



Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

03.07.2024
SM-24-SPK-022

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler

Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Büyükdere Caddesi, No:201, Levent Loft, C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL Tel: (0212) 371 87 00 – E.Mail: info@akfengyo.com.tr
Sözleşme Tarihi / Sayısı	22.01.2024
Talep Tarihi / Sayısı	25.04.2024 / 022
Değerleme Tarihi	28.06.2024
Rapor Tarihi	03.07.2024
Rapor Numarası	SM-24-SPK-022
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	6 Yurt, 1 Sosyal Tesis, 1 Ticari Bina ve 1 Nizamiyeden Oluşan Yurt Kompleksi
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	Kirazpınar Mahallesi, Kütahya Dumlupınar Üniversitesi Evliya Çelebi Yerleşkesi, Dumlupınar Yurt Müdürlüğü No: 35/ A-B-C-D-E-F-G-H-I, Merkez / KÜTAHYA
Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı	Nurullah KİBAR Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK 924076)
Raporu Hazırlayan Uzman	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236)

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ	5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI	5
1.2 UYGUNLUK BEYANI	5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	9
3.1 TAPU KAYITLARI	9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ	10
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	10
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	11
4.1 TAŞINMAZIN TANIMI	11
4.2 TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	11
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	17
4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	18
4.5. SWOT ANALİZİ	21
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	22
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	22
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	22
5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	22
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	25
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	25
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	36
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	36
6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	36
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	36
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	37
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	37

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	37
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ	41
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ	42
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	44
8. SONUÇ	45

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

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

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerleme çalışması ile ilgili olarak;

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

beyan ederiz.

1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER

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

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

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

Bu kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

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

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

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

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

© Maliyet Yaklaşımı.

(a) Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

© karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların tutarlı bir karşılaştırmalı analizinin yapılması,

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

© düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

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

b) Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

© söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,

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

© uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve

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

c) Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

© toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.

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

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

E-Posta : iletisim@smartkurumsal.com.tr

Web : www.smartkurumsal.com.tr

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

Sermaye: 1.000.000.-TL

2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Caddesi, No: 201 Levent Loft C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL

Tel: (0212) 37187 00

Web: info@akfengyo.com.tr

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla,

- Pazar değeri tespiti
- Pazar kira değerinin tespiti

talebi bulunmaktadır.

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

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

RAPORA KONU TAŞINMAZ	
İli	KÜTAHYA
İlçesi	MERKEZ
Mahallesi	CİVLİ
Köyü	-
Mevkii	-
Pafta No.	25-I-1-2
Ada No.	102
Parsel No.	2
Yüz ölçümü (m²)	24.878,00
Ana Taşınmazın Niteliği	ARSA
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Cilt No. / Sayfa No.	16 / 1551
Tarih / Yevmiye No.	10.05.2016 / 9582
Sahibi	DUMLUPINAR ÜNİVERSİTESİ (1/1)

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 09.11.2023 tarihinde saat 15:55'de alınan ve yetkilisi tarafından tarafımıza ibraz edilen tapu kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen takyidatlar bulunmaktadır.

İrtifak:

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

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 09.11.2023 tarihinde alınan ve yetkilisi tarafından tarafımıza ibraz edilen tapu kayıt belgesine göre son üç yıl içerisinde satış işlemi bulunmamaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın mülkiyetinin "DUMLUPINAR ÜNİVERSİTESİ" olması sebebiyle TKGM Sisteminden tapu kayıt belgelerine ulaşılammış, tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesine izin verilmemiştir. Bu sebeple tarafımıza iletilen belge baz alınmıştır.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZIN TANIMI

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

4.2 TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 Kütahya İli

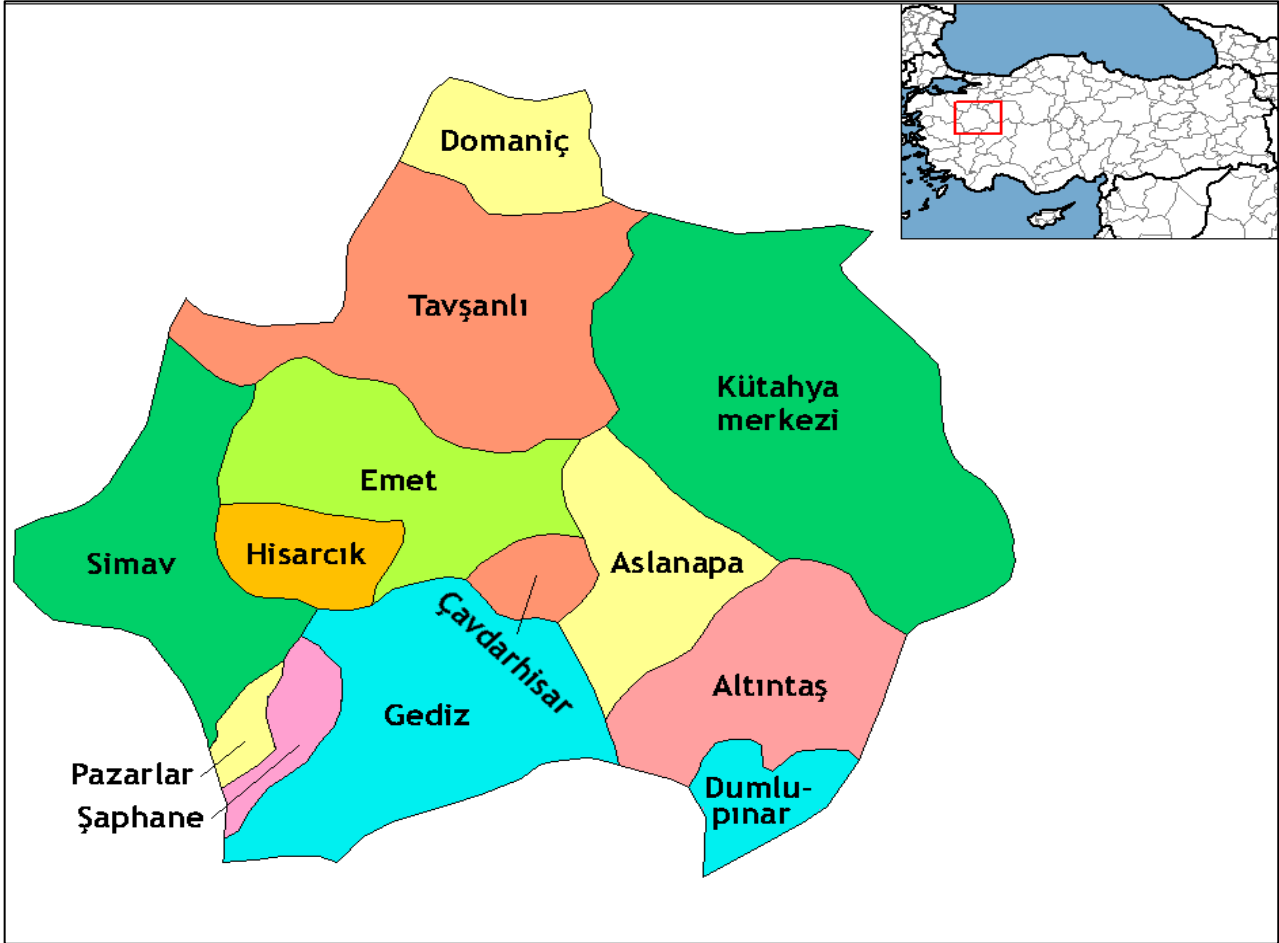
Konum:

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



İdari Sınırlar:

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



Ulaşım:

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

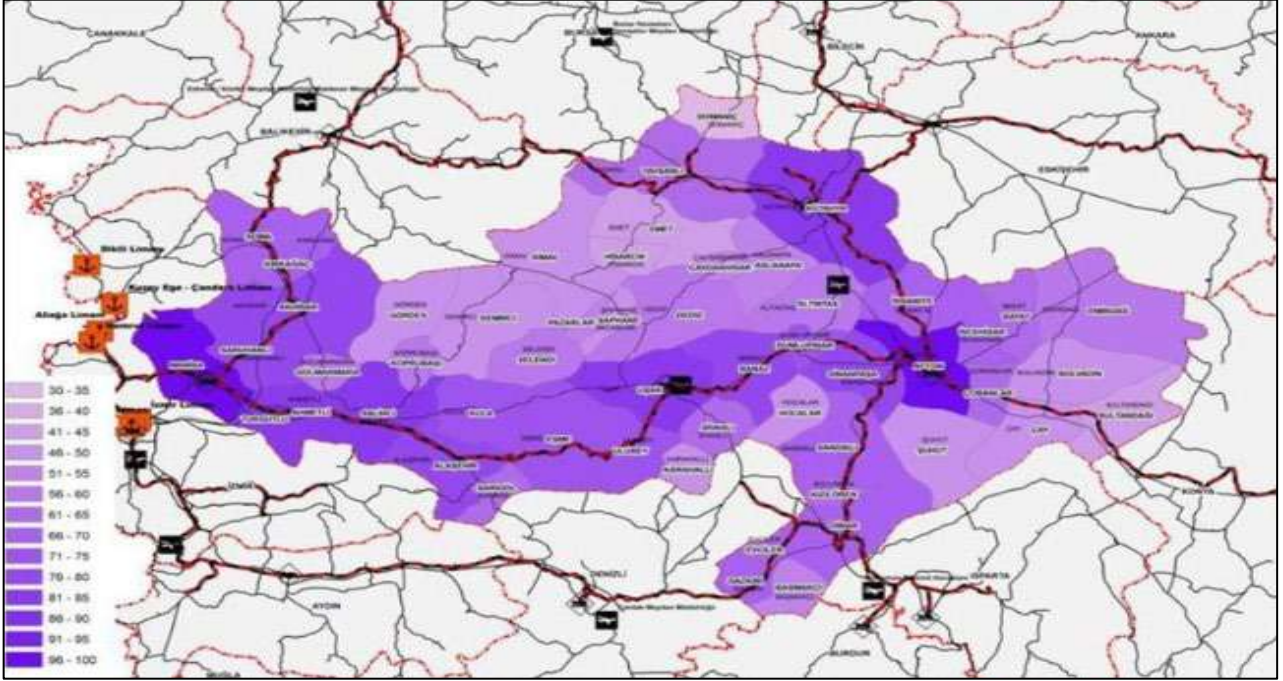
Demiryolu: Büyükşehirler başta olmak üzere birçok kentten aktarmalı ve direkt olarak Kütahya'ya ulaşabilirsiniz. Tren seferleri az sayıda olduğu için direkt sefer bulamayabilirsiniz. Bu gibi durumlarda tren ile Ankara'ya gidebilir ve oradan tren, taksi, otobüs gibi seçeneklerle Kütahya'ya geçebilirsiniz.

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

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

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

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



İklim:

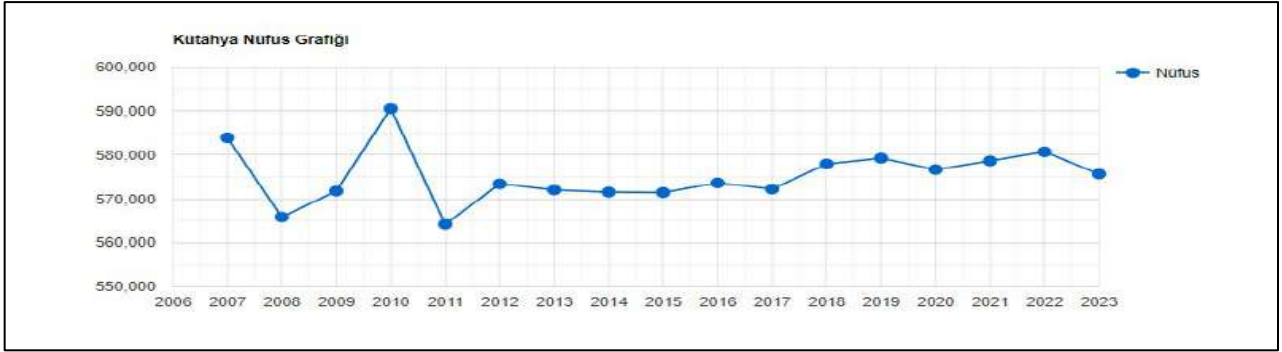
Ege, Marmara ve İç Anadolu Bölgesi iklim tipleri arasında bir geçiş iklimine sahiptir. İlçede, tam bir kara iklimi hüküm sürer. Kışları sert ve soğuk, yazları ise sıcak geçer. Baharlar genellikle yağışlıdır. İlçe topraklarının büyük bir bölümü çam ormanları ile kaplıdır. Tepelik yerlerde meşelikler çok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

Su Kaynakları:

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

Nüfus ve Demografik Yapı:

Kütahya nüfusu bir önceki yıla göre 5.027 azalmıştır. Kütahya nüfusu 2023 yılına göre 575.674'dir. Bu nüfus, 284.542 erkek ve 291.132 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,43 erkek, %50,57 kadındır. Yüzölçümü 12.043 km² olan Kütahya ilinde kilometrekareye 48 insan düşmektedir. Kütahya nüfus yoğunluğu 48/km²'dir. Kütahya ili nüfusu: 575.674'dür. Bu nüfusun % 79,25'i şehirlerde yaşamaktadır (2023 sonu). İlin yüzölçümü 11.632 km²'dir. İlde km²'ye 49 kişi düşmektedir. (Bu sayı Simav'da 268'dir.) İlde yıllık nüfus % 0,87 oranında azalmıştır. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Çavdarhisar (% 5,10)- Emet (-% 3,12)



Yıl	Ankara Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	575.674	284.542	291.132
2022	580.701	286.833	293.868
2021	578.640	284.739	293.901
2020	576.688	284.575	292.113
2019	579.257	285.020	294.237
2018	577.941	284.675	293.266
2017	572.256	282.661	289.595
2016	573.642	283.955	289.687
2015	571.463	282.816	288.647
2014	571.554	282.810	288.744
2013	572.059	283.574	288.485
2012	573.421	284.909	288.512
2011	564.264	279.162	285.102
2010	590.496	305.634	284.862
2009	571.804	285.911	285.893
2008	565.884	280.370	285.514
2007	583.910	296.167	287.743

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

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2023	Merkez	276.427	137.614	138.813	% 48,02
2023	Tavşanlı	100.651	50.045	50.606	% 17,48
2023	Simav	61.346	29.804	31.542	% 10,66
2023	Gediz	49.915	24.177	25.738	% 8,67
2023	Emet	18.264	8.727	9.537	% 3,17
2023	Altıntaş	15.446	7.788	7.658	% 2,68
2023	Domanıç	14.206	7.100	7.106	% 2,47
2023	Hisarcık	10.996	5.315	5.681	% 1,91
2023	Aslanapa	8.485	4.271	4.214	% 1,47
2023	Çavdarhisar	6.073	2.946	3.127	% 1,05
2023	Şaphane	5.844	2.772	3.072	% 1,02
2023	Pazarlar	5.064	2.490	2.574	% 0,88
2023	Dumlupınar	2.957	1.493	1.464	% 0,51

Ekonomi:

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

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

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

hammaddeleri önemli maden rezervleri arasındadır. Bu madenlerden bor mineralleri stratejik bir öneme haizdir.

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

Kütahya Üniversitesi

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

SM-24-SPK-022
17

4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Ana Taşınmazın Özellikleri:

ANA TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ			
Yapının İnşaat Tarzı	Betonarme	Yapının Sınıfı ve Grubu	4/C
Yapım Yılı	2017	Yapı Nizamı	Ayrık
Yapının Toplam Kat Adedi	A Blok: 9 (BK+ZK+7NK+ÇK) B Blok: 9 (BK+ZK+7NK+ÇK) C Blok: 8 (BK+ZK+6NK+ÇK) D Blok: 8 (BK+ZK+6NK+ÇK) E Blok: 9 (BK+ZK+7NK+ÇK) F Blok: 9 (BK+ZK+7NK) G Blok Sosyal Tesis: 5 (2BK+ZK+2NK+ÇK) H Blok Nizamiye: 1 (ZK) I Blok Ticari: 2 (BK+ZK)	Ana Taşınmazdaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	-
Otopark	Var	Asansör	Var
Yüzme Havuzu	Yok	Özel Güvenlik	Var
Deprem Derecesi	2. Derece	Deprem Hasar Durumu	Yok
Açıklama: Ülkemizde yaşanan depremler sonrasında köklü değişiklikler ve düzenlemeler getirilen ve halen yürürlükte olan, günümüzde üzerinde güncellemeler yapılan 06/03/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'in son güncellemesi 18/03/2018 tarihinde yapılmış olup Türkiye Deprem ve Bina Yönetmeliği olarak düzenlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana taşınmazın inşaatı ise depremler sonrasında düzenleme getirilen 06/03/2007 tarihli yönetmelik sonrasında yapılmıştır.			



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

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

A Blok Yurt Binası; parselin kuzeybatı cephesinde, nizamiyenin sağında yer almaktadır. Mimari projesine göre 1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 7 Normal kat + Çatı katı olmak üzere toplam 9 kat olarak inşa edilmiş olup yaklaşık brüt 6.575 m² + 89 m² çatı katı kullanım alanıdır. Taşınmazın **bodrum katı;** yaklaşık brüt 735 m² kullanım alanlı, sığınak, çamaşırhane, WC ve kat holü hacimlerinden, **zemin katı;** yaklaşık brüt 730 m² kullanım alanlı, bina girişi, 3 adet mescit, memur odası, kat ofisi, 4 adet engelli odası, 7 adet öğrenci odası ve kat holü hacimlerinden, **normal katların** her biri yaklaşık brüt 730 m² kullanım alanlı, kat ofisi, kat holü ve 14 adet öğrenci odası hacimlerinden **çatı katı** ise yaklaşık brüt 89 m² kullanım alanlı, makine dairesi, kat holü hacimlerinden oluşmaktadır. Blok toplamda 109 odalı ve 428 kişiliktir. Müşteri bilgisi dahilinde taşınmaz içerisine girilmemiş olup dışarıdan yapılan incelemelere göre brüt alan olarak projesine uygun olduğu, herhangi bir dış büyüme olmadığı gözlemlenmiştir. Projesine göre blok içinde 2 adet asansör bulunmaktadır.

B Blok Yurt Binası; parselin güneybatı cephesinde, A Bloğun güneyinde yer almaktadır. Mimari projesine göre 1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 7 Normal kat + Çatı katı olmak üzere toplam 9 kat olarak inşa edilmiş olup yaklaşık brüt 8.986 m² + 89 m² çatı katı kullanım alanıdır. Taşınmazın **bodrum katı;** yaklaşık brüt 1.002 m² kullanım alanlı, sığınak, çamaşırhane, WC ve kat holü hacimlerinden, **zemin katı;** yaklaşık brüt 998 m² kullanım alanlı, bina girişi, 3 adet mescit, memur odası, kat ofisi, 3 adet engelli odası, 14 adet öğrenci odası ve kat holü hacimlerinden, **normal katların** her biri yaklaşık brüt 998 m² kullanım alanlı, kat ofisi, kat holü ve 20 adet öğrenci odası hacimlerinden **çatı katı** ise yaklaşık brüt 89 m² kullanım alanlı, makine dairesi, kat holü hacimlerinden oluşmaktadır. Blok toplamda 157 odalı ve 622 kişiliktir. Müşteri bilgisi dahilinde taşınmaz içerisine girilmemiş olup dışarıdan yapılan incelemelere göre brüt alan olarak projesine uygun olduğu, herhangi bir dış büyüme olmadığı gözlemlenmiştir. Projesine göre blok içinde 2 adet asansör bulunmaktadır.

C Blok Yurt Binası; parselin güneybatı cephesinde, B Bloğun güneyinde yer almaktadır. Mimari projesine göre 1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 6 Normal kat + Çatı katı olmak üzere toplam 8 kat olarak inşa edilmiş olup yaklaşık brüt 6.556 m² + 89 m² çatı katı kullanım alanıdır. Taşınmazın **bodrum katı;** yaklaşık brüt 823 m² kullanım alanlı, bina girişi, 3 adet mescit, memur odası, kat ofisi, sığınak, çamaşırhane, WC, kat holü, 3 adet engelli odası ve 2 adet öğrenci odası hacimlerinden, **zemin katı;** yaklaşık brüt 819 m² kullanım alanlı, kat ofisi, 16 adet öğrenci odası ve kat holü hacimlerinden, **normal katların** her biri yaklaşık brüt 819 m² kullanım alanlı, kat ofisi, 16 adet öğrenci odası ve kat holü hacimlerinden, **çatı katı** ise yaklaşık brüt 89 m² kullanım alanlı, makine dairesi, kat holü hacimlerinden oluşmaktadır. Blok toplamda 117 odalı ve 462 kişiliktir. Müşteri bilgisi dahilinde taşınmaz içerisine girilmemiş olup dışarıdan yapılan incelemelere göre brüt alan olarak projesine uygun olduğu, herhangi bir dış büyüme olmadığı gözlemlenmiştir. Projesine göre blok içinde 2 adet asansör bulunmaktadır.

D Blok Yurt Binası; parselin güneybatı cephesinde, E Bloğun güneyinde yer almaktadır. Mimari projesine göre 1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 6 Normal kat + Çatı katı olmak üzere toplam 8 kat olarak inşa edilmiş olup yaklaşık brüt 6.556 m² + 89 m² çatı katı kullanım alanıdır. Taşınmazın **bodrum katı;** yaklaşık brüt 823 m² kullanım alanlı, sistem odası, sığınak, çamaşırhane, WC, kat holü, 10 adet öğrenci odası hacimlerinden, **zemin katı;** yaklaşık brüt 819 m² kullanım alanlı, bina girişi, 3 adet mescit, kat ofisi, memur odası, 3 adet engelli odası, 10 adet öğrenci odası ve kat holü hacimlerinden, **normal katların** her biri yaklaşık brüt 819 m² kullanım alanlı, kat ofisi, 16 adet öğrenci odası ve kat holü hacimlerinden, **çatı katı** ise yaklaşık brüt 89 m² kullanım alanlı, makine dairesi, kat holü hacimlerinden oluşmaktadır. Blok toplamda 119 odalı ve 470 kişiliktir. Müşteri bilgisi dahilinde taşınmaz içerisine girilmemiş olup dışarıdan yapılan incelemelere göre brüt alan olarak projesine uygun olduğu, herhangi bir dış büyüme olmadığı gözlemlenmiştir. Projesine göre blok içinde 2 adet asansör bulunmaktadır.

E Blok Yurt Binası; parselin kuzeydoğu cephesinde, D Bloğun kuzeyinde yer almaktadır. Mimari projesine göre 1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 7 Normal kat + Çatı katı olmak üzere toplam 9 kat olarak inşa edilmiş olup yaklaşık brüt 8.986 m² + 89 m² çatı katı kullanım alanıdır. Taşınmazın **bodrum katı;** yaklaşık brüt 1.002 m² kullanım alanlı, sığınak, çamaşırhane, WC ve kat holü hacimlerinden, **zemin katı;** yaklaşık brüt 998 m² kullanım alanlı, bina girişi, 3 adet mescit, memur odası, kat ofisi, 3 adet engelli odası, 14 adet öğrenci odası ve kat holü hacimlerinden, **normal katların** her biri yaklaşık brüt 998 m² kullanım alanlı, kat ofisi, kat holü ve 20 adet öğrenci odası hacimlerinden **çatı katı** ise yaklaşık brüt 89 m² kullanım alanlı, makine dairesi, kat holü hacimlerinden oluşmaktadır. Blok toplamda 157 odalı ve 622 kişiliktir. Müşteri bilgisi dahilinde taşınmaz içerisine girilmemiş olup dışarıdan yapılan incelemelere göre brüt alan olarak projesine uygun olduğu, herhangi bir dış büyüme olmadığı gözlemlenmiştir. Projesine göre blok içinde 2 adet asansör bulunmaktadır.

F Blok Yurt Binası; parselin kuzeybatı cephesinde, nizamiyenin sağında yer almaktadır. Mimari projesine göre 1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 7 Normal kat + Çatı katı olmak üzere toplam 9 kat olarak inşa edilmiş olup yaklaşık brüt 6.575 m² + 89 m² çatı katı kullanım alanıdır. Taşınmazın **bodrum katı;** yaklaşık brüt 735 m² kullanım alanlı, sığınak, çamaşırhane, WC ve kat holü hacimlerinden, **zemin katı;** yaklaşık brüt 730 m² kullanım alanlı, bina girişi, 3 adet mescit, memur odası, kat ofisi, 4 adet engelli odası, 7 adet öğrenci odası ve kat holü hacimlerinden, **normal katların** her biri yaklaşık brüt 730 m² kullanım alanlı, kat ofisi, kat holü ve 14 adet öğrenci odası hacimlerinden **çatı katı** ise yaklaşık brüt 89 m² kullanım alanlı, makine dairesi, kat holü hacimlerinden oluşmaktadır. Blok toplamda 109 odalı ve 428 kişiliktir. Müşteri bilgisi dahilinde taşınmaz içerisine girilmemiş olup dışarıdan yapılan incelemelere göre brüt alan olarak projesine uygun olduğu, herhangi bir dış büyüme olmadığı gözlemlenmiştir. Projesine göre blok içinde 2 adet asansör bulunmaktadır.

G Blok sosyal Tesis Binası; parselin orta kısmında yer almaktadır. Mimari projesine göre 2 Bodrum Kat + Zemin Kat + 2 Normal kat + Çatı katı olmak üzere toplam 5 kat olarak inşa edilmiş olup yaklaşık brüt 11.745 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın **2.bodrum katı;** yaklaşık brüt 2.173 m² kullanım alanlı, yemekhane, mutfak, mutfığa ait depo, hazırlama, yıkama vb. hacimler, WC, kat holleri hacimlerinden, **1.bodrum katı;** yaklaşık brüt 4.144 m² kullanım alanlı, 2 adet kantin, 2 adet çamaşırhane, teknik hacimler, yemekhane, kantin ve yemekhaneye ait, depolar, hazırlama, vb. hacimler, WC, kat holleri hacimlerinden, **zemin katı;** yaklaşık brüt 2.231 m² kullanım alanlı, servis girişleri, atölyeler, gençlik ofisleri, fuaye alanları, 2 adet market, teknik odalar ve WC hacimlerinden, **1. normal katı;** yaklaşık brüt 2.073 m² kullanım alanlı, yönetim odaları, fuaye alanları, 2 adet arşiv, 2 adet toplantı odası, 2 adet çok amaçlı salon ve WC hacimlerinden, **2. normal katı** ise yaklaşık brüt 1.124 m² kullanım alanlı, 2 adet imam odası, 2 adet mescit + faaliyet alanı, 2 adet abdesthane, kat holleri ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Müşteri bilgisi dahilinde taşınmaz içerisine girilmemiş olup dışarıdan yapılan incelemelere göre brüt alan olarak projesine uygun olduğu, herhangi bir dış büyüme olmadığı gözlemlenmiştir. Projesine göre blok içinde 2 adet asansör bulunmaktadır.

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

I Blok Ticari; parselin kuzeydoğu cephesinde, kampüs içi yola cepheli olup yurt sınırları dışına çıkarılmış, kampüste yer alan öğrencilere hizmet vermektedir. Mimari projesine göre 1 Bodrum Kat + Zemin Kat olmak üzere toplam 2 kat olarak inşa edilmiş olup yaklaşık brüt 1.654 m² kullanım alanıdır. Taşınmazın **bodrum katı;** yaklaşık brüt 840 m² kullanım alanlı, sığınak depo ve WC hacimlerinden, **zemin katı;** yaklaşık brüt 814 m² kullanım alanlı kapalı kat bahçeleri, kafe, dükkan, market, WC ve giriş hacimlerinden oluşmaktadır. Müşteri bilgisi dahilinde taşınmaz içerisine girilmemiş olup dışarıdan yapılan incelemelere göre brüt alan olarak projesine uygun olduğu, herhangi bir dış büyüme olmadığı gözlemlenmiştir. Projesine göre blok içinde 2 adet asansör bulunmaktadır.

Yurt binalarında odalar benzer şekilde, 4 kişilik olarak planlanmış, yatak mahali, çalışma mahali, lavabo, WC-duş hacimlerinden oluşmakta olup ortalama 41 m² kullanım alanına sahiptirler. Engelli öğrenci odaları ise 2 kişilik olarak planlanmıştır, yaklaşık brüt 41 m² kullanım alanıdır.

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

Parsel üzerinde bloklar dışında kalan alanlar kısmen peyzaj alanı, açık oyun sahaları, kısmen otopark ve yaya yolu olarak düzenlenmiştir. Parselin etrafı beton duvar üzeri tel ile çevrilidir. Otopark ve yaya yol alanlarında zeminler taş kaplamalıdır. Parsel üzerinde açık alanlarda trafolar ve jeneratörler bulunmaktadır.

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

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

4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
GÜÇLÜ YANLAR	- Altyapı imkanlarının iyi olması - Ulaşım imkanının iyi olması - Kullanılan işçilik ve malzemenin iyi olması - Kütahya İli'nin genç nüfusa sahip olması - Kütahya Dumlupınar Üniversitesi'ne yakın konumda yer alıyor olması	ZAYIF YANLAR	- Şehir merkezine uzak konumda olması - Yapıların kısmen eski olması - Yatırımın büyüklüğü nedeniyle belirli bir alıcı kitlesine hitap ediyor olması	İÇ ETKENLER
FIRSATLAR	- Bilinirliğinin yüksek olması - Kampüs içinde yer alması - Kütahya İli'nin öğrenci nüfusu her yıl artması	TEHDİTLER	Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar	DIŞ ETKENLER

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
Plan Türü	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	Lejant	Üniversite Sosyal Yaşam Merkezi
İnşaat Nizamı	-	H max	30,50 m
TAKS	0,40	KAKS (Emsal)	1,50
Çekme Mesafeleri	Ön: 10 m	Yan: -	Arka: -
Diğer	Kütahya Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgilere göre taşınmazın bulunduğu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Üniversite Sosyal Yaşam Merkezi" lejantında, TAKS: 0,40, E:1,50, Hmax: 30,50 olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.		

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

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

5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Isparta Belediyesi'nde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu parsel üzerindeki yurt kompleksinde yer alan taşınmazlara ait yasal belgeler aşağıdaki gibidir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.1 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Analizi;

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

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

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

5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için kurumumuz tarafından ilk defa rapor hazırlanmaktadır.

5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazlardan A Bloğa ait, 01.08.2018 tarihli, Y264322CB0D97 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, B Bloğa ait, 31.07.2018 tarihli, Y264388781A06 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, C Bloğa ait, 31.07.2018 tarihli, Y26432F9022D2 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, D Bloğa ait, 31.07.2018 tarihli, Y2643927FC259 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, E Bloğa ait, 31.07.2018 tarihli, Y264332D77892 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, F Bloğa ait, 31.07.2018 tarihli, Y26433A94C5C9 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, G Bloğa ait, 31.07.2018 tarihli, Y2443271709C8 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, H Bloğa ait, 31.07.2018 tarihli, Y2443B9A47881 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde, I Bloğa ait, 31.07.2018 tarihli, Y2443FF277313 belge numaralı, B sınıfı özelliğinde enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

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

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

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

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

Değerlemeye konu taşınmazın mülkiyetinin "DUMLUPINAR ÜNİVERSİTESİ" olması sebebiyle TKGM Sisteminden tapu kayıt belgelerine ulaşılammış, tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesine izin verilmemiştir. Bu sebeple tarafımıza iletilen 09.11.2023 tarihli tapu kaydı belgesi baz alınmıştır. Ancak müşteri tarafından tarafımıza iletilen tescil istem belgesine istinaden Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 02.07.2021 tarih, 10362 sayılı kararı ile şirketin birleşerek adının Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olduğu anlaşılmış olup irtifak hakkı lehdarının adının Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak düzenlendiği görülmüştür. İlgili belge eklere eklenmiştir.

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

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

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

6.1.1 Küresel Ekonomi

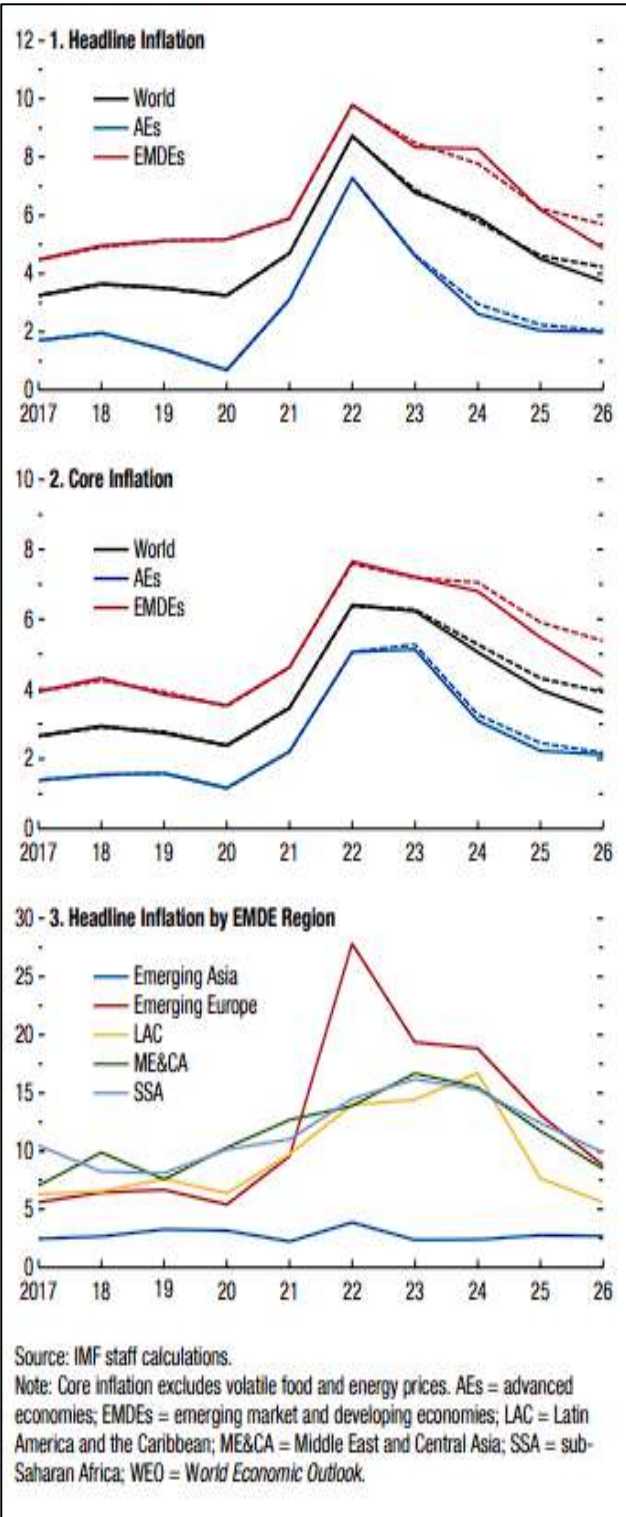
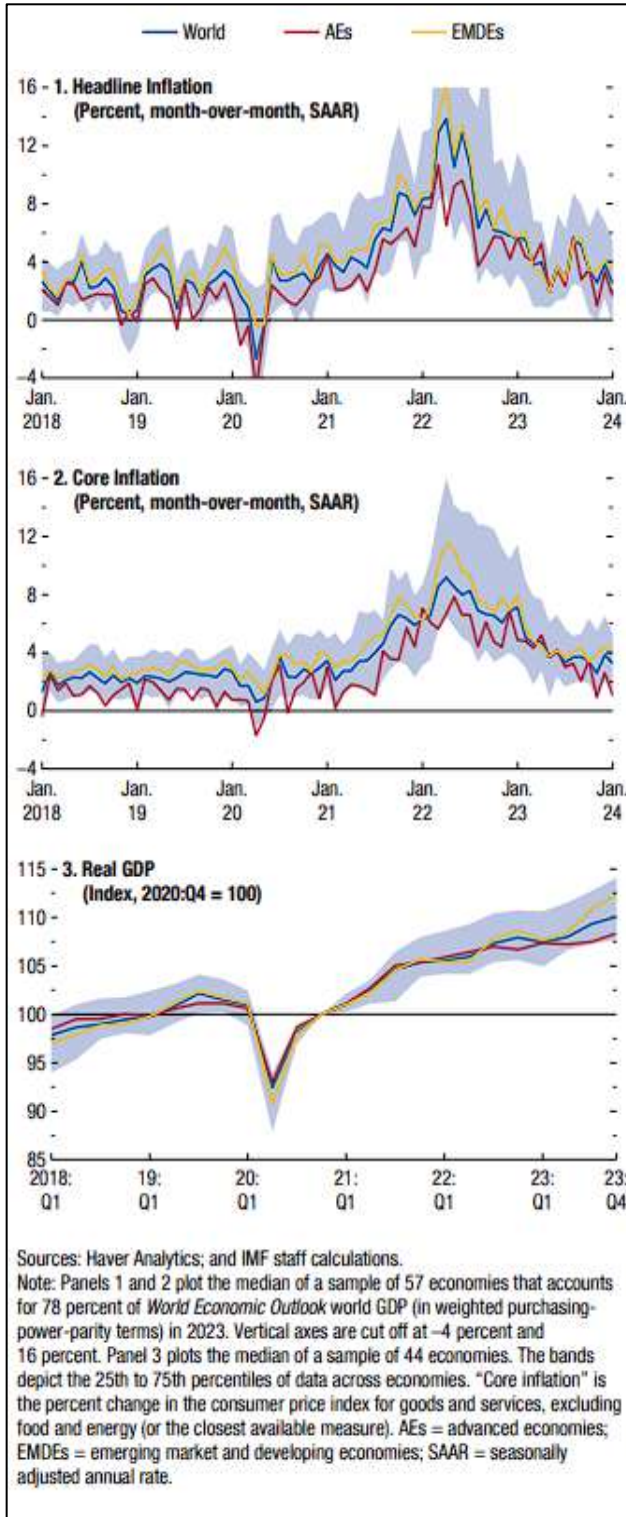
2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler güncelliğini korumuştur. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel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

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

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

IMF'nin 2024 Nisan ayında yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda temel tahmin, dünya ekonomisinin 2024 ve 2025'te 2023'tekiyle aynı hızda büyümeye devam edeceği yönünde. Gelişmiş ekonomisinin hafif bir hızlanma; burada büyümenin 2023'teki yüzde 1,6'dan 2024'te yüzde 1,7'ye çıkması bekleniyor. ve 2025'te yüzde 1,8 – gelişmekte olan piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde 2023'te yüzde 4,3'ten 2024 ve 2025'te yüzde 4,2'ye hafif bir yavaşlama ile dengelenecek. Bundan beş yıl sonra küresel büyüme tahmini – yüzde 3,1 – en yüksek seviyesinde olacağı öngörülüyor. Küresel enflasyonun 2023'teki yüzde 6,8'den 2024'te yüzde 5,9'a ve 2025'te yüzde 4,5'e istikrarlı bir şekilde düşeceği, gelişmiş ekonomilerin enflasyon hedeflerine gelişmekte olan piyasalara ve gelişmekte olan ekonomilere göre daha erken döneceği tahmin ediliyor. Çekirdek enflasyonun genel olarak daha kademeli bir düşüş göstermesi öngörülüyor.



*Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu

Enflasyon Grafikleri

	2023	Projections		Difference from January 2024 WEO Update ¹		Difference from October 2023 WEO ¹	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025
World Output	3.2	3.2	3.2	0.1	0.0	0.3	0.0
Advanced Economies	1.6	1.7	1.8	0.2	0.0	0.3	0.0
United States	2.5	2.7	1.9	0.6	0.2	1.2	0.1
Euro Area	0.4	0.8	1.5	-0.1	-0.2	-0.4	-0.3
Germany	-0.3	0.2	1.3	-0.3	-0.3	-0.7	-0.7
France	0.9	0.7	1.4	-0.3	-0.3	-0.6	-0.4
Italy	0.9	0.7	0.7	0.0	-0.4	0.0	-0.3
Spain	2.5	1.9	2.1	0.4	0.0	0.2	0.0
Japan	1.9	0.9	1.0	0.0	0.2	-0.1	0.4
United Kingdom	0.1	0.5	1.5	-0.1	-0.1	-0.1	-0.5
Canada	1.1	1.2	2.3	-0.2	0.0	-0.4	-0.1
Other Advanced Economies ²	1.8	2.0	2.4	-0.1	-0.1	-0.2	0.1
Emerging Market and Developing Economies	4.3	4.2	4.2	0.1	0.0	0.2	0.1
Emerging and Developing Asia	5.6	5.2	4.9	0.0	0.1	0.4	0.0
China	5.2	4.6	4.1	0.0	0.0	0.4	0.0
India ³	7.8	6.8	6.5	0.3	0.0	0.5	0.2
Emerging and Developing Europe	3.2	3.1	2.8	0.3	0.3	0.9	0.3
Russia	3.6	3.2	1.8	0.6	0.7	2.1	0.8
Latin America and the Caribbean	2.3	2.0	2.5	0.1	0.0	-0.3	0.1
Brazil	2.9	2.2	2.1	0.5	0.2	0.7	0.2
Mexico	3.2	2.4	1.4	-0.3	-0.1	0.3	-0.1
Middle East and Central Asia	2.0	2.8	4.2	-0.1	0.0	-0.6	0.3
Saudi Arabia	-0.8	2.6	6.0	-0.1	0.5	-1.4	1.8
Sub-Saharan Africa	3.4	3.8	4.0	0.0	-0.1	-0.2	-0.1
Nigeria	2.9	3.3	3.0	0.3	-0.1	0.2	-0.1
South Africa	0.6	0.9	1.2	-0.1	-0.1	-0.9	-0.4
Memorandum							
World Growth Based on Market Exchange Rates	2.7	2.7	2.7	0.1	0.0	0.3	0.0
European Union	0.6	1.1	1.8	-0.1	-0.1	-0.4	-0.3
ASEAN-5 ⁴	4.1	4.5	4.6	-0.2	0.2	0.0	0.1
Middle East and North Africa	1.9	2.7	4.2	-0.2	0.0	-0.7	0.3
Emerging Market and Middle-Income Economies ⁵	4.4	4.1	4.1	0.0	0.0	0.2	0.1
Low-Income Developing Countries ⁵	4.0	4.7	5.2	-0.2	-0.1	-0.3	-0.1
World Trade Volume (goods and services)	0.3	3.0	3.3	-0.3	-0.3	-0.5	-0.4
Imports							
Advanced Economies	-1.0	2.0	2.8	-0.7	-0.4	-1.0	-0.4
Emerging Market and Developing Economies	2.0	4.9	4.1	0.0	-0.3	0.5	-0.6
Exports							
Advanced Economies	0.9	2.5	2.9	-0.1	-0.3	-0.6	-0.4
Emerging Market and Developing Economies	-0.1	3.7	3.9	-0.4	-0.4	-0.5	-0.3
Commodity Prices (US dollars)							
Oil ⁶	-16.4	-2.5	-6.3	-0.2	-1.5	-1.8	-1.4
Nonfuel (average based on world commodity import weights)	-5.7	0.1	-0.4	1.0	0.0	2.8	-0.3
World Consumer Prices⁷	6.8	5.9	4.5	0.1	0.1	0.1	-0.1
Advanced Economies ⁸	4.6	2.6	2.0	0.0	0.0	-0.4	-0.2
Emerging Market and Developing Economies ⁷	8.3	8.3	6.2	0.2	0.2	0.5	0.0

Source: IMF staff estimates.

Note: Real effective exchange rates are assumed to remain constant at the levels prevailing during January 30, 2024–February 27, 2024. Economies are listed on the basis of economic size. The aggregated quarterly data are seasonally adjusted. WEO = *World Economic Outlook*.¹ Difference based on rounded figures for the current, January 2024 WEO Update, and October 2023 WEO forecasts.² Excludes the Group of Seven (Canada, France, Germany, Italy, Japan, United Kingdom, United States) and euro area countries.³ For India, data and forecasts are presented on a fiscal year basis, and GDP from 2011 onward is based on GDP at market prices with fiscal year 2011/12 as a base year.⁴ Indonesia, Malaysia, the Philippines, Singapore, and Thailand.⁵ Vietnam is removed from the Low-Income Developing Countries group and added to the Emerging Market and Middle-Income Economies group. The reported differences from January 2024 and October 2023 are for Low-Income Developing Countries excluding Vietnam and Emerging Market and Middle-Income Economies including Vietnam.*Kaynak: *Küresel Ekonomik Görünüm Raporu*

2024-2025 Yılları Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu

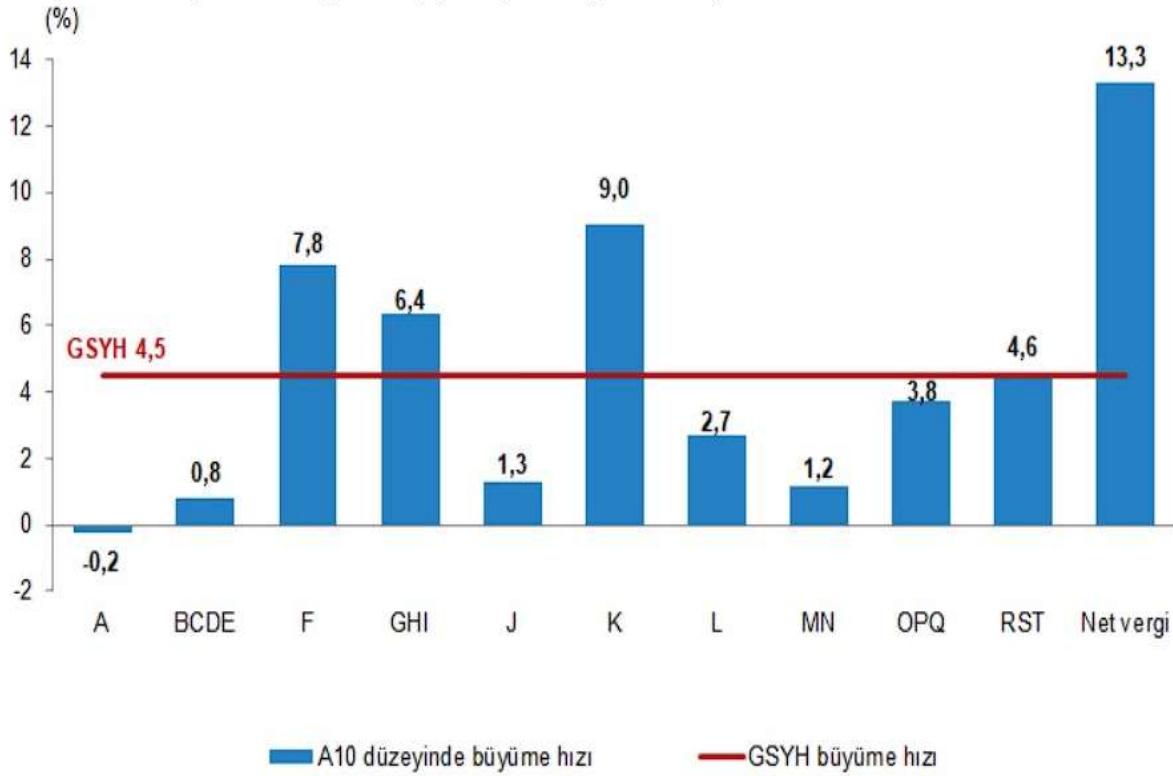
6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

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

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

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

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



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

GSYH sonuçları, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2023

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

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

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

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

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

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

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



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

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

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

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

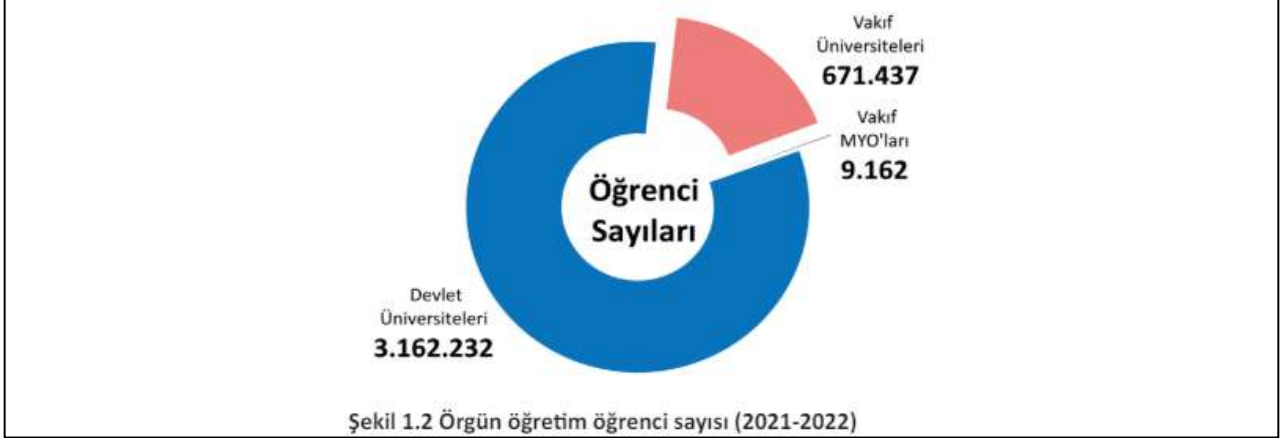


	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)**
	1216,0 (%58,3)	1321,2 (%57,0)	1200,4 (%58,8)	31364,5 ₺
	1005,4 (%45,6)	1142,6 (%43,6)	991,1 (%44,6)	45420,7 ₺
	1274,2 (%72,9)	1458,6 (%57,9)	1261,3 (%74,1)	24918,8 ₺
	1259,9 (%57,4)	1434,5 (%53,6)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

6.1.4 Kredi Yurtlar Kurumu Yurt ve Özel Öğrenci Yurt Piyasası:

Öğrenci Sayısı

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



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



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

Kütahya İl'inde Yer Alan Üniversite Öğrenci Sayısı

Kütahya İli 2023 Yüksek Öğretim Kurulu verilerinde yer alan öğrenci sayısına bakıldığında; Kütahya Dumlupınar Üniversitesi ön lisans programında okuyan kız öğrenci sayısı 6.127, erkek öğrenci sayısı 8.863, toplamda ön lisans programında 14.990 öğrenci bulunmaktadır. Lisan programında ise kız öğrenci sayısı 10.402, erkek öğrenci sayısı 13.639, toplamda lisans programında 24.041 öğrenci bulunmaktadır. Yüksek lisans programındaysa kız öğrenci sayısı 2.404, erkek öğrenci sayısı 3.696, toplamda yüksek lisans programında 6.100 öğrenci bulunmaktadır. Doktora programında ise kız öğrenci sayısı 140, erkek öğrenci sayısı 252, toplamda doktora programında 392 öğrenci bulunmaktadır. Kütahya Dumlupınar Üniversitesi genel toplam öğrenci sayısı 45.523 öğrenci bulunmaktadır.

Kütahya Sağlık Bilimleri Üniversitesi ön lisans programında okuyan kız öğrenci sayısı 1.226, erkek öğrenci sayısı 382, toplamda ön lisans programında 1.608 öğrenci bulunmaktadır. Lisan programında ise kız öğrenci sayısı 2.397, erkek öğrenci sayısı 945, toplamda lisans programında 3.342 öğrenci bulunmaktadır. Yüksek lisans programındaysa kız öğrenci sayısı 78, erkek öğrenci sayısı 36, toplamda yüksek lisans programında 114 öğrenci bulunmaktadır. Doktora programında ise kız öğrenci sayısı 9, erkek öğrenci sayısı 8, toplamda doktora programında 17 öğrenci bulunmaktadır. Kütahya Sağlık Bilimleri Üniversitesi genel toplam 5.081 öğrenci bulunmaktadır. Kütahya İl'inde toplam 50.604 öğrenci bulunmaktadır.

ÖĞRENCİ SAYILARI																		
Üniversite Adı	Tür	İl	Öğrenim Türü	Okuyan Önlisans			Okuyan Lisans			Okuyan Yüksek Lisans			Okuyan Doktora			Genel Toplam		
				E	K	T	E	K	T	E	K	T	E	K	T	E	K	T
KÜTAHYA DÜMLUPINAR ÜNİVERSİTESİ	DEVLET	KÜTAHYA	BİRİNCİ Ö.	6659	5151	11810	9597	8044	17641	2399	1762	4161	252	140	392	18907	15097	34004
KÜTAHYA DÜMLUPINAR ÜNİVERSİTESİ	DEVLET	KÜTAHYA	İKİNCİ Ö.	2204	976	3180	4042	2358	6400	1297	642	1939	0	0	0	7543	3976	11519
KÜTAHYA DÜMLUPINAR ÜNİVERSİTESİ	DEVLET	KÜTAHYA	TOPLAM	8863	6127	14990	13639	10402	24041	3696	2404	6100	252	140	392	26450	19073	45523
KÜTAHYA SAĞLIK BİLİMLERİ ÜNİVERSİTESİ	DEVLET	KÜTAHYA	BİRİNCİ Ö.	335	1136	1471	945	2397	3342	30	69	99	8	9	17	1318	3611	4929
KÜTAHYA SAĞLIK BİLİMLERİ ÜNİVERSİTESİ	DEVLET	KÜTAHYA	İKİNCİ Ö.	47	90	137	0	0	0	6	9	15	0	0	0	53	99	152
KÜTAHYA SAĞLIK BİLİMLERİ ÜNİVERSİTESİ	DEVLET	KÜTAHYA	TOPLAM	382	1226	1608	945	2397	3342	36	78	114	8	9	17	1371	3710	5081
TOPLAM				9245	7353	16598	14584	12799	27383	3732	2482	6214	260	149	409	27821	22783	50604

Kütahya Kredi ve Yurtlar Kurumuna Bağlı Yurt Kapasitesi

Yüksek Öğretim Kredi ve Yurtlar Kurumu Hizmetleri 22.06.2023 tarihinde yayımladığı Kütahya İl'inde yer alan yurt sayılarına bakıldığında; erkek öğrenci yurdu sayısı 4.343, kadın öğrenci yurdu sayısı 8.577 olup Kütahya İl'inde genel toplam 12.920 yurt bulunmaktadır.

2023 yılı Gençlik ve Spor Bakanlığı'na bağlı Kütahya İl'inde yer alan özel yurt sayısına bakıldığında; kız öğrenci yurdu 14, erkek öğrenci yurdu 21 olmak üzere Kütahya İl'inde 35 özel öğrenci yurdu bulunmaktadır.

Yüksek Öğretim Kredi ve Yurtlar Kurumu Hizmetleri

Services Provided by Higher Education Loans and Dormitories Institution

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

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

[22.06.2023 tarihi itibariyle - As of 22.06.2023]

İl - Province	İlçe - District	Yurt adı Dormitory name	Toplam kapasite Total capacity	Erkek kapasite Male capacity	Kadın kapasite Female capacity
KÜTAHYA	MERKEZ	YESEVİ ÖĞRENCİ YURDU	2 189	2 189	-
KÜTAHYA	MERKEZ	KÜTAHYA-ZAFERTEPE ÖĞRENCİ YURDU	1 431	-	1 431
KÜTAHYA	MERKEZ	HAYME ANA ÖĞRENCİ YURDU	450	-	450
KÜTAHYA	MERKEZ	DEVLET HATUN ÖĞRENCİ YURDU	328	-	328
KÜTAHYA	MERKEZ	DUMLUPINAR ÖĞRENCİ YURDU	3 808	-	3 808
KÜTAHYA	MERKEZ	HEZAR DİNARI ÖĞRENCİ YURDU	1 313	1 313	-
KÜTAHYA	GEDİZ	GEDİZ YURDU	912	176	736
KÜTAHYA	SİMAV	SİMAV ÖĞRENCİ YURDU	863	177	686
KÜTAHYA	TAVŞANLI	ARSLAN BEY ÖĞRENCİ YURDU	772	408	364
KÜTAHYA	EMET	EMET ÖĞRENCİ YURDU	536	-	536
KÜTAHYA	ŞAPHANE	İSLAMOĞLU ÖĞRENCİ YURDU	318	80	238

Kaynak : Kredi ve Yurtlar Genel Müdürlüğü

Source : General Directorate of Loans and Dormitories

6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

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

6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

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

Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

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

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

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİME NEDENLERİ

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

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

Emsaller:

Emsal 1: Rapora konu taşınmaza yakın konumda yer alan, Kirazpınar Mahallesinde, 747,55 m² yüz ölçümüne sahip, 103 ada 9 parsel numaralı, Konut Alanı lejantında, E:1,05, TAKS:0,35, 3 Kat yapılaşma koşullarına sahip arsa için 4.950.000 TL talep edilmektedir.

Emsal 2: Rapora konu taşınmaza yakın konumda yer alan, Andız Mahallesinde, 983,31 m² yüz ölçümüne sahip, 6700 ada 5 parsel numaralı, Konut Alanı lejantında, E:1,05, TAKS:0,35, 3 Kat yapılaşma koşullarına sahip arsa için 5.500.000 TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmazın altyapı olanakları kısıtlıdır.

Emsal 3: Rapora konu taşınmaza yakın konumda yer alan, Andız Mahallesinde, 1.150,00 m² yüz ölçümüne sahip, 149 ada 1 parsel numaralı, Konut Alanı lejantında, E:1,05, TAKS:0,35, 3 Kat yapılaşma koşullarına sahip arsa için 5.000.000 TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmazın altyapı olanakları kısıtlıdır.

Emsal 4: Rapora konu taşınmaza yakın konumda yer alan, Kirazpınar Mahallesinde, 4.228,00 m² yüz ölçümüne sahip, 118 ada 1 parsel numaralı, Konut Alanı lejantında, E:1,05, TAKS:0,35, 3 Kat yapılaşma koşullarına sahip arsa için 22.000.000 TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmazın altyapı olanakları kısıtlıdır.

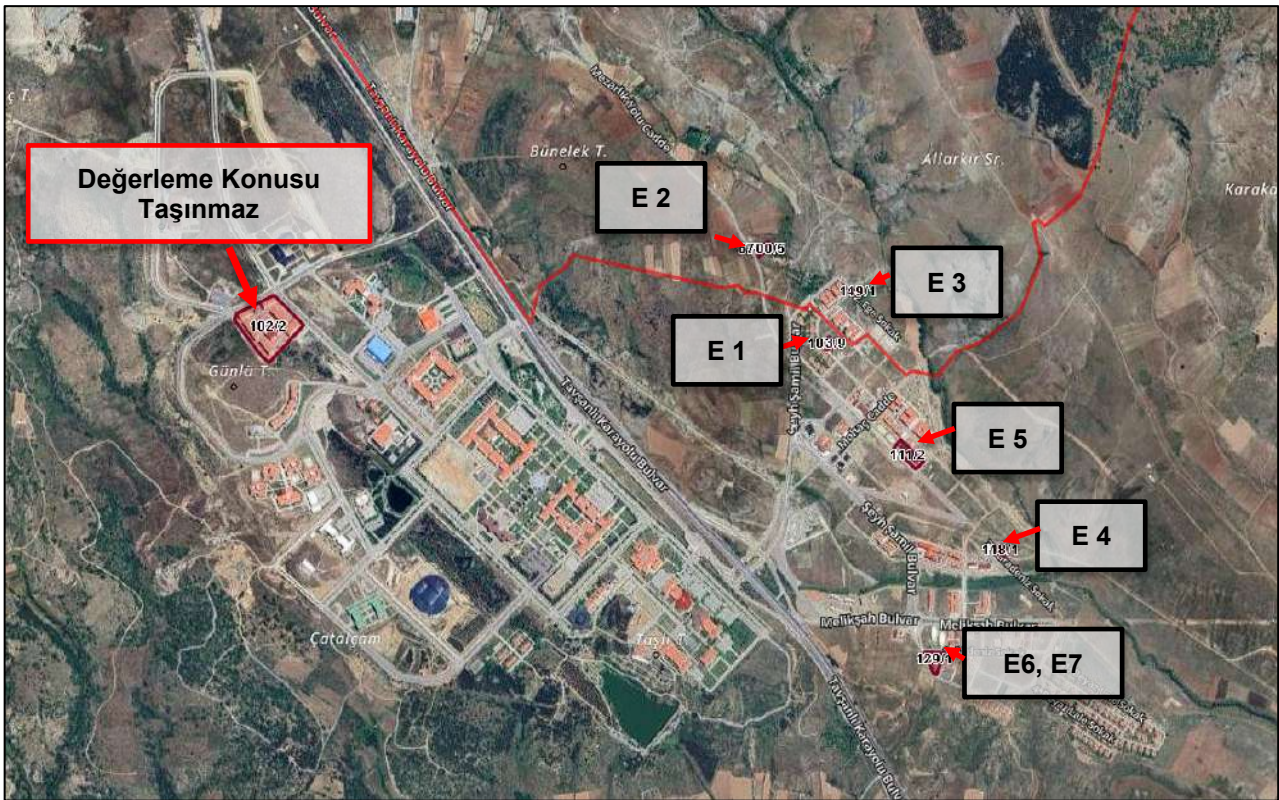
Emsal 5: Rapora konu taşınma yakın konumda yer alan, Dumlupınar Kampüsü Karşısında yeni yerleşim alanında, 4 yaşındaki binada, 115 m² zemin kat alanından oluştuğu beyan edilen dükkan için 15.000. TL/Ay kira bedeli talep edilmektedir.

Emsal 6: Rapora konu taşınma yakın konumda yer alan, Dumlupınar Kampüsü Karşısında yeni yerleşim alanında, 1 yaşındaki binada, 88 m² zemin kat alanından oluştuğu beyan edilen dükkan için 5.000. TL/Ay kira bedeli talep edilmektedir. Taşınmaz portföyünde bulunduran emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede söz konusu taşınmazın kira bedelinin 12.500 TL/Ay olduğu, pazarlama stratejisi olarak ilk yıl için 5.000 TL/Ay olarak kira talep edileceği, ilk yıl sonrası kira artışının ise esas kira bedeli olan 12.500 TL üzerinden yapılacağı bilgisi alınmıştır. Bu nedenle kira bedeli olarak 12.500 TL/Ay esas alınmıştır.

Emsal 7: Rapora konu taşınma yakın konumda yer alan, Dumlupınar Kampüsü Karşısında yeni yerleşim alanında, 1 yaşındaki binada, 79 m² zemin kat alanından oluştuğu beyan edilen dükkanın, yakın zamanda 3.000. TL/Ay kira bedeli ile kiralandığı beyan edilmiştir. Emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede söz konusu taşınmazın kira bedelinin 10.000 TL/Ay olduğu, pazarlama stratejisi olarak ilk yıl için 3.000 TL/Ay olarak kiralandığı, ilk yıl sonrası kira artışının ise esas kira bedeli olan 10.000 TL üzerinden yapılacağı bilgisi alınmıştır. Bu nedenle kira bedeli olarak 10.000 TL/Ay esas alınmıştır.

Beyan 1: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede aktif olarak çalışan emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede değerlendirme konusu taşınmaza benzer imar durumuna sahip arsa bulunmadığı, kampüs karşısında yeni gelişen bölgede yer alan arsalarn imar durumu, konumu, yüz ölçümü vb. özellikler dikkate alındığında konu taşınmazın arsa birim fiyatının 1.000 – 1.100 TL/m² aralığında olabileceği beyan edilmiştir.

Beyan 2: Konu taşınmazın bulunduğu bölgede mevcut durumda alım satım yapan emlak ofisi yetkilileri ve mal sahiplerinden alınan bilgiye göre bölgede satılık veya kiralık dükkan sayısının oldukça kısıtlı olduğu beyan edilmiştir. Mevcut durumda ekspertize konu I Bloğun konumu, fiziki özellikleri vb. durumlar göz önüne alındığında taşınmaza benzer dükkanların zemine indirgenmiş kira birim değerinin 100 – 105 TL/m²/ay aralığında olabileceği beyan edilmiştir.



Emsallerin Değerlendirilmesi ve Sonuç:

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

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

ARSA PİYASA DEĞERİ ANALİZİ					
	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Konu Taşınmaz
Mahalle / Konum	Kirazpınar	Andız	Andız	Kirazpınar	Civli
Ada / Parsel	103/9	6700/5	149/1	118/1	102/2
Alan (m²)	747,55	983,31	1.150,00	4.228,00	24.878,00
Satış Fiyatı-SF (TL)	4.950.000	5.500.000	5.000.000	22.000.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	4.250.000	4.750.000	4.250.000	18.000.000	
İmar Durumu	Konut, E:1,05, 3 Kat	Konut, E:1,05, 3 Kat	Konut, E:1,05, 3 Kat	Konut, E:1,05, 3 Kat	Üniversite Sosyal Yaşam Merkezi, E:1,50, Hmax: 30,50 m
Birim Değer (TL/m²)	5.685	4.831	3.696	4.257	
İmar Durumu Şerefiyesi	65%	65%	65%	65%	
Hisse Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	
Konum Şerefiyesi	0%	-10%	-10%	0%	
Altyapı Şerefiyesi	0%	-20%	-20%	-20%	
Büyükölük Şerefiyesi	50%	50%	40%	30%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	995	1.116	1.024	1.252	
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	1.096,72				1.096,72
Konu Taşınmaz Değeri (TL)					27.284.206,85
Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)					27.285.000

DÜKKAN İÇİN KİRA DEĞERİ ANALİZİ				
	Emsal-5	Emsal-6	Emsal-7	Konu Taşınmaz
Alan (m²)	115	88	79	870
Alan Düzeltmesi (m²) (zemine indirgenmiş)	115	88	79	870
Kira Bedeli (TL)	15.000	5.000	3.000	
Pazarlıklı / Düzeltilmiş Fiyat (TL)	13.500	12.500	10.000	
Plaza Tipi – Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Durumu	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan	
Kalite	İyi	İyi	Çok İyi	İyi
Konum Şerefiyesi (%)	-5%	-15%	-15%	
Bakım Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	
Alan Şerefiyesi (%)	25%	30%	30%	
Birim Fiyat (TL/m²)	117,39	142,05	126,58	
Birim Değer Şerefiyeli(TL/m²)	92,45	114,35	101,90	
Ortalama Birim Fiyat (TL/m²)	102,90			102,90
Konu Taşınmaz Değeri (TL)				89.520,38
Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)				90.000

İRTİFAK HAKKI SÜRESİ TABLOSU

Üst Hakkı Tesis Tarihi	16.12.2016
Üst Hakkı Süresi	29 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Sayısı	10592
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	16.12.2045
Değerleme Tarihi	28.06.2024
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Sayısı	7841
Üst Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	74,03%

Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	1.096,75
Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	24.878
Arsa Toplam Değeri (TL)	27.285.000

Üst Hakkı Değerinin Oranı	0,67
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	74,03%
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	541
Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	24.878
Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri (TL)	13.465.615

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde 16.12.2016 başlangıç tarihi itibarıyla 29 yıllık üst hakkı sözleşmesi bulunmaktadır. 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 64. maddesinde; "Çıplak mülkiyet ve intifa haklarına ait harçların hesabında, kayıtlı değer in üçte biri çıplak mülkiyete, üçte ikisi de intifa hakkına ayrılır" denilmektedir. Bu nedenle, Harçlar Kanunu'nda yapılan belirleme çerçevesinde, belirli süreli üst hakkının değerini, arazi değerinin yaklaşık 2/3'ü olarak dikkate almak uygun görünmektedir. Bu şekilde hesaplanan üst hakkı değeri sözleşmeye göre kalan süre dikkate alınarak aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Üst Hakkına Esas Arsa Değeri

Taşınmaz	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Piyasa Değeri (TL)
102 Ada 2 Parsel	24.878,00	541,00	13.465.615.-
Arsa Değeri (TL)			13.465.615.-

6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ

Bu yöntemde yakın çevrede yer alan emsal taşınmazlardan elde edilen arsa değeri ile arsa üzerinde bulunan yapıların maliyet yaklaşımı ile değerleri dikkate alınarak taşınmazın değerine ulaşılmıştır. Yapı birim değerleri belirlenirken parsel üzerinde yer alan yapılarda kullanılan malzeme ve işçiliğin iyi olması dikkate alınmıştır. Yapılardan hariç olarak çevre düzenlemesi (bahçe duvarı, ferforje korkuluklar, peyzaj alanları, kilitli parke taşı vb.) harici ve müteferrik işler kapsamında dikkate alınmıştır. Ek olarak geliştirici karıda yapı maliyetine eklenmiştir.

MALİYET YÖNTEMİ				
Taşınmaz Bilgileri	Arsa Alanı (m ²)		M ² Birim Fiyatı	Arsa Değeri
102 Ada 2 parsel	24.878,00		541,27	13.465.615 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M ² birim fiyatı	Amortisman	Değer
A Blok Yurt Binası	5.840	14.400	8%	77.368.320,00
B Blok Yurt Binası	7.984	14.400	8%	105.772.032,00
C Blok Yurt Binası	5.733	14.400	8%	75.950.784,00
D Blok Yurt Binası	5.733	14.400	8%	75.950.784,00
E Blok Yurt Binası	7.984	14.400	8%	105.772.032,00
F Blok Yurt Binası	5.840	14.400	8%	77.368.320,00
G Blok Sosyal Tesis Binası	9.572	9.600	8%	84.539.904,00
H Blok Nizamiye Binası	178	9.600	8%	1.572.096,00
I Blok Ticari Bina	814	9.600	8%	7.189.248,00
Ortak Alanlar (Sığınak, Depo, Çatı Katı vb)	8.667	9.600	8%	76.546.944,00
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				3.000.000
Yapı Değeri Toplam				691.030.464
Harici ve Müteferrik İşler				
Geliştirici Karı, Şerefiye				103.655.000
Arsa Değeri				13.465.614,61
Yapı Değeri				691.030.464,00
Harici ve Müteferrik İşler				103.655.000,00
Toplam Değer (TL)				808.151.078,61
Yuvarlanmış Toplam Değer (TL)				808.150.000,00

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

6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ

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

Yurt Analizinde Varsayımlar:

- Sözleşme başlangıç tarihinden itibaren değerlendirme tarihine kadar yapılan artışlar neticesinde 2024 yılı Ocak ayı kira bedeli KDV hariç 2.569.397,07.-TL olarak belirlenmiş olup bu bedel her yıl Eylül ayında artış gösterecek olup, artışlar KYK ile mutabık kalarak ÜFE-TÜFE oranlarına göre belirlenecektir.
- İrtifak hakkı sözleşmesine göre üst hakkı kira bedeli 2024 Ocak Ayı kira için KDV hariç 3.550.000.-TL olarak belirlenmiş olup bu bedel her yıl Eylül ayında artış gösterecek ve artışlar KYK ile mutabık kalarak kira artış oranlarına göre artış gösterecektir.
- İrtifak hakkı sözleşmesine göre toplam gelirler üzerinden %1 ciro payı projeksiyona eklenmiştir.
- Hesaplamalarda Türk Lirası kullanılıyor olması sebebiyle, enflasyon artışları ve taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki gayrimenkul gelişmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk yıl için %50, 2. yıl için %35, 3. yıl için %25, 4. yıl için %20, 5. yıl için %17, 6. yıl için %14 ve sonraki yıllar için %11 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Yurt kampüsü içerisinde 870 m² alanlı kiralanabilir ticari ünite mevcut olup 2024 yılında %75, sonraki yıllarda ise %100 doluluğa ulaşacağı öngörülmüştür.
- Bölgede yapılan araştırmalara istinaden ticari ünitelerin kira birim değerleri 100-105 TL/m² aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır. Yıllık kira artış oranları, KYK tarafından ödenecek kira bedelinde belirlenen kira artış oranları ile eşdeğer oranda artacağı varsayılarak projeksiyona eklenmiştir.
- Toplam brüt gelir üzerinden %1 oranında genel işletme gideri olacağı öngörülmüştür.
- Sigorta bedeli 2024 yılından itibaren 115.630.-TL olarak projeksiyona yansıtılmış olup artış oranında diğer yıllarda artacağı öngörülmüştür.
- İlave olarak öngörülemeyen gider kalemleri için %0,5 oranında diğer gider olacağı varsayılmıştır.

Genel Varsayımlar:

- Konu taşınmaz kira sözleşmesi ile Naslı İnşaat Mühendislik San. ve Tic. A.Ş. tarafından T.C. Gençlik ve Spor Bakanlığı Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu'na öğrenci yurdu olarak kullanılmak üzere kiralanmıştır.
- Çalışmalar sırasında 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı %21,50 civarındadır.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden risklerinin toplamı olarak yaklaşık %2,5 - %4,5 civarında alınarak indirme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %24,76 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Yurt Fonksiyonu												
Artış Oranı (İlk yıl)		50,0%										
Artış Oranı (İkinci yıl)		35,0%										
Artış Oranı (Üçüncü yıl)		25,0%										
Artış Oranı (Dördüncü yıl)		20,0%										
Artış Oranı (Beşinci yıl)		17,0%										
Artış Oranı (Altıncı yıl)		14,0%										
Artış Oranı (Sonraki yıllar)		11,0%										
NAKİT AKIŞI												
Proje Nakit Akışı (TL)	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	
Yıllar	28.06.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	
Yurt Fonksiyonu												
Yıllık Yurt Kira Geliri	20.555.177	51.644.881	67.639.378	83.248.465	98.961.613	114.689.329	129.496.671	143.741.305	159.552.849	177.103.662	196.585.065	
Ticari Ünite Kiralanabilir Alan (m²)	870,00	870,00	870,00	870,00	870,00	870,00	870,00	870,00	870,00	870,00	870,00	
Ticari Ünite Birim Kira Değeri (TL/m²/ay)	103	154	208	260	313	347	385	427	474	527	585	
Doluluk Oranı (%)	75,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
Ticari Ünite Geliri (TL)	402.842	1.611.367	2.175.345	2.719.182	3.263.018	3.621.950	4.020.364	4.462.605	4.953.491	5.498.375	6.103.196	
Toplam Gelirler (TL)	20.958.018	53.256.248	69.814.723	85.967.647	102.224.631	118.311.279	133.517.036	148.203.910	164.506.340	182.602.037	202.688.261	
İşletme Gideri Oranı (%)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	
İşletme Gideri Toplamı (TL)	209.580	532.562	698.147	859.676	1.022.246	1.183.113	1.335.170	1.482.039	1.645.063	1.826.020	2.026.883	
Üst Hakkı Bedeli (TL)	1.775.000	4.792.500	5.990.625	7.188.750	8.410.838	9.588.355	10.643.074	11.813.812	13.113.331	14.555.798	16.156.935	
Ciro Payı (TL)	209.580	532.562	698.147	859.676	1.022.246	1.183.113	1.335.170	1.482.039	1.645.063	1.826.020	2.026.883	
Bina Sigortası (TL)	115.630	346.890	468.302	585.377	702.452	821.869	936.931	1.039.993	1.154.392	1.281.376	1.422.327	
Diğer Giderler	104.790	266.281	349.074	429.838	511.123	591.556	667.585	741.020	822.532	913.010	1.013.441	
Toplam Giderleri (TL)	2.414.580	6.470.796	8.204.295	9.923.318	11.668.906	13.368.006	14.917.930	16.558.903	18.380.382	20.402.224	22.646.469	
Net Gelir (TL)	18.543.438	46.785.452	61.610.429	76.044.329	90.555.725	104.943.273	118.599.105	131.645.007	146.125.957	162.199.813	180.041.792	
Net Nakit Akışları	18.543.438	46.785.452	61.610.429	76.044.329	90.555.725	104.943.273	118.599.105	131.645.007	146.125.957	162.199.813	180.041.792	

11,5	12,5	13,5	14,5	15,5	16,5	17,5	18,5	19,5	20,5	21,5	
31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	
218.209.422	242.212.458	268.855.829	298.429.970	331.257.266	367.695.566	408.142.078	453.037.707	502.871.854	558.187.758	594.125.874	
870,00	870,00	870,00	870,00	870,00	870,00	870,00	870,00	870,00	870,00	870,00	
649	720	800	887	985	1.093	1.214	1.347	1.495	1.660	1.843	
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
6.774.548	7.519.748	8.346.920	9.265.082	10.284.241	11.415.507	12.671.213	14.065.046	15.612.202	17.329.544	19.235.793	
224.983.970	249.732.206	277.202.749	307.695.051	341.541.507	379.111.073	420.813.291	467.102.753	518.484.056	575.517.302	613.361.668	
1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	
2.249.840	2.497.322	2.772.027	3.076.951	3.415.415	3.791.111	4.208.133	4.671.028	5.184.841	5.755.173	6.133.617	
17.934.198	19.906.960	22.096.726	24.527.365	27.225.376	30.220.167	33.544.385	37.234.268	41.330.037	45.876.341	48.830.024	
2.249.840	2.497.322	2.772.027	3.076.951	3.415.415	3.791.111	4.208.133	4.671.028	5.184.841	5.755.173	6.133.617	
1.578.783	1.752.449	1.945.218	2.159.192	2.396.704	2.660.341	2.952.979	3.277.806	3.638.365	4.038.585	4.482.829	
1.124.920	1.248.661	1.386.014	1.538.475	1.707.708	1.895.555	2.104.066	2.335.514	2.592.420	2.877.587	3.066.808	
25.137.580	27.902.714	30.972.013	34.378.934	38.160.617	42.358.285	47.017.696	52.189.643	57.930.503	64.302.859	68.646.895	
199.846.389	221.829.492	246.230.736	273.316.117	303.380.890	336.752.788	373.795.595	414.913.110	460.553.552	511.214.443	544.714.773	
199.846.389	221.829.492	246.230.736	273.316.117	303.380.890	336.752.788	373.795.595	414.913.110	460.553.552	511.214.443	544.714.773	

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	21,50%	21,50%	21,50%
Risk Primi	2,26%	3,26%	4,26%
İndirgeme Oranı	23,76%	24,76%	25,76%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	427.796.499	401.744.495	378.169.727
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	427.800.000	401.740.000	378.170.000

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

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

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

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu taşınmaz, Merkez İlçesi, Cıvli Mahallesi'nde yer alan, 24.878 m² arsa yüz ölçümüne sahip 102 ada 2 parselde bulunan, "Arsa" nitelikli taşınmazın 20.12.2018 Tarihinde Başlamak Üzere 29 Yıl Süre İle lehine irtifak hakkı sözleşmesi AKFEN GYO A.Ş.'ye aittir.

7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

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

Değerlemeye konu taşınmazın mülkiyetinin “DÜMLUPINAR ÜNİVERSİTESİ” olması sebebiyle TKGM Sisteminden tapu kayıt belgelerine ulaşılamamış, tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesine izin verilmemiştir. Bu sebeple tarafımıza iletilen 09.11.2023 tarihli tapu kaydı belgesi baz alınmıştır. Ancak müşteri tarafından tarafımıza iletilen tescil istem belgesine istinaden Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi’nin 02.07.2021 tarih, 10362 sayılı kararı ile şirketin birleşerek adının Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olduğu anlaşılmış olup irtifak hakkı lehdarının adının Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak düzenlendiği görülmüştür. İlgili belge eklere eklenmiştir.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde “Gayrimenkule Dayalı Hak” başlığı altında yer almasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

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

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

8. SONUÇ

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

PAZAR DEĞERİ (TL)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
Taşınmaz Değeri (TL)	401.740.000.-	482.090.000.-
	Dört yüz birmilyon yediyüz kırk bin Türk Lirası	Dört yüz seksenikimilyon doksan bin Türk Lirası
Taşınmazın Aylık Kira Değeri (TL)	2.569.397.-	3.083.276.-
	İki milyon beş yüz altmış dokuz bin üç yüz doksan yedi Türk Lirası	Üç milyon seksen üç bin iki yüz yetmiş altı Türk Lirası

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

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

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı
Nurullah KİBAR
Lisans No: 924076

Değerleme Uzmanı
Merve GÜNEŞ
Lisans No: 409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mehmet ÖZTÜRK
Lisans No: 401187

- İşbu rapor, **AKFEN GYO'A.Ş.**'nin yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.
- Firmamız, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 14.07.2015 tarih ve 18/916 karar no ile Lisans Belgesini almıştır. İş bu Değerleme Raporu SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirilme standartlarına uygun şekilde düzenlenmiştir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.