



Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

06.01.2026
SM-25-SPK-041

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler

Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Büyükdere Caddesi, No:201, Levent Loft, C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL Tel: (0212) 371 87 00 – E.Mail: info@akfengyo.com.tr
Sözleşme Tarihi / Sayısı	28.03.2025
Talep Tarihi / Sayısı	22.10.2025 / 041
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Rapor Tarihi	06.01.2026
Rapor Numarası	SM-25-SPK-041
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	6 Yurt, 1 Sosyal Tesis, 1 Ticari Bina ve 1 Nizamiyeden Oluşan Yurt Kompleksi
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	Kirazpınar Mahallesi, Kütahya Dumlupınar Üniversitesi Evliya Çelebi Yerleşkesi, Dumlupınar Yurt Müdürlüğü No: 35/ A-B-C-D-E-F-G-H-I, Merkez / KÜTAHYA
Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı	Nurullah KİBAR Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK 924076)
Raporu Hazırlayan Uzman	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236)

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ	5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI	5
1.2 UYGUNLUK BEYANI	5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	9
3.1 TAPU KAYITLARI	9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ	10
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	10
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	11
4.1 TAŞINMAZIN TANIMI	11
4.2 TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	11
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	17
4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	18
4.5. SWOT ANALİZİ	21
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	22
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	22
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	22
5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	22
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	26
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	26
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	39
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	39
6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	39
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	39
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	40
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	40

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	40
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ	44
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ	45
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	47
8. SONUÇ	48

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

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

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerleme çalışması ile ilgili olarak;

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

beyan ederiz.

1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER

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

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

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

Bu kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

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

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

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

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

© Maliyet Yaklaşımı.

(a) Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

© düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

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

b) Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

© söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,

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

© uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve

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

c) Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.

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

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

E-Posta : iletisim@smartkurumsal.com.tr

Web : www.smartkurumsal.com.tr

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

Sermaye: 1.000.000.-TL

2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tel: (0212) 37187 00

Web: info@akfengyo.com.tr

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

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

- Pazar değeri tespiti
- Pazar kira değerinin tespiti

talebi bulunmaktadır.

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

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

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

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

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

İrtifak:

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

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

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

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZIN TANIMI

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

4.2 TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 Kütahya İli

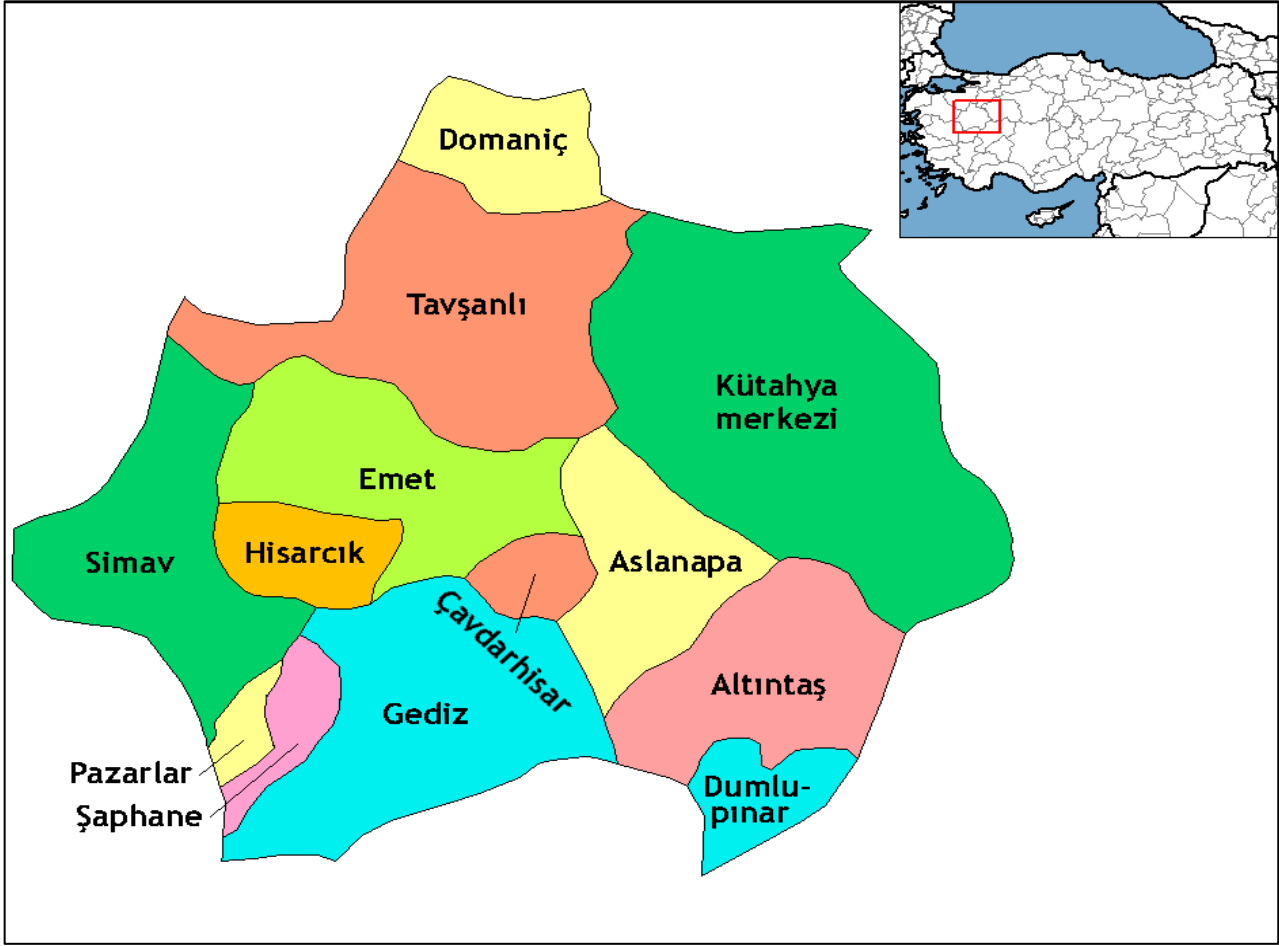
Konum:

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



İdari Sınırlar:

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



Ulaşım:

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

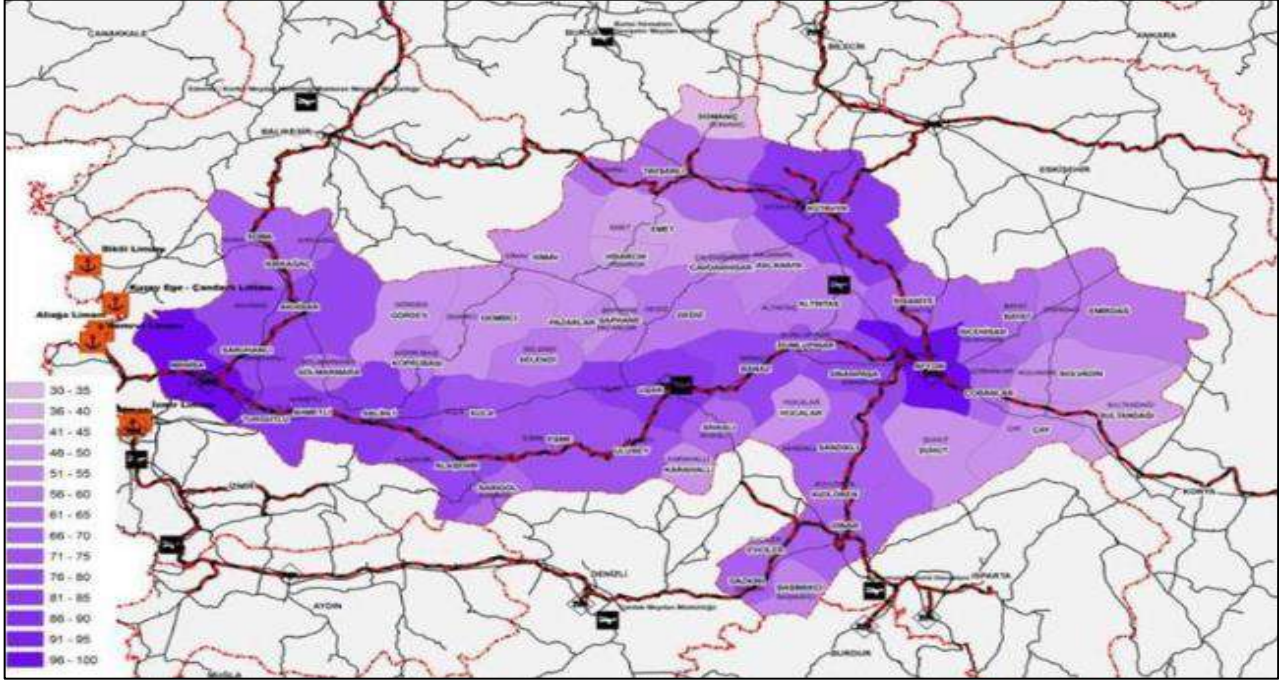
Demiryolu: Büyükşehirler başta olmak üzere birçok kentten aktarmalı ve direkt olarak Kütahya'ya ulaşabilirsiniz. Tren seferleri az sayıda olduğu için direkt sefer bulamayabilirsiniz. Bu gibi durumlarda tren ile Ankara'ya gidebilir ve oradan tren, taksi, otobüs gibi seçeneklerle Kütahya'ya geçebilirsiniz.

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

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

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

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



İklim:

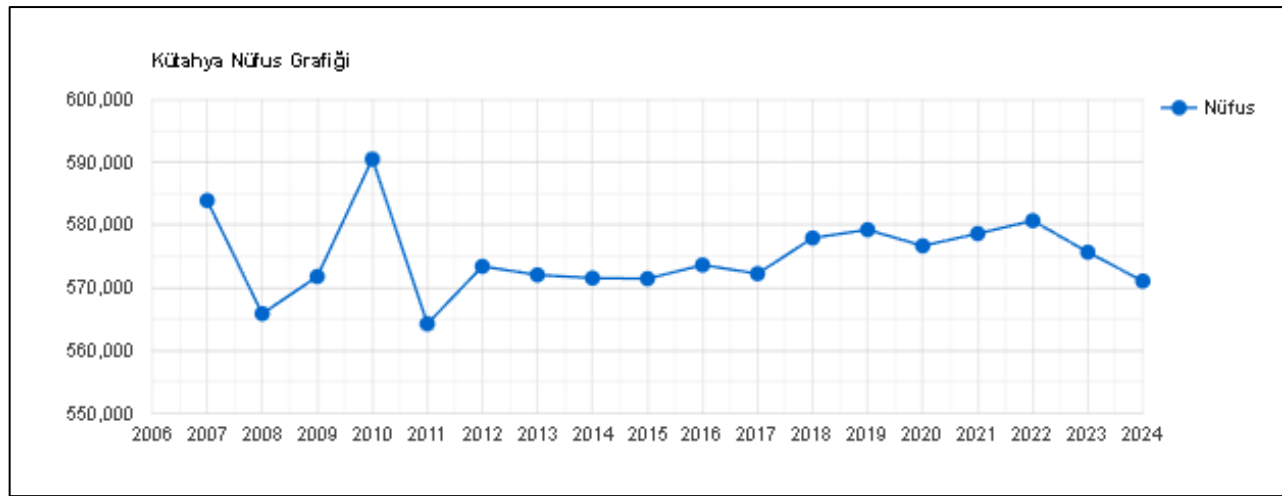
Ege, Marmara ve İç Anadolu Bölgesi iklim tipleri arasında bir geçiş iklimine sahiptir. İlçede, tam bir kara iklimi hüküm sürer. Kışları sert ve soğuk, yazları ise sıcak geçer. Baharlar genellikle yağışlıdır. İlçe topraklarının büyük bir bölümü çam ormanları ile kaplıdır. Tepelik yerlerde meşelikler çok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

Su Kaynakları:

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

Nüfus ve Demografik Yapı:

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



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

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

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

Ekonomi:

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

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

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

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

Kütahya Üniversitesi

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

4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

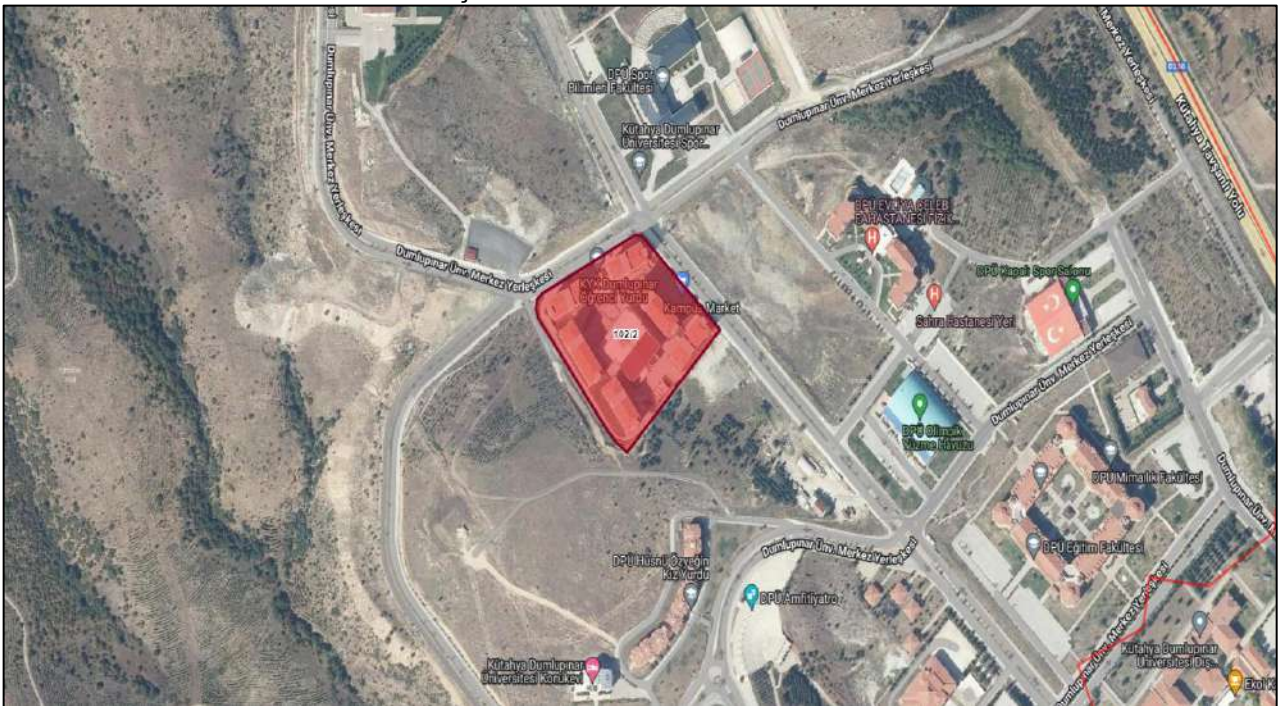
Değerleme konusu taşınmaz adres bilgilerine göre, Kütahya İli, Merkez İlçesi, Kirazpınar Mahallesi, Kütahya Dumlupınar Üniversitesi Evliya Çelebi Yerleşkesi, No: 35 / A-B-C-D-E-F-G-H-I posta adresinde yer alan Dumlupınar Kız Öğrenci Yurdu'dur.

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

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



TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZIN KONUMU

4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Ana Taşınmazın Özellikleri:

ANA TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ			
Yapının İnşaat Tarzı	Betonarme	Yapının Sınıfı ve Grubu	4/C
Yapım Yılı	2017	Yapı Nizamı	Ayrık
Yapının Toplam Kat Adedi	A Blok: 9 (BK+ZK+7NK +ÇK) B Blok: 9 (BK+ZK+7NK+ÇK) C Blok: 8 (BK+ZK+6NK+ÇK) D Blok: 8 (BK+ZK+6NK+ÇK) E Blok: 9 (BK+ZK+7NK+ÇK) F Blok: 9 (BK+ZK+7NK) G Blok Sosyal Tesis: 5 (2BK+ZK+2NK+ÇK) H Blok Nizamiye: 1 (ZK) I Blok Ticari: 2 (BK+ZK)	Ana Taşınmazdaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	-
Otopark	Var	Asansör	Var
Yüzme Havuzu	Yok	Özel Güvenlik	Var
Deprem Derecesi	2. Derece	Deprem Hasar Durumu	Yok

Açıklama: Ülkemizde yaşanan depremler sonrasında köklü değişiklikler ve düzenlemeler getirilen ve halen yürürlükte olan, günümüzde üzerinde güncellemeler yapılan 06/03/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'in son güncellemesi 18/03/2018 tarihinde yapılmış olup Türkiye Deprem ve Bina Yönetmeliği olarak düzenlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana taşınmazın inşaatı ise depremler sonrasında düzenleme getirilen 06/03/2007 tarihli yönetmelik sonrasında yapılmıştır.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

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

4.5. SWOT ANALİZİ

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

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

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

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.1 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Analizi:

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

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

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

5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce kurumumuz tarafından 03.07.2024 tarih, SM-24-SPK-022 numaralı ve 06.01.2025 tarih, SM-24-SPK-049 numaralı değerlendirme raporları hazırlanmıştır.

Rapor No	Tarih	Taşınmazın Değeri (TL)	Raporu İmzalayan Uzmanlar
SM-24-SPK-022	03.07.2024	401.740.000.-TL	Nurullah KİBAR Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK Lisans No:924076)
			Merve GÜNEŞ Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)
SM-24-SPK-049	06.01.2025	516.960.000.-TL	Nurullah KİBAR Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK Lisans No:924076)
			Merve GÜNEŞ Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)

5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

6.1.1 Küresel Ekonomi

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

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

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

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

TABLE 1.1 Real GDP¹

(Percent change from previous year unless indicated otherwise)

Percentage-point differences
from June 2024 projections

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

Source: World Bank.

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

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

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

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

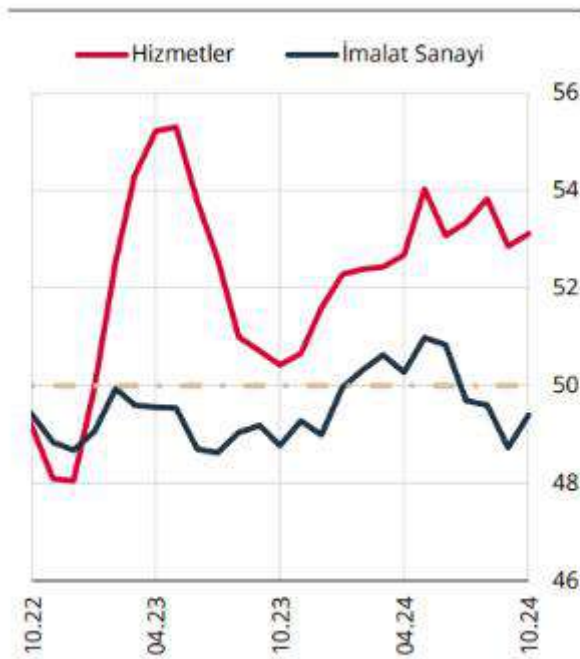
4. World trade volume of goods and nonfactor services.

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

*Kaynak: Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu (Ocak 2025)

2025 Yıllı Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu

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

Grafik 2.1.1: Küresel PMI Endeksleri (Seviye)**Tablo 2.1.1: Türkiye'nin Ana Ticaret Ortaklarının Büyüme Tahminleri* (%)**

	2023	2024 Tahmini		2025 Tahmini	
		ER 2024-III	ER 2024-IV	ER 2024-III	ER 2024-IV
Euro Bölgesi	0,4	0,7	0,7	1,4	1,2
Almanya	-0,3	0,2	0,0	1,1	0,7
ABD	2,9	2,3	2,6	1,7	1,8
İngiltere	0,3	0,8	1,0	1,1	1,3
İtalya	0,7	0,9	0,8	1,0	0,9
Irak	-0,6	1,1	0,7	2,1	2,0
İspanya	2,5	2,3	2,7	1,9	2,0
Fransa	1,1	0,9	1,1	1,2	1,0
Hollanda	0,1	0,4	0,6	1,4	1,4
İsrail	2,0	1,5	1,0	3,9	3,5
Rusya	3,6	3,2	3,5	1,7	1,6
BAE	2,9	3,4	4,0	2,1	5,7
Romanya	2,1	2,8	2,0	3,5	3,1
Belçika	1,4	1,2	1,2	1,5	1,3
Polonya	0,2	2,9	3,1	3,8	3,7
Mısır	3,8	3,4	2,9	4,2	4,1
Bulgaristan	1,8	2,2	2,2	2,9	2,9
Çin	5,2	4,9	4,8	4,4	4,4

Kaynak: Consensus Economics, S&P Global.

* Tablodaki ülkeler Türkiye'nin 2021 yılı ihracat ağırlıklarına göre sıralanmıştır.

*Kaynak: Consensus Economics, S&P Global.

Enflasyon Grafikleri

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

Tablo 2.1.2: Emtia Fiyat Gelişmeleri (%)

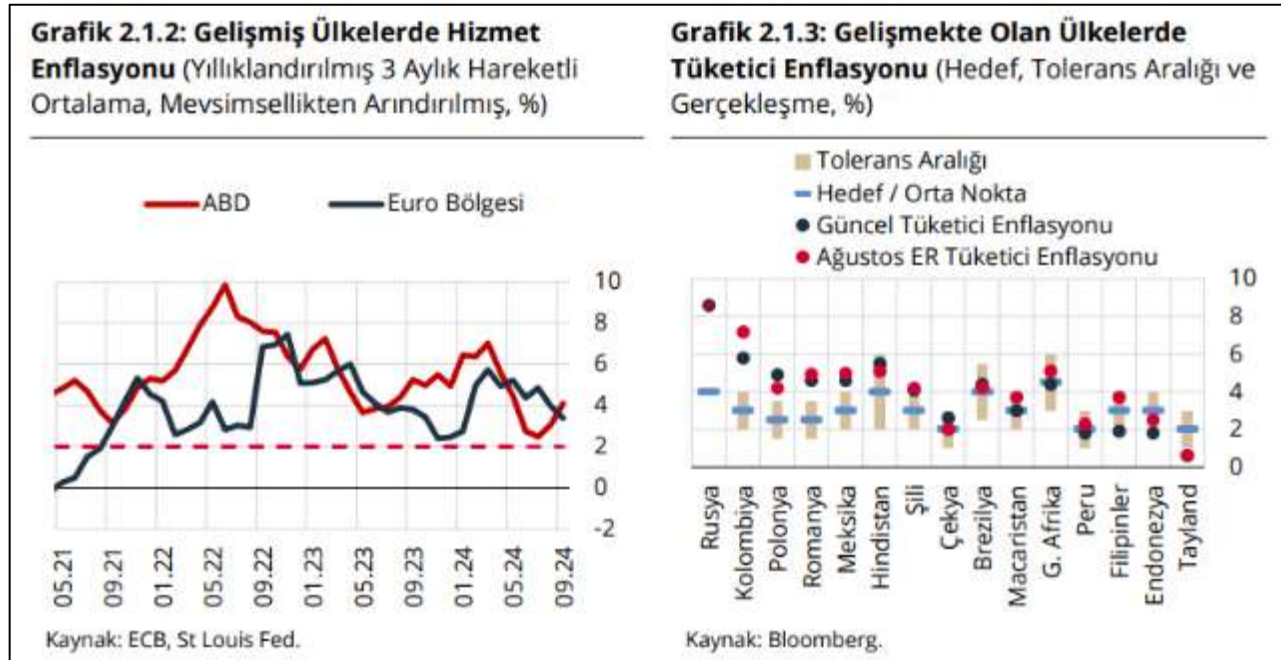
	Temmuz 2024	Ağustos 2024	Eylül 2024	Ekim 2024	Yıllık	Bir Önceki Rapor Dönemine Göre*
Emtia Ana Endeksi	-1,4	-4,8	-2,6	3,5	-7,5	-0,9
Enerji	0,4	-6,6	-6,9	3,8	-16,5	-7,0
Tarımsal Emtia	-7,0	-3,1	5,1	1,2	-7,6	4,5
Endüstriyel Metal	-3,8	-2,5	2,9	4,3	16,3	10,5
Değerli Metal	3,4	2,5	3,7	4,5	40,7	12,1
Enerji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

Kaynak: Bloomberg.

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

Kaynak: Enflasyon Raporu 2024-IV

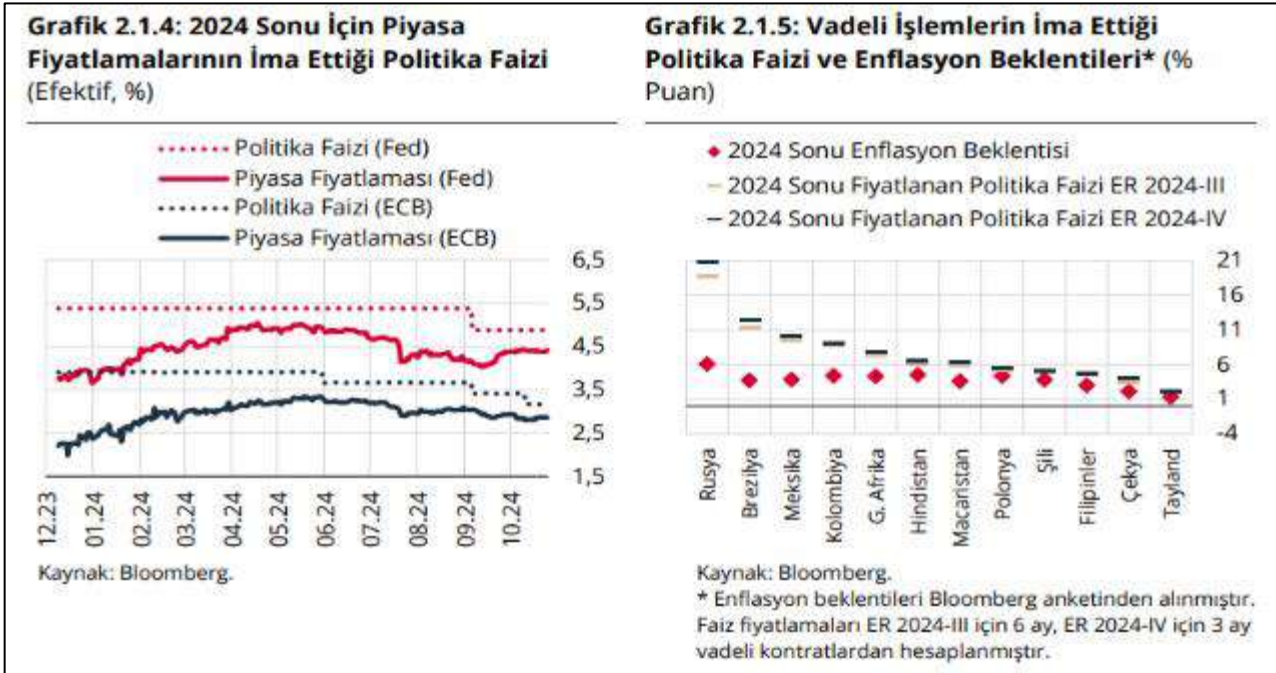
Küresel dezenflasyon süreci devam ederken hizmet enflasyonundaki ataletin azalmakla birlikte sürdüğü gözlenmektedir. Jeopolitik gelişmeler ve emtia fiyatlarındaki dalgalanmalar dezenflasyon sürecinde önemli risk unsuru olmayı sürdürürken arz koşullarındaki ılımlı seyir ile para politikalarındaki sıkı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



Kaynak: Enflasyon Raporu 2024-IV

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

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



Kaynak: Enflasyon Raporu 2024-IV

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

6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

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

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

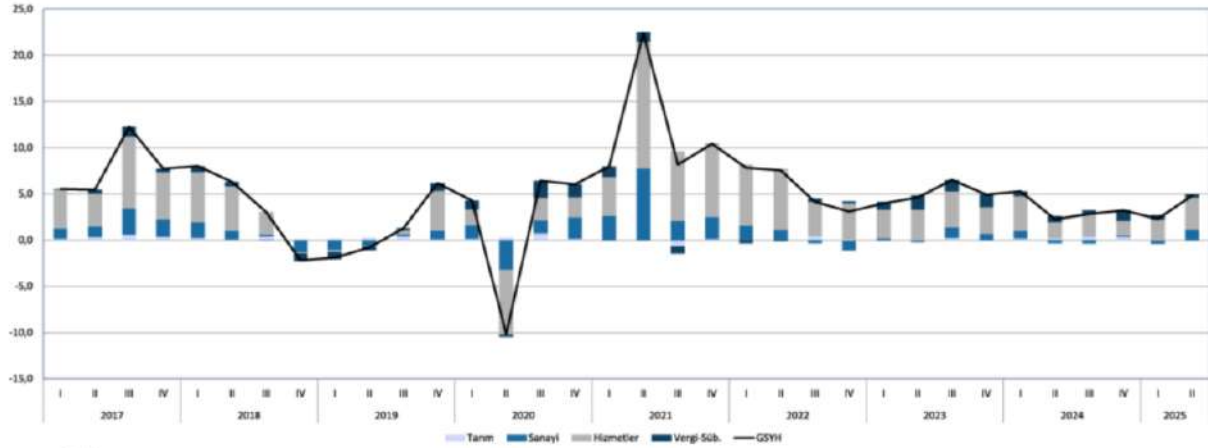
2024 Haziran'da başlayan dezenflasyon süreci 2025 yılı ikinci çeyrek itibarıyla sürüyor. 2025 Mart ayında %38,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %35,0 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %23,5'ten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



GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)																	
2021				2022				2023				2024				2025	
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
8,0	22,4	8,2	10,4	7,8	7,6	4,1	3,1	4,0	4,6	6,5	4,9	5,3	2,3	2,8	3,2	2,3	4,8



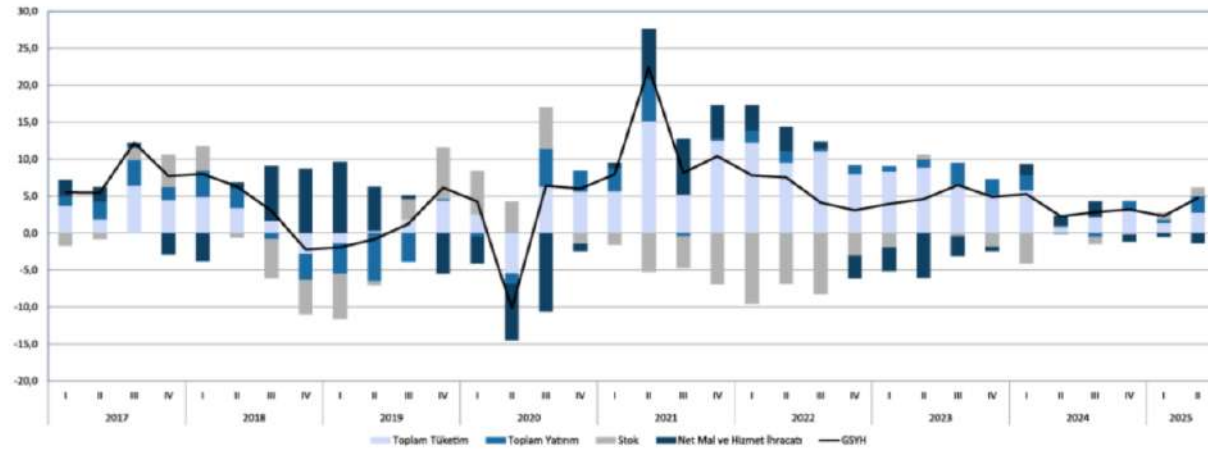
ÜRETİM YÖNTEMİYLE GSYH (BÜYÜMEYE KATKILAR)



Kaynak: TÜİK



HARCAMA YÖNTEMİYLE GSYH (BÜYÜMEYE KATKILAR)



Kaynak: TÜİK

6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

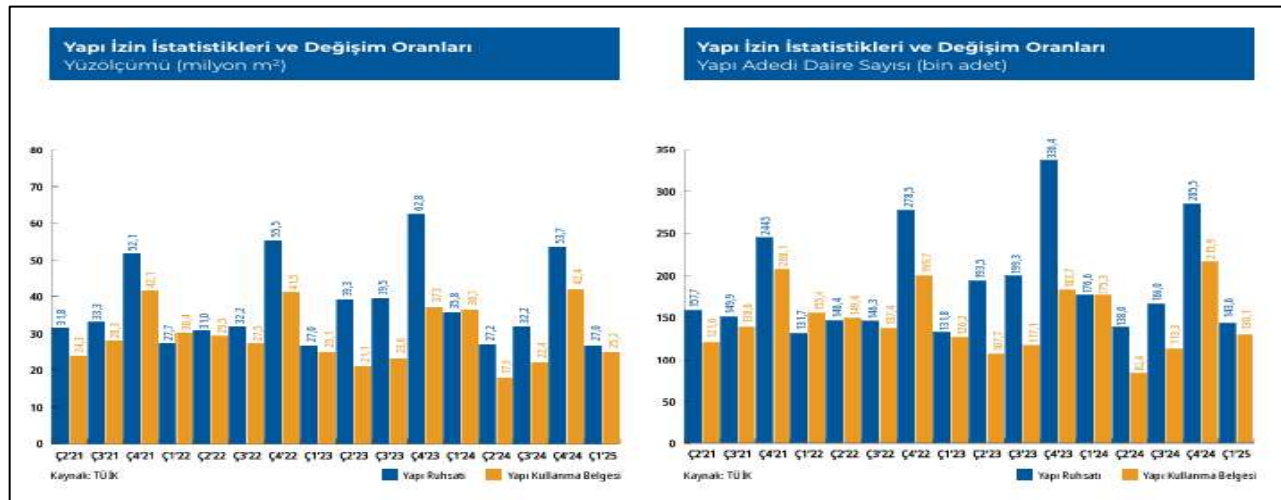
2025 yılının ikinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %34,1 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %6,1 oranında artış kaydetmiş ve 356.107 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde 2022 yılı ikinci çeyreğindeki 406.335 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci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

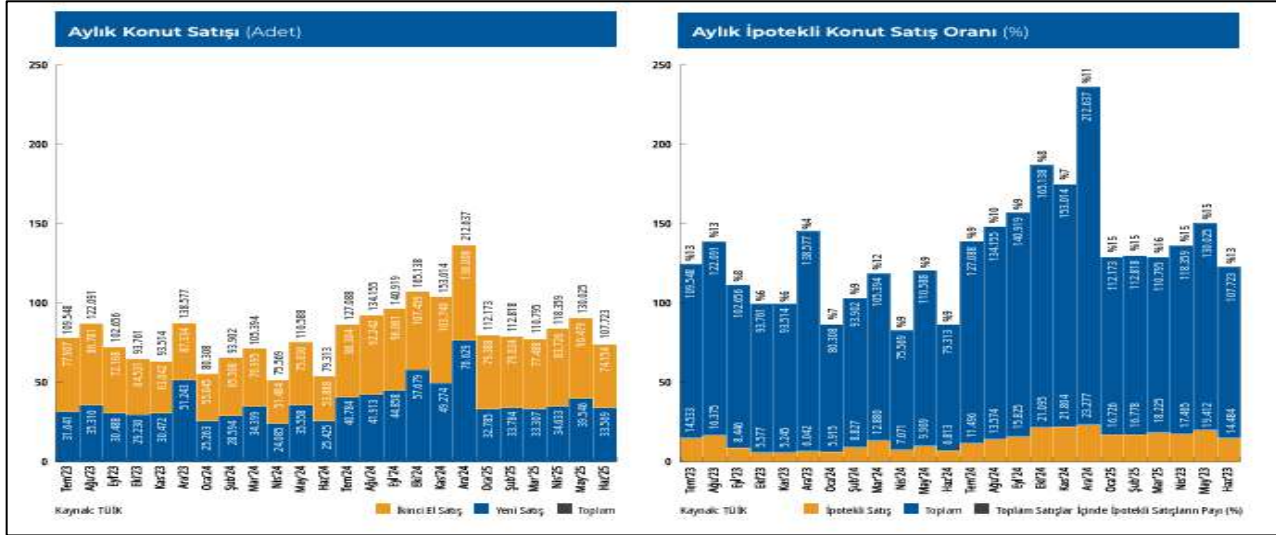
Konut fiyatları artışında 2025 yılının birinci çeyreğinde yıllık artış %31,8 iken ikinci çeyrek sonu itibarıyla yıllık konut fiyat artışı %32,7'ye yükselmiştir. Konut satışlarındaki yükselişi destekleyecek şekilde konut fiyatlarında da üç çeyrek üst üste artış kaydedilmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim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

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

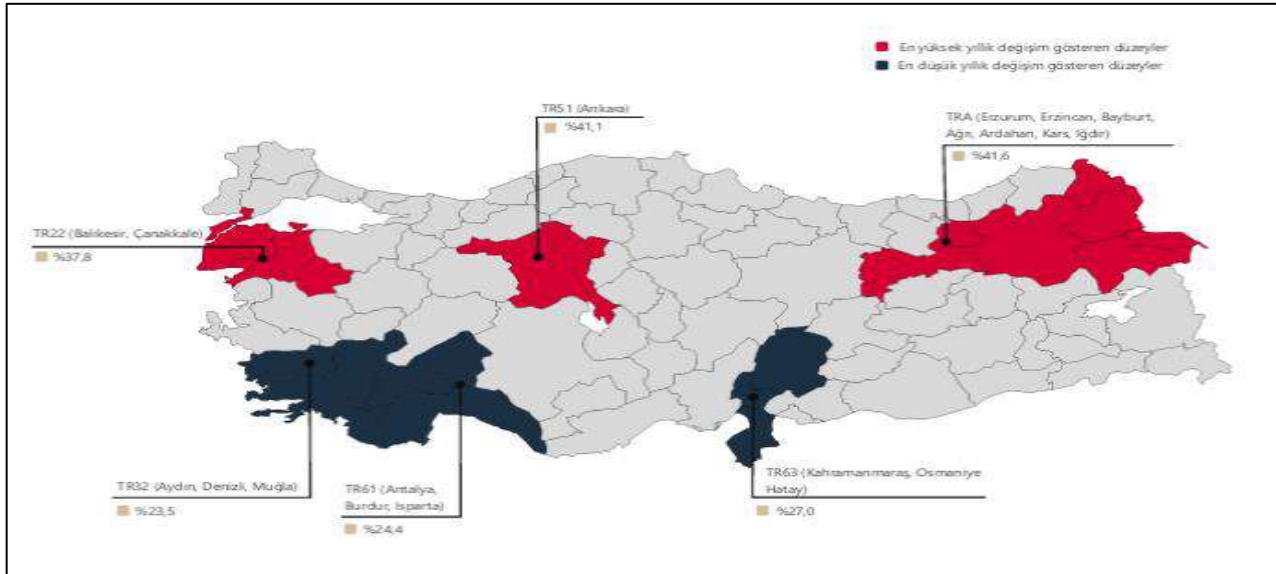
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ikinci çeyreğinde 51.361 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %115,9 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise çeyreklik bazda 1 puan gerileyerek %14,4 olarak gerçekleşmiştir.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

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





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



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

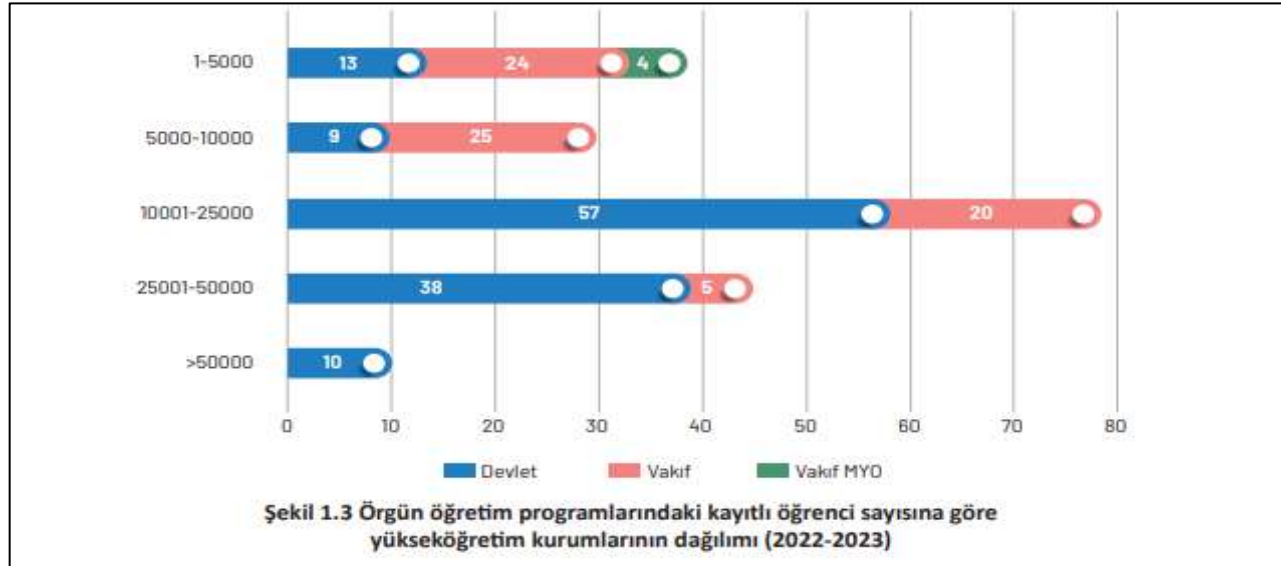
6.1.4 Kredi Yurtlar Kurumu Yurt ve Özel Öğrenci Yurt Piyasası:

Öğrenci Sayısı

YÖKSİS verilerine göre 2022-2023 eğitim ve öğretim yılında 204 yükseköğretim kurumunda 3.679.971 örgün öğretim öğrencisi eğitim görmüştür. Öğrencilerin 3.002.119'u devlet üniversitelerinde, 667.221'i ise vakıf üniversitelerinde eğitim almıştır. Vakıf meslek yüksekokullarında eğitim alan öğrenci sayısı ise 10.631'dir.



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



Örgün eğitim programlarına kayıtlı öğrenci sayısına göre üniversitelerin dağılımı dikkate alındığında, 10 üniversitede 50 binden fazla öğrenci eğitim görmektedir. Söz konusu yükseköğretim kurumlarının tamamı devlet üniversitesidir. Kayıtlı öğrenci sayısı 5 bin ve altında olan yükseköğretim kurumu sayısı 41'tür. Bu kurumların 13'ü devlet üniversitesi, 24'ü vakıf üniversitesi, 4'ü vakıf meslek yüksekokuludur.

Kütahya İl'inde Yer Alan Üniversite Öğrenci Sayısı

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

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

Kütahya Kredi ve Yurtlar Kurumuna Bağlı Yurt Kapasitesi

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

4.3 İl ve İlçelere göre Kredi ve Yurtlar Kurumuna bağlı yurtlarda yurt kapasitesi (Resmi) (devam)					
Capacities of dormitories affiliated to Loans and Dormitories Institution by province and district (Public) (continued)					
[07.07.2025 tarihi itibarıyla - As of 07.07.2025]					
İl - Province	İlçe - District	Yurt Sayısı Number of dormitories	Toplam kapasite Total capacity	Erkek kapasite Male capacity	Kadın kapasite Female capacity
KÜTAHYA	EMET	1	536	-	536
KÜTAHYA	GEDİZ	1	1 426	386	1 040
KÜTAHYA	MERKEZ	6	11 488	4 097	7 391
KÜTAHYA	SİMAV	1	863	177	686
KÜTAHYA	ŞAPHANE	1	318	80	238
KÜTAHYA	TAVŞANLI	1	1 072	536	536

6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

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

6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

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

Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

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

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

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİME NEDENLERİ

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

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

Emsaller:

Emsal 1: Rapora konu taşınmaza yakın konumda yer alan, Andız Mahallesinde, 1.399,57 m² yüz ölçümüne sahip, 6683 ada 2 parsel numaralı, Konut + Ticaret Alanı lejantında, E:1,05, TAKS:0,35, 3 Kat yapılaşma koşullarına sahip arsa için 8.400.000 TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmazın altyapı olanakları kısıtlıdır.

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

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

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

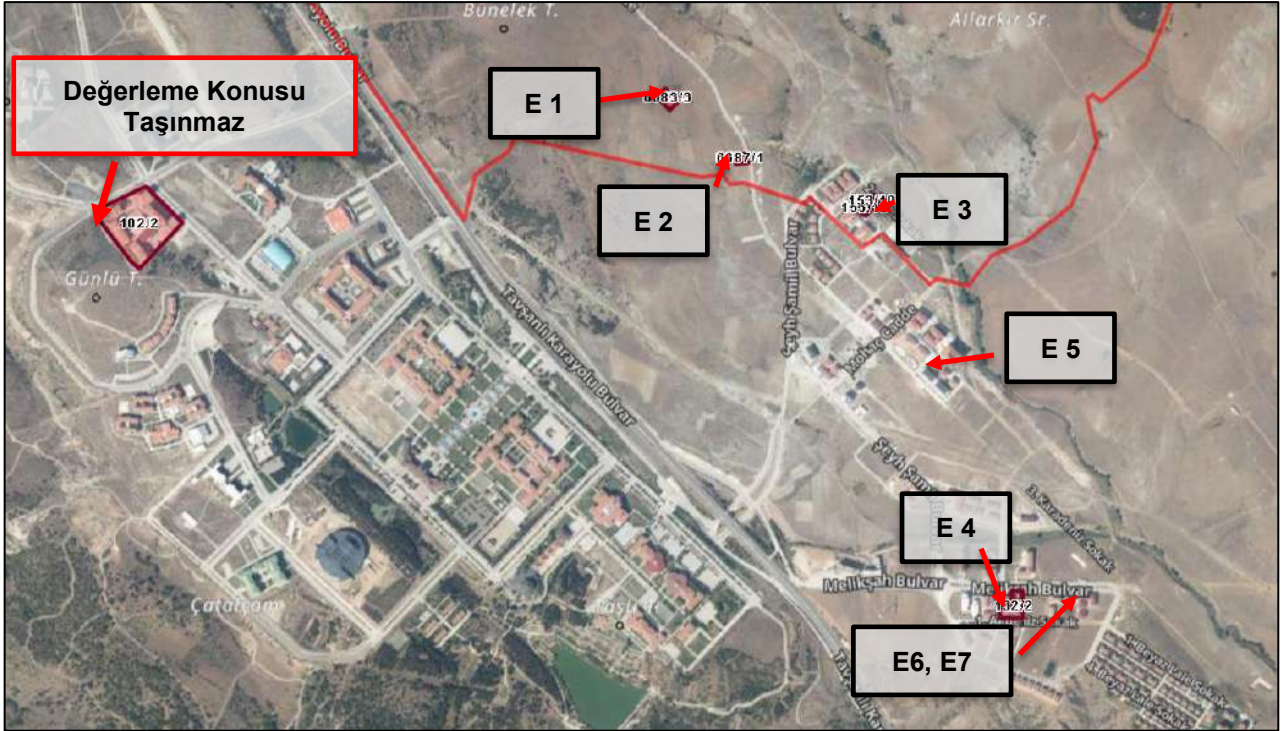
Emsal 5: Rapora konu taşınma yakın konumda yer alan, Dumlupınar Kampüsü Karşısında yeni yerleşim alanında, 3 yaşındaki binada, 110 m² zemin kat alanından oluştuğu beyan edilen dükkan için 25.000. TL/Ay kira bedeli talep edilmektedir.

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

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

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

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



Emsallerin Değerlendirilmesi ve Sonuç:

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

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

ARSA PİYASA DEĞERİ ANALİZİ					
	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Konu Taşınmaz
Mahalle / Konum	Andız	Andız	Andız	Kirazpınar	Civli
Ada / Parsel	6683/3	6687/1	153/10-15	3052	102/2
Alan (m²)	1.399,57	651,11	1.239,20	3.052,00	24.878,00
Satış Fiyatı-SF (TL)	8.400.000	4.100.000	6.500.000	27.000.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	7.560.000	3.690.000	5.850.000	24.300.000	
İmar Durumu	Konut + Ticaret, E:1,05, 3 Kat	Konut + Ticaret, E:1,05, 3 Kat	Konut, E:1,05, 3 Kat	Konut, E:1,05, 3 Kat	Üniversite Sosyal Yaşam Merkezi, E:1,50, Hmax: 30,50 m
Birim Değer (TL/m²)	5.402	5.667	4.721	7.962	
İmar Durumu Şerefiyesi	60%	60%	55%	55%	
Hisse Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	
Konum Şerefiyesi	-10%	-10%	-10%	-5%	
Altyapı Şerefiyesi	-15%	-15%	-15%	0%	
Büyükölük Şerefiyesi	35%	40%	35%	30%	
Toplam Düzeltme	70%	75%	65%	80%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	1.620	1.417	1.652	1.592	
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	1.570,50				1.570,50
Konu Taşınmaz Değeri (TL)					39.070.793,92
Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)					39.070.000

DÜKKAN İÇİN KİRA DEĞERİ ANALİZİ				
	Emsal-5	Emsal-6	Emsal-7	Konu Taşınmaz
Alan (m²)	100	50	70	870
Alan Düzeltmesi (m²) (zemine indirgenmiş)	110	48	60	870
Kira Bedeli (TL)	25.000	12.000	10.000	
Pazarlıklı / Düzeltilmiş Fiyat (TL)	22.500	11.000	9.000	
Plaza Tipi - Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Durumu	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan	
Kalite	İyi	İyi	İyi	İyi
Birim Fiyat (TL/m²)	204,55	229,17	150,00	
Bakım Şerefiyesi (%)	-10%	-20%	-20%	
Alan Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	
Birim Fiyat (TL/m²)	25%	50%	40%	
Toplam Düzeltme	15%	30%	20%	
Birim Değer Şerefiyeli(TL/m²)	173,86	160,42	120,00	
Ortalama Birim Fiyat (TL/m²)	151,43			151,43
Konu Taşınmaz Değeri (TL)				131.741,29
Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)				131.700

İRTİFAK HAKKI SÜRESİ TABLOSU

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

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

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

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

Üst Hakkına Esas Arsa Değeri

Taşınmaz	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Piyasa Değeri (TL)
102 Ada 2 Parsel	24.878,00	721	17.926.756.-
Arsa Değeri (TL)			17.926.756.-

6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ

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

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

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

6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ

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

Yurt Analizinde Varsayımlar:

- Sözleşme başlangıç tarihinden itibaren değerlendirilme tarihine kadar yapılan artışlar neticesinde 2025 yılı Eylül ayı kira bedeli KDV hariç 5.915.968,46.-TL olarak belirlenmiş olup bu bedel her yıl Eylül ayında artış gösterecek olup, artışlar KYK ile mutabık kalarak ÜFE-TÜFE oranlarına göre belirlenecektir.
- İrtifak hakkı sözleşmesine göre üst hakkı kira bedeli 2025 Eylül Ayı kira için KDV hariç 5.638.616,01.-TL olarak belirlenmiş olup bu bedel her yıl Eylül ayında artış gösterecek ve artışlar KYK ile mutabık kalarak kira artış oranlarına göre artış gösterecektir.
- İrtifak hakkı sözleşmesine göre toplam gelirler üzerinden %1 ciro payı projeksiyona eklenmiştir.
- Hesaplamalarda Türk Lirası kullanılıyor olması sebebiyle, enflasyon artışları ve taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki gayrimenkul gelişmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk yıl için %28, 2. yıl için %22, 3. yıl için %18, 4. yıl için %15, 5. yıl için %13, 6. yıl için %12 ve sonraki yıllar için %11 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Yurt kampüsü içerisinde 870 m² alanlı kiralanabilir ticari ünite mevcut olup %100 doluluk oranı olacağı öngörülmüştür.
- Bölgede yapılan araştırmalara istinaden ticari ünitelerin kira birim değerleri 140-160 TL/m² aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır. Yıllık kira artış oranları, KYK tarafından ödenecek kira bedelinde belirlenen kira artış oranları ile eşdeğer oranda artacağı varsayılarak projeksiyona eklenmiştir.
- Toplam brüt gelir üzerinden %1 oranında genel işletme gideri olacağı öngörülmüştür.
- Sigorta bedeli 2025 yılı için 516.938.-TL olarak projeksiyona yansıtılmış olup artış oranında diğer yıllarda artacağı öngörülmüştür.
- İlave olarak öngörülemeyen gider kalemleri için %0,5 oranında diğer gider olacağı varsayılmıştır.

Genel Varsayımlar:

- Konu taşınmaz kira sözleşmesi ile Naslı İnşaat Mühendislik San. ve Tic. A.Ş. tarafından T.C. Gençlik ve Spor Bakanlığı Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu'na öğrenci yurdu olarak kullanılmak üzere kiralanmıştır.
- Çalışmalar sırasında 10 yıllık devlet tahvillerinin son altı aylık ortalaması dikkate alınarak risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı %20,00 civarındadır.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden risklerinin toplamı olarak yaklaşık %1,19-3,19 civarında alınarak indirim oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %22,69 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Yurt Fonksiyonu	
Ticari Ünite Birim Kira Değeri (TL/m²)	151.43
Artış Oranı (İlk yıl)	28.0%
Artış Oranı (İkinci yıl)	22.0%
Artış Oranı (Üçüncü yıl)	18.0%
Artış Oranı (Dördüncü yıl)	15.0%
Artış Oranı (Beşinci yıl)	13.0%
Artış Oranı (Altıncı yıl)	12.0%
Artış Oranı (Sonraki yıllar)	11.0%
NAKİT AKIŞI	
Proje Nakit Akışı (TL)	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
Yıllar	31.12.2025 31.12.2026 31.12.2027 31.12.2028 31.12.2029 31.12.2030 31.12.2031 31.12.2032 31.12.2033 31.12.2034 31.12.2035
Yurt Fonksiyonu	
Yıllık Yurt Kira Geliri	77.617.506 97.533.022 117.512.147 137.356.180 156.956.688 176.794.409 197.375.092 219.086.352 243.185.850 269.936.294
Ticari Ünite Kiralanabilir Alan (m²)	870.00 870.00 870.00 870.00 870.00 870.00 870.00 870.00 870.00 870.00
Ticari Ünite Birim Kira Değeri (TL/m²/ay)	194 236 279 321 363 406 451 500 555 617
Doluluk Oranı (%)	100.00% 100.00% 100.00% 100.00% 100.00% 100.00% 100.00% 100.00% 100.00% 100.00%
Ticari Ünite Geliri (TL)	2.023.546 2.488.726 2.913.097 3.350.062 3.785.570 4.239.838 4.706.220 5.223.904 5.798.534 6.436.373
Toplam Gelirler (TL)	79.641.052 100.001.749 120.425.244 140.706.241 160.742.258 181.034.247 202.081.312 224.310.256 248.984.384 276.372.667
İşletme Gideri Oranı (%)	1.00% 1.00% 1.00% 1.00% 1.00% 1.00% 1.00% 1.00% 1.00% 1.00%
İşletme Gideri Toplamı (TL)	796.411 1.000.017 1.204.252 1.407.062 1.607.423 1.810.342 2.020.813 2.243.103 2.489.844 2.763.727
Üst Hakkı Bedeli (TL)	7.217.428 8.805.263 10.390.210 11.948.742 13.502.078 15.122.327 16.785.783 18.632.219 20.681.764 22.956.758
Ciro Payı (TL)	796.411 1.000.017 1.204.252 1.407.062 1.607.423 1.810.342 2.020.813 2.243.103 2.489.844 2.763.727
Bina Sigortası (TL)	516.937 661.679 807.249 952.553 1.095.436 1.237.843 1.386.384 1.538.887 1.708.164 1.896.062
Diğer Giderler	398.205 500.009 602.126 703.531 803.711 905.171 1.010.407 1.121.551 1.244.922 1.381.863
Toplam Giderler (TL)	9.870.134 12.112.555 14.533.395 16.561.834 18.758.478 21.034.568 23.376.703 25.948.140 28.802.436 31.970.703
Net Gelir (TL)	69.770.918 87.889.194 106.071.850 124.144.407 141.983.780 159.999.679 178.704.609 198.362.116 220.181.949 244.401.963
Net Nakit Akışları	0 69.770.918 87.889.194 106.071.850 124.144.407 141.983.780 159.999.679 178.704.609 198.362.116 220.181.949 244.401.963

11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045
299.629.286	332.588.508	369.173.244	409.782.300	454.858.353	504.892.772	560.430.977	622.078.385	690.507.007	734.964.307
870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00
684	760	843	936	1.039	1.153	1.280	1.421	1.577	1.751
100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
7.144.374	7.930.255	8.802.583	9.770.867	10.845.662	12.038.685	13.362.940	14.832.864	16.464.479	18.275.572
306.773.660	340.518.762	377.975.826	419.553.167	465.704.016	516.931.457	573.793.918	636.911.249	706.971.486	753.239.879
1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
3.067.737	3.405.188	3.779.758	4.195.532	4.657.040	5.169.315	5.737.939	6.369.112	7.069.715	7.532.399
25.482.001	28.285.021	31.396.373	34.849.974	38.683.472	42.938.654	47.661.905	52.904.715	58.724.234	62.505.109
3.067.737	3.405.188	3.779.758	4.195.532	4.657.040	5.169.315	5.737.939	6.369.112	7.069.715	7.532.399
2.336.138	2.593.114	2.878.356	3.194.975	3.546.423	3.936.529	4.369.547	4.850.197	5.383.719	5.975.928
1.533.868	1.702.594	1.889.879	2.097.766	2.328.520	2.584.657	2.868.970	3.184.556	3.534.857	3.766.199
35.487.481	39.391.104	43.724.125	48.533.779	53.872.495	59.798.469	66.376.301	73.677.694	81.782.240	87.312.034
271.286.179	301.127.659	334.251.701	371.019.388	411.831.521	457.132.988	507.417.617	563.233.555	625.189.246	665.927.845
271.286.179	301.127.659	334.251.701	371.019.388	411.831.521	457.132.988	507.417.617	563.233.555	625.189.246	665.927.845

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

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

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

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

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

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

Değerlemeye konu taşınmazın mülkiyetinin “DÜMLUPINAR ÜNİVERSİTESİ” olması sebebiyle 19.12.2025 tarihli tapu kaydı belgesi baz alınmıştır. Ancak müşteri tarafından tarafımıza iletilen tescil istem belgesine istinaden Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi’nin 02.07.2021 tarih, 10362 sayılı kararı ile şirketin birleşerek adının Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olduğu anlaşılmış olup irtifak hakkı lehdarının adının Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak düzenlendiği görülmüştür. İlgili belge eklere eklenmiştir.

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

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

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

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

8. SONUÇ

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

PAZAR DEĞERİ (TL)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
Taşınmaz Değeri (TL)	662.200.000.-	794.640.000.-
	Altıyüzaltmışikimilyonikiyüzbin Türk Lirası	Yediyüzdoksandörtmilyonaltıyüzkırkbin Türk Lirası
Taşınmazın Aylık Kira Değeri (TL)	5.915.969.-	7.099.162.-
	Beşmilyondokuzyüzonbeşbindokuzyüzaltmışdokuz Türk Lirası	Yedimilyondoksandokuzbinyüzaltmışiki Türk Lirası

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

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

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı
Nurullah KİBAR
Lisans No: 924076

Değerleme Uzmanı
Merve GÜNEŞ
Lisans No: 409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mehmet ÖZTÜRK
Lisans No: 401187

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