



## NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2023 - 1257

Aralık, 2023

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sınoy Sok. No: 7/1 Yenimahalle/ANKARA  
Tel: 0312 467 04 51 / Fax: 0312 467 00 54  
www.netgd.com.tr E-postası: 14.000.000.00 TL  
Tic. Sic. No: 286696 Şirket Sic. No: 003105-003000019  
Maliye Vergi Dairesi 031 054 9369



|                             |                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Talep Sahibi                | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                              |
| Raporu Düzenleyen           | Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                                                |
| Rapor Tarihi                | Rapor Tarihi: 08.01.2024 (Değerleme Tarihi: 31.12.2023)                                                                                                                                               |
| Rapor Numarası              | Özel 2023-1257                                                                                                                                                                                        |
| Raporun Konusu              | Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti                                                                                                                                                                      |
| Değerleme Konusu ve Kapsamı | Kütahya İli, Merkez İlçesi, Civli Mahallesi, 102 ada 2 Parselde kayıtlı 'irtifak hakkı sözleşmesinden doğan hakkın' 31.12.2023 değerleme tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti. |

➤ İş bu rapor, Yetmiş Dört (74) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1.İnci maddesi ilkincl fıkraı kapsamında hazırlanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Etiler Mah. No: 17/1 Yenikent/Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic.Sic.No: 279996 Mersis No: 083100480000010  
Tic.Sic.No: 279996 Mersis No: 083100480000010  
Muhasebe Vergi Dairesi 031 054 0339

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>YÖNETİCİ ÖZETİ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>5</b>  |
| <b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>6</b>  |
| 1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası                                                                                                                                                                                                                                                                   | 6         |
| 1.2 Değerlemenin Amacı                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 6         |
| 1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)                                                                                                                                                                                                                                                              | 6         |
| 1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 6         |
| 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı                                                                                                                                                                                                                                                                   | 6         |
| 1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler                                                                                                                                                                                         | 6         |
| <b>2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER</b>                                                                                                                                                                                                                                    | <b>7</b>  |
| 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi                                                                                                                                                                                                                                                                       | 7         |
| 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi                                                                                                                                                                                                                                                                         | 7         |
| 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar                                                                                                                                                                                                                                                       | 7         |
| 2.4 İşin Kapsamı                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 7         |
| <b>3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER</b>                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>8</b>  |
| 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler                                                                                                                                                                                                                                            | 8         |
| 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 10        |
| 3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi                                                                                                                                                                                       | 10        |
| 3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi                                                     | 10        |
| 3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler                                                                                                                                                                                                                                                 | 10        |
| 3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar                                                                                                                                                                                                          | 10        |
| 3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler                                                                                                                                                         | 11        |
| 3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi | 12        |
| 3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi                              | 12        |
| 3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama                                     | 12        |
| 3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi                                                                                                                                                                                                                                                 | 12        |
| <b>4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>13</b> |
| 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler                                                                                                                                                                                                                                                     | 13        |



## YÖNETİCİ ÖZETİ

|                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Talep Sahibi</b>                                                                                 | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Rapor No ve Tarihi</b>                                                                           | Özel 2023-1257 / 08.01.2024 (Değerleme Tarihi: 31.12.2023)                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>                                                                  | Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır. |
| <b>Taşınmazın Açık Adresi</b>                                                                       | Kirazpınar Mahallesi, Dumlupınar Üniversitesi Evliya Çelebi (Merkez) Kampüsü No:35/A, B, C, D, E, F, G, H, I / Merkez - Kütahya                                                                                                                                                                                 |
| <b>Tapu Kayıt Bilgisi</b>                                                                           | Kütahya ili, Merkez ilçesi, Civli Mahallesi, 102 ada 2 Parsel.                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</b>                                                              | Rapora konu taşınmaz öğrenci yurdu olarak kullanılmaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>İmar Durumu</b>                                                                                  | Söz konusu parsel, 1/1.000 Ölçekli uygulama imar planına göre; 'Üniversite Sosyal Yaşam Merkezi' Alanında kalmakta, E:1,50, Hmaks: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.                                                                                                                       |
| <b>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</b> | Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Piyasa Değeri</b>                                                                                | 317.840.000,00 TL<br>(Üçyüzonyedimilyonsekizyüzkırbin Türk Lirası)                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>%20 KDV Dahil Piyasa Değeri</b>                                                                  | 381.408.000,00 TL                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Açıklama</b>                                                                                     | Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Raporu Hazırlayanlar</b>                                                                         | Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713<br>Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>                                                                     | Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418                                                                                                                                                                                                                                                                     |



## 2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUS) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000, TL  
Ticaret Sicil : 256696  
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx  
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr  
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

### 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Şirket Adresi : Büyükdere cd. No:201 C Blok Kat:8 Levent-İstanbul  
Şirket Amacı : Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek.  
Sermaye : 3.900.000.000, TL\*  
Telefon : 0 212 371 87 00  
E-Posta : [www.akfengyo.com.tr](http://www.akfengyo.com.tr)

(\*) Şirketin 6.500.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tutarını içerisinde 1.300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakit karşılığı ve %200 oranında olmak üzere 2.600.000.000 TL artırla 3.900.000.000 TL'ye yükseltilmesine ilişkin başvurusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 07.12.2023 tarihli ve 76/1684 sayılı toplantısında onaylanmıştır. 04.01.2024 tarihi itibarıyla da nakit olarak artırılan 2.600.000.000 TL nominal değerli payların ihracı izahnamede belirtilen koşullar çerçevesinde tamamlanarak, bedelleri nakden ve tamamen ödemiş olması sebebiyle yeni çıkarılmış sermayesi 3.900.000.000 TL'ye yükselmiştir.

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Kütahya İli, Merkez İlçesi, Civli Mahallesi, 102 ada 2 parsel üzerindeki öğrenci yurdu ile ilgili "irtifak hakkı sözleşmesinden doğan hakkın" adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### 2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

#### 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu gayrimenkul; Kütahya İli, Merkez İlçesi, Kirazpınar (Tapuda Cıvı) Mahallesiinde bulunmaktadır. Taşınmaz Dumlupınar Üniversitesi Kampüsü içerisinde yer almaktadır. Dumlupınar Üniversitesi'ne ulaşım için bölgenin ana arteri olan Balıkesir yolu üzerinde kuzeybatı istikametinde ilerlerken sol kol üzerinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım bölgenin ana arteri olan Kütahya-Tavşanlı Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Taşınmazın yer aldığı kampüs dışında yakın çevresinde genellikle tarım arazileri bulunmaktadır.



Koordinatlar: Enlem: 39.484323 - Boylam: 29.889323



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

|                                |                                    |
|--------------------------------|------------------------------------|
| İL – İLÇE                      | : KÜTAHYA - MERKEZ                 |
| MAHALLE – KÖY - MEVKİİ         | : CİVLI MAHALLESİ                  |
| CİLT - SAYFA NO                | : 16/1551                          |
| ADA - PARSEL                   | : 102 ADA 2 PARSEL                 |
| YÜZÖLÇÜM                       | : 24.878,00 m <sup>2</sup>         |
| ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ          | : ARSA                             |
| TAŞINMAZ ID                    | : 93015861                         |
| MALİK - HİSSE                  | : Dumlupınar Üniversitesi (1/1)    |
| EDİNME SEBEBİ<br>TARİH-YEVMIYE | : İfraz İşlemi (10.05.2016 - 9582) |

### 3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal üzerinden alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde bulunan kayıtlar aşağıdaki gibidir;

**İrtifak:** Isparta Yurt Yatırımlar 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. )

Isparta Yurt Yatırımlar A.Ş.'nin 2021 yılında kolaylaştırılmış usulde Akfen GYO A.Ş. ile birleşmesi nedeniyle lehine irtifak hakkı kurulan şirketin Akfen GYO A.Ş. olarak güncellenmesi gerektiği hatırlatılmış, Akfen GYO A.Ş. söz konusu güncellenmenin yapılması için gerekli başvurunun ivedilikle yapılacağını bildirmiştir.

### 3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Son üç yıl içerisinde alım satım konu olmamıştır. İmar ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

### 3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Kütahya Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre söz konusu taşınmazın 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre konu taşınmaz 'Üniversite Sosyal Yaşam Merkezi' Alanı'nda kalmakta, E:1,50 Hamkisi Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. İlgili imar planının plan notlarının 14. Maddesi geçerlidir. 14.Madde açıklaması şu şekildedir; Üniversitenin ve fakültelerinin kuruluş amacının gerektirdiği faaliyetlerle, öğrencilerin yaşamıyla ilgili temel ihtiyaçlarına ilişkin faaliyetlerin dışında dışa dönük ticari tesis kurulamaz. Alışveriş merkezleri yapılamaz.

### 3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için Kütahya Belediyesi İmar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi bir olumsuz karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

### 3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazda Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 29 yıl süreli kullanım hakkı tesis edilmiştir. İlgili resmi sözleşmede; irtifak hakkı süresi tapuya tescilden (16.12.2016) itibaren başlayacak olup 29 yıl süreli olduğu, idarenin izni alınarak taşınmazın 3. kişiler tarafından kullanılabilmesi, kira bedelinin ilk yıl için aylık 459.000 TL+KDV, takip eden yıllarda ise bir önceki yıl irtifak hakkı bedelinin ÜFE oranında artırılması, ÜFE'de bir değişiklik olmaması durumunda her hangi bir artış veya azalış yapılmayacağı görülmektedir.

Aşağıda Medeni Kanun'un ilgili maddelerinde üst hakkı ile ilgili hükümlere yer verilmiştir.

#### Üst hakkı

**Madde 726-** Bir üst irtifakına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyeti, irtifak hakkı sahibine ait olur. Bir binanın başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması, Kat Mülkiyeti Kanununa tâbidir. Bağımsız bölümler üzerinde ayrıca üst hakkı kurulamaz.

**Madde 826-** Bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir. Aksi kararlaştırılmış olmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer. Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. En az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir.

**Madde 827-** Üst hakkının içerik ve kapsamıyla ilgili olarak resmi senette yer alan, özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülenme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları herkes için bağlayıcıdır.

**Madde 828-** Üst hakkı sona erince yapılar, arazi malikine kalır ve arazinin bütünüleyici parçası olur. Bağımsız ve sürekli üst hakkı tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmişse, üst hakkı sona erince bu sayfa kapatılır. Taşınmaz olarak kaydedilmiş olan üst hakkı üzerindeki rehin hakları, diğer bütün hak, kısıtlama ve yükümlülükler de sayfanın kapatılmasıyla birlikte sona erer. Bedele ilişkin hükümler saklıdır.

**Madde 829-** Taşınmaz maliki, aksi kararlaştırılmadıkça, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir bedel ödemez. Uygun bir bedel ödenmesi kararlaştırılmışsa, miktarı ve hesaplanış biçimi belirlenir. Ödenmesi kararlaştırılan bedel, üst hakkı kendileri için rehnedilmiş olan alacaklıların henüz ödenmemiş alacaklarının güvencesini oluşturur ve rızaları olmaksızın üst hakkı sahibine ödenmez. Kararlaştırılan bedel ödenmez veya güvence altına alınmazsa, üst hakkı sahibi veya bu hak kendisine rehnedilmiş olan alacaklı, bedel alacağına güvence olmak üzere, terkin edilen üst hakkı yerine aynı derecede ve sırada bir ipoteğin tescilini isteyebilir. Bu ipotek, üst hakkının sona ermesinden başlayarak üç ay içinde tescil edilir.

**Madde 830-** Taşınmaz malikine kalan yapılar için üst hakkı sahibine ödenmesi kararlaştırılan bedelin miktarı ve bunun hesaplanış biçimi ile bu bedel borcunun kaldırılmasına ve arazinin ilk hâline getirilmesine ilişkin anlaşmalar, üst hakkının kurulması için gerekli olan resmi şekle tâbidir ve tapu kütüğüne şerh verilebilir.

**3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmaz için mevzuat uyarınca alınması gereken izinlerin alındığı ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu görülmüştür.

**Mimari Proje:** 20.07.2018 tarih onaylı

**Yapı Ruhsatı:** 15.05.2017 tarih ve 242/1,2,3,4,5,6,7,8,9 numaralar ile verilmiştir.

**Tadilat Ruhsatı:** 20.07.2015 tarih ve 350/1,2,3,4,5,6,7,8,9 numara ile verilmiştir.

**Tadilat Ruhsatı:** 16.08.2018 tarih ve 405 numara ile I blok için verilmiştir.

**Yapı Kullanma İzin Belgesi:** 24.01.2019 tarih ve 2019/29,30,31,32,33,34,35,36,37 numara ile verilmiştir.

| BLOK             | İLK RUHSAT |       | TADILAT RUHSATI |       | TADILAT RUHSATINA ESAS | YAPI SINIFI | KAT SAYISI | İSKAN      |         |
|------------------|------------|-------|-----------------|-------|------------------------|-------------|------------|------------|---------|
|                  | TARİH      | SAYI  | TARİH           | SAYI  |                        |             |            | TARİH      | SAYI    |
| A - YURT BİNASI  | 15.05.2017 | 342-1 | 20.07.2018      | 350-1 | 6460,42                | 5C          | B+Z+7      | 24.01.2019 | 2019-29 |
| B - YURT BİNASI  | 15.05.2017 | 342-2 | 20.07.2018      | 350-2 | 8856,74                | 5C          | B+Z+7      | 24.01.2019 | 2019-30 |
| C - YURT BİNASI  | 15.05.2017 | 342-3 | 20.07.2018      | 350-3 | 6455,2                 | 5C          | B+Z+6      | 24.01.2019 | 2019-31 |
| D - YURT BİNASI  | 15.05.2017 | 342-4 | 20.07.2018      | 350-4 | 6455,2                 | 5C          | B+Z+6      | 24.01.2019 | 2019-32 |
| E - YURT BİNASI  | 15.05.2017 | 342-5 | 20.07.2018      | 350-5 | 8856,74                | 5C          | B+Z+7      | 24.01.2019 | 2019-33 |
| F - YURT BİNASI  | 15.05.2017 | 342-6 | 20.07.2018      | 350-6 | 6460,42                | 6C          | B+Z+7      | 24.01.2019 | 2019-34 |
| G - SOSYAL TESİS | 15.05.2017 | 342-7 | 20.07.2018      | 350-7 | 11585,33               | 5C          | 2B+Z+2     | 24.01.2019 | 2019-35 |
| H - NİZAMİYE     | 15.05.2017 | 342-8 | 20.07.2018      | 350-8 | 180,1                  | 5C          | Z          | 24.01.2019 | 2019-36 |
| I - TİCARİ       | 15.05.2017 | 342-9 | 20.07.2018      | 350-9 | 1934,15                | 5C          | B+Z        | 24.01.2019 | 2019-37 |
| TOPLAM           |            |       |                 |       | 57304,3                |             |            |            |         |

**3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

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.

**3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Söz konusu parsel üzerinde öğrenci yurdu olarak kullanılan yapı bulunmaktadır. Değerleme, bu taşınmaz için hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

**3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Söz konusu parsel üzerinde yer alan yapıların B sınıfı enerji kimlik belgeleri bulunmaktadır.

#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

##### 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Kütahya Ege Bölgesi'nde yer alan 2022 nüfusu 580.701 olan şehirdir. Kütahya bölgesi, kuzey ve batıdaki yüksek dağ sırtlarında doruğa ulaşan tarım arazileri ile geniş bir yamaç alanına sahiptir. Kentin Yunanca adı Kotyaion, Roma dönemindeki adı ise Cotyaeum'dur. Eski kaynaklara, sikke ve yazıtlara göre Kütahya'nın antik dönemdeki adı "Kotiaaeion" (Cotiaaeion)'dur[4]. Ünlü Antik Çağ coğrafyacısı Strabon bu adın, "Kotys'in Kenti" anlamına geldiğini belirtmektedir. Kotys, Trakya'da yaşayan Odrisler'den olup, Romalılar'ın MS 38'de Anadolu'ya gönderdiği bir komutanın adıdır. Kütahya Arkeoloji Müzesi'nde bulunan bir sikkede bu ad "Koti" olarak geçmektedir. Kütahya adı, eskisine benzetilerek Türkler tarafından verilmiştir. Kuruluş tarihi kesin olarak tespit edilememekle beraber, tarihi MÖ 3000 yıllarına uzanmaktadır. Eski kaynaklara göre, Kütahya'nın antik çağlardaki adı Kotiaaeon, Cotiaaeum ve Koti şeklinde geçmektedir.

İl topraklarına yerleşen en eski halk Friglerdir. MÖ 1200'lerde Anadolu'ya gelen Frigler, Hitit İmparatorluğunun topraklarına girdiler ve bir devlet olarak örgütlendiler. MÖ 676'da Kimmerler, Frigya Kralı III. Midas'ı bozguna uğratarak Kütahya ve çevresine egemen oldular. 1071'de Malazgirt Meydan Muharebesi'nde Alp Arslan'a yenilen Bizans İmparatoru Romanus Diogenes tutsaklık dönüşü Kütahya'ya getirildi ve gözleri kör edildi. 1078'de Anadolu Selçuklu Devletini kuran Kutalmışoğlu Süleyman Şah Kütahya'yı da ele geçirdi. 1097'de Haçlıların saldırısına uğradı. II. Kılıç Arslan kaybedilen topraklarla birlikte Kütahya'yı geri aldı. II. Kılıç Arslan'dan sonra taht kavgaları nedeniyle tekrar Bizans'ın eline geçen şehir, son olarak I. Alâeddin Keykubad zamanında (1233) Selçuklu topraklarına dahil oldu.[6][7] 1277'de II. Gıyaseddin Keyhüsrev Kütahya yöresini Germiyanoglu Süleyman Şah kızı Devlet Hatun'u Osmanlı Sultanı I. Murat'ın oğlu Yıldırım Bayezid'a verdi. (1381) Germiyanogulları Beyliği'nin toprakları Devlet Hatun'un çeyizi olarak Osmanlılara verildi. (Kütahya ve çevresi dahil) 1402 Ankara Savaşında, Bayezid'i ağır bir yenilgiye uğratan Timur, Kütahya'yı alarak II. Yakup Bey'e geri verdi. Kütahya daha sonra Osmanlılara geçti ve Sancak Merkezi oldu.

Kütahya'da bulunan Dumlupınar Üniversitesi fiziki yapı ve büyüklüğü bakımından Türkiye'nin en önde gelen üniversitelerinden biridir. Dumlupınar Üniversitesi, Kütahya il merkezinde: Evliya Çelebi ve Germiyan Kampüsü olmak üzere iki kampüse, 10 ilçede de ayrı bina ve kampüs alanlarına sahiptir.

Kütahya, Yellice Dağı'nın (eski adı Acemdağı) kuzey eteğinde, Kütahya Ovası'nın güney kenarında kurulmuştur. Bah'tan gelen Katar Suyu, ovanın ortasından geçer ve şehrin 3 km kuzeybatısında olabilir. Sakarya Nehri'nin büyük bir kolu olan Porsuk Çayı'na katılır. Şehir, ovadan başlayarak, güneye doğru yükselen bir yerde kurulmuştur. Alayunt, Balıkesir Demiryolu istasyonunda yüksekliği 935 m olan yer, çarşı kesiminde 970 m'ye yükselir. Şehrin, iç kale kalıntılarının bulunduğu Hisar Tepesi'nde yükselti 1000 m'yi aşar. Şehir, bu tepe ile Hıdırlık Tepesi arasından bir dere vadisi boyunca yer alır. Şehrin eski çekirdeği, Hisar Tepesi önündedir ve önemli tarihî anıtlar bu kesimde bulunur. Evler, tepelerin yamacına yaslandığı gibi, özellikle yeni semtler ovaya doğru da yayılır. Yeni semtlerde sokaklar ve caddeler, düz ve geniş eski semtlerde ise dar, taş kaldırımlı ve çok defa da yokuşludur. Kütahya batıda Tavşanlı üzerinden Bursa'ya (Marmara Bölgesi) ve Balıkesir'e, (Ege kıyıları) güneybatıda Çavdarhisar ve Gediz üzerinden Ege Bölgesi'ne güneydoğuda Afyon üzerinden Konya'ya ve Akdeniz kıyılarına, kuzeydoğuda Eskişehir ve Bilecik yörelerine bağlanır.

**Merkez İlçesi hakkında:** İlçe nüfusu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Sonuçları'na göre 282.243 kişidir. Kütahya nüfusunun yaklaşık %47'si il merkezinde bulunmaktadır. Kütahya ve il merkezli; İç Anadolu'yu Ege'ye, Marmara Bölgesi'ni batıda Ege kıyılarına ve Göller Yöresi üzerinden Akdeniz kıyılarına bağlayan kara ve demiryollarının, İç Batı Anadolu eşiği üzerindeki önemli kavşaklardan biridir. Kütahya'nın Türkiye genelindeki tüm illerle karayolu bağlantısı vardır. Yolcu taşımacılığı ildeki otobüs şirketleri ve çevre illere alt Kütahya'dan geçen otobüslerle yapılmaktadır. Tüm ilçelerin il merkezine karayoluyla yolcu taşıyan otobüsleri vardır. Şehirlerarası karayolu ulaşımı Kütahya Çınar'dan sağlanmaktadır. Kütahya, Ankara'ya 311 km, İstanbul'a 360 km, İzmir'e 334 km, Antalya'ya 364 km. uzaklıktadır. 2012 yılında hizmete açılan Zafer Havalimanı'na 43 km mesafede yer almaktadır.

### **Kütahya Üniversitesi Hakkında**

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.

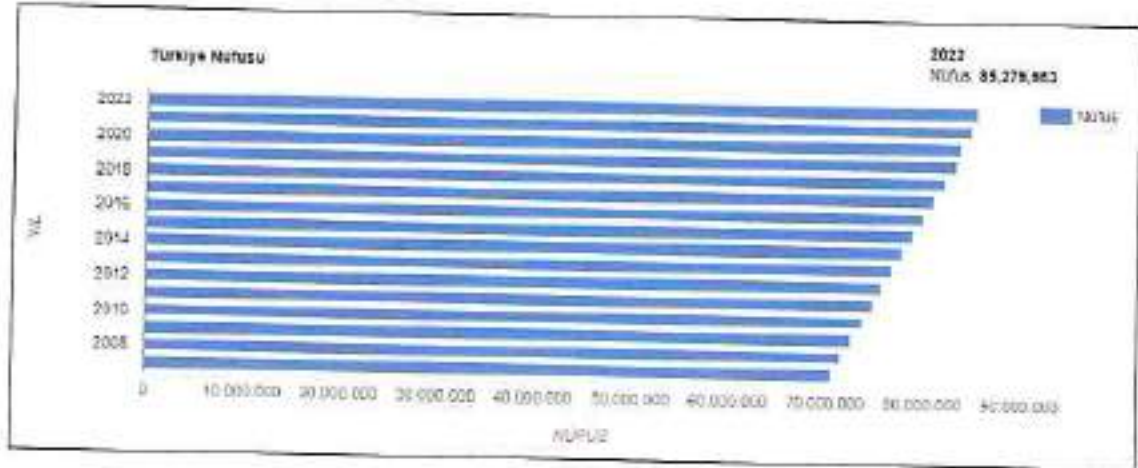
Kütahya Dumlupınar Üniversitesi coğrafi yakınlıkları nedeniyle İstanbul, Ankara, İzmir, Antalya, Konya, Bursa, Eskişehir gibi büyükşehirlerin öğrencilerinin tercihlerinin yoğun olduğu, mimari ve görsel güzelliklerinin yanında; bilişim altyapısı, bilgi teknolojileri, eğitim araç gereçleri, ileri teknoloji 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.

#### 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

##### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

##### Δ Nüfus:

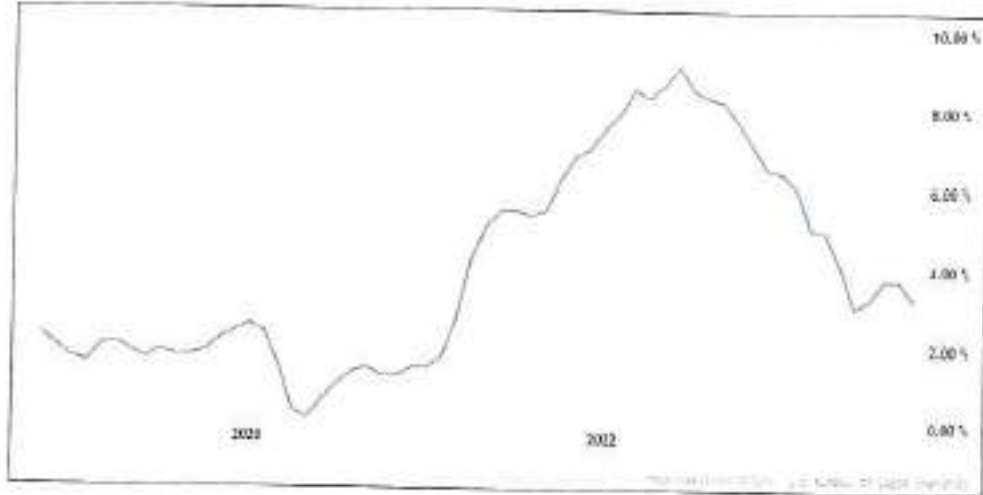


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

##### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri:

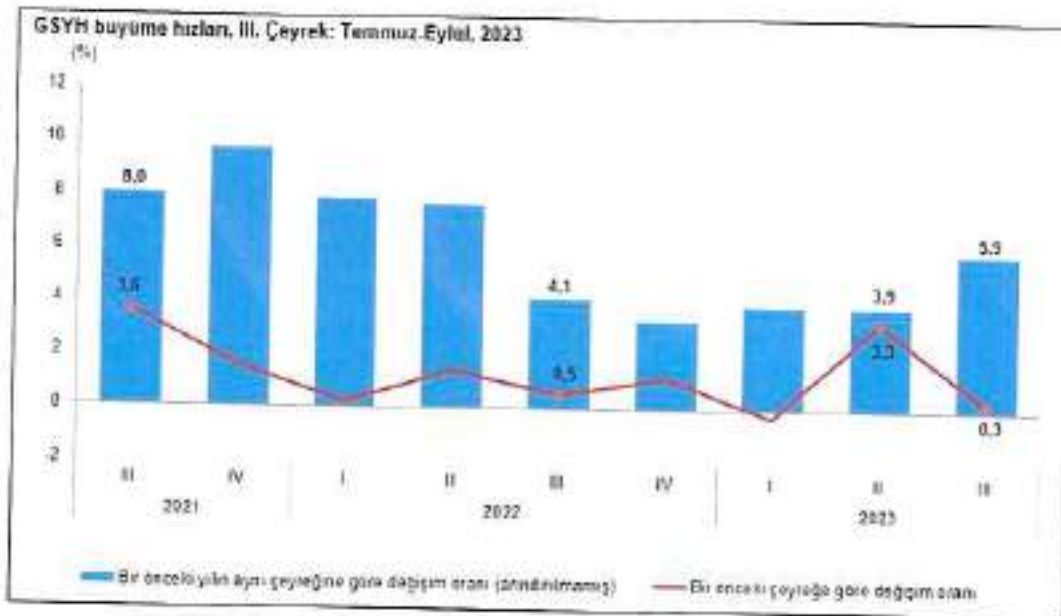


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %3,28, bir önceki yılın Aralık ayına göre %60,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,40 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %37,54 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,86 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %0,31 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,17 ile konut oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,53, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,27 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,56 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



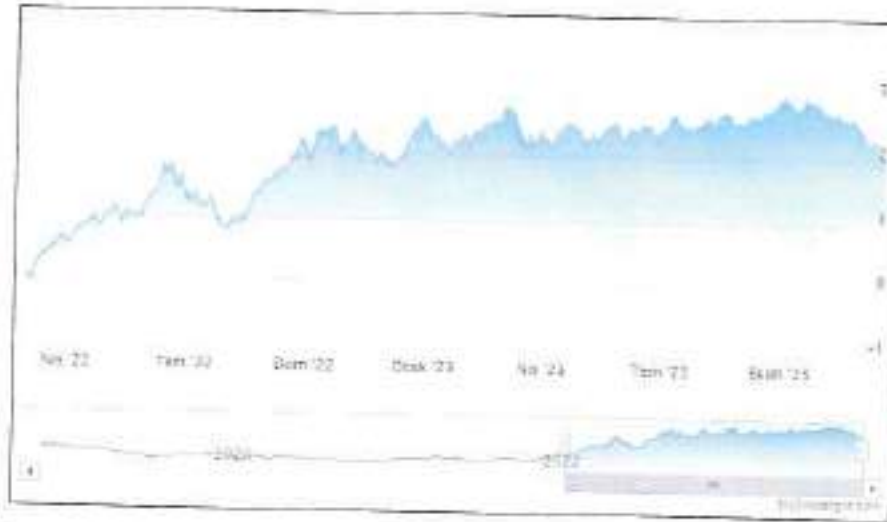
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibarıyla enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama %2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek %9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibarı ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibarıyla %3,6 seviyesine gelmiştir.

#### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



GSYİH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %79,8 artarak 7 trilyon 681 milyar 432 milyon TL oldu. GSYİH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 295 milyar 815 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hane halklarının nihai tüketim harcamaları 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %11,2 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %5,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %14,7 arttı. Mal ve hizmet ithalatı, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %14,5, ihracatı ise %1,1 arttı. İşgücü ödemeleri, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %117,2 arttı. Net işletme artışı/karma gelir %50,7 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %26,1 iken, bu oran 2023 yılında %32,2 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %55,0 iken %47,0 oldu. (TÜİK)

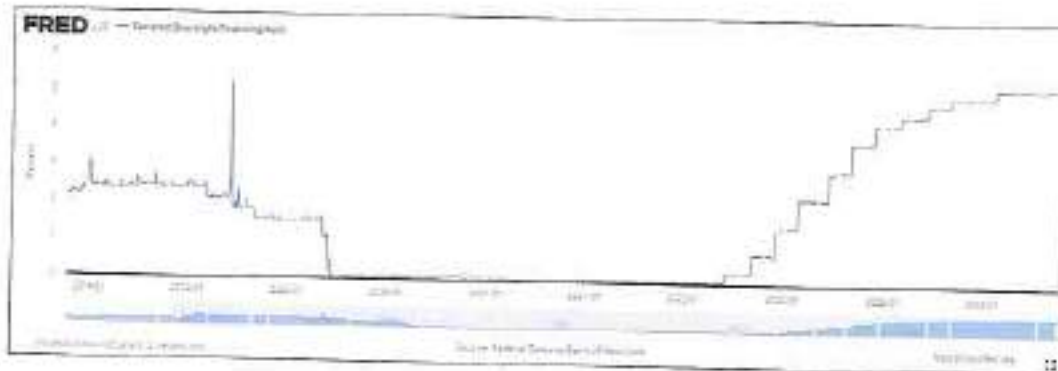
### Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:



2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama %1,98 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

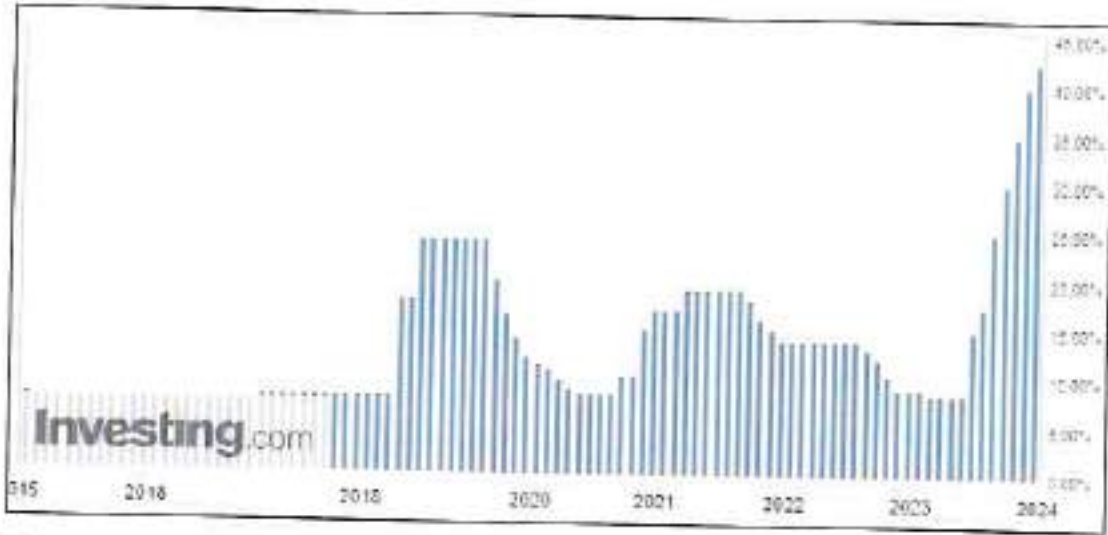


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile %39 civarındadır.

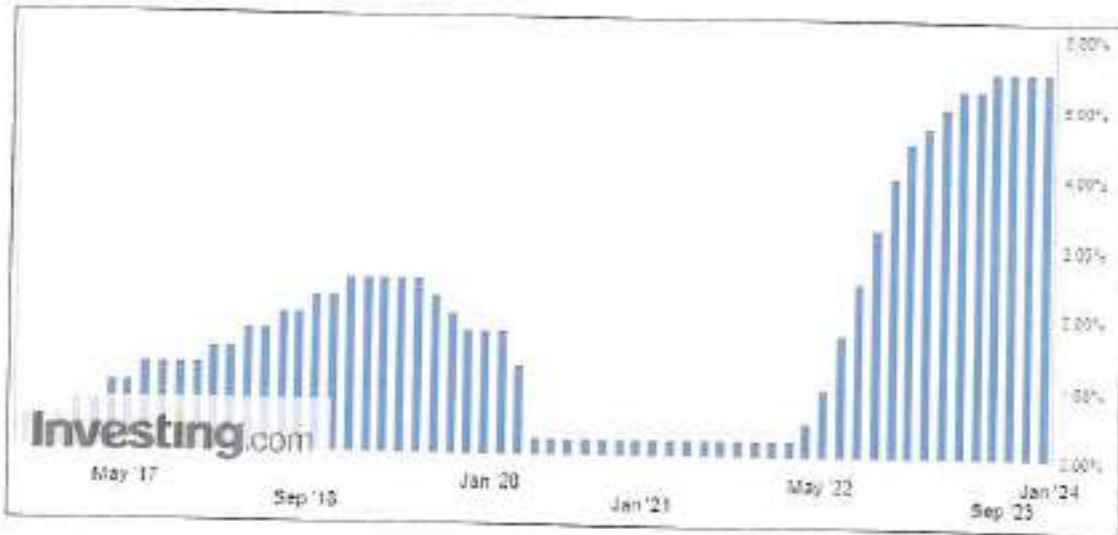


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibarı ile %5,31 seviyesine yükselmiştir.

#### Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi:



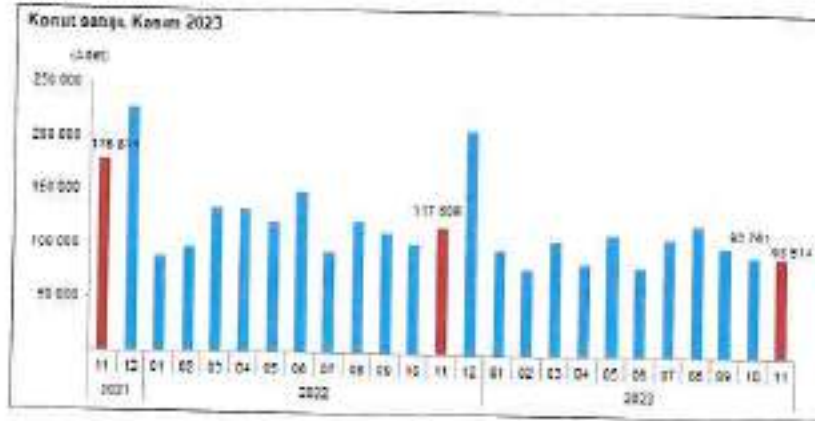
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibarıyla %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibarı ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %42,50 seviyesine gelmiştir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibarıyla %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibarıyla kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibarıyla tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibarı ile %5,50 seviyesindedir.

#### Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

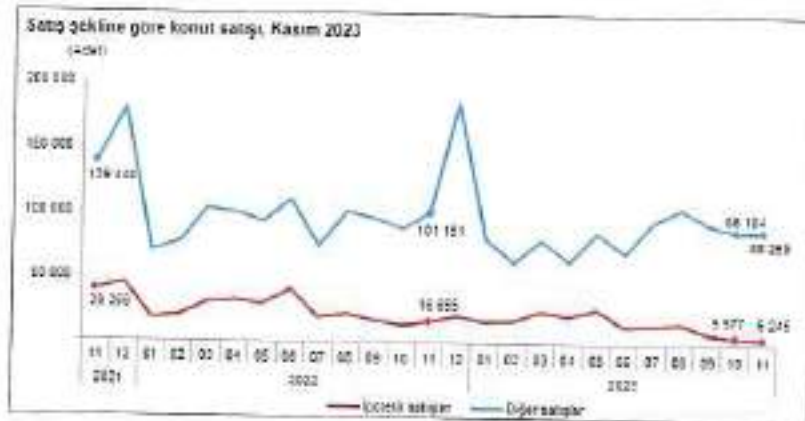
Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 azalarak 93 bin 514 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 187 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 8 bin 250 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 105 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 52 konut ile Hakkari, 57 konut ile Ardahan ve 73 konut ile Gümüşhane oldu. (TUIK)



**Konut Satışları, Kasım 2023**

|                                  | Kasım  |         | Değişim (%) | Ocak - Kasım |           | Değişim (%) |
|----------------------------------|--------|---------|-------------|--------------|-----------|-------------|
|                                  | 2023   | 2022    |             | 2023         | 2022      |             |
| Satış güdeline göre toplam satış | 82,554 | 117,000 | -29.5       | 1,087,349    | 1,277,692 | -14.9       |
| İpotekli satış                   | 5,205  | 95,655  | -94.5       | 171,705      | 388,924   | -55.6       |
| Diğer satış                      | 77,349 | 21,345  | -27.2       | 915,643      | 888,768   | +3.0        |
| Satış durumuna göre toplam satış | 93,754 | 117,000 | -20.0       | 1,087,349    | 1,277,692 | -14.9       |
| İlk el satış                     | 30,472 | 37,388  | -18.5       | 320,288      | 380,180   | -15.7       |
| İkinci el satış                  | 63,282 | 79,612  | -20.6       | 765,061      | 897,512   | -15.2       |

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %68,5 azalış göstererek 5 bin 245 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %33,6 azalışla 171 bin 706 oldu. Kasım ayındaki ipotekli satışların, bin 390'ı; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 51 bin 624'ü ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,7 azalarak 88 bin 269 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,2 azalışla 915 bin 643 oldu. (TÜİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,5 azalarak 30 bin 472 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,1 azalışla 328 bin 299 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,6 azalış göstererek 88 bin 269 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,4 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 759 bin 50 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,5 azalarak 2 bin 342 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,5 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 790 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 710 konut satışı ile İstanbul ve 316 konut satışı ile Mersin izledi. (TÜİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %24,9, daire sayısı %35,0 ve yüzölçümü %21,7 arttı. Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 39,1 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 21,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 10,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 8,1 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)



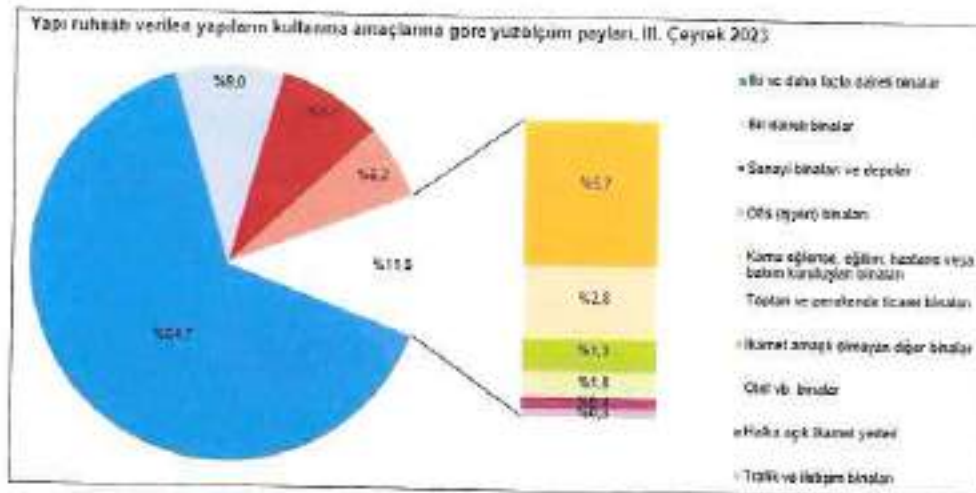
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TÜİK)



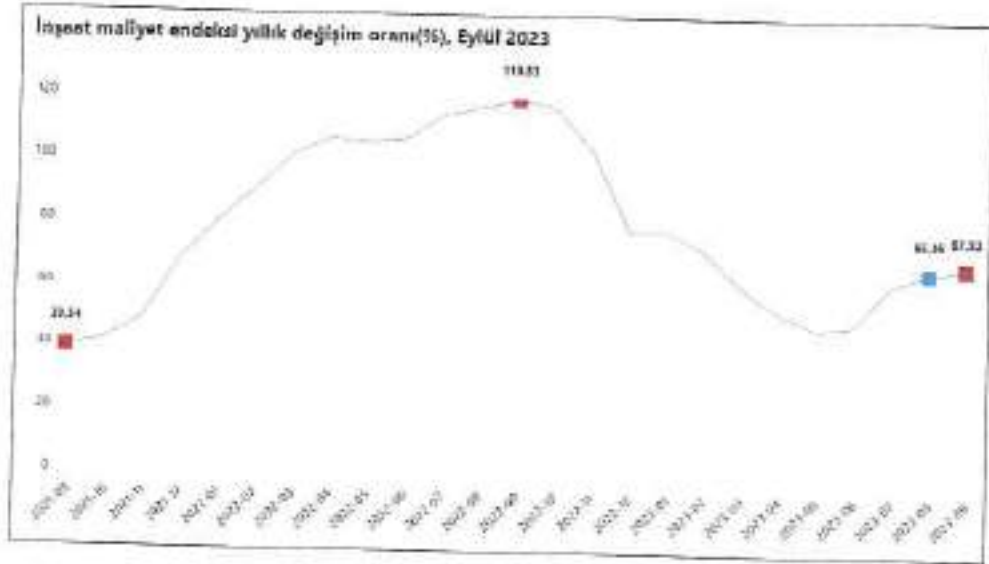
**Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023**

| Yıl  | Çeyrek | Bina sayısı | Yük. değişim (%) | Daire sayısı | Yük. değişim (%) | Yüzölçüm (m <sup>2</sup> ) | Yük. değişim (%) |
|------|--------|-------------|------------------|--------------|------------------|----------------------------|------------------|
| 2021 |        | 139.522     | 44,0             | 725.294      | 36,7             | 151.362.144                | 34,4             |
|      | I      | 33.571      | 137,0            | 174.664      | 116,5            | 31.567.662                 | 95,7             |
|      | II     | 30.534      | 55,7             | 157.696      | 14,4             | 31.700.568                 | 15,6             |
|      | III    | 30.418      | 20,2             | 149.514      | 6,1              | 33.312.277                 | 19,5             |
|      | IV     | 44.001      | 18,7             | 243.330      | 24,3             | 51.311.747                 | 38,6             |
| 2022 |        | 127.631     | 3,7              | 695.804      | -4,1             | 145.745.708                | -3,7             |
|      | I      | 26.134      | -33,2            | 129.672      | -25,8            | 37.414.905                 | -20,2            |
|      | II     | 29.677      | -4,8             | 144.076      | -6,6             | 38.780.734                 | -3,2             |
|      | III    | 20.255      | -7,0             | 116.507      | -2,7             | 32.120.843                 | -3,6             |
|      | IV     | 44.327      | 0,7              | 276.649      | 13,7             | 65.460.326                 | 6,8              |
| 2023 |        | 23.887      | -8,6             | 131.562      | 1,5              | 26.546.134                 | -1,7             |
|      | II     | 31.047      | 6,8              | 192.158      | 33,4             | 36.188.697                 | 27,4             |
|      | III    | 35.361      | 24,9             | 190.409      | 38,0             | 39.389.808                 | 21,7             |

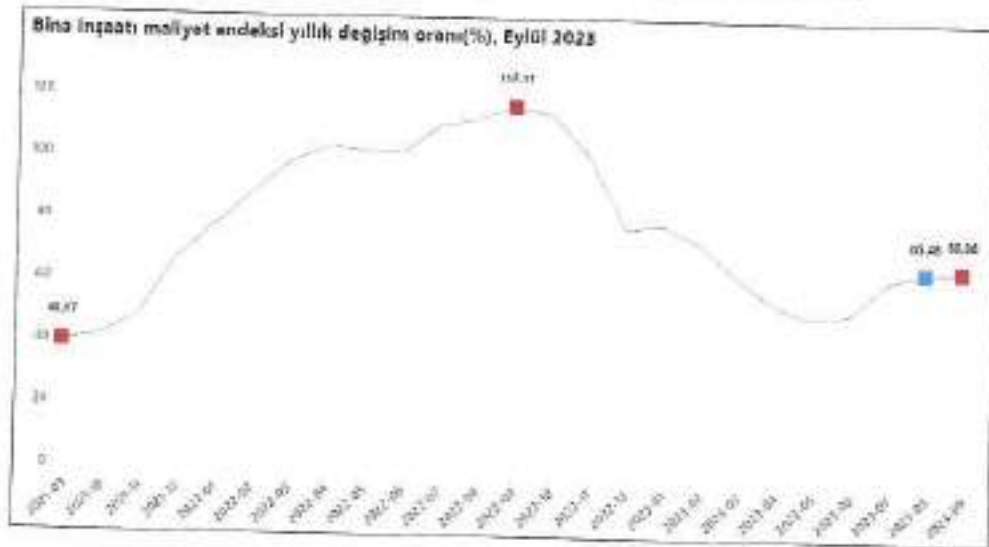
Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,3 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m<sup>2</sup> ile bir daireli binalar izledi. (TUIK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %114,05 arttı. (TUIK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,47 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,08 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,49 arttı, işçilik endeksi %0,21 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,26 arttı, işçilik endeksi %113,93 arttı. (TÜİK)



#### A Lisans ve Lisansüstü Eğitim İle İlgili Gelişmeler

2022-2023 eğitim öğretim yılı verilerine göre toplam 208 yükseköğretim kurumunda 6.950.142 öğrenci, 184.566 öğretim elemanı bulunmaktadır.

Yükseköğretimde yeni istatistikler belirlendi. 2022-2023 Öğretim Yılı Yükseköğretim İstatistiklerine göre, Türkiye'deki 208 yükseköğretim kurumunda 6.950.142 öğrenci, 184.566 öğretim elemanı bulunmaktadır. (30 Nisan 2023)

#### Toplam öğrenci sayısı

2022-2023 eğitim öğretim yılında toplam 6.950.142 öğrencinin 6.204.078'i devlet üniversitelerinde, 735.433'ü vakıf üniversitelerinde, 10.631'i vakıf meslek yüksekokullarında öğrenim görmektedir.

#### Yeni kayıt yaptıran öğrenci sayısı

2022-2023 eğitim öğretim yılında üniversitelere toplam 1.846.654 kişi yeni kayıt yaptırdı. Bunlardan 1.620.688'i devlet üniversitelerine, 221.494'ü vakıf üniversitelerine, 4.472'si vakıf meslek yüksekokullarına kaydolmuştur.

#### Mezun sayısı

2021-2022 akademik yılında yükseköğretim kurumlarından mezun olan sayısı toplam 903.673 kişi olarak belirlendi. Diploma alanlardan 773.325'i devlet üniversitelerinden, 127.957'si vakıf üniversitelerinden, 2.391'i vakıf meslek yüksekokullarından mezun olmuştur.

#### Öğretim elemanı sayısı

2022-2023 eğitim öğretim yılında toplam 184.566 öğretim elemanının 154.981'i devlet üniversitelerinde, 29.338'i vakıf üniversitelerinde, 247'si vakıf meslek yüksekokullarında bulunmaktadır.

Öğretim elemanlarının 34.280'i profesör, 22.462'si doçent, 44.216'sı doktor öğretim üyesi, 37.039'u öğretim görevlisi ve 46.569'u araştırma görevlisi olarak görev yapmaktadır.

\*\*\*

An itibarıyla öğrenci yurtları 81 il, 260 ilçe ve KKTC'de olmak üzere 822 yurt ve toplam 950 bin yatak kapasitesi ile hizmet vermektedir.

#### **4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

#### 4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

##### 4 Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Rapora konu taşınmaz 24.878 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 102 ada 2 parsel üzerinde yer almaktadır. Parsel Dumlupınar Üniversitesi yerleşkesi içerisinde yer almaktadır. Kampüs içerisinde kuzey kısımda konumlanmıştır. Parsel geometrik olarak yamuk formundadır. Parsel etrafı betonarme duvar ile çevrili, parsel üzerinde yapı dışında kalan alanlarda yollar kilitli taş döşeli, kısmen peyzaj alanları mevcuttur.

Taşınmaz A,B,C,D,E,F,G,H,I bloklardan oluşan öğrenci yurdu olarak kullanılan gayrimenkuldür. Söz konusu bloklardan G Blok Sosyal Tesis, H Blok Nizamiye binası, I Blok Ticari olarak kullanılmaktadır.

A blok projesine göre bodrum+zemin+7 normal kat şeklinde betonarme tarzda inşa edilmiştir. Projesine göre toplam yaklaşık brüt 6460 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Bodrum katında; sığınak, çamaşırhane, zemin katında; mescit, 11 adet öğrenci odası (3 adet engelli), normal katların her birinde 14 adet öğrenci odası bulunmaktadır.

B blok projesine göre bodrum+zemin+7 normal kat şeklinde betonarme tarzda inşa edilmiştir. Projesine göre toplam yaklaşık brüt 8856 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Bodrum katında; sığınak, çamaşırhane, zemin katında; mescit, 17 adet öğrenci odası (4 adet engelli), normal katların her birinde 13 adet öğrenci odası bulunmaktadır.

C blok projesine göre bodrum+zemin+6 normal kat şeklinde betonarme tarzda inşa edilmiştir. Projesine göre toplam yaklaşık brüt 6455 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Bodrum katında; sığınak, çamaşırhane ve 5 adet öğrenci odası (3 adet engelli), zemin katında; mescit, 16 adet öğrenci odası, normal katların her birinde 16 adet öğrenci odası bulunmaktadır.

D blok projesine göre bodrum+zemin+6 normal kat şeklinde betonarme tarzda inşa edilmiştir. Projesine göre toplam yaklaşık brüt 6455 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Bodrum katında; sığınak, çamaşırhane ve 10 adet öğrenci odası, zemin katında; mescit, 13 adet öğrenci odası (3 adet engelli), normal katların her birinde 16 adet öğrenci odası bulunmaktadır.

E blok projesine göre bodrum+zemin+7 normal kat şeklinde betonarme tarzda inşa edilmiştir. Projesine göre toplam yaklaşık brüt 8856 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Bodrum katında; sığınak, çamaşırhane, zemin katında; mescit, 17 adet öğrenci odası (4 adet engelli), normal katların her birinde 20 adet öğrenci odası bulunmaktadır.

F blok projesine göre bodrum+zemin+7 normal kat şeklinde betonarme tarzda inşa edilmiştir. Projesine göre toplam yaklaşık brüt 6460 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Bodrum katında; sığınak, çamaşırhane, zemin katında; mescit, 11 adet öğrenci odası (3 adet engelli), normal katların her birinde 14 adet öğrenci odası bulunmaktadır.

Yurt binalarında öğrenci odaları tip şekilde edilmiştir. Engelli öğrenci odaları 2 kişilik olarak planlanmıştır, yaklaşık brüt 41 m<sup>2</sup> alanlı olup yatak odası, banyo ve çalışma alanı olarak bölümlendirilmiştir. Diğer standart öğrenci odaları 4 kişilik olarak planlanmıştır, yaklaşık brüt 41 m<sup>2</sup> alanlıdır. Odalar; yatak odası, banyo ve çalışma bölümleri olarak düzenlenmiştir. Taşınmaz dışarıdan görülmüş olup yerinde inceleme yapılamamıştır. Dışarıdan yapılan gözlemlerde dış cephenin klasik dış cephe sıvalı ve boyalı olduğu, pencerelerin pvc doğrama olduğu, yapıların oldukça bakımlı durumda oldukları görülmüştür.

G blok; parselin orta kısmında konumlandır. Sosyal tesis olarak planlanmıştır. Projesine göre 2 bodrum, zemin kat ve 2 adet normal kat olarak inşa edilmiştir. Yapının 2. Bodrum katında 2 adet yemekhane, yemekhanelerin mutfak, depo, bulaşıkhanesi vb. bölümleri, 1. Bodrum katında; 2 adet kantin alanı, depolar, teknik alanlar, personel odaları, zemin katında; öğrenciler için ofisler, fuaye alanı, atölyeler, market, kuaför, ayakkabı tamircisi, eczane, terzi alanları, 1. Katında çok amaçlı salonlar, toplantı odası, idari ofisler, arşiv, çay ocağı ve wc'ler, 2. Katında mescit, imam odası, abdesthane ve wc'ler bulunmaktadır. Bu bina projesine göre yaklaşık 11585m<sup>2</sup> alanlıdır.

H blok; nizamiye binasıdır. Parselin kuzeybatı kenarında konumlandır. Projesine göre zemin kattan oluşmak üzere yaklaşık 180 m<sup>2</sup> alanlıdır. Görüşme salonu, güvenlik ofisi ve wc alanlarından oluşmaktadır.

I blok; ticari bloktur. Parselin kuzeydoğu kenarında konumlandır. Projesine göre bodrum kat ve zemin kattan oluşmaktadır. Bodrum katında sığınak, wc alanları ve restorana ait mutfak, zemin katında dükkan ve restoran bölümleri bulunmaktadır. Dükkan zemin katta yaklaşık 113 m<sup>2</sup>, restoran zemin katta 458 m<sup>2</sup>, bodrum katta 45 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 503m<sup>2</sup> alanlıdır. Yapı toplamda yaklaşık 1995m<sup>2</sup> alanlıdır.

**4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler**

Taşınmaz dışarıdan görülmüş olup yerinde inceleme yapılamamıştır. Dışarıdan yapılan gözlemlerde yapıların genel hatları bakımından mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

**4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Mevcut yapılar içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

**4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Söz konusu taşınmaz öğrenci yurdu olarak kullanılmaktadır.

## 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili 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 değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. 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 tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesi için belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülme bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ 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.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekli* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

## Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

### 5.1 Pazar Yaklaşımı

#### Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tipatip veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

#### Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, DPÜ Merkez Kampüs karşıtı, Ticaret + Konut Alanlı, Emsal:1.05 ve 4 Kat yapılaşma şartlarına ve 21231 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 75.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 274 333 00 29

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, DPÜ Merkez Kampüs karşıtı, Ticaret + Konut Alanlı, Emsal:1.05 ve 4 Kat yapılaşma şartlarına ve 2520 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 12.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 545 588 95 53

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, DPÜ Merkez Kampüs karşıtı, Ticaret + Konut Alanlı, Emsal:1.05 ve 4 Kat yapılaşma şartlarına ve 4223 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 19.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 274 333 13 34

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, DPÜ Merkez Kampüs karşıtı, Konut Alanlı, 3 Kat yapılaşma şartlarına ve 682 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 3.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 730 79 28

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, DPÜ Merkez Kampüs karşıtı, Konut Alanlı, 3 Kat yapılaşma şartlarına ve 500 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 850.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 534 269 30 76

Not: Emsaller ile ilgili gerekli şerefiye düzeltmeleri aşağıdaki tabloda yapılmıştır.

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU       |                         |   |                        |   |                        |   |                      |   |                      |   |
|------------------------------|-------------------------|---|------------------------|---|------------------------|---|----------------------|---|----------------------|---|
| İçerik                       | Emsal 1                 |   | Emsal 2                |   | Emsal 3                |   | Emsal 4              |   | Emsal 5              |   |
| Brüt alanı (m <sup>2</sup> ) | 21.231,00m <sup>2</sup> |   | 2.520,00m <sup>2</sup> |   | 4.223,00m <sup>2</sup> |   | 682,00m <sup>2</sup> |   | 500,00m <sup>2</sup> |   |
| Satış fiyatı                 | 675.000.000,00          |   | 612.000.000,00         |   | 619.500.000,00         |   | 63.000.000,00        |   | 6850.000,00          |   |
| m <sup>2</sup> birim fiyatı  | 63.532,57               |   | 64.761,90              |   | 64.617,57              |   | 64.398,83            |   | 61.700,00            |   |
| Pazarlık                     | 7%                      | - | 7%                     | - | 7%                     | - | 7%                   | - | 7%                   | - |
| Konum ve diğer şerefiye      | 30%                     | - | 30%                    | - | 25%                    | - | 30%                  | - | 10%                  | - |
| İmar Durumu şerefiyesi       | 45%                     | - | 45%                    | - | 45%                    | - | 45%                  | - | 40%                  | - |
| İndirgenmiş birim fiyat      | 6635,86                 |   | 6857,14                |   | 61.062,04              |   | 6791,79              |   | 6731,00              |   |
| Ortalama Birim fiyat         | 816TL/m <sup>2</sup>    |   |                        |   |                        |   |                      |   |                      |   |

[E:7 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Dumlupınar Üniversitesi karşısında bulunan yerleşim alanında 100 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan aylık 7500 TL bedelle kiralıktır.

İlgilisi : 0 274 502 30 33

[E:8 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Dumlupınar Üniversitesi karşısında bulunan yerleşim alanında 70 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan aylık 5000 TL bedelle kiralıktır.

İlgilisi : 0 507 145 43 05

[E:9 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Dumlupınar Üniversitesi karşısında bulunan yerleşim alanında 120 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan aylık 12000 TL bedelle kiralıktır.

İlgilisi : -

[E:10 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Dumlupınar Üniversitesi karşısında bulunan yerleşim alanında 90 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan aylık 7500 TL bedelle kiralıktır.

İlgilisi : 0 507 811 25 65

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU       |                      |   |                     |   |                      |   |                     |   |  |
|------------------------------|----------------------|---|---------------------|---|----------------------|---|---------------------|---|--|
| İçerik                       | Emsal 1              |   | Emsal 2             |   | Emsal 3              |   | Emsal 4             |   |  |
| Brüt alanı (m <sup>2</sup> ) | 100,00m <sup>2</sup> |   | 70,00m <sup>2</sup> |   | 120,00m <sup>2</sup> |   | 90,00m <sup>2</sup> |   |  |
| Satış fiyatı                 | ₺7.500,00            |   | ₺5.000,00           |   | ₺12.000,00           |   | ₺7.500,00           |   |  |
| m <sup>2</sup> birim fiyatı  | ₺75,00               |   | ₺71,43              |   | ₺100,00              |   | ₺83,33              |   |  |
| Pazarlık                     | 5%                   | - | 5%                  | - | 5%                   | - | 5%                  | - |  |
| Konum ve diğer şerefiye      | 0%                   | - | 0%                  | - | 0%                   | - | 0%                  | - |  |
| İmar Durumu şerefiyesi       | 0%                   | - | 0%                  | - | 0%                   | - | 0%                  | - |  |
| İndirgenmiş birim fiyat      | ₺71,25               |   | ₺67,86              |   | ₺95,00               |   | ₺79,17              |   |  |
| Ortalama Birim fiyat         | 78TL/m <sup>2</sup>  |   |                     |   |                      |   |                     |   |  |

**Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler**



**Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar**

Değerleme konusu taşınmaz Dumlupınar Üniversitesi Kampüsü içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın yer aldığı arsa 'Üniversite Sosyal Yaşam Merkezi' imarlıdır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalara göre kendisi ile aynı imar durumuna sahip arsa emsali bulunmamaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde genellikle plansız alanlar bulunmaktadır. Dumlupınar Üniversitesi yerleşkesinin cephe aldığı Tavşanlı yolunun doğu kısmı ise yoğunluklu konut imarlı olacak şekilde planlanmıştır.

Söz konusu bölgenin Üniversite yerleşkesine yakın olması sebebi ile yapılan yapılar apart, öğrenci yurdu vb. şekilde kullanıldığı görülmüştür. Bu durumu istinaden söz konusu arsaların taşınmaza emsal olabileceği kabul edilmiştir. Değerleme aşamasında bölgedeki konut imarlı arsalar ve plansız araziler emsal alınmış, konum, satış kabiliyeti, yapılaşma şartları, tercih edilebilirlik vb. durumlar ile ilgili gerekli düzeltmeler yapılarak taşınmaza arsa değeri takdir edilmiştir.

Arsa metrekaresi satış fiyatlarının bu bilgiler doğrultusunda şerefiye düzeltmeleri ile 650 TL ile 1.000 TL arasında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır. Bölgede dükkan vasıflı taşınmazların kira birim değeri 70-100 TL/m<sup>2</sup> aralığındadır.

#### Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, imar durumu, arazi yapısı, yola cephesi, ulaşım kolaylığı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazın arsa birim değeri 815 TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir.

| ARSA DEĞERİ      |                       |                                  |                 |
|------------------|-----------------------|----------------------------------|-----------------|
| ADA/PARSEL       | ALAN(m <sup>2</sup> ) | BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> ) | DEĞER (TL)      |
| 102 ADA 2 PARSEL | 24878,00              | 815,98 ₺                         | 20.300.000,00 ₺ |

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (KDV hariç) 20.300.000,00- TL takdir edilmiştir.

#### **5.2 Maliyet Yaklaşımı**

##### Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

##### Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephedeki durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değeri takdir edilmiştir.

#### Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Söz konusu taşınmazın yapı değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2023 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tablosundan, mevcut yapıların yerinde yapılan tespitlere göre belirlenen sınıfları dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

| YAPI DEĞERİ                                                    |                   |                       |                   |                  |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|------------------|
| NİTELİK                                                        | İNŞAAT ALANI (m2) | BİRİM MALİYET (TL/m2) | VİPRANMA PAYI (%) | DEĞER (TL)       |
| A,B,C,D,E,F BLOKLAR (İdari alanlar)                            | 2951              | 7500                  | 7                 | 20.590.000,00 ₺  |
| A,B,C,D,E,F BLOKLAR (Oda katları)                              | 40594             | 7500                  | 7                 | 283.150.000,00 ₺ |
| G BLOK                                                         | 11585             | 5500                  | 5                 | 60.540.000,00 ₺  |
| H BLOK                                                         | 180               | 5500                  | 5                 | 950.000,00 ₺     |
| I BLOK                                                         | 1994              | 5500                  | 5                 | 10.420.000,00 ₺  |
| Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri, Harici Müteferrik İşler vs. |                   |                       |                   | 850.000,00 ₺     |
| TOPLAM                                                         |                   |                       |                   | 376.500.000,00 ₺ |

#### Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

| TAŞINMAZ    | DEĞER (TL)       |
|-------------|------------------|
| ARSA DEĞERİ | 20.300.000,00 ₺  |
| YAPI DEĞERİ | 376.500.000,00 ₺ |
| TOPLAM      | 396.800.000,00 ₺ |

\* Sonuç olarak maliyet yöntemine göre taşınmazın arsa ve yapı değeri olarak toplamda 396.800.000,00 TL değer takdir edilmiştir.

Söz konusu taşınmaz üzerinde tesis edilen irtifak hakkına esas değer hesaplama tablosu aşağıdaki şekildedir.

| İrtifak Hakkı Süresi ve Oran Tablosu                                         |                 |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| İrtifak Hakkı Tesisi Tarihi                                                  | 16.12.2016      |
| İrtifak Hakkı Süresi                                                         | 29 YIL          |
| İrtifak Hakkı Süresi Gün Bazında                                             | 10592           |
| İrtifak Hakkı Bitiş Tarihi                                                   | 16.12.2045      |
| Değerleme Tarihi                                                             | 29.12.2023      |
| Değerleme Tarihi İtibari ile Kalan İrtifak Hakkı Kullanım Süresi Gün Bazında | 8023            |
| İrtifak Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi                                  | 75,75           |
| Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri                                 |                 |
| Arsa Yüzölçümü                                                               | 24878,00        |
| Arsa Toplam Değeri                                                           | 20.300.000,00 ₺ |
| İrtifak Hakkı Değerinin Oranı (2/3)                                          | 0,6666          |
| İrtifak Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi                                  | 75,75           |
| İrtifak Hakkına Esas Arsa Birim Değeri                                       | 412,01 ₺        |
| Arsa Yüzölçümü                                                               | 24878,00        |
| İrtifak Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri                                      | 10.249.912,72 ₺ |

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile tam mülkiyete esas arsa birim değeri bulunmuş, yukarıdaki tabloda gösterildiği üzere üst hakkı hesaplaması yöntemi ile irtifak hakkına esas teşkil eden arsa değerine ulaşılmıştır. Böylelikle rapora konu taşınmazın irtifak hakkına esas maliyet yöntemine göre piyasa değeri;

| TAŞINMAZ      | DEĞER (TL)              |
|---------------|-------------------------|
| ARSA DEĞERİ   | 10.249.912,72 ₺         |
| YAPI DEĞERİ   | 376.500.000,00 ₺        |
| <b>TOPLAM</b> | <b>386.749.912,72 ₺</b> |

Gayrimenkulün irtifak hakkı değeri bu yöntemle yaklaşık 386.750.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.

İrtifak Hakkı Değeri: Arsa Piyasa Değeri x 2/3 (Üst Hakkı Çarpanı) x (Kalan Yıl/49 Yıl) üzerinden hesaplama yapılmıştır.

#### Δ Sigortaya Esas Yapı Değerleri

Sigortaya esas yapı değeri; yapı ruhsatında ve iskan belgesinde belirtilen yapı sınıfı üzerinden yeniden inşa edileceği durumu varsayılarak belirtilmiştir. Taşınmazlar ruhsat belgesinde 5C yapı sınıfına sahip olsa da mahallinde yapılan tespitlerde 3B yapı sınıfında olduğuna kanaat getirilmiştir.

| Kapalı Alan          | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Sigorta Değeri      |
|----------------------|----------------------------------|---------------------|
| 57304 m <sup>2</sup> | x 6350 TL/m <sup>2</sup>         | = 363.880.400,00 TL |

### 5.3 Gelir Yaklaşımı

#### Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

#### → İndirgenmiş Nakit Akışları (INA) Yöntemi:

INA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak da nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, INA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir.

İndirgenmiş nakit akışı analizinin uygulanmasında güncel bir yaklaşım olan artık değer; gayrimenkul yatırımcısı için öngörülen işletme periyodunun sonrasında gayrimenkulün satıldığı varsayımına dayanarak hesaplanan değerdir. Kapitalizasyon oranı yardımıyla yapılan artık değer hesaplamasında, TIP 1 (International Valuation Standards Council (IVSC) tarafından Temmuz 2013'te Technical Information Paper 1 (TIP 1) Discounted Cash Flow) tarafından önerilen, uluslararası alanda yapılan güncel değerlendirme çalışmalarında olduğu gibi, son dönemi takip eden yılın gelirinin kullanılmasıdır. Projeksiyon periyodunun sonunda gayrimenkulü satın alacak olan yatırımcının da gelecek yılın gelirene göre, alış fiyatına karar vereceği düşünülmektedir. Artık değer hesabında son dönemi takip eden yılın gelirinin baz alınması, elde edilen sonuç değeri etkileyen bir unsurdur. Bir başka deyişle projenin ön

görülen modelleme periyodunun son yılından sonsuza kadar olan nakit akışlarının öngörülen son yıla indirgenmiş haline artık değer denir.

INA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (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 öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),
- (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,
- (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi,
- (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

#### → Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

#### A İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekliler

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- a. Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- b. Değerlenen varlığı türü,
- c. Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
- d. Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- e. Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
- f. Kullanılan nakit akışının türü,

$$\text{İndirgeme Oranı} = \text{Riskli Getiri Oranı}^* + \text{Risk Primi}^{**}$$

\* Riskli getiri oranı, 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri riskli getiri oranı %23 civarındadır.

\*\* Risk primi ise belirlenen riskli getiri oranları üzerinden yaklaşık %2,5-3 civarında sektör riski ve %3-4 civarında ülke riski dikkate alınarak belirlenmiştir.

Bu doğrultuda indirgeme oranı %27 olarak alınmıştır.





| 12              | 13              | 14              | 15              | 16              | 17              | 18              | 19              | 20              | 21              | 22              |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 2035            | 2036            | 2037            | 2038            | 2039            | 2040            | 2041            | 2042            | 2043            | 2044            | 2045            |
| 6219.512.697,82 | 6243.770.094,58 | 6270.584.804,98 | 6300.349.133,53 | 6333.987.538,22 | 6370.060.167,42 | 6410.766.785,84 | 6455.951.132,28 | 6506.105.756,83 | 6561.277.390,08 | 6623.572.902,99 |
| 950,72          | 950,72          | 950,72          | 950,72          | 950,72          | 950,72          | 950,72          | 950,72          | 950,72          | 950,72          | 950,72          |
| 6335,12         | 6371,99         | 6412,91         | 6458,33         | 6508,74         | 6564,70         | 6626,82         | 6695,77         | 6772,31         | 6857,26         | 6951,56         |
| 100,00%         | 100,00%         | 100,00%         | 100,00%         | 100,00%         | 100,00%         | 100,00%         | 100,00%         | 100,00%         | 100,00%         | 100,00%         |
| 63.825.305,68   | 64.243.889,30   | 64.710.694,93   | 65.228.871,37   | 65.804.047,22   | 66.442.492,41   | 67.151.166,58   | 67.937.794,90   | 68.810.952,34   | 69.780.157,10   | 70.855.974,38   |
| 6223.436.003,49 | 6248.013.963,88 | 6275.295.499,91 | 6305.578.004,90 | 6339.191.585,43 | 6376.502.659,83 | 6417.917.952,41 | 6463.888.927,18 | 6514.916.709,17 | 6571.557.547,18 | 6634.428.877,37 |

|                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| 62.234.360,03   | 62.480.139,64   | 62.752.955,00   | 63.055.780,05   | 63.391.915,85   | 63.765.026,60   | 64.179.179,52   | 64.638.889,27   | 65.149.167,09   | 65.715.575,47   | 66.344.288,77  |
| 618.971.185,24  | 621.002.516,73  | 623.312.793,57  | 625.877.200,86  | 628.723.692,96  | 631.883.299,18  | 635.390.462,09  | 639.283.412,92  | 643.604.588,34  | 648.401.093,05  | 653.725.213,30 |
| 62.234.360,03   | 62.480.139,64   | 62.752.955,00   | 63.055.780,05   | 63.391.915,85   | 63.765.026,60   | 64.179.179,52   | 64.638.889,27   | 65.149.167,09   | 65.715.575,47   | 66.344.288,77  |
| 61.658.939,24   | 61.841.422,56   | 62.043.979,04   | 62.268.836,73   | 62.518.386,57   | 62.795.409,09   | 63.102.904,10   | 63.444.223,55   | 63.823.088,14   | 64.243.627,83   | 64.710.426,89  |
| 61.117.180,02   | 61.240.069,82   | 61.376.477,50   | 61.527.890,02   | 61.695.957,93   | 61.882.513,50   | 62.089.589,76   | 62.319.444,64   | 62.574.583,55   | 62.857.787,74   | 63.172.144,39  |
| 6218.969.675,50 | 6243.066.339,80 | 6269.792.537,18 | 6299.469.716,27 | 6332.411.385,06 | 6368.976.637,42 | 6409.564.067,53 | 6454.616.114,96 | 6504.623.887,61 | 6560.132.515,24 |                |

|               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 27,00%        | 27,00%        | 27,00%        | 27,00%        | 27,00%        | 27,00%        | 27,00%        | 27,00%        | 27,00%        | 27,00%        | 27,00%        |
| 61.205.115,68 | 61.793.407,56 | 62.559.627,40 | 63.481.249,14 | 64.538.729,57 | 65.714.952,61 | 66.994.958,58 | 68.385.672,46 | 69.815.666,48 | 71.334.952,60 | 72.914.801,09 |

| Değerleme Tablosu             |                 |                 |                 |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Risksiz Getiri Oranı          | 23,00%          | 23,00%          | 23,00%          |
| Risk Primi                    | 3,50%           | 4,00%           | 4,50%           |
| İndirgeme oranı               | 26,50%          | 27,00%          | 27,50%          |
| Bugünkü Değer ( TL )          | ₺327.492.987,38 | ₺317.841.377,89 | ₺308.640.242,60 |
| Yaklaşık Bugünkü Değer ( TL ) | ₺327.490.000,00 | ₺317.840.000,00 | ₺308.640.000,00 |

#### Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazın halihazırda faal olarak kullanılan gelir getirici bir mülk olması sebebiyle indirgenmiş nakit akışı uygulanmış ve neticesinde bir değere ulaşılmıştır.

Söz konusu ulaşılan değer, indirgenen nakit akışlarının bugünkü değer toplamıdır.

İndirgenmiş nakit akışı verileri dikkate alındığından taşınmazın nakit akışı projeksiyonu ile tespit edilen toplam değeri, yaklaşık 317.840.000,00 TL'dir.

#### **5.4 Diğer Tespit ve Analizler**

##### Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmaz için Kredi Yurtlar Kurumu ile Akfen GYO A.Ş. arasında her yıl Eylül ayında belirlenen kira artış oranına göre 2023 yılı Eylül ayından itibaren aylık kira bedeli KDV hariç 2.569.397,07 TL olarak belirlenmiştir. Bu bedel her yıl Eylül ayında artış gösterecek olup artışlar Kredi Yurtlar Kurumu ile mutabık kalarak TEFE-TÜFE oranlarına göre belirlenecektir.

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

Değerleme konusu taşınmaz öğrenci yurdu olarak kullanılmaktadır. Söz konusu taşınmazın hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz öğrenci yurdu olarak kullanılmaktadır. Üzerinde herhangi bir proje geliştirme çalışması yoktur.

##### Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım durumunun en etkin ve verimli durumu olduğu kanaatindeyiz.

##### Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

## 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

#### 6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemlerin ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmaz için irtifak hakkı sözleşmesinden doğan hakkın değerinin tespiti yapıldığı için mevcut kira geliri üzerinden gelir analizi yapılmıştır. Pazar yaklaşımı ile ticari ünitelerin kira bedelin tespiti ve arsa değerinin tespiti yapılmıştır. Maliyet analizinde mevcut binaların maliyet bedeli belirlenmiştir. Taşınmazın hali hazırda irtifak hakkı sözleşmesine göre gelir getiriyor olması göz önüne alınarak Gelir analizi ile tespit edilen değeri esas kabul edilmiştir.

### 6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

### Δ Olumlu Özellikler

- Taşınmazın Dumlupınar Üniversitesi kampüsü içerisinde yer alıyor olması
- Taşınmaz içerisinde yer alan tesislere öğrencilerin kolayca ulaşabilmesi

### $\Delta$ Olumsuz Özellikler

- Şehir merkezine mesafeli olması

### Δ Firsatlar

- Üniversitenin öğrenci potansiyelinin yüksek olması

### Δ Τεχδιτler

- Bölgeye yapılan 1+1 konutların tercih edilmeye başlanması

**6.3 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri**  
Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

**6.4 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken izin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla da herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

#### 6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazın takyidat incelemesi ile ilgili açıklamalar 3.3 başlığı altında verilmiştir.

6.6 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Haric, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan bina 'Öğrenci Yurdu' olarak kullanılmakta olup üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

**6.8 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Haric Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar, yurt olarak kullanımda olup İrtifak hakkı sözleşmesine göre işletilmektedir. İrtifak hakkına ilişkin incelenen resmi sözleşmede; bağımsız ve sürekli nitelikte irtifak hakkının 29 yıl süreli olduğu; irtifak hakkının üçüncü kişilere devredilebileceği; sürenin sonunda irtifak hakkına konu yapının bedelsiz olarak taşınmaz malikine geçeceği; irtifak hakkı bedelinin ilk yıl için 459.000 TL+KDV olduğu, sonraki yıllar için ise sözleşmede belirtilen bedeller şeklinde olduğu görülmektedir. Söz konusu sözleşmeye göre irtifak hakkının devredilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

**6.9 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirleriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbirleriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrafta yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." ve (g) bendi "Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler." gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde gayrimenkule dayalı hak olarak bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.



## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporada sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına hâiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

## 9. RAPOR EKLERİ

- Δ Takyidat Belgeleri,
- Δ İrtifak Hakkı Sözleşmesi,
- Δ Taşınmaz Görselleri,
- Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri