



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

### Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2021 - 1799

Aralık, 2021



|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <b>Talep Sahibi</b>                | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.   |
| <b>Raporu Düzenleyen</b>           | Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.   |
| <b>Rapor Tarihi</b>                | 31.12.2021   |
| <b>Rapor Numarası</b>              | Özel 2021-1799   |
| <b>Raporun Konusu</b>              | Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti   |
| <b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b> | Kütahya İli, Merkez İlçesi, Civli Mahallesi, 102 ada 2 Parselde kayıtlı 'Kira sözleşmesinden doğan hakkın' 31.12.2021 tarihindeki adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti. |

➤ İş bu rapor, Altmış Dört (64) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

## İÇİNDEKİLER

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

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 4.2 | Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....  | 15 |
| 4.3 | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....  | 25 |
| 4.4 | Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....   | 25 |
| 4.5 | Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgileri.....   | 26 |
| 4.6 | Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....   | 27 |
| 4.7 | Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....  | 27 |
| 5.  | KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....   | 27 |
| 5.1 | Pazar Yaklaşımı .....   | 29 |
| 5.2 | Maliyet Yaklaşımı .....   | 32 |
| 5.3 | Gelir Yaklaşımı .....   | 34 |
| 5.4 | Diğer Tespit ve Analizler .....   | 39 |
| 6.  | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....   | 40 |
| 6.1 | Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....   | 40 |
| 6.2 | Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi.....   | 40 |
| 6.3 | Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....  | 40 |
| 6.4 | Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....   | 40 |
| 6.5 | Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....   | 40 |
| 6.6 | Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....    | 40 |
| 6.7 | Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....  | 40 |
| 6.8 | Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... | 41 |
| 6.9 | Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....                                   | 41 |
| 7.  | SONUÇ.....  | 42 |
| 7.1 | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....   | 42 |
| 7.2 | Nihai Değer Takdiri.....  | 42 |
| 8.  | UYGUNLUK BEYANI .....   | 43 |
| 9.  | RAPOR EKLERİ .....  | 43 |

### YÖNETİCİ ÖZETİ

|   |   |
|---|---|
| <u>Talep Sahibi</u>   | Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  |
| <u>Rapor No ve Tarihi</u>   | Özel 2021-1799 / 31.12.2021   |
| <u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>  | Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır. |
| <u>Taşınmazın Açık Adresi</u>   | Kirazpınar Mahallesi, Dumlupınar Üniversitesi Evliya Çelebi (Merkez) Kampüsü No:35/A, B, C, D, E, F, G, H, I / Merkez - Kütahya   |
| <u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>   | Kütahya İli, Merkez İlçesi, Civli Mahallesi, 102 ada 2 Parsel   |
| <u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>  | Rapora konu taşınmaz öğrenci yurdu olarak kullanılmaktadır.   |
| <u>İmar Durumu</u>  | Söz konusu parsel, 1/1.000 Ölçekli uygulama imar planına göre; 'Üniversite Sosyal Yaşam Merkezi' Alanında kalmakta, E:1,50, Hmaks: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.   |
| <u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u> | Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.   |
| <u>Piyasa Değeri</u>  | <b>181.210.000,00-TL</b><br><b>(Yüz Seksen Bir Milyon İki Yüz On Bin Türk Lirası)</b>   |
| <u>%18 KDV Dahil Piyasa Değeri</u>  | <b>213.827.800,00-TL</b><br><b>(İki Yüz On Milyon Sekiz Yüz Yirmi Yedi Bin Sekiz Yüz Türk Lirası)</b>   |
| <u>Açıklama</u>   | Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.  |
| <u>Raporu Hazırlayanlar</u>   | Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713<br>Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622  |
| <u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>   | Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418   |

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

## **1. RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası**

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış olup 30.12.2021 itibarıyla değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, 31.12.2021 tarihinde Özel 2021-1799 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

### **1.2 Değerlemenin Amacı**

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Kütahya İli, Merkez İlçesi, Civli Mahallesi, 102 ada 2 Parsel üzerindeki öğrenci yurdu "Kira sözleşmesinden doğan hakkın" adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla 31.12.2021 tarihli pazar değerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

### **1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)**

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

### **1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası**

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 29.09.2021 tarihinde imzalanmıştır.

### **1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı**

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

### **1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

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

### **2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi**

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

Sermaye : 1.200.000,-TL  
Ticaret Sicil : 256696  
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx  
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr\_\_www.netgd.com.tr  
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

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

Şirket Unvanı : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Şirket Adresi : Büyükdere cd. No:201 C Blok Kat:8 Levent-İstanbul  
Şirket Amacı : Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek.  
Sermaye : 1.300.000.000,-TL  
Telefon : 0 212 371 87 00  
E-Posta : [www.akfengyo.com.tr](http://www.akfengyo.com.tr)

### **2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

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

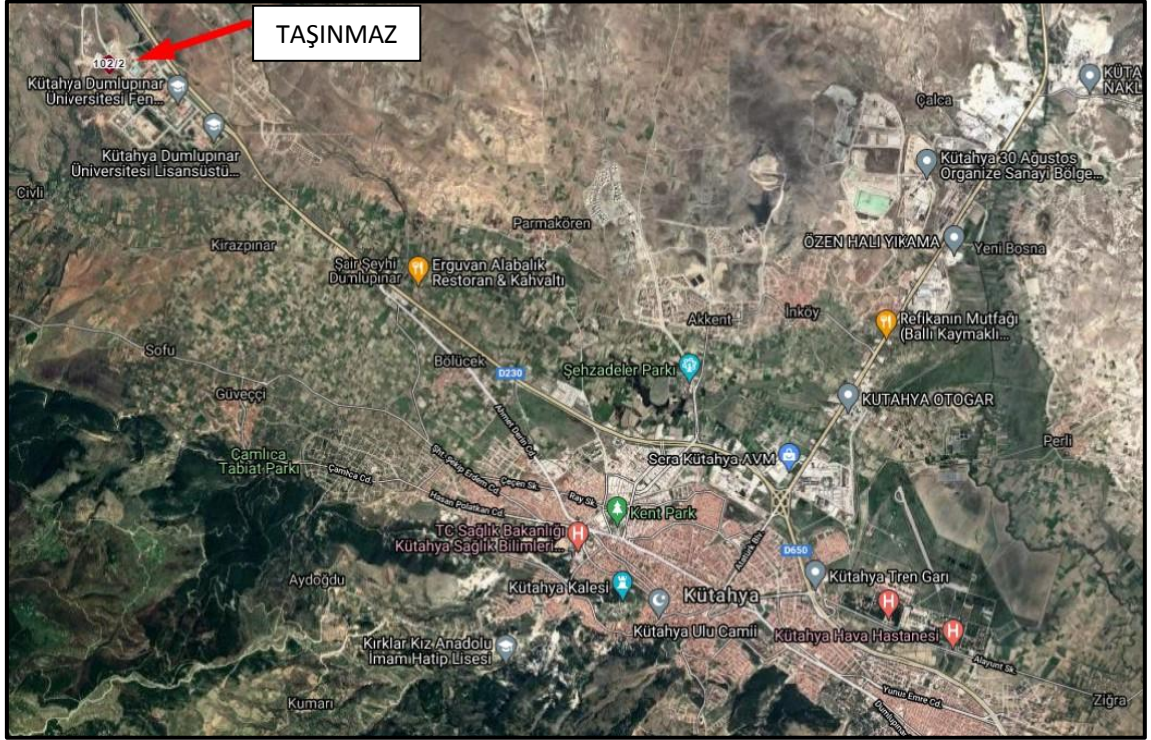
### **2.4 İşin Kapsamı**

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

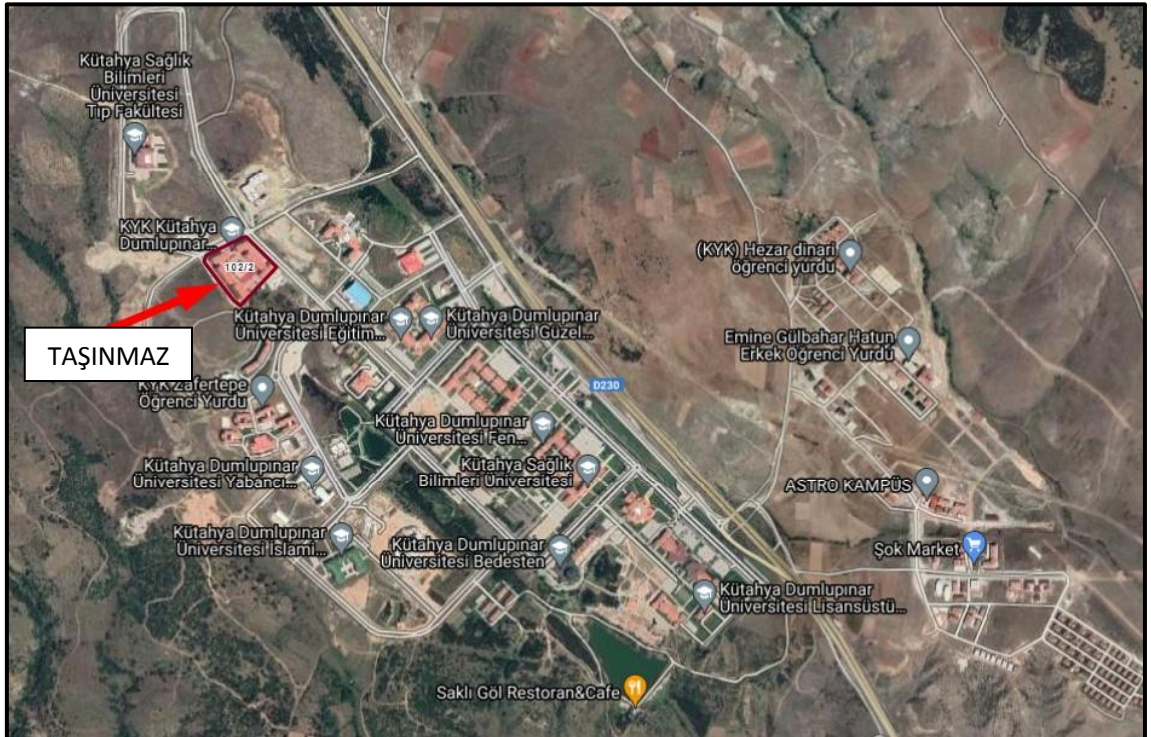
### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

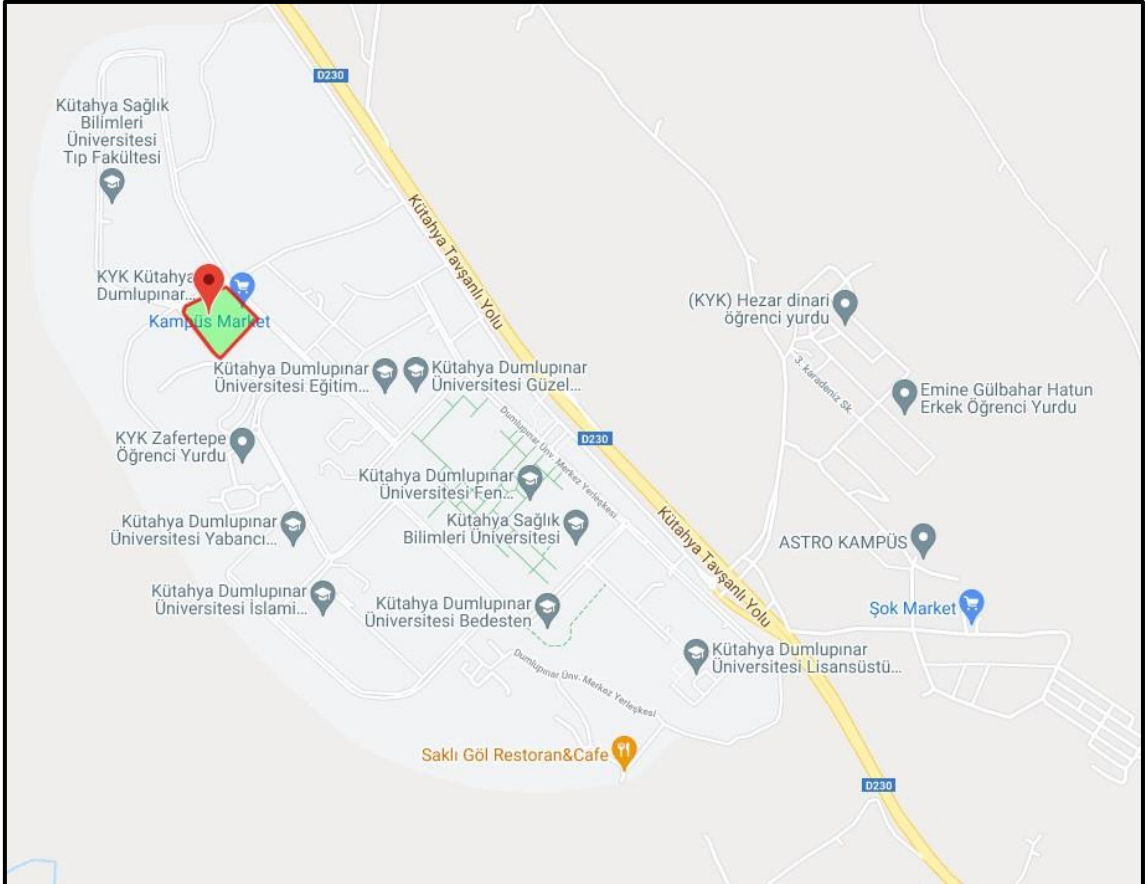
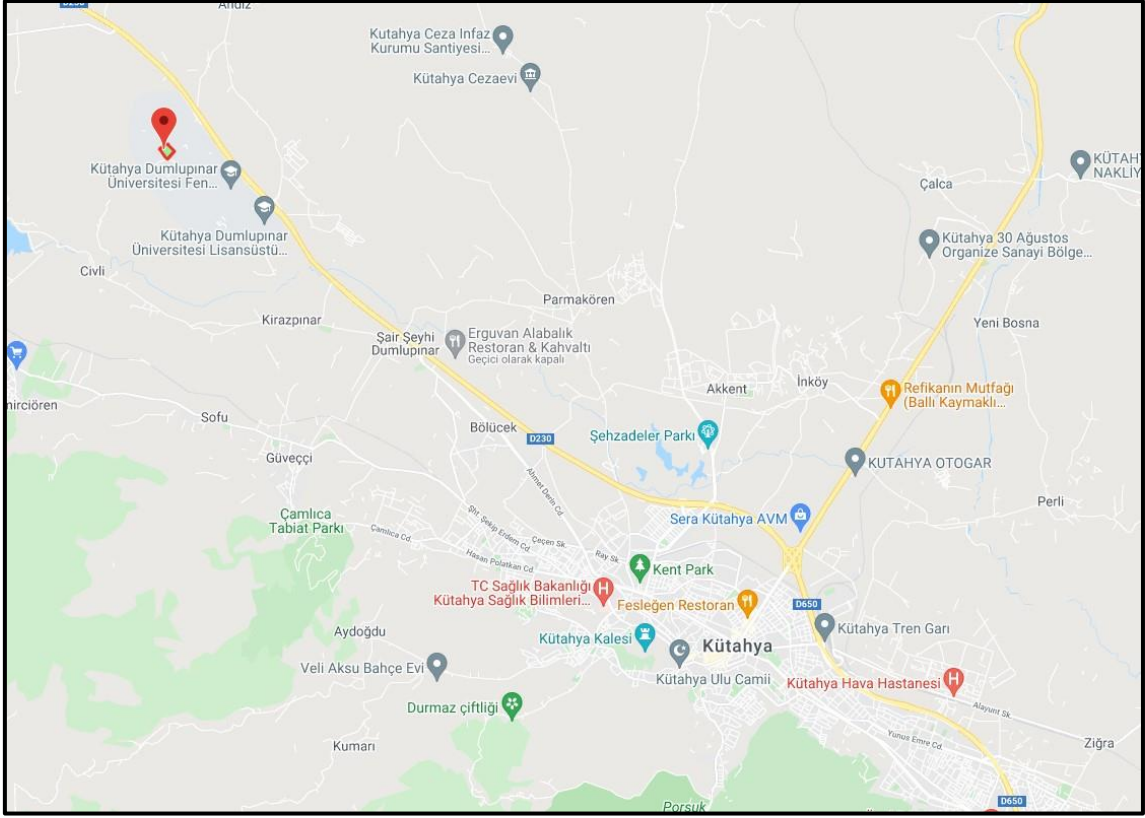
Rapora konu gayrimenkul; Kütahya İli, Merkez İlçesi, Kirazpınar (Tapuda Cıvli) Mahallesiinde bulunmaktadır. Taşınmaz Dumlupınar Üniversitesi Kampüsü içerisinde yer almaktadır. Dumlupınar Üniversitesi'ne ulaşım için bölgenin ana arteri olan Balıkesir yolu üzerinde kuzeybatı istikametinde ilerlerken sol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



**Koordinatlar: Enlem: 39.484323 - Boylam: 29.889323**



\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir



\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

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

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 29.11.2021 tarihi 10:29 itibarıyla alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde bulunan kayıtlar aşağıdaki gibidir;

İrtifak: Isparta Yurt Yatırımlar AŞ. 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. )

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Üst hakkı**

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

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

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

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

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

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

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

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

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

**Mimari Proje:** 20.07.2018 tarih onaylı

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

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

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

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

| BLOK             | İLK RUHSAT |       | TADİLAT RUHSATI |       | TADİLAT RUHSATINA ESAS | YAPI SINIFI | KAT SAYISI | İSKAN      |         |
|------------------|------------|-------|-----------------|-------|------------------------|-------------|------------|------------|---------|
|                  | TARİH      | SAYI  | TARİH           | SAYI  |                        |             |            | TARİH      | SAYI    |
| A - YURT BİNASI  | 15.05.2017 | 342-1 | 20.07.2018      | 350-1 | 6460,42                | 5C          | B+Z+7      | 24.01.2019 | 2019-29 |
| B - YURT BİNASI  | 15.05.2017 | 342-2 | 20.07.2018      | 350-2 | 8856,74                | 5C          | B+Z+7      | 24.01.2019 | 2019-30 |
| C - YURT BİNASI  | 15.05.2017 | 342-3 | 20.07.2018      | 350-3 | 6455,2                 | 5C          | B+Z+6      | 24.01.2019 | 2019-31 |
| D - YURT BİNASI  | 15.05.2017 | 342-4 | 20.07.2018      | 350-4 | 6455,2                 | 5C          | B+Z+6      | 24.01.2019 | 2019-32 |
| E - YURT BİNASI  | 15.05.2017 | 342-5 | 20.07.2018      | 350-5 | 8856,74                | 5C          | B+Z+7      | 24.01.2019 | 2019-33 |
| F - YURT BİNASI  | 15.05.2017 | 342-6 | 20.07.2018      | 350-6 | 6460,42                | 5C          | B+Z+7      | 24.01.2019 | 2019-34 |
| G - SOSYAL TESİS | 15.05.2017 | 342-7 | 20.07.2018      | 350-7 | 11585,33               | 5C          | 2B+Z+2     | 24.01.2019 | 2019-35 |
| H - NİZAMİYE     | 15.05.2017 | 342-8 | 20.07.2018      | 350-8 | 180,1                  | 5C          | Z          | 24.01.2019 | 2019-36 |
| I - TİCARİ       | 15.05.2017 | 342-9 | 20.07.2018      | 350-9 | 1994,15                | 5C          | B+Z        | 24.01.2019 | 2019-37 |
| TOPLAM           |            |       |                 |       | 57304,3                |             |            |            |         |

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

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

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

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

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

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

#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

**Kütahya** Ege Bölgesi'nde yer alan 2020 nüfusu 305.700[2] Kütahya ilinin merkezi şehirdir. Kütahya bölgesi, kuzey ve batıdaki yüksek dağ sırtlarında doruğa ulaşan tarım arazileri ile geniş bir yamaç alanına sahiptir. Kentin Yunanca adı Kotyaion, Roma dönemindeki adı ise Cotyaeum'dur. Eski kaynaklara, sikke ve yazıtlara göre Kütahya'nın antik dönemdeki adı "Kotiaaeion" (Cotiaaeion)'dur[4]. Ünlü Antik Çağ coğrafyacısı Strabon bu adın, "Kotys'in Kenti" anlamına geldiğini belirtmektedir. Kotys, Trakya'da yaşayan Odrisler'den olup, Romalılar'ın MS 38'de Anadolu'ya gönderdiği bir komutanın adıdır. Kütahya Arkeoloji Müzesi'nde bulunan bir sikkede bu ad "Koti" olarak geçmektedir. Kütahya adı, eskisine benzetilerek Türkler tarafından verilmiştir. Kuruluş tarihi kesin olarak tespit edilememekle beraber, tarihi MÖ 3000 yıllarına uzanmaktadır. Eski kaynaklara göre, Kütahya'nın antik çağlardaki adı Kotiaaeion, Cotiaaeum ve Koti şeklinde geçmektedir. İl topraklarına yerleşen en eski halk Friglerdir. MÖ 1200'lerde Anadolu'ya gelen Frigler, Hitit İmparatorluğunun topraklarına girdiler ve bir devlet olarak örgütlendiler. MÖ 676'da Kimmerler, Frigya Kralı III. Midas'ı bozguna uğratarak Kütahya ve çevresine egemen oldular. 1071'de Malazgirt Meydan Muharebesi'nde Alp Arslan'a yenilen Bizans İmparatoru Romanus Diogenes tutsaklık dönüşü Kütahya'ya getirildi ve gözleri kör edildi. 1078'de Anadolu Selçuklu Devletini kuran Kutalmışoğlu Süleyman Şah Kütahya'yı da ele geçirdi. 1097'de Haçlıların saldırısına uğradı. II. Kılıç Arslan kaybedilen topraklarla birlikte Kütahya'yı geri aldı. II. Kılıç Arslan'dan sonra taht kavgaları nedeniyle tekrar Bizans'ın eline geçen şehir, son olarak I. Alâeddin Keykubad zamanında (1233) Selçuklu topraklarına dahil oldu.[6][7] 1277'de II. Gıyaseddin Keyhüsrev Kütahya yöresini Germiyanoglu Süleyman Şah kızı Devlet Hatun'u Osmanlı Sultanı I. Murat'ın oğlu Yıldırım Bayezid'a verdi. (1381) Germiyanogulları Beyliğinin toprakları Devlet Hatun'un çeyizi olarak Osmanlılara verildi. (Kütahya ve çevresi dahil) 1402 Ankara Savaşında, Bayezid'i ağır bir yenilgiye uğratan Timur, Kütahya'yı alarak II. Yakup Bey'e geri verdi. Kütahya daha sonra Osmanlılara geçti ve Sancak Merkezi oldu.

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

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

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir



**Merkez İlçesi hakkında:** İlçe nüfusu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Sonuçları'na göre 272.513 kişidir. Kütahya nüfusunun yaklaşık %47'si il merkezinde bulunmaktadır. Kütahya ve il merkezi; İç Anadolu'yu Ege'ye, Marmara Bölgesi'ni batıda Ege kıyılarına ve Göller Yöresi üzerinden Akdeniz kıyılarına bağlayan kara ve demiryollarının, İç Batı Anadolu eşiği üzerindeki önemli kavşaklardan biridir. Kütahya'nın Türkiye genelindeki tüm illerle karayolu bağlantısı vardır. Yolcu taşımacılığı ildeki otobüs şirketleri ve çevre illere ait Kütahya'dan geçen otobüslerle yapılmaktadır. Tüm ilçelerin il merkezine karayoluyla yolcu taşıyan otobüsleri vardır. Şehirlerarası karayolu ulaşımı Kütahya Çinigar'dan sağlanmaktadır. Kütahya, Ankara'ya 311 km, İstanbul'a 360 km, İzmir'e 334 km, Antalya'ya 364 km. uzaklıktadır. 2012 yılında hizmete açılan Zafer Havalimanı'na 43km mesafede yer almaktadır.

**MERKEZ**  
**Nüfus: 272.513**

**Merkez nüfusu 2020 yılına göre 272.513.**

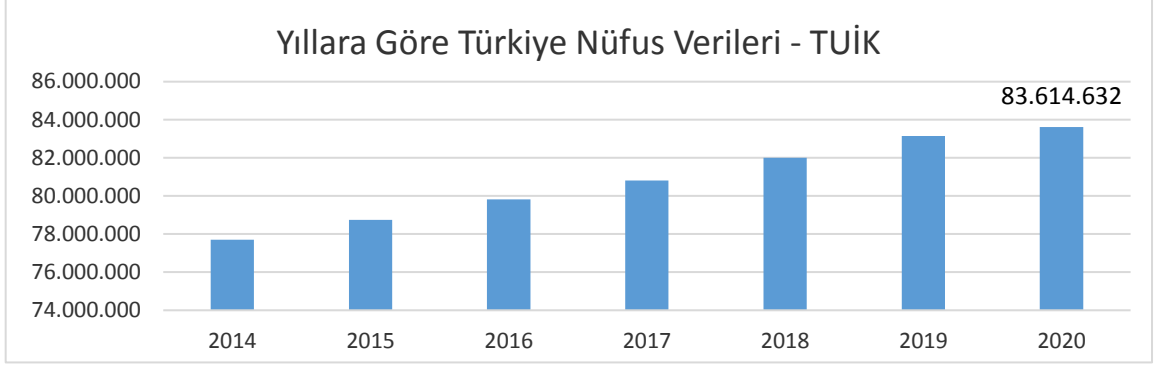
**Bu nüfus, 134.946 erkek ve 137.567 kadından oluşmaktadır.**

**Yüzde olarak ise: %49,52 erkek, %50,48 kadındır.**

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

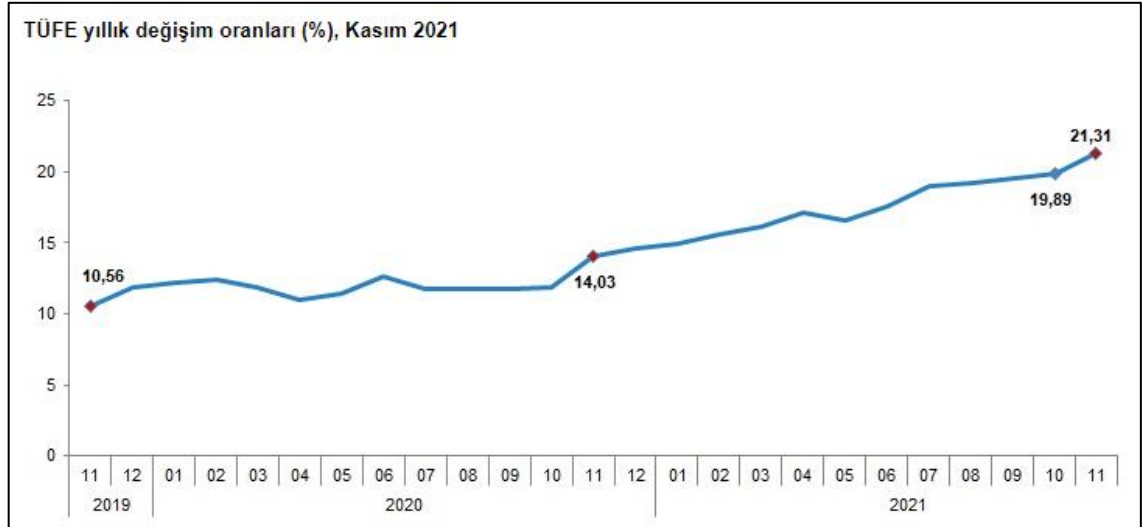
##### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

##### Δ Nüfus;

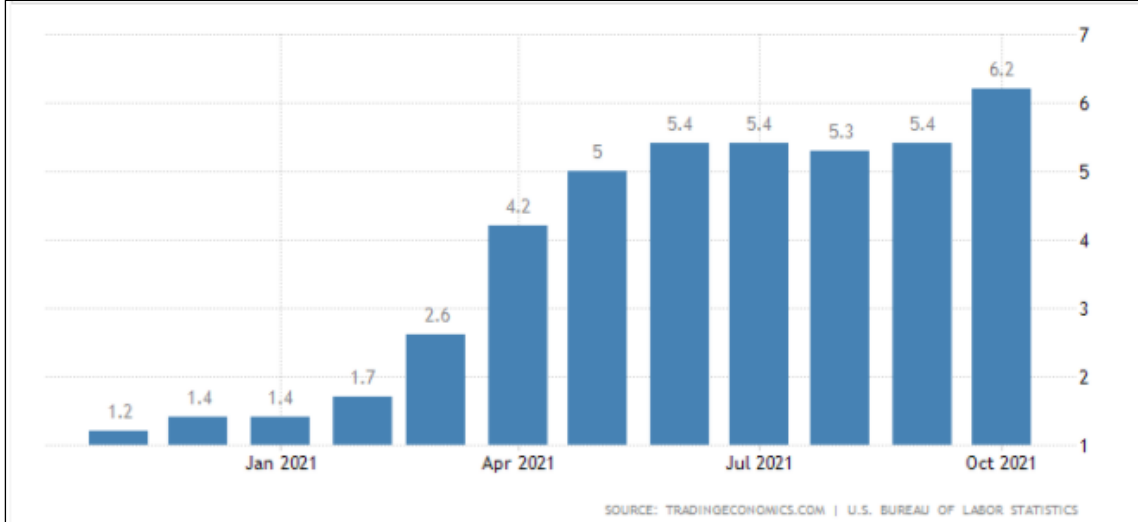


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

##### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

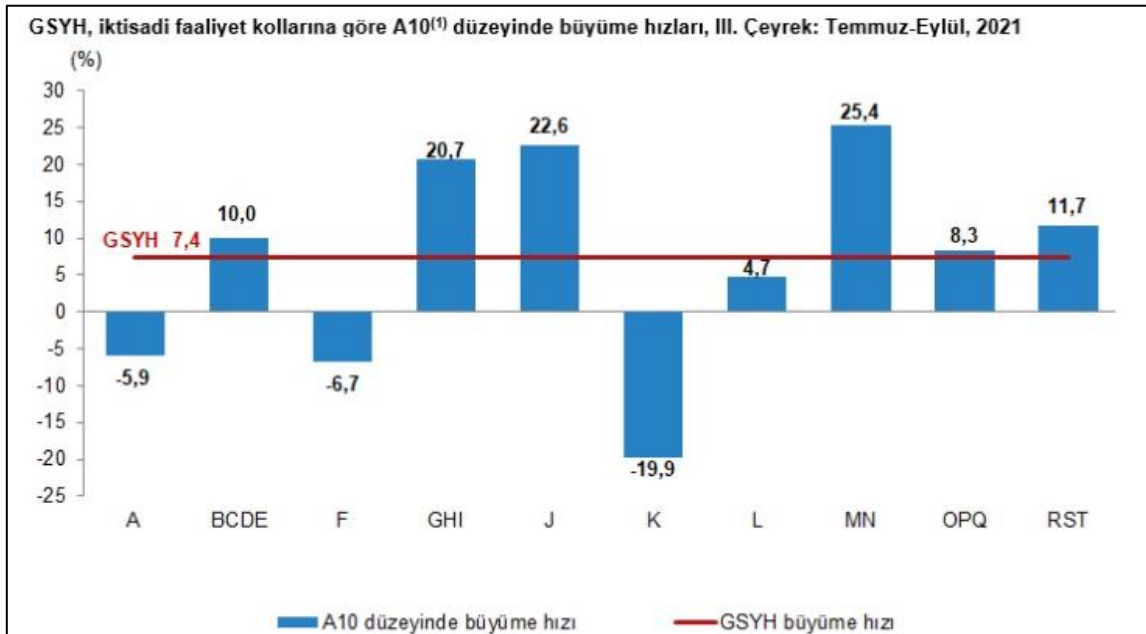


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %3,51, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,82, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,31 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,71 artış gerçekleşti. (TÜİK.)



A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Ekim ayı itibariyle % 6,2 seviyesine gelmiştir. Kasım ayında bu oranın artacağı ve %6,7 seviyelerine geleceği düşünülmektedir.

#### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



**GSYH 2021 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,4 arttı.** GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %25,4, bilgi ve iletişim faaliyetleri %22,6, hizmetler %20,7, diğer hizmet faaliyetleri %11,7, sanayi %10,0, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %8,3 ve gayrimenkul faaliyetleri %4,7 arttı. Finans ve sigorta faaliyetleri %19,9, inşaat %6,7, tarım, ormancılık ve balıkçılık ise %5,9 azaldı. (TÜİK)

**Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;**

Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek %20 ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Aralık 2021 itibariyle ortalama %21,56 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



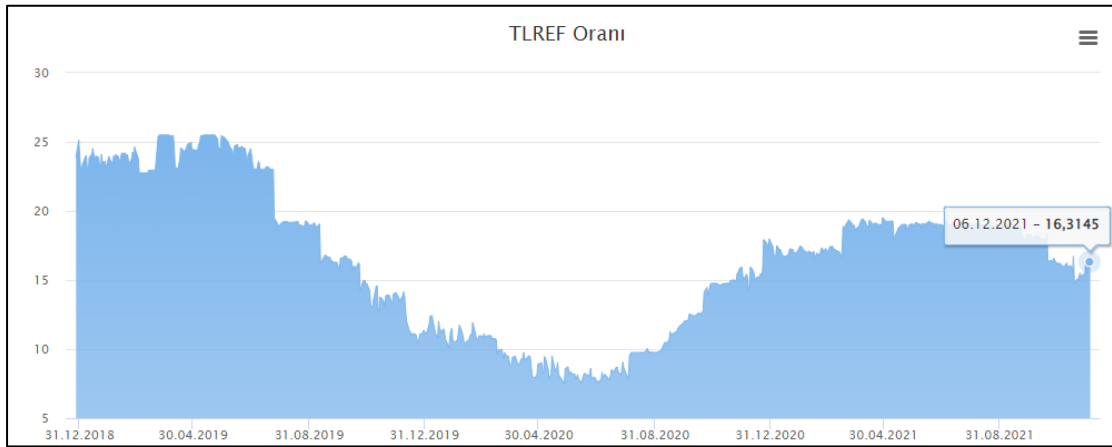
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyredirken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama %0,6 ya kadar gerilemiştir. Aralık 2021 itibariyle ortalama %1,434 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

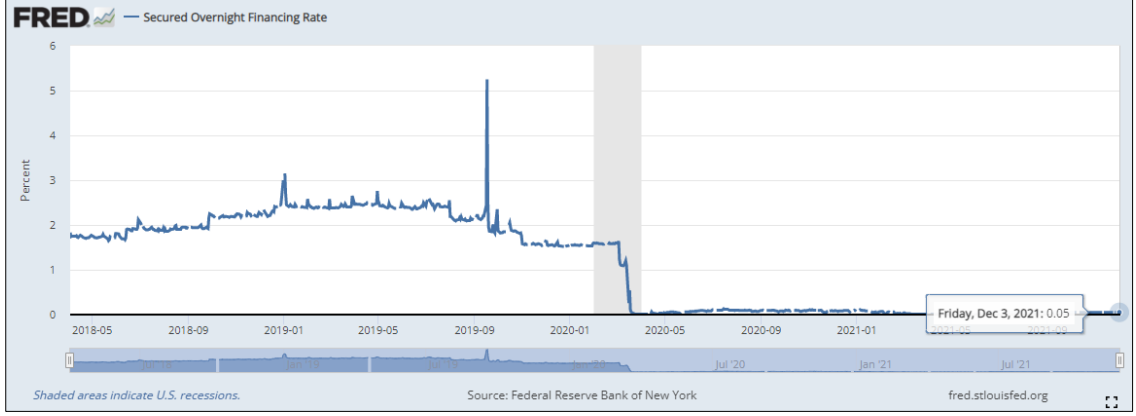


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Aralık 2021 itibariyle ortalama % -0,388 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

#### **LIBOR Faiz Oran Değişimi;**



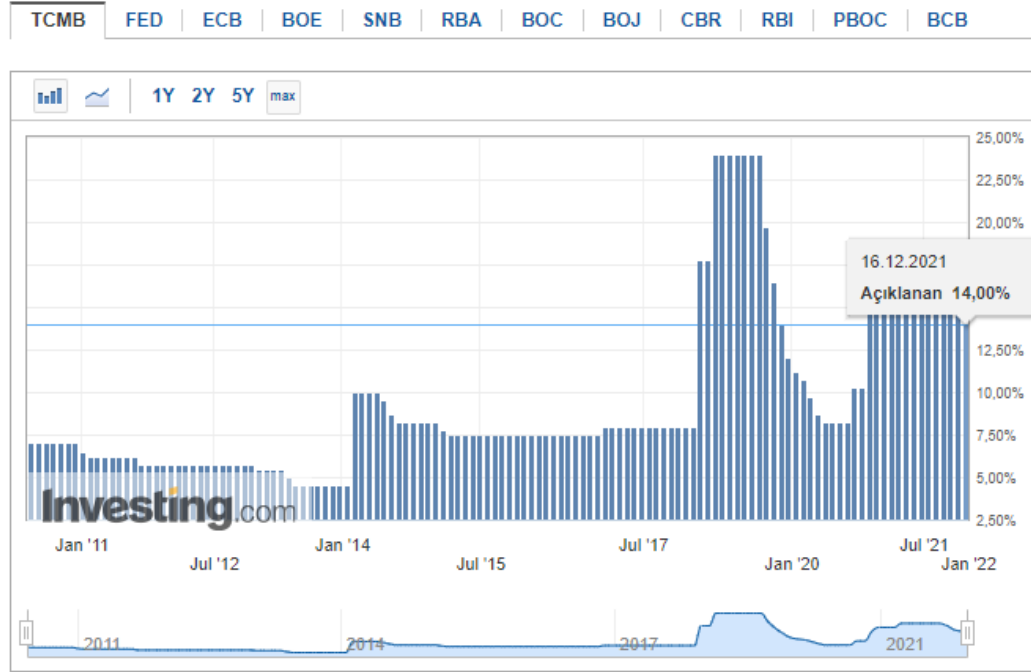
TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor fazi oranı 30.06.2021 itibariyle alışı %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekim sonrası %18-19 seyrine devam etmiş olup Kasım ayı itibariyle düşüşe geçmiştir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faizi oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı Ekim itibariyle 0,5% altına seyrine devam etmektedir.

### Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;

#### Faiz Oranları



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Eylül 2020'de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %14,00 dir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2020 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

#### Δ Türkiye CDS Risk Primi ;



Türkiye'nin CDS priminin son 3 yıllık yaklaşık ortalaması %3,5 seviyelerinde olduğu , son 5 yıllık ortalamada ise bu oranında %4,00 seviyelerinde olduğu görülmüştür. (Grafik:[www.worldgovernmentbonds.com](http://www.worldgovernmentbonds.com))

## Δ Türkiye Eurotahvilleri getiri Oranı ;

### SGMK Günlük Bülten

30/07/2021

#### Türk Eurotahvilleri

İŞ YATIRIM

Rapor Terimlerini Açıklayıcı Doküman

| Tanım                           | Enstrüman       | Kupon | Vade ↓   | İhraç Büyüklüğü (milyar) | Son    | Alış Fiyatı | Satış Fiyatı | Birikmiş Faiz | Alış Getiri (%) | Satış Getiri (%) | Minimum İşlem | Fiyat Performansı 1A(A%) | Fiyat Performansı 1Y(A%) | Dur.  | Payment Rank |
|---------------------------------|-----------------|-------|----------|--------------------------|--------|-------------|--------------|---------------|-----------------|------------------|---------------|--------------------------|--------------------------|-------|--------------|
| *Vadelerine göre sıralanmıştır. |                 |       |          |                          |        |             |              |               |                 |                  |               |                          |                          |       |              |
| <b>EUR Cinsinden</b>            |                 |       |          |                          |        |             |              |               |                 |                  |               |                          |                          |       |              |
| <b>Devlet Eurotahvilleri</b>    |                 |       |          |                          |        |             |              |               |                 |                  |               |                          |                          |       |              |
| XS0993155398                    | TURKEY 4.35 21  | 4.35  | 12/11/21 | 1,250                    | 101.23 | 101.01      | 101.44       | 3.13          | 0.69            | -0.75            | 100,000       | -0.18                    | -0.26                    | 0.279 | Sr Unsecured |
| XS1057340009                    | TURKEY 4.125 23 | 4.13  | 11/04/23 | 1,000                    | 103.77 | 103.36      | 104.18       | 1.28          | 2.08            | 1.60             | 100,000       | -0.19                    | 3.51                     | 1.622 | Sr Unsecured |
| XS1843443356                    | TURKEY 4.625 25 | 4.63  | 31/03/25 | 1,250                    | 103.94 | 103.63      | 104.25       | 1.57          | 3.55            | 3.37             | 100,000       | -0.56                    | 5.39                     | 3.295 | Sr Unsecured |
| XS1629918415                    | TURKEY 3.25 25  | 3.25  | 14/06/25 | 1,000                    | 99.31  | 98.99       | 99.63        | 0.44          | 3.53            | 3.35             | 100,000       | -0.31                    | 6.69                     | 3.558 | Sr Unsecured |
| XS1909184753                    | TURKEY 5.2 26   | 5.20  | 16/02/26 | 1,500                    | 105.24 | 104.87      | 105.60       | 2.38          | 4.00            | 3.83             | 100,000       | -0.22                    | 6.16                     | 3.933 | Sr Unsecured |
| XS2361850527                    | TURKEY 4.375 27 | 4.38  | 08/07/27 | 1,500                    | 100.56 | 100.28      | 100.84       | 0.30          | 4.32            | 4.21             | 100,000       |                          |                          | 5.120 |              |

Devlet Euro tahvilleri önümüzdeki 6 yıllık süreçte dikkate alındığında, Euro cinsi üzerinden 6 yıl sonunda satış getiri oranı yaklaşık %4,20 olarak görülmüştür. Bu oranların belirlenmesinde en likit tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.

## Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

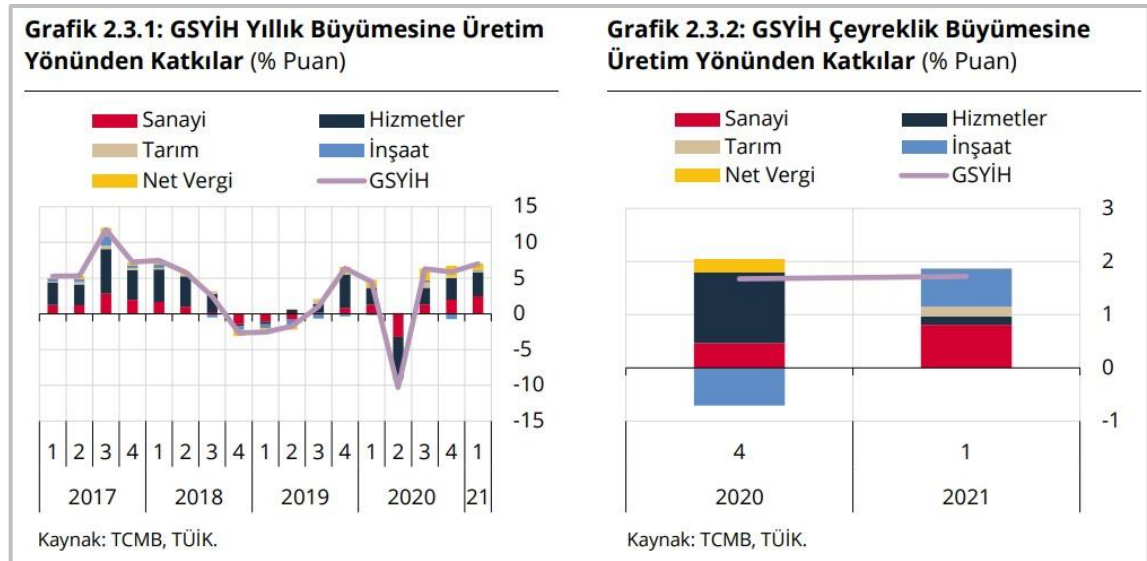


\*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeyindeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.



Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumsuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir. (TÜİK)

| Konut satış sayısı, Ekim 2021           |                |                |             |                  |                  |              |
|---|----------------|----------------|-------------|------------------|------------------|--------------|
|   | Ekim           |                |             | Ocak-Ekim        |                  |              |
|   | 2021           | 2020           | Değişim (%) | 2021             | 2020             | Değişim (%)  |
| <b>Satış şekline göre toplam satış</b>  | <b>137 401</b> | <b>119 574</b> | <b>14,9</b> | <b>1 086 539</b> | <b>1 280 852</b> | <b>-15,2</b> |
| İpotekli satış                          | 28 049         | 25 566         | 9,7         | 209 904          | 534 256          | -60,7        |
| Diğer satış                             | 109 352        | 94 008         | 16,3        | 876 635          | 746 596          | 17,4         |
| <b>Satış durumuna göre toplam satış</b> | <b>137 401</b> | <b>119 574</b> | <b>14,9</b> | <b>1 086 539</b> | <b>1 280 852</b> | <b>-15,2</b> |
| İlk el satış                            | 41 914         | 36 976         | 13,4        | 329 070          | 396 184          | -16,9        |
| İkinci el satış                         | 95 487         | 82 598         | 15,6        | 757 469          | 884 668          | -14,4        |

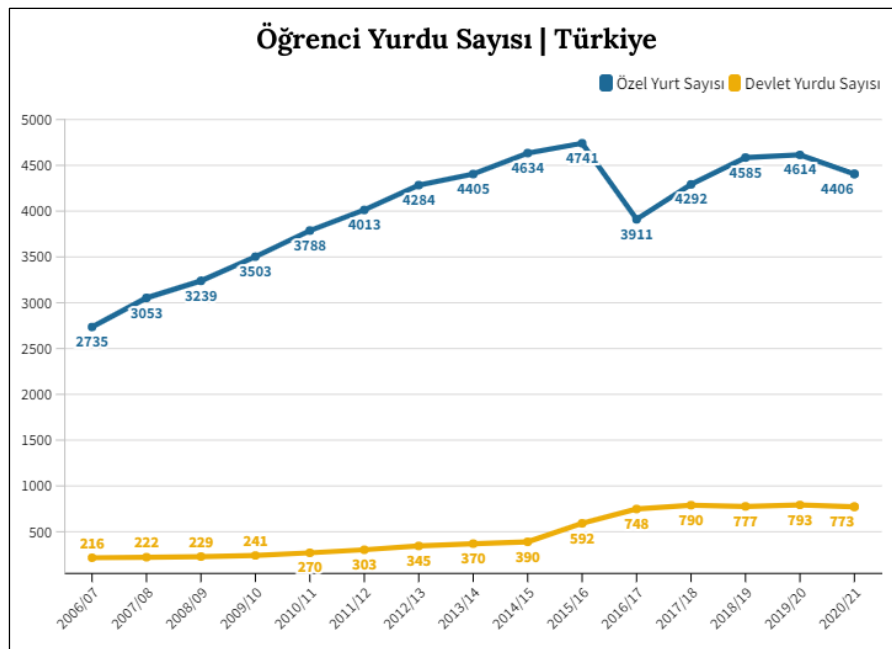
### Δ Lisans ve Lisansüstü Eğitim ile İlgili Gelişmeler

2020-2021 verilerine göre Türkiye’de önlisans, lisans, yüksek lisans, doktora olmak üzere toplam öğrenci sayısı 8 milyon240 bin 997 olurken, bir önceki döneme göre 300 binden fazla öğrenci artışı olduğu gözlemlendi. Yükseköğretim Kurumu(YÖK) verilerinden elde edilen bilgilere göre 2020-2021 döneminde toplam öğrenci sayısı 8 milyon 240 bin 997 olup, en çok öğrenci 3 milyon 492 bin 833 ile Anadolu Üniversitesi’ndedir. 2019-2020 dönemine bakıldığında ise toplam öğrenci sayısı 7 milyon 940 bin 133’dir. Türkiye’de 129 devlet, 74 vakıf, 4 adette vakıf myo olarak toplam 207 üniversite bulunmaktadır.

Gençlik ve Spor Bakanlığı Yurt İdare ve İşletme Dairesi Başkanlığının 4 Ekim 2021 tarihi itibarıyla paylaştığı verilere göre;

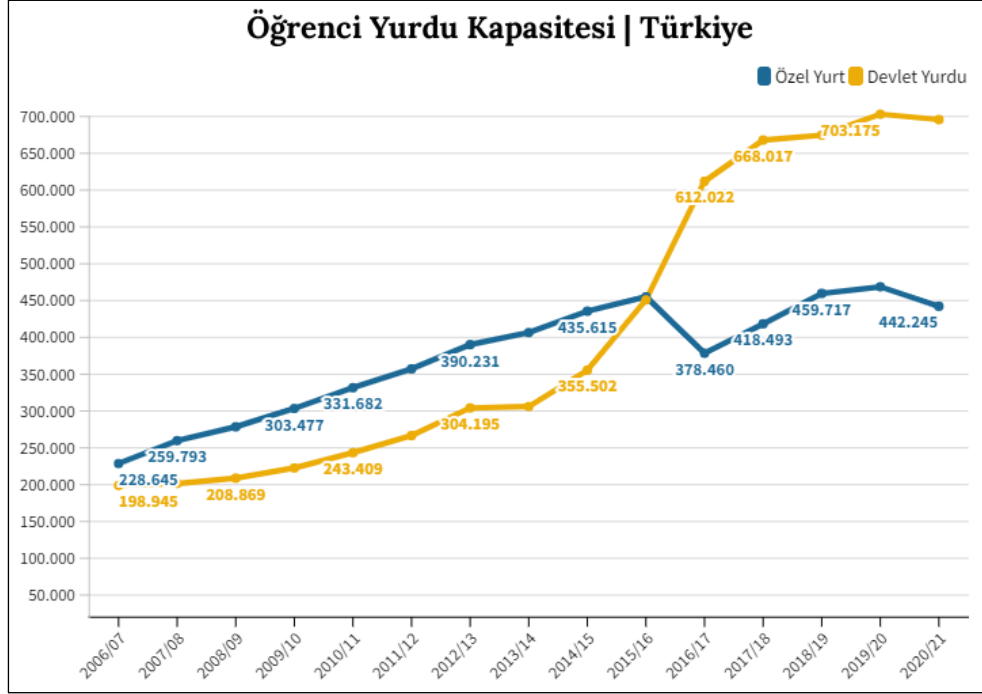
- 2021-2022 öğretim döneminde devlet yurtlarına Türkiye genelinde toplam 624 bin 237 başvuru yapıldı.
- 16 Eylül 2021 tarihinde yapılan ilk yerleştirmede 352 bin 293 öğrenci barınma sorununu çözdü.
- 4 Ekim 2021 tarihi itibarıyla yapılan yerleştirmeler sonunda sayı 440 bin 303’e çıktı.

MEB Örgün Eğitim İstatistikleri raporlarına göre Türkiye’de vakıf, dernek, şahıs, ticari, kamu üniversitesi yurtları ve özel işletmelere ait olduğu belirtilen yurtların sayısı 4 bin 406. Türkiye’de devlet yurdu sayısı ise 2020/21 yılı itibarıyla 773.

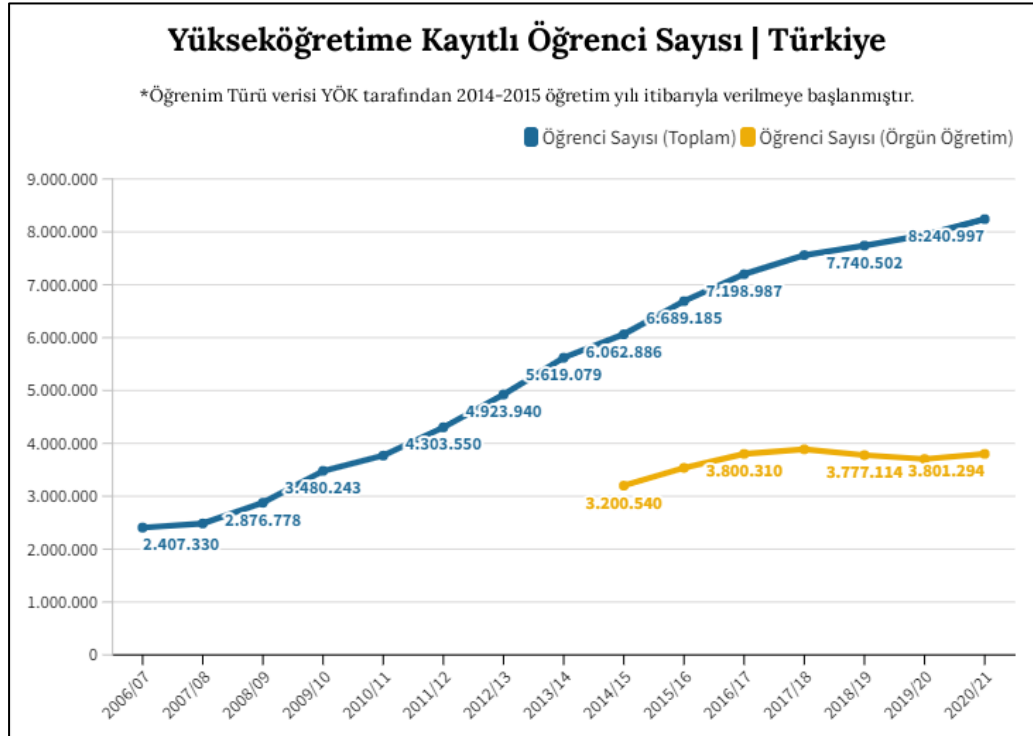


\*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

Türkiye'de 2021 yılı itibarıyla 8 milyon 240 bin 997 üniversite öğrencisi bulunuyor. Bu sayının içinde uzaktan öğretim ve açık öğretim gören öğrenciler de bulunuyor. 2020/21 dönemi itibarıyla özel ve devlet yurtlarında 1 milyon 138 bin 79 kişilik kapasite mevcut. 2019/20 döneminde bu kapasite 1 milyon 171 bin 932 idi.



2020/21 itibarıyla Türkiye'de üniversitelerde örgün öğretimde (birinci ve ikinci öğretim) okuyan öğrenci sayısı 3 milyon 801 bin 294. Buna göre 2019/20 döneminden bugüne örgün öğretimde okuyan öğrenci sayısında artış yaşandı.



#### Δ Kütahya Dumlupınar Üniversitesi

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

Kütahya Dumlupınar Üniversitesinin çekirdeğini oluşturan Kütahya İktisadi ve İdari Bilimler Akademisi, 12 Ekim 1974'te Eskişehir İktisadi ve Ticari İlimler Akademisine bağlı olarak, Kütahya Yönetim Bilimleri Yüksekokulu adıyla kurulmuştur. 4 Aralık 1974'te Kütahya Zafer Meydanı'nın yakınında olan ve bugün Türkiye Yazma Eserler Kurumu Başkanlığına bağlı olan iki katlı binada eğitime başlayan yüksekokul, 15 Şubat 1979'da Akademi tarafından fakülteye yükseltilmiş ve Kütahya Yönetim Bilimleri Fakültesi adını almıştır. 20 Temmuz 1982'de 41 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile kurum, Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesine bağlı Kütahya İdari Bilimler Yüksekokulu olarak düzenlenmiştir. 1987 yılında yasayla Kütahya İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi adını almıştır.

11 Temmuz 1992 tarihinde yasayla Anadolu Üniversitesinden ayrılarak adı ve bağlantısı değiştirilen Kütahya İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi ve Kütahya Meslek Yüksekokuluna ek olarak, yeni kurulan Fen-Edebiyat Fakültesi, Mühendislik Fakültesi, Simav Teknik Eğitim Fakültesi, Bilecik İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü ve Fen Bilimleri Enstitüsünü bünyesinde bulunduran Dumlupınar Üniversitesi kurulmuştur.

Kütahya Dumlupınar Üniversitesi, Evliya Çelebi, Simav Dr. İbrahim Naci Eren Yerleşkesi ve Tavşanlı olmak üzere üç yerleşkeye ve Kütahya'nın 10 ilçesinde de çeşitli binalara sahiptir. Bunun yanında daha önce Kütahya Dumlupınar Üniversitesine ait olan Germiyan Yerleşkesinde de DPÜ'nün akademik birimleri bulunmaktadır. Öğrenci sayısı bakımından ülkenin önde gelen üniversitelerinden biridir.

Kütahya Dumlupınar Üniversitesinin yerleşkelerindeki yurtlar on binin üzerinde öğrencinin kalabileceği yatak kapasitesine sahiptir. Bu nedenle üniversite öğrencilerinin sosyal alanları arasında yerleşkeler önemli bir yer tutar. Bunun dışında Kütahya il merkezinde üniversite öğrencilerine hitap eden pek çok yer bulunmaktadır. Bu mekanlar çoğunlukla Atatürk Caddesi ve çevresindedir.

Kütahya Dumlupınar Üniversitesinin Evliya Çelebi Yerleşkesi içinde yönetimi Üniversitenin Sağlık Kültür ve Spor Daire Başkanlığı'nda olan Hüsnü Özyeğin Kız Öğrenci Yurdu yer almaktadır. Bunun yanında Kütahya Dumlupınar Üniversitesi öğrencilerinin konaklama ihtiyacını karşılamak için Yükseköğrenim Kredi Yurtlar Kurumu'na ait Kütahya ilinin merkezinde ve ilçelerinde 13 öğrenci yurdu bulunmaktadır.

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

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

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

##### **Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;**

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

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

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

B blok projesine göre bodrum+zemin+7 normal kat şeklinde betonarme tarzda inşa edilmiştir. Projesine göre toplam yaklaşık brüt 8856 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Bodrum katında; sığınak, çamaşırhane,

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

zemin katında; mescit, 17 adet öğrenci odası (4 adet engelli), normal katların her birinde 13 adet öğrenci odası bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Taşınmaz mevcut pandemi tedbirleri kapsamında öğrencileri riske etmemek için dışarıdan görülmüş olup yerinde inceleme yapılamamıştır. Dışarıdan yapılan gözlemlerde yapıların genel hatları bakımından mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

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

Mevcut yapılar içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

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

Söz konusu taşınmaz öğrenci yurdu olarak kullanılmaktadır.

**5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

**UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:**

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

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

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

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

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

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Değerleme Yöntemleri**

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

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

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

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

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

### **5.1 Pazar Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

**[E:1 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Tavşanlı Yolu'nun doğusunda, konut gelişiminin gözlemlendiği bölgenin yapılaşmaya uzak alanında, Konut Alanı, 4 Kat yapılaşma şartlarına ve 906m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 450.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsale göre imar durumu bakımından dezavantajlıdır.

Tarz Gayrimenkul: 0274 223 26 56

**[E:2 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Tavşanlı Yolu'nun doğusunda, konut gelişiminin gözlemlendiği alanda, 4 kat konut imarlı, 1.844m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 1.800.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsale göre imar durumu bakımından dezavantajlıdır.

Mal Sahibi: 0505 408 22 70

**[E:3 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Tavşanlı Yolu'nun doğusunda, konut gelişiminin gözlemlendiği alanda, 4 kat konut imarlı, 1.326m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 1.450.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsale göre imar durumu bakımından dezavantajlıdır.

Mal Sahibi: 0505 408 22 70

**[E:4 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Tavşanlı Yolu'nun doğusunda, konut gelişiminin gözlemlendiği alanda, 4 kat konut imarlı, 3.756m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 2.550.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsale göre imar durumu bakımından dezavantajlıdır.

Safir Emlak: 0274 223 22 88

**[E:5 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Tavşanlı Yolu'nun doğusunda, konut gelişiminin gözlemlendiği bölgenin yapılaşmaya uzak alanında, 3 kat konut imarlı, 1.065m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 400.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsale göre imar durumu bakımından dezavantajlıdır.

Elit Emlak: 0274 333 01 90

**[E:6 Satılık Tarla]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, plansız alanda yer alan, 5.850m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip tarla nitelikli taşınmaz 1.350.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Can Gayrimenkul: 0274 222 00 32

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU       |                      |   |                        |   |                        |   |                        |   |                        |   |                        |   |
|------------------------------|----------------------|---|------------------------|---|------------------------|---|------------------------|---|------------------------|---|------------------------|---|
| İçerik                       | Emsal 1              |   | Emsal 2                |   | Emsal 3                |   | Emsal 4                |   | Emsal 5                |   | Emsal 6                |   |
| Brüt alanı (m <sup>2</sup> ) | 906,00m <sup>2</sup> |   | 1.844,00m <sup>2</sup> |   | 1.326,00m <sup>2</sup> |   | 3.756,00m <sup>2</sup> |   | 1.065,00m <sup>2</sup> |   | 5.850,00m <sup>2</sup> |   |
| Satış fiyatı                 | 450.000 TL           |   | 1.800.000 TL           |   | 1.450.000 TL           |   | 2.550.000 TL           |   | 400.000 TL             |   | 1.350.000 TL           |   |
| m <sup>2</sup> birim fiyatı  | 497 TL               |   | 976 TL                 |   | 1.094 TL               |   | 679 TL                 |   | 376 TL                 |   | 231 TL                 |   |
| Pazarlık                     | 5%                   | - | 5%                     | - | 10%                    | - | 5%                     | - | 5%                     | - | 5%                     | - |
| Konum ve diğer şerefiye      | 0%                   | - | 35%                    | - | 35%                    | - | 20%                    | - | 0%                     | - | 0%                     | - |
| İmar Durumu şerefiyesi       | 30%                  | - | 30%                    | - | 30%                    | - | 30%                    | - | 30%                    | - | 25%                    | + |
| İndirgenmiş birim fiyat      | 323 TL               |   | 293 TL                 |   | 273 TL                 |   | 306 TL                 |   | 244 TL                 |   | 277 TL                 |   |
| Ortalama Birim fiyat         | 286TL/m <sup>2</sup> |   |                        |   |                        |   |                        |   |                        |   |                        |   |

**[E:7 Kiralık Dükkan]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Dumlupınar Üniversitesi kampüsüne yakın konumda bulunan market ve yurtlara yürüme mesafesinde 250 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 220 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen dükkan aylık 6000 TL bedelle kiralıktır. ( 27,27 TL/m<sup>2</sup> )

Buğlem Emlak : 0541 274 76 74

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

**[E:8 Kiralık Dükkan]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Dumlupınar Üniversitesi kampüsüne yakın konumda bulunan market ve yurtlara yürüme mesafesinde 110 m2 alanlı olduğu beyan edilen 100 m2 olduğu düşünülen dükkan aylık 3500 TL bedelle kiralıktır. ( 35 TL/m2 )

Karakuzu İnşaat : 0532 672 62 17

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



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

Değerleme konusu taşınmaz Dumlupınar Üniversitesi Kampüsü içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın yer aldığı arsa 'Üniversite Sosyal Yaşam Merkezi' imarlıdır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalara göre kendisi ile aynı imar durumuna sahip arsa emsali bulunmamaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde genellikle plansız alanlar bulunmaktadır. Dumlupınar Üniversitesi yerleşkesinin cephe aldığı Tavşanlı yolunun doğu kısmı ise yoğunluklu konut imarlı olacak şekilde planlanmıştır. Söz konusu bölgenin Üniversite yerleşkesine yakın olması sebebi ile yapılan yapılar apart, öğrenci yurdu vb. şekilde kullanıldığı görülmüştür. Bu durumu istinaden söz konusu arsaların taşınmaza emsal olabileceği kabul edilmiştir. Değerleme aşamasında bölgedeki konut imarlı arsalar ve plansız araziler emsal alınmış, konum, satış kabiliyeti, yapılaşma şartları, tercih edilebilirlik vb. durumlar ile ilgili gerekli düzeltmeler yapılarak taşınmaza arsa değeri takdir edilmiştir.

Arsa metrekare satış fiyatları bu bilgiler doğrultusunda 250 TL ile 300 TL arasında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır. Bölgede dükkan vasıflı taşınmazların kira birim değeri 25-35 TL/m2 aralığındadır.

**Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, imar durumu, arazi yapısı, yola cephesi, ulaşım kolaylığı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazın arsa birim değeri 281 TL/m2 olarak takdir edilmiştir.

102 ada 2 Parsel Arsa Değeri : 24.878,00 m2 x 281 TL/m2 = ~7.000.000,00 TL

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (KDVhariç) **7.000.000,00- TL** takdir edilmiştir.

## 5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

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

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

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

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

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

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

Söz konusu taşınmazın yapı değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tablosundan, mevcut yapıların yerinde yapılan tespitlere göre belirlenen sınıfları dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

\*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

| YAPI DEĞERİ  |                   |                       |                   |                         |
|--|-------------------|-----------------------|-------------------|-------------------------|
| NİTELİK  | İNŞAAT ALANI (m2) | BİRİM MALİYET (TL/m2) | YIPRANMA PAYI (%) | DEĞER                   |
| A,B,C,D,E,F BLOKLAR (İdari alanlar)                            | 2951              | 2300                  | 7                 | 6.320.000,00 ₺          |
| A,B,C,D,E,F BLOKLAR (Oda katları)                              | 40594             | 2970                  | 7                 | 112.130.000,00 ₺        |
| G BLOK   | 11585             | 2300                  | 4                 | 25.580.000,00 ₺         |
| H BLOK   | 180               | 1800                  | 5                 | 310.000,00 ₺            |
| I BLOK   | 1994              | 2370                  | 4                 | 4.540.000,00 ₺          |
| Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri, Harici Müteferrik İşler vs. |                   |                       |                   | 620.000,00 ₺            |
| <b>TOPLAM</b>  |                   |                       |                   | <b>149.500.000,00 ₺</b> |

#### Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Arsa Değeri : 7.000.000 TL      Yapı Değeri : 149.500.000 TL

TOPLAM : 156.500.000 TL

\* Sonuç olarak maliyet yöntemine göre taşınmazın arsa ve yapı değeri olarak toplamda **156.500.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

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

| İrtifak Hakkı Süresi ve Oran Tablosu   |                       |
|--|-----------------------|
| İrtifak Hakkı Tesisi Tarihi  | 16.12.2016            |
| İrtifak Hakkı Süresi   | 29 YIL                |
| İrtifak Hakkı Süresi Gün Bazında   | 10592                 |
| İrtifak Hakkı Bitiş Tarihi   | 16.12.2045            |
| Değerleme Tarihi   | 31.12.2021            |
| Değerleme Tarihi İtibari ile Kalan İrtifak Hakkı Kullanım Süresi Gün Bazında | 8751                  |
| İrtifak Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi                                  | 82,62                 |
|  |                       |
| Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri                                 | 281,37 ₺              |
| Arsa Yüzölçümü   | 24878,00              |
| Arsa Toplam Değeri   | 7.000.000,00 ₺        |
|  |                       |
| İrtifak Hakkı Değerinin Oranı (2/3)  | 0,6666                |
| İrtifak Hakkı Klan Kullanım Süresi Yüzdesi                                   | 82,62                 |
| İrtifak Hakkına Esas Arsa Birim Değeri                                       | 154,96 ₺              |
| Arsa Yüzölçümü   | 24878,00              |
| <b>İrtifak Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri</b>                               | <b>3.855.165,80 ₺</b> |

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

Arsa Değeri: ~3.855.000,00 TL ile Yapı Değeri: 149.500.000,00 TL toplamı olan 153.355.000,00 TL hesaplanmıştır. Gayrimenkulün irtifak hakkı değeri bu yöntemle **153.355.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

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

#### **Δ Sigortaya Esas Yapı Değerleri**

Sigortaya esas yapı değeri; yapı ruhsatında ve iskan belgesinde belirtilen yapı sınıfı üzerinden yeniden inşa edileceği durumu varsayılarak belirtilmiştir. Taşınmazlar ruhsat belgesinde 5C yapı sınıfına sahip olsa da mahallinde yapılan tespitlerde 4A yapı sınıfında olduğuna kanaat getirilmiştir.

| Kapalı Alan          |   | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) |   | Sigorta Değeri    |
|----------------------|---|----------------------------------|---|-------------------|
| 57304 m <sup>2</sup> | x | 1920 TL/m <sup>2</sup>           | = | 110.023.680,00-TL |

### **5.3 Gelir Yaklaşımı**

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

#### **→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

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

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

İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),
- (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

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

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi,

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

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

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

#### **Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler**

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

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

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

\* Risksiz getiri oranı, 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı %14 civarındadır.

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

Bu doğrultuda indirgeme oranı %19 olarak alınmıştır.

#### **Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar**

Değerleme konusu taşınmaz ilgili kira sözleşmesi ile Isparta Yurt Yatırımları A.Ş. tarafından T.C. Gençlik ve Spor Bakanlığı Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu (Kurum) tarafından öğrenci yurdu olarak kullanılmak üzere kiralanmıştır.

Söz konusu sözleşmeye göre;

- Kira sözleşmesi 20.12.2018 tarihinde imzalanmış olup kira müddeti 15 yıldır.
- Binaya öğrenci alımı kira başlangıç tarihidir.
- Binaların aylık kira bedeli stopaj dahil 825.000,00 TL'dir.
- İlk yıl belirlenen kira bedeli üzerinden %15 indirim yapılarak aylık stopaj dahil, Kdv hariç 701.250,00 TL olarak kira ödemesi yapılacaktır.

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

- Kira artış oranı bir önceki yılın aynı ayına göre ÜFE oranında artış yapılarak kira bedeli tespit edilecektir.
- Binaya öğrenci alımı kira başlangıç tarihidir.
- Kiralama ile ilgili vergi, resim, harçlar kiralayana aittir.
- Binalara ait vergiler kiralayana aittir.

#### **Δ İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosunda Kullanılan Veriler**

- Sözleşme başlangıç tarihinden itibaren günümüze kadar yapılan artışlar sonucunda 2021 yılı Eylül ayında aylık kira bedeli KDV hariç 1.062.834,35 TL olarak belirlenmiştir. Bu bedel her yıl Eylül ayında artış gösterecek olup, artışlar KYK ile mutabık kalarak TEFE-TÜFE oranlarına göre belirlenecektir.
- 2021 yılı Eylül ayında belirlenen kira bedelinin 2022 yılı Eylül ayında mevcut ekonomik durumlarda dikkate alındığında %28 olarak, 2023 yılında %25 olarak, 2024 yılında %22, 2025 yılında %18, 2026 yılında %15 ve takip eden yıllarda ekonomik riskler ve ülkenin gelişmekte olması da dikkate alınarak %11 olarak belirlenmiştir.
- Yurt kampüsü içerisinde 950,72 m2 alanlı kiralanabilir ticari ünite mevcuttur. 2022 yılında ticari ünitelerden 1 tanesi dolu olup toplam kapalı alana oranı yaklaşık %35'tir. Kalan ticari ünitelerin; pandemi etkisinin azalması ve üniversitelerin tekrar açılmış olması da göz önüne alınarak 2023 yılından itibaren %100 doluluğa ulaşacağı öngörülmüştür.
- Yapılan araştırmalarda bölgede market, kırtasiye, cafe, restoran olarak kullanılan ticari ünitelerin kira birim değerleri 25-35 TL/m2 aralığındadır. Taşınmazın; 3000 civarında yurt ve öğrencisi ve kampüs içerisindeki diğer öğrencilere de hizmet verdiği de göz önüne alındığında ticari ünite kira birim değeri 32 TL olarak belirlenmiştir. Yıllık kira artış oranları, KYK tarafından ödenecek kira bedelinde belirlenen kira artış oranları ile eşdeğer oranda artacağı varsayılarak projeksiyona eklenmiştir.
- Toplam brüt gelir üzerinden %4 oranında genel işletme gideri olacağı öngörülmüştür.
- İrtifak hakkı sözleşmesine göre 2021 yılı için ödenecek kira bedeli 1.518.646,29 TL'dir. Bu bedel 2022 Eylül ayında KYK tarafından ödenecek kira bedelinde belirlenen kira artış oranları ile eşdeğer oranda artacağı varsayılarak projeksiyona eklenmiştir.
- İrtifak hakkı sözleşmesine göre %1 oranında ciro payı gideri projeksiyona eklenmiştir.
- Yıllık sigorta bedeli 2022 yılı için 97.000 TL olarak belirlenmiş olup bu bedelin KYK tarafından ödenecek kira bedelinde belirlenen kira artış oranları ile eşdeğer oranda artacağı varsayılarak projeksiyona eklenmiştir.
- İlave olarak öngörülemeyen gider kalemleri için %1 oranında diğer gider olacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır

### Kira Gelirine Göre Belirlenen Nakit Akışı

| Değerleme Yılı  | 0,5            | 1,5            | 2,5            | 3,5            | 4,5            | 5,5            | 6,5            | 7,5            | 8,5            | 9,5            | 10,5           | 11,5           | 12,5           |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Periyot<br>Period                                       | 0              | 1              | 2              | 3              | 4              | 5              | 6              | 7              | 8              | 9              | 10             | 11             | 12             |
| Yıllar<br>Years   | 1.01.2022      | 1.01.2023      | 1.01.2024      | 1.01.2025      | 1.01.2026      | 1.01.2027      | 1.01.2028      | 1.01.2029      | 1.01.2030      | 1.01.2031      | 1.01.2032      | 1.01.2033      | 1.01.2034      |
| <b>Yıllık Yurt Kira Geliri ( TL)</b>                    | ₺13.944.386,67 | ₺17.685.563,58 | ₺21.902.890,28 | ₺26.389.581,72 | ₺30.845.935,62 | ₺35.022.377,38 | ₺38.874.838,89 | ₺43.151.071,17 | ₺47.897.688,99 | ₺53.166.434,78 | ₺59.014.742,61 | ₺65.506.364,30 | ₺72.712.064,37 |
| <b>Ticari Ünite Kiralanabilir Alan ( m2)</b>            | 950,72         | 950,72         | 950,72         | 950,72         | 950,72         | 950,72         | 950,72         | 950,72         | 950,72         | 950,72         | 950,72         | 950,72         | 950,72         |
| <b>Ticari Ünite Kira Birim Değeri ( TL/m2)</b>          | ₺32,00         | ₺40,00         | ₺48,80         | ₺57,58         | ₺66,22         | ₺73,51         | ₺81,59         | ₺90,57         | ₺100,53        | ₺111,59        | ₺123,86        | ₺137,49        | ₺152,61        |
| <b>Ticari Ünite Kiralama Oranı( %)</b>                  | 35,00%         | 100,00%        | 100,00%        | 100,00%        | 100,00%        | 100,00%        | 100,00%        | 100,00%        | 100,00%        | 100,00%        | 100,00%        | 100,00%        | 100,00%        |
| <b>Ticari Ünite Toplam Geliri</b>                       | ₺127.776,77    | ₺456.345,60    | ₺556.741,63    | ₺656.955,13    | ₺755.498,39    | ₺838.603,22    | ₺930.849,57    | ₺1.033.243,02  | ₺1.146.899,76  | ₺1.273.058,73  | ₺1.413.095,19  | ₺1.568.535,66  | ₺1.741.074,59  |
| <b>Toplam Gelir</b>                                     | ₺14.072.163,44 | ₺18.141.909,18 | ₺22.459.631,92 | ₺27.046.536,85 | ₺31.601.434,01 | ₺35.860.980,60 | ₺39.805.688,46 | ₺44.184.314,19 | ₺49.044.588,75 | ₺54.439.493,52 | ₺60.427.837,80 | ₺67.074.899,96 | ₺74.453.138,96 |
| <b>İşletme Gideri</b>                                   | ₺562.886,54    | ₺725.676,37    | ₺898.385,28    | ₺1.081.861,47  | ₺1.264.057,36  | ₺1.434.439,22  | ₺1.592.227,54  | ₺1.767.372,57  | ₺1.961.783,55  | ₺2.177.579,74  | ₺2.417.113,51  | ₺2.682.996,00  | ₺2.978.125,56  |
| <b>Üst Hakkı Bedeli</b>                                 | ₺1.518.646,29  | ₺1.898.307,86  | ₺2.372.884,83  | ₺2.894.919,49  | ₺3.416.005,00  | ₺3.928.405,75  | ₺4.360.530,38  | ₺4.840.188,72  | ₺5.372.609,48  | ₺5.963.596,53  | ₺6.619.592,14  | ₺7.347.747,28  | ₺8.155.999,48  |
| <b>Ciro Payı</b>  | ₺1.518.646,29  | ₺181.419,09    | ₺224.596,32    | ₺270.465,37    | ₺316.014,34    | ₺358.609,81    | ₺398.056,88    | ₺441.843,14    | ₺490.445,89    | ₺544.394,94    | ₺604.278,38    | ₺670.749,00    | ₺744.531,39    |
| <b>Yıllık Sigorta Gideri</b>                            | ₺97.000,00     | ₺114.460,00    | ₺132.773,60    | ₺151.361,90    | ₺169.525,33    | ₺186.477,87    | ₺205.125,65    | ₺225.638,22    | ₺248.202,04    | ₺273.022,24    | ₺300.324,47    | ₺330.356,91    | ₺363.392,61    |
| <b>Diğer Giderler</b>                                   | ₺140.721,63    | ₺181.419,09    | ₺224.596,32    | ₺270.465,37    | ₺316.014,34    | ₺358.609,81    | ₺398.056,88    | ₺441.843,14    | ₺490.445,89    | ₺544.394,94    | ₺604.278,38    | ₺670.749,00    | ₺744.531,39    |
| <b>Net Gelir Toplamı ( TL)</b>                          | ₺10.234.262,69 | ₺15.040.626,77 | ₺18.606.395,57 | ₺22.377.463,24 | ₺26.119.817,64 | ₺29.594.438,15 | ₺32.851.691,12 | ₺36.467.428,40 | ₺40.481.101,91 | ₺44.936.505,14 | ₺49.882.250,92 | ₺55.372.301,77 | ₺61.466.558,53 |
| <b>İndirgeme Oranı<br/>Discount Rate</b>                | 19,00%         | 19,00%         | 19,00%         | 19,00%         | 19,00%         | 19,00%         | 19,00%         | 19,00%         | 19,00%         | 19,00%         | 19,00%         | 19,00%         | 19,00%         |
| <b>İndirgenmiş Nakit Akışı<br/>Discounted Cash Flow</b> | ₺9.381.733,22  | ₺11.586.319,29 | ₺12.044.668,35 | ₺12.172.968,20 | ₺11.940.123,37 | ₺11.368.464,54 | ₺10.604.799,98 | ₺9.892.428,69  | ₺9.227.905,83  | ₺8.608.017,86  | ₺8.029.767,08  | ₺7.490.357,07  | ₺6.987.179,18  |

| 13,5           | 14,5           | 15,5            | 16,5            | 17,5            | 18,5            | 19,5            | 20,5            | 21,5            | 22,5            | 23,5            |
|----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 13             | 14             | 15              | 16              | 17              | 18              | 19              | 20              | 21              | 22              | 23              |
| 1.01.2035      | 1.01.2036      | 1.01.2037       | 1.01.2038       | 1.01.2039       | 1.01.2040       | 1.01.2041       | 1.01.2042       | 1.01.2043       | 1.01.2044       | 1.01.2045       |
| ₺80.710.391,45 | ₺89.588.534,51 | ₺99.443.273,31  | ₺110.382.033,37 | ₺122.524.057,04 | ₺136.001.703,32 | ₺150.961.890,68 | ₺167.567.698,66 | ₺186.000.145,51 | ₺206.460.161,51 | ₺229.170.779,28 |
| 950,72         | 950,72         | 950,72          | 950,72          | 950,72          | 950,72          | 950,72          | 950,72          | 950,72          | 950,72          | 950,72          |
| ₺169,40        | ₺188,03        | ₺208,71         | ₺231,67         | ₺257,16         | ₺285,44         | ₺316,84         | ₺351,70         | ₺390,38         | ₺433,32         | ₺480,99         |
| 100,00%        | 100,00%        | 100,00%         | 100,00%         | 100,00%         | 100,00%         | 100,00%         | 100,00%         | 100,00%         | 100,00%         | 100,00%         |
| ₺1.932.592,79  | ₺2.145.178,00  | ₺2.381.147,58   | ₺2.643.073,81   | ₺2.933.811,93   | ₺3.256.531,24   | ₺3.614.749,68   | ₺4.012.372,14   | ₺4.453.733,08   | ₺4.943.643,72   | ₺5.487.444,52   |
| ₺82.642.984,24 | ₺91.733.712,51 | ₺101.824.420,88 | ₺113.025.107,18 | ₺125.457.868,97 | ₺139.258.234,56 | ₺154.576.640,36 | ₺171.580.070,80 | ₺190.453.878,58 | ₺211.403.805,23 | ₺234.658.223,80 |
| ₺3.305.719,37  | ₺3.669.348,50  | ₺4.072.976,84   | ₺4.521.004,29   | ₺5.018.314,76   | ₺5.570.329,38   | ₺6.183.065,61   | ₺6.863.202,83   | ₺7.618.155,14   | ₺8.456.152,21   | ₺9.386.328,95   |
| ₺9.053.159,42  | ₺10.049.006,96 | ₺11.154.397,72  | ₺12.381.381,47  | ₺13.743.333,44  | ₺15.255.100,11  | ₺16.933.161,13  | ₺18.795.808,85  | ₺20.863.347,82  | ₺23.158.316,08  | ₺25.705.730,85  |
| ₺826.429,84    | ₺917.337,13    | ₺1.018.244,21   | ₺1.130.251,07   | ₺1.254.578,69   | ₺1.392.582,35   | ₺1.545.766,40   | ₺1.715.800,71   | ₺1.904.538,79   | ₺2.114.038,05   | ₺2.346.582,24   |
| ₺399.731,87    | ₺439.705,05    | ₺483.675,56     | ₺532.043,11     | ₺585.247,43     | ₺643.772,17     | ₺708.149,38     | ₺778.964,32     | ₺856.860,76     | ₺942.546,83     | ₺1.036.801,51   |
| ₺826.429,84    | ₺917.337,13    | ₺1.018.244,21   | ₺1.130.251,07   | ₺1.254.578,69   | ₺1.392.582,35   | ₺1.545.766,40   | ₺1.715.800,71   | ₺1.904.538,79   | ₺2.114.038,05   | ₺2.346.582,24   |
| ₺68.231.513,90 | ₺75.740.977,75 | ₺84.076.882,35  | ₺93.330.176,16  | ₺103.601.815,97 | ₺115.003.868,20 | ₺127.660.731,43 | ₺141.710.493,38 | ₺157.306.437,29 | ₺174.618.714,00 | ₺193.836.198,01 |
| 19,00%         | 19,00%         | 19,00%          | 19,00%          | 19,00%          | 19,00%          | 19,00%          | 19,00%          | 19,00%          | 19,00%          | 19,00%          |
| ₺6.517.799,98  | ₺6.079.949,43  | ₺5.671.509,94   | ₺5.290.506,14   | ₺4.935.095,30   | ₺4.603.558,46   | ₺4.294.292,09   | ₺4.005.800,36   | ₺3.736.687,90   | ₺3.485.653,03   | ₺3.251.481,52   |

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

| Değerleme Tablosu             |                 |                 |                 |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Risksiz Getiri Oranı          | 14,00%          | 14,00%          | 14,00%          |
| Risk Primi                    | 4,50%           | 5,00%           | 5,50%           |
| indirgeme oranı               | 18,50%          | 19,00%          | 19,50%          |
| Bugünkü Değer ( TL )          | ₺188.559.080,39 | ₺181.207.066,83 | ₺174.295.063,88 |
| Yaklaşık Bugünkü Değer ( TL ) | ₺188.560.000,00 | ₺181.210.000,00 | ₺174.300.000,00 |

#### **Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

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

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

İndirgenmiş nakit akışı verileri dikkate alındığından taşınmazın nakit akışı projeksiyonu ile tespit edilen toplam değeri, yaklaşık **181.210.000,00 TL**'dir.

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

##### **Δ Takdir Edilen Kira Değerleri**

Söz konusu taşınmaz için Kredi Yurtlar Kurumu ile Akfen GYO AŞ. arasında her yıl Eylül ayında belirlenen kira artış oranına göre 2021 yılı Eylül ayından itibaren aylık kira bedeli KDV hariç 1.062.834,35 TL olarak belirlenmiştir. Bu bedel her yıl Eylül ayında artış gösterecek olup, artışlar Kredi Yurtlar Kurumu ile mutabık kalarak TEFE-TÜFE oranlarına göre belirlenecektir.

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlene Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

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

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

#### Δ Olumlu Özellikler

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

#### Δ Olumsuz Özellikler

- Şehir merkezine mesafeli olması

#### Δ Fırsatlar

- Üniversitenin öğrenci potansiyelinin yüksek olması

#### Δ Tehditler

- Mevcut pandemi koşullarının uzaktan eğitim modelini yaygın hale getirmesi

### 6.3 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

### 6.4 Yasal Gereklileri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ayrıca Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 28.madde (d) bendine göre "Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabii olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere iştirak edebilir." ve (e) bendi fıkrasına göre "Ortaklıklar tarafından işletmeciler şirketlere yapılacak iştirak, ortaklıkların hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'undan fazla olamaz." İştirak şirketin Akfen GYO AŞ.'nin aktif toplamının %10'unu aşmaması sebebiyle GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine getirilmiştir.

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Kütahya İli, Merkez İlçesi, Civli Mahallesi, 102 ada 2 Parselde kayıtlı irtifak hakkının adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

### 7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle 'Gelir Yöntemi' neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Gelir Yöntemi'ne göre kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut durum piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **181.210.000,00-TL** ve Yazıyla **Yüz Seksen Bir Milyon İki Yüz On Bin Türk Lirası'dır**.

*%18 KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 213.827.800,00-TL dir.*

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla aylık ciro üzerinden %18 kira bedeli hesabı ise nakit akışı verileri dikkate alınarak belirlenmiştir.

Taşınmazın aylık kira bedeli : **1.062.834,35 TL/ay** olarak belirlenmiştir.

*%18 KDV Dahil Aylık Kira Değeri: 1.254.144,53-TL dir.*

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Alış Kuru 1\$:12,9775 TL ve 1€: 14,6823 TL' dir.

|  |  |  |
|--|--|--|
| Burak BARIŞ<br>Değerleme Uzmanı<br>SPK Lisans No: 406713 | Raci Gökcehan SONER<br>Denetmen<br>SPK Lisans No: 404622 | Erdeniz BALIKÇIOĞLU<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>SPK Lisans No: 401418 |
|  |  |  |

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri