilecektir.

Proje müellifinin ürettiği projelerin İdare tarafından onaylanması olması, Hak lehtar yükümlülüklerinden, sorumluluklarından veya onay sonrası çıkabilecek yanlışlıkların düzeltilmesinden kurtarmayacaktır.

İnşaatın uygulama safhasında tespit edilen aksaklıklar Hak lehtar tarafından, bir bedel talep etmeden İdarenin onayını müteakip düzeltilmeli ve imalatı devam etmelidir.

Hak lehtar firma; tüm malzeme imalatlarında, imalatın önce bir dilleğe ile İdarenin malzeme onayı alınmalıdır. Malzemelerin seçimi esasında Hak lehtarın sunacağı TSE veya TSEK Standartlarına uygun olarak üretilmiş en az 3 (Üç) alternatifli malzeme numunelerinden birini İdare sepebileceği gibi, bunların tümünü reddedebilir, yeni malzeme sunulmasını isteyebilir. Aksi takdirde İdarece malzeme onayı verilmeyecektir. Hak lehtar, malzemeleri iş programlarını aksatmayacak şekilde önceden İdarenin onayına sunacak ve meydana gelecek gecikmeden sorumlu olacaktır. Malzeme seçimi İdare onayı ile kesinlik kazanacaktır.

İmalatlar için gerekli olan her cins malzeme inşaat sahasına getirilecek, olumsuz çevre ve hava koşullarından korunacaktır.

Hak lehtar, İdarenin talep etmesi durumunda, malzeme numunelerini, bedeli kendisi tarafından karşılamak üzere İdarenin onaylayacağı bir laboratuvar ya da karuluştaki tahkikiyi yapacak ve neticelerini İdarenin onayına sunacaktır.

İnşaatın yapımı esnasında kaldırılan, bozulan, hasar gören yol, altyapı, kaldırım, kaplamalı alan, yeşil alan, çevre düzenleme, tabela, trafik işgali vb. eski haline getirilecek şekilde onarılacaktır. Onarımlar (altyapı vb.) hizmetlerin sürekliliğini ve güvenliğini devam ettirecek şekilde, hizmet sahibine herhangi bir rahatsızlık vermeden, kısıtlı olmadan ve engel olmadan, değişiklik gerekli olmadıkça eski gibi hizmet verecek şekilde yapılacaktır.

İnşaat esnasında kazı, yıkım ve sökülenden çıkan malzemeler İdarenin yazılı izni ile gösterceği döktüm yerine döktülecektir. Döktüm yerinin düzeltilmesi Hak lehtar tarafından yapılacaktır. İnşaat esnasında aktivitelerden dolayı meydana gelen bütün fazla malzemeler atık sayılacak ve bunların meydana gelmesinden sonra makul olan bir süre içerisinde şantiyeden uzaklaştırılacaktır. Hak lehtar, bunların şantiyeden uzaklaştırılmasından ve İdarenin göstereceği yere taşınarak atılmasından sorumlu olacaktır. Atık malzemelerin taşınması veya atılması için yapılan masraflar Hak lehtar tarafından karşılanacaktır.

Drenaj hatına temel alt kot seviyesinde İdarenin onay vereceği uygun drenaj borusu döşenecek üzerine ve etrafına, granitometrik çakılla dolgu yapılacaktır. Boruların üzerine geotekstil keçe serilecektir.

Isıak hacim izolasyonları duvarlara 30 (Otuz)cm. olacaktır ve sızdırmazlık kontrolü yapılmadan ve onay alınmadan üzerine imalat yapılmayacaktır.

Köt kasalar ve sac kasa arkaları 2 (iki) kat antipasla boyanacaktır.

Prof.Dr. Remzi GÖREN
REKTÖR

S a y 128 / 12

NASLİNSAAT MÜHÜRÜ
SAR
PAZAR 06 232 421 17 Faks 428 00 18
407 199 11111111 020048 6033

Alüminyum doğramalar, giydirmeye cephe ve diğer cephe kaplamaları için imalatçı firma tarafından proje ve detaylar hazırlanacak İdare onayından sonra imalatı gerçekleştirilecektir.

Doğrama madeni aşkımları en iyi kalitede olacak İdarenin onayı alınmadan takılmayacaktır.

Bina girişlerinde uygun yerlere konacak, çamur izgarası, gömme dış mekan paspası ve havuzcu, posta kutuları, ilan panoları, analar deşarjları, ayrıca da kapı isimlik ve numaraları, Bina isim yazıları ve logoları İdarenin onaylayacağı cinsten olacak ve Hak lehtar bu imalatlar için bir bedel talep etmeyecektir.

Tüm siva köşelerine, seramik duvar kaplaması iç ve dış köşelerine alüminyum esaslı çita konacaktır.

Dişeme kaplaması değişimlerinde, uygun metal eşik profili ile geçiş sağlanacak ve merdiven basamaklarına kaymayı önleyici alüminyum çita konacaktır.

Dişey tesisat borusu geçişlerinde PVC geçirilip, süpürgelik dönlenecek ve içi harçla doldurulacaktır.

Katı arasıma uygun aydınlatma tesisatı çekilecek, su yalıtımı üzerine koruyucu olarak 2 (iki) kat koruyucu membran serilecektir.

Hak lehtar firma, şantiyede gerekli emniyet tedbirlerini alacak, iş güvenliği için uygun uyarı levhalarını asacak, ayrıca şantiyede çalıştırdığı personelin kaldığı binaları içi sağlığı, iş güvenliği tüzüğüne uygun olarak düzenleyecektir.

Standartlar aksi belirtilmediği sürece, en son tarihli Türk Standartlar Enstitüsü standartları ya da eşdeğer Uluslar Arası standartlar geçerli olacaktır.

Proje müellifinin kullanımına verecektir.

Şantiye İdare ve proje müellifine tahsis edilen yerin elektrik, su, telefon, faks, temizlik ve yakıt giderileri ile tüm masrafları Hak lehtar tarafından karşılanacaktır. Bu koşullar yer tesliminden sonra 20 (yirmi) gün içinde gerçekleştirilecektir.

Hak lehtar, işin yerine getirilmesi için gerekli tüm geçici yolları, yürütme yollarını ve yapıları yapmak ve bakımını sağlamakla yükümlüdür. İşlerin başarı ile tamamlanması ve devamında İdare ve Proje müellifinin onayının alınması ile, tüm geçici yollar, yürütme yolları ve yapılar kaldırılacaktır.

Hak lehtar, inşaat sahasını veya çevresini kirlilemeyecek, gereksiz şekilde araziye, yolları ve diğer yapıları bozmayacaktır. Şantiye sahası çitlerle ve perdelerle çevrilecek ve girişler kontrolü olacaktır.

Şantiye sahası her zaman temiz ve düzenli olacaktır.

Hak lehtar, çalışanları ile birlikte taşeronların ve şantiyedeki diğer elemanların sağlığını, güvenliğini ve refahını sağlamak ve bu konuda İdarenin memnuniyeti için bütün gayretini gösterecektir. İnşaat sırasında ölabilecek bütün kazalar yalnızca Hak lehtarın sorumluluğundadır.

İdare, Hak lehtarın çalışma yönteminin emniyetsiz olduğuna, güvenlik hariciyerlerinin veya diğer emniyet unsurlarının, güvenlik ve kurtarma ekipmanlarının yetersiz olduğuna karar verir ise; Hak lehtarın ekipmanları temin edecektir. Bu gibi talimatlar Hak lehtarın sözleşme kapsamındaki diğer yükümlülüklerden kurtarmayacaktır.

Prof.Dr. Remzi GÖREN
REKTÖR

S a y 128 / 12

NASLİNSAAT MÜHÜRÜ
SAR
PAZAR 06 232 421 17 Faks 428 00 18
407 199 11111111 020048 6033

Yevmiye No : _____
Tarih : _____

TESCİL İSTEM BELGESİ

Talebin Düzenlendiği Müdürlük: Kütahya Tapu Müdürlüğü

İşlem Tanımı : Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği (Ş/B/İ Lehdarları)(İlgilisinin Talebi İle)

İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler: (SN:93015861) CIVLİ Mah.si, 25-I-1-2 Pafta, 102 Ada, 2 Parsel 24.878,00 m2 ARSA, Cilt:16 Sayfa:1551 Ana Sayfa Diğer İrtifak Hakkı : Diğer İrtifak Hakkı : inşaat yapmak10585 Süreyle(SN:8074006) ISPARTA YURT YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:4660693828 SicilNo:380377 Hisse : 1 / 1 lehine tesis Edilmiş tarih 16/12/2016 yev 24475 (Emlak Beyan Değeri-0,00TL(SIFIRTL)) adına kayıtlı iken;

Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:

İrtifak: Diğer İrtifak Hakkı : inşaat yapmak Tesisi:Diğer İrtifak Haklarının Tesisi - 16/12/2016 - 24475-
Malikler:((SN:8074006) ISPARTA YURT YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:4660693828 SicilNo:380377) --> "CIVLİ Mah. 102 Ada 2 Parsel ZeminTip:1 TesisİslemRef:116666023 KMKuruldu:0 ZeminOlusumTip:1 TapuBolumDurum:Aktif" üzerinde

Yapılan İstem : Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıda özellikleri belirtilen taşınmazda İrtifak hakkı lehdarı olan **ISPARTA YURT YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ** Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 02/07/2021 tarih 10362 sayılı kararı ile şirketin birleşerek adının **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** olduğu anlaşılmış olup İrtifak hakkı lehdarının adının **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** olarak düzeltilmesini talep ederim.

Taraf

MERT NİHAT TÜRKÖZÜ

Yetkili Müdür
Yardımcısı
Mücahit Fatih
ÖNAL
Onaylayan

Kadastro
Teknisyeni
Azime AŞKAN

Hazırlayan

Takbis ve Tapu
Kütüğü Tescilini
Yapan

Tapu Müdür
Yardımcısı
Mücahit Fatih
ÖNAL
İşlemi Kontrol
Eden

Takbis ve Tapu
Kütüğü Tescilini
Kontrol Eden

Tapu Bölümleri İle İlgili Olarak Taraflar :

(Kayıtlı (Hatah) Malik)> (SN:8074006) ISPARTA YURT YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ
VergiNo:4660693828 SicilNo:380377

(Malik (Düzeltilmiş)> (SN:8329354) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM
ŞİRKETİ VergiNo:0340051780 SicilNo:372279-0

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ TİCARET BAKANLIĞI
MERKEZİ SİCİL KAYIT SİSTEMİ'nin 10/01/2024 tarih 372279-0 sayılı Yetki Belgesi ile temsilcileri
SELİM AKIN : HAMDİ Oğlu ANKARA 78. NOTERLİĞİ'nin 03/11/2023 tarih 14904 sayılı
Vekaletname ile temsilcileri MERT NİHAT TÜRKÖZÜ : NEVZAT Oğlu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ TİCARET BAKANLIĞI
MERKEZİ SİCİL KAYIT SİSTEMİ'nin 10/01/2024 tarih 372279-0 sayılı Yetki Belgesi ile temsilcileri
İRFAN ERCİYAS : RASİM Oğlu ANKARA 78. NOTERLİĞİ'nin 03/11/2023 tarih 14904 sayılı
Vekaletname ile temsilcileri MERT NİHAT TÜRKÖZÜ : NEVZAT Oğlu

1 / 2

Bu belge, 5070 Sayılı Elektronik İmza Kanununa uygun olarak e-İmza ile imzalanarak TAKBİS'te arşivlenmiştir. 2024 yılı
1859_BasvuruNoLu_TescilİstemBelgesi_KurumS1_İstemID_253328822.doc

Yevmiye No : _____
Tarih : _____

(Malik (Düzeltilmiş) Vekilleri)

> MERT NİHAT TÜRKÖZÜ, NEVZAT, GÜLDEN, ANKARA, 10/09/1984, KIRŞEHİR, MERKEZ, İMARET, Cilt:9, Aile:2, Sıra:39, Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartı, SeriNo:A02H74587, (SN:192201946), TC - 23150267680, Geçerlilik Tarihi:22/03/2027 Adres:TAŞPINAR MAH. KOLEJ CAD. 6A/70 GÖLBAŞI/ANKARA,

E-Tahsilat Numarası
085124018599

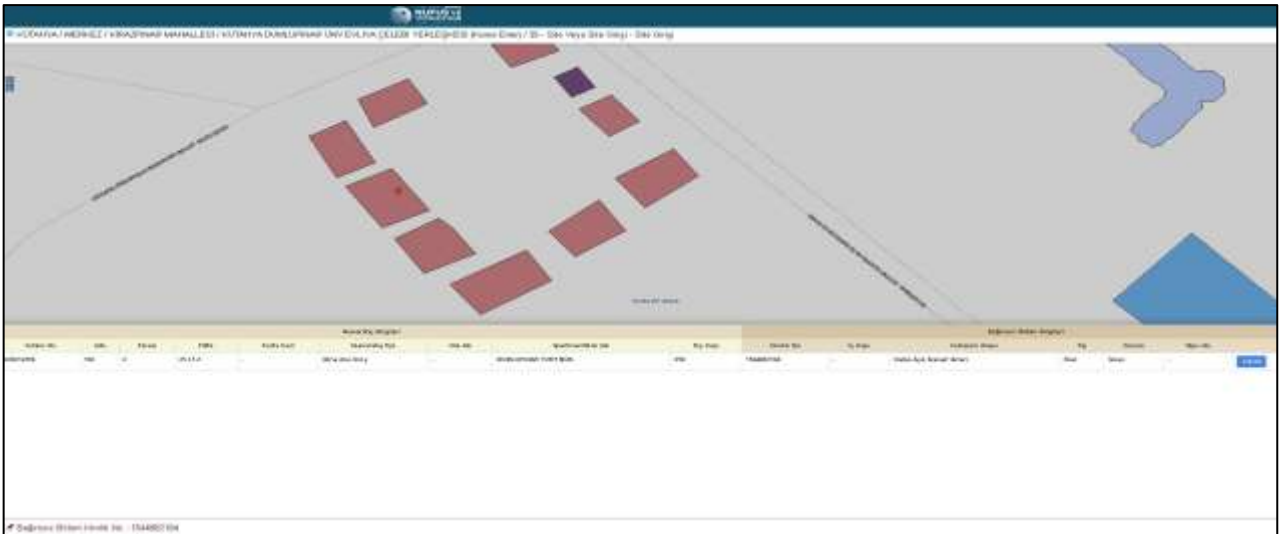
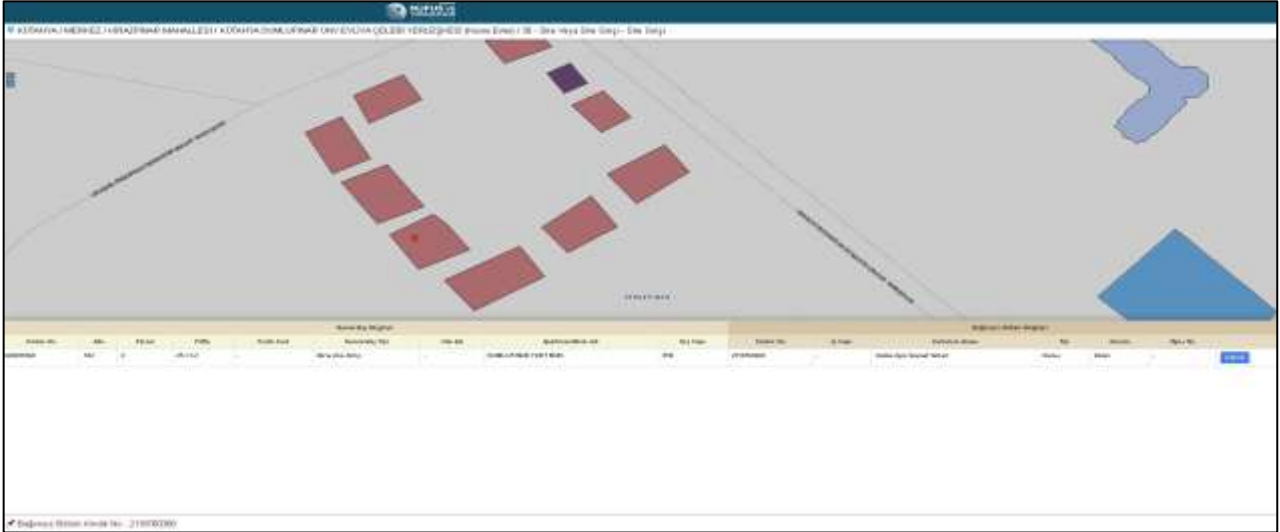
Tahsilat Tipi
DS(Döner Sermaye)

Tahsil Edilen Tutar
1.644,00TL
(BİNALTIYÜZKIRKDÖRTTL)

Taraf
Malik
(Düzeltilmiş)


2022/5 sayılı genelge gereğince
Şirket birleşmelerinde harç muaf
olduğundan harç alınmamıştır.
Tapu Senedini aldım.

MBC...
Tapu...



SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

© KÜLTÜRPAZARI / MEVLANA / KRAZİDARLI MAHALLESİ / HİTAYIYA DANIŞMANLIK ÜNİVERSİTESİ YELKEN PLAZA / 39. - 39A. Blokta Blok Değiştirme - Blok Değiştirme



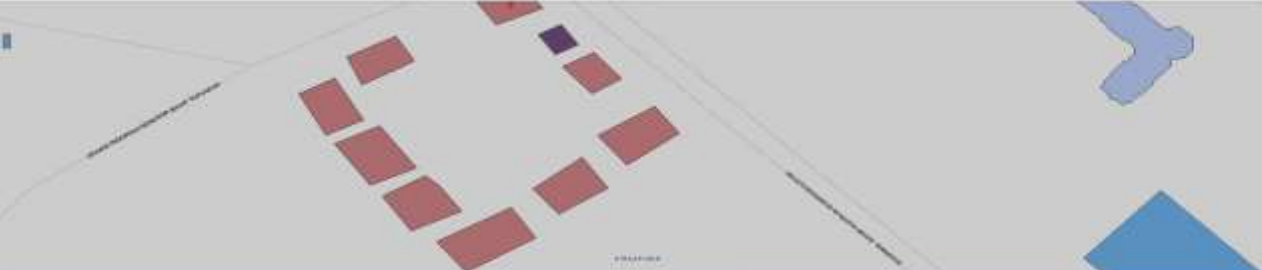
1110 20 0000

Kültürpazarı Blok Değiştirme				Hıtaiyaya DANIŞMANLIK ÜNİVERSİTESİ YELKEN PLAZA			
Kültürpazarı Blok Değiştirme	Yapı No	Yapı Adı	Yapı Durumu	Hıtaiyaya DANIŞMANLIK ÜNİVERSİTESİ YELKEN PLAZA	Yapı No	Yapı Adı	Yapı Durumu
1110 20 0000	1110 20 0000	1110 20 0000	1110 20 0000	1110 20 0000	1110 20 0000	1110 20 0000	1110 20 0000

Blok Değiştirme İşlemi No : 1110 20 0000

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

© KÜLTÜRPAZARI / MEVLANA / KRAZİDARLI MAHALLESİ / HİTAYIYA DANIŞMANLIK ÜNİVERSİTESİ YELKEN PLAZA / 39. - 39A. Blokta Blok Değiştirme - Blok Değiştirme



1110 20 0000

Kültürpazarı Blok Değiştirme				Hıtaiyaya DANIŞMANLIK ÜNİVERSİTESİ YELKEN PLAZA			
Kültürpazarı Blok Değiştirme	Yapı No	Yapı Adı	Yapı Durumu	Hıtaiyaya DANIŞMANLIK ÜNİVERSİTESİ YELKEN PLAZA	Yapı No	Yapı Adı	Yapı Durumu
1110 20 0000	1110 20 0000	1110 20 0000	1110 20 0000	1110 20 0000	1110 20 0000	1110 20 0000	1110 20 0000

Blok Değiştirme İşlemi No : 1110 20 0000

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

© KÜLTÜRPAZARI / MEVLANA / KRAZİDARLI MAHALLESİ / HİTAYIYA DANIŞMANLIK ÜNİVERSİTESİ YELKEN PLAZA / 39. - 39A. Blokta Blok Değiştirme - Blok Değiştirme



1110 20 0000

Kültürpazarı Blok Değiştirme				Hıtaiyaya DANIŞMANLIK ÜNİVERSİTESİ YELKEN PLAZA			
Kültürpazarı Blok Değiştirme	Yapı No	Yapı Adı	Yapı Durumu	Hıtaiyaya DANIŞMANLIK ÜNİVERSİTESİ YELKEN PLAZA	Yapı No	Yapı Adı	Yapı Durumu
1110 20 0000	1110 20 0000	1110 20 0000	1110 20 0000	1110 20 0000	1110 20 0000	1110 20 0000	1110 20 0000

Blok Değiştirme İşlemi No : 1110 20 0000

9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-12-2025 08:49



Kaydı Oluşturan: DEMET UĞURLU (DUMLUPINAR ÜNİVERSİTESİ)

Tapu Kaydı (Hepsi)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	102/2
Tasınmaz Kimlik No:	93015861	AT Yüzölçüm(m2):	24878.00
İl/İlçe:	KÜTAHYA/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kütahya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CİVLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	16/1551	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : inşaat yapmak(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:8074006) ISPARTA YURT YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ VKN:4660693828, (SN:8329354)	Kütahya - 16-12-2016 15:26 - 24475	

1 / 2

		AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:0340051780		
--	--	--	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
341988081	(SN:7851834) DUMLUPINAR ÜNİVERSİTESİ VKN:3140451212	-	1/1	24878.00	24878.00	İfraz İşlemi (TSM) 10-05-2016 9582	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 6k7FQ9HIPKY kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

9.5 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI

 **SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sınav ve Sicil Kuruluşu

Düzenleme Tarihi: 3.08.2022 Belge No: 924076

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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


NURULLAH KİBAR

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



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


Düzenleme Tarihi: 26.11.2021 Belge No: 409249


GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI


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

MERVE GÜNEŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 06.11.2009 No : 401187

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Mehmet ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 07.04.2025 Belge No: 2025-02.14077

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Gayrimenkul Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Hakan UFUK
Genel Sekreter


Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.01.2023 Belge No: 2023-01.11097

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Hakan UFUK
Genel Sekreter


Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:15.05.2020

Belge No: 2019-01.3222

Sayın Mehmet ÖZTÜRK

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ

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

ADI-SOYADI	: Merve GÜNEŞ		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 22117928978		
İKAMETGAH ADRESİ	: Göksu Mah. 5350. Cad. Oyak Göksupark Sitesi B4 Blok Daire:10 Etimesgut/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	: Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2014) Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (-) (Yüksek Lisans) Ankara Üniversitesi. – Fen Bilimleri Enstitüsü - Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (2024 -) (Yüksek Lisans)		
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Harita Mühendisi – Değerleme Uzmanı - Denetmen			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: --			
ORTAKLIK PAYI: -			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
1-	Akaray Grup İnşaat	Ocak 2015 – Temmuz 2015	Harita Mühendisi
2-	Günka Harita	Mayıs 2016 – Mayıs 2017	Harita Mühendisi
3-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Temmuz 2017 – Kasım 2021	Kıdemli Değerleme Uzmanı
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI		DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		Her türlü taşınmaz	Kıdemli Değerleme Uzmanı
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(03.04.2018- 409249)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (03.04.2018- 409249)

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