



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

### Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2023 - 1257

Aralık, 2023

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sımr Sk. No:7/1 Yenimahalle/ANKARA  
Tel:0312 467 00 61/Fax:0312 467 00 34  
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL  
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0631054938900019  
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389



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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mah. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA  
Tel: +9312 487 00 81 Fax: 0312 487 00 34  
www.netgd.com.tr Şirket No: 14.000.000.00 TL  
Tic.Sic.No: 260096 Mersis No: 0631054938900019  
Maliye Vergi Dairesi 631 064 0389



## İÇİNDEKİLER

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



4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	15
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	24
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	25
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler .....	26
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	26
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	26
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	27
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	29
5.2	Maliyet Yaklaşımı .....	32
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	34
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	39
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	40
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....	40
6.2	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi .....	40
6.3	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	40
6.4	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	40
6.5	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş .....	40
6.6	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	40
6.7	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	40
6.8	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	41
6.9	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	41
7.	SONUÇ .....	42
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	42
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	42
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	43
9.	RAPOR EKLERİ .....	43



**YÖNETİCİ ÖZETİ**

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

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

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

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış, 31.12.2023 itibarıyla değerlendirme çalışmaları ve değer takdiri tamamlanmış olup 08.01.2024 tarihinde Özel 2023-1257 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

### 1.2 Değerlemenin Amacı

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

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

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

### 1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 25.01.2023 tarihinde imzalanmıştır.

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından;

\*30.06.2022 tarihinde, Özel 2022-620 rapor no ile 228.070.000,00 TL değer takdir edilen rapor hazırlanmıştır.

\*30.12.2022 tarihinde, Özel 2022-1211 rapor no ile 264.800.000,00 TL değer takdir edilen rapor hazırlanmıştır.

\*27.06.2023 tarihinde, Özel 2023-562 rapor no ile 278.660.000,00 TL değer takdir edilen rapor hazırlanmıştır.



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

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

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

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

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

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

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

### 2.4 İşin Kapsamı

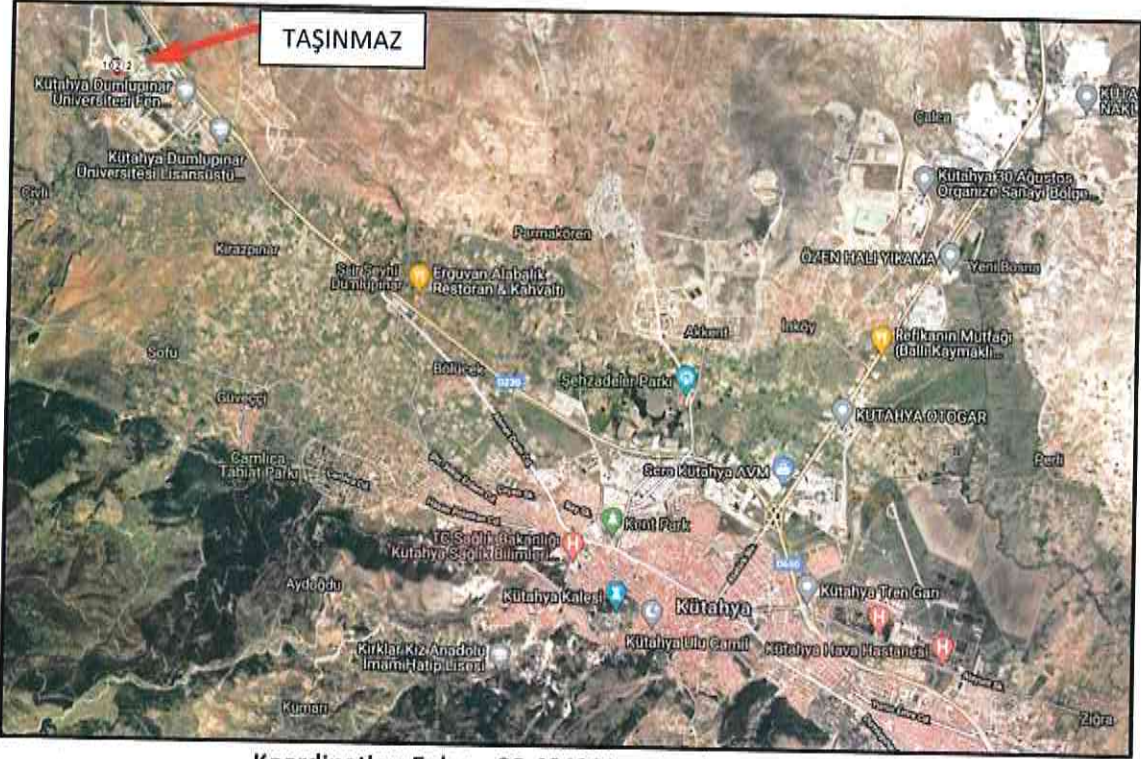
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.



### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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



Koordinatlar: Enlem: 39.484323 - Boylam: 29.889323







### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

#### **Üst hakkı**

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

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

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

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

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

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



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

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

**Mimari Proje:** 20.07.2018 tarih onaylı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

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

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

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

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

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



### **Kütahya Üniversitesi Hakkında**

Kütahya Dumlupınar Üniversitesi, 1992 yılında 'Kuruluş ve Kurtuluş' mücadelesinin verildiği kentin üniversitesi olarak kurulmuştur. Kütahya il merkezinde; Evliya Çelebi, Simav Dr. İbrahim Naci Eren ve Tavşanlı Yerleşkesi olmak üzere üç yerleşkeye 8 ilçede de ayrı binalara sahiptir.

Kütahya il merkezinde yer alan Evliya Çelebi Yerleşkesi, 7 bin 500 dekarın üzerinde bir alana sahiptir. Yerleşke Osmanlı-Selçuklu mimari felsefesi üzerine kurulmuştur. Yerleşkeye giriş, Yerleşkenin ortasında yer alan iki büyük kule ile yanlara doğru küçülen kuleler ve bu kulelerin arasındaki kemerli girişlerin olduğu taç kapıdan sağlanmaktadır. Yerleşke alanında Yerleşkeyi çevreleyen geniş bir ring yolu oluşturulmuş ve fakülte bloklarının içine taşıtların girmesi engellenerek taşıt ve yaya sirkülasyon alanları birbirinden büyük ölçüde ayrılmıştır.

Giriş kapısının karşısında, kapı ile aynı aksta Rektörlük binası yer almaktadır. Meydanın sağ ve sol tarafında Fen-Edebiyat Fakültesi, Mühendislik Fakültesi ve bu fakültelerin dekanlık ve öğretim binaları bulunmaktadır. Meydanda giriş kapısı ile Rektörlük binası arasında beş adet havuz yapılmıştır. Havuzlar ile Rektörlük binası arasında Üniversitemizin simgesi olan Atatürk ve Dumlupınar Anıtı bulunmaktadır.

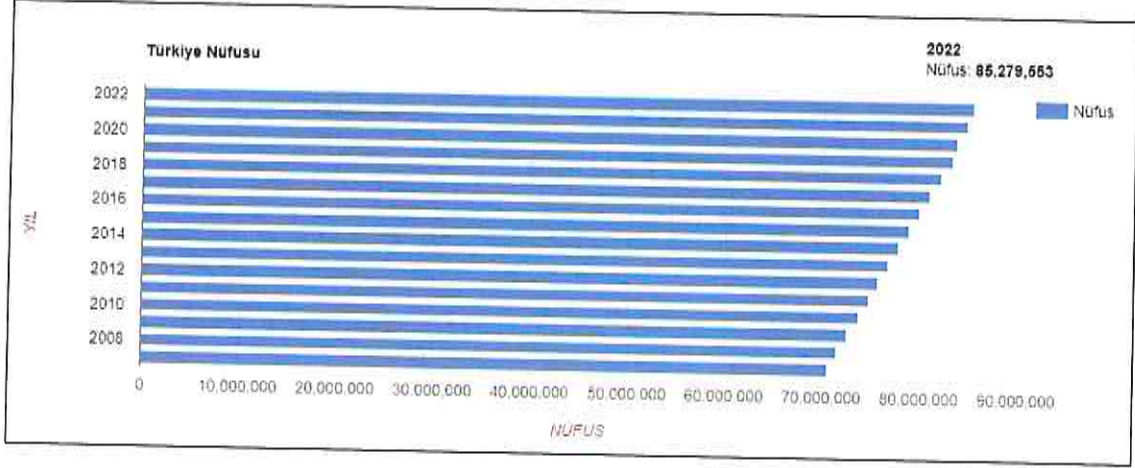
Kütahya Dumlupınar Üniversitesi coğrafi yakınlıkları nedeniyle İstanbul, Ankara, İzmir, Antalya, Konya, Bursa, Eskişehir gibi büyükşehirlerin öğrencilerinin tercihlerinin yoğun olduğu, mimari ve görsel güzelliklerinin yanında; bilişim altyapısı, bilgi teknolojileri, eğitim araç gereçleri, ileri teknoloji laboratuvarları, sosyal çalışmalara ilham kaynağı olan projeleriyle adından söz ettiren, genç dinamik eğitim kadrosuyla ülkemizin saygın eğitim kurumları arasındadır.

Kütahya Dumlupınar Üniversitesi bünyesinde 1 enstitü, 11 fakülte, 1 yüksekokul ve 14 meslek yüksekokulu bulunmaktadır. Araştırmacı, üretken, kişisel ve mesleki alanda kendini sürekli geliştiren, çevreye ve topluma duyarlı, yenilikçi, etik değerlere bağlı erdemli bireyler yetiştirmeyi amaç edinen üniversite, Kentin, bölgenin ve ülkenin yaşam kalitesini artırıcı hizmet ve çözümler sunmayı kendisine görev edinmiştir.



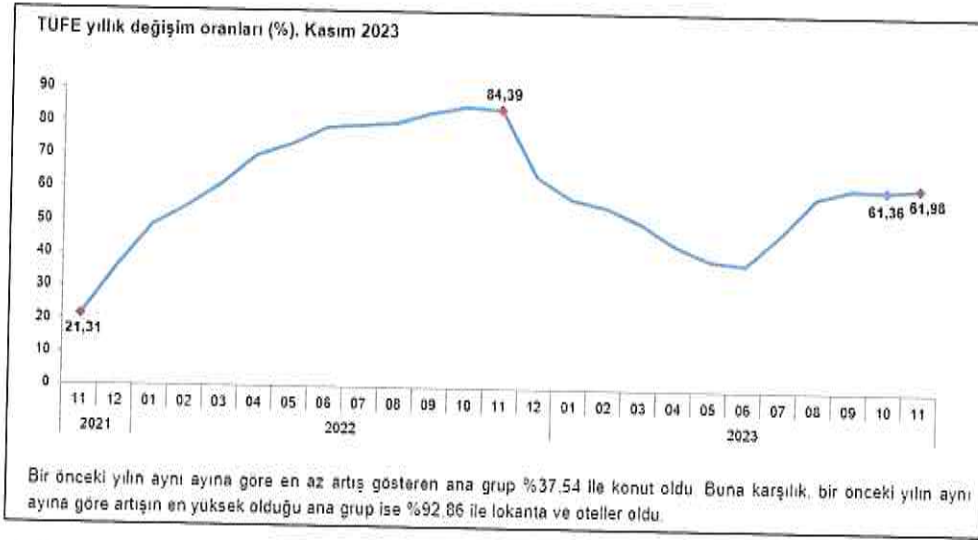
#### 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

##### Δ Nüfus:

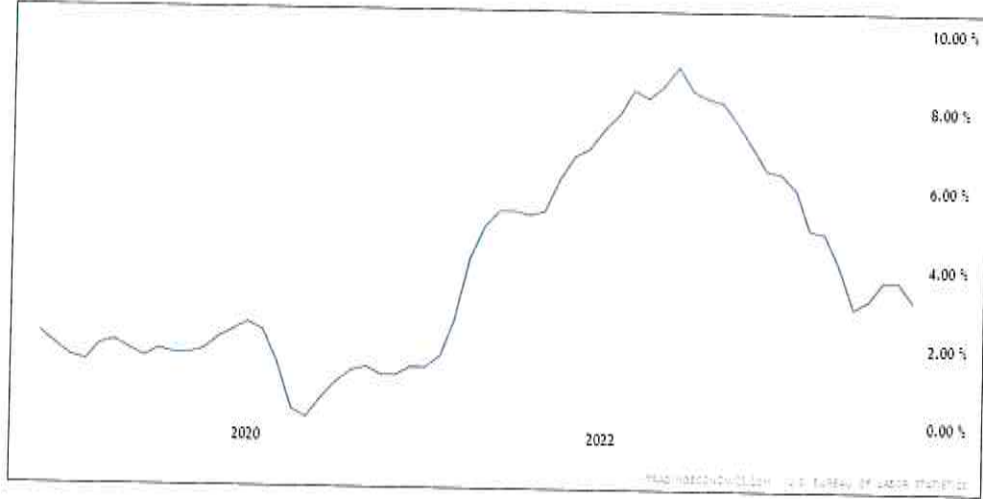


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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

##### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri:

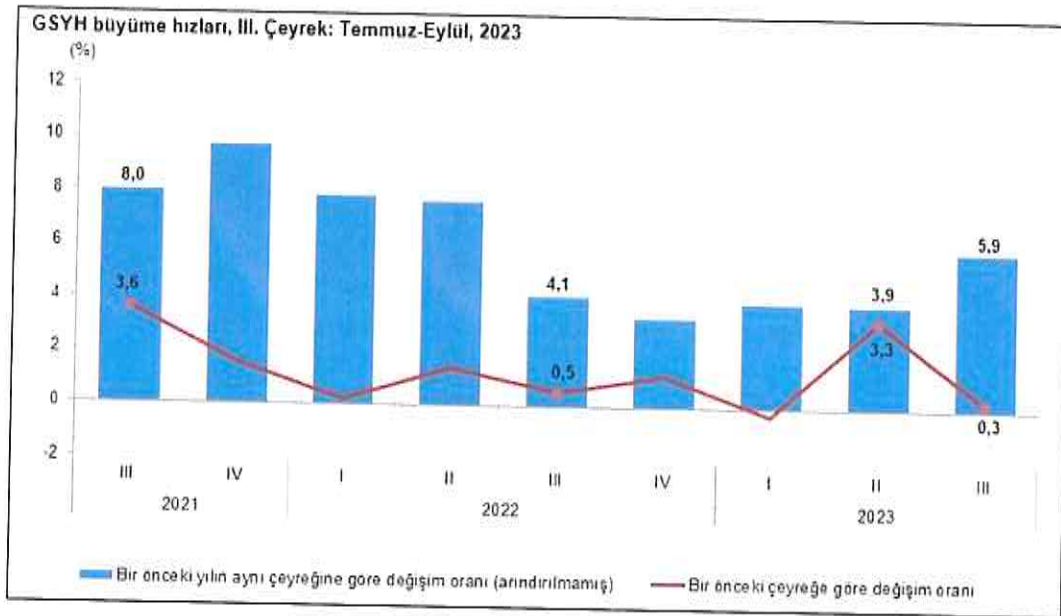


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %3,28, bir önceki yılın Aralık ayına göre %60,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,40 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %37,54 ile konut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



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

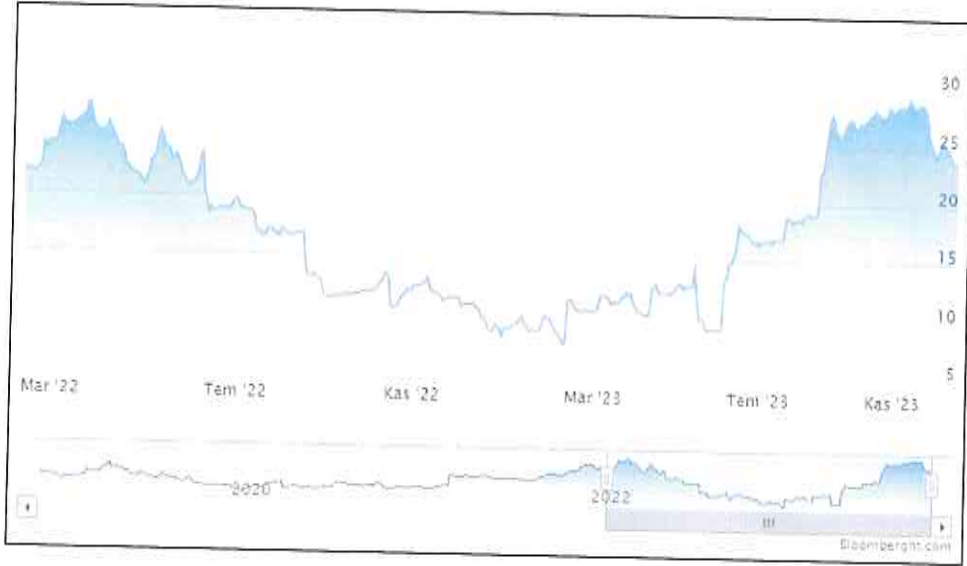
#### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



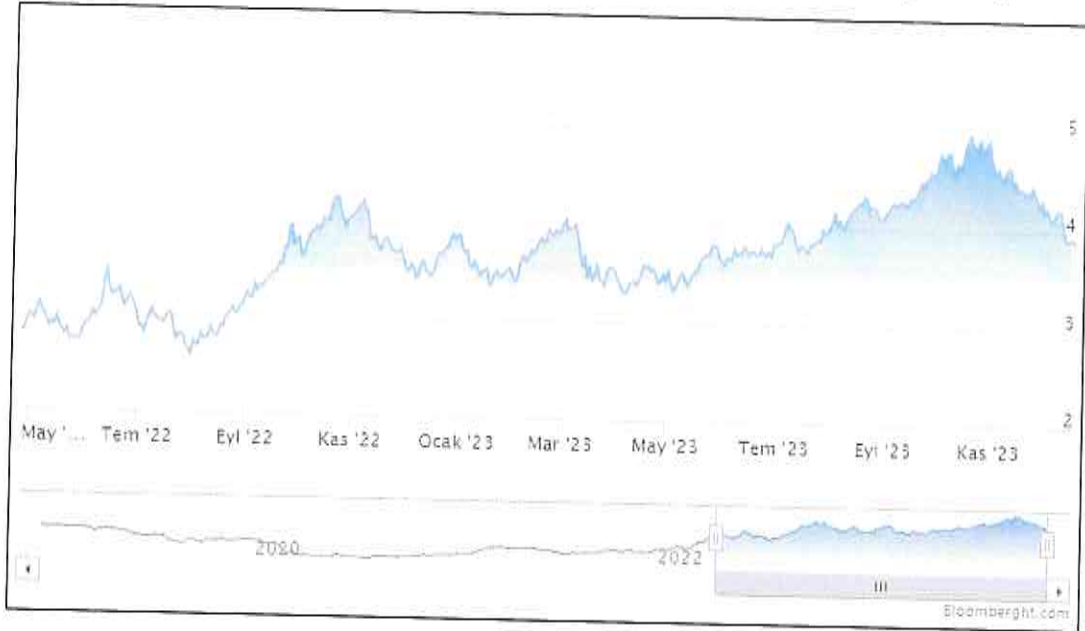
GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %79,8 artarak 7 trilyon 681 milyar 432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



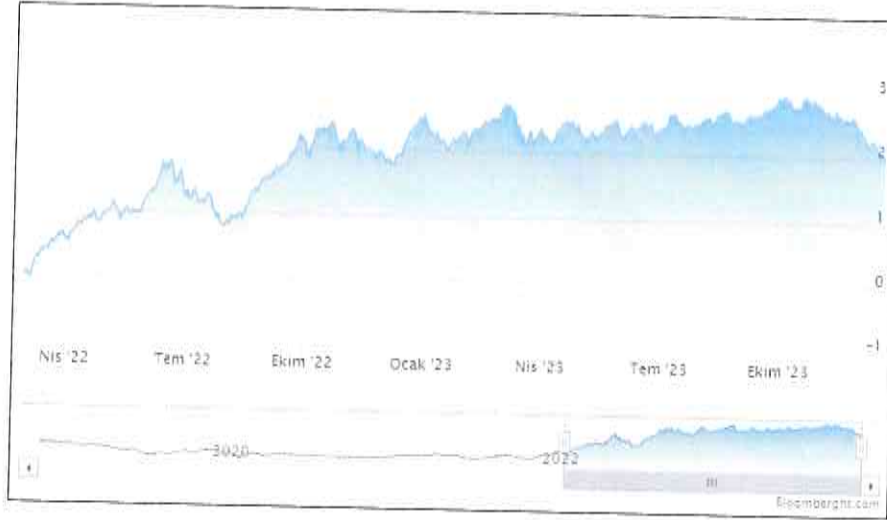
**Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;**



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3. çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle %23,70 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

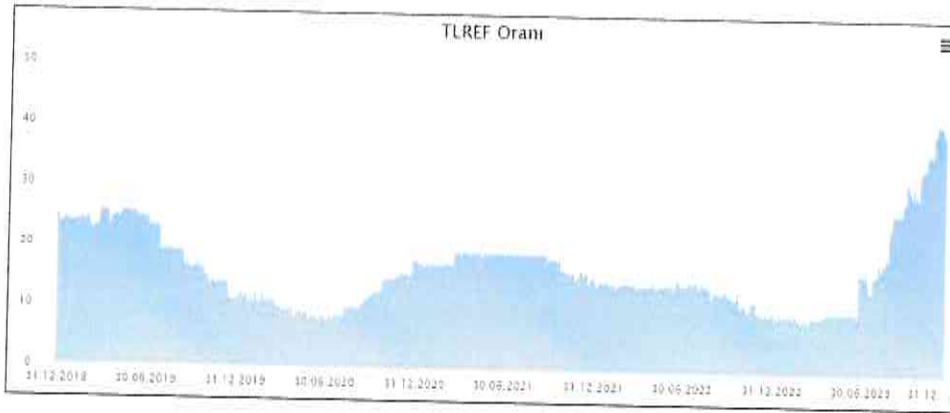


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyredirken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6'ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %3,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

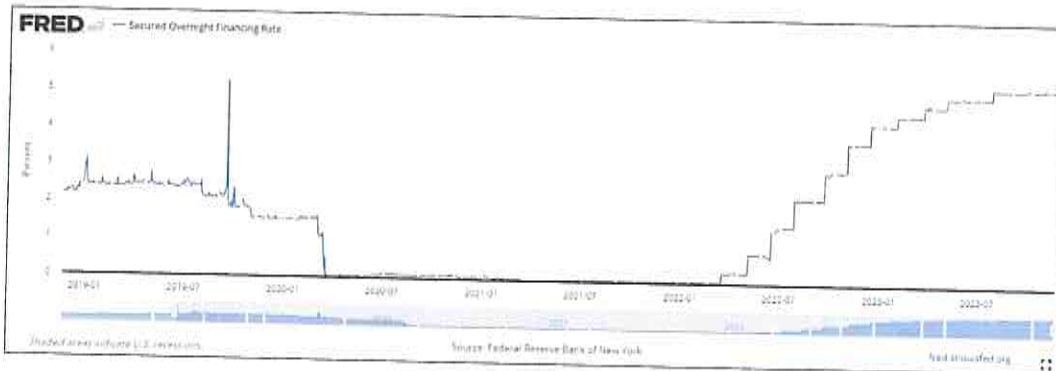


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %1,98 seviyelerindedir. (Grafik: Bloombergt.com)

#### Referans Faiz Oran Değişimi;



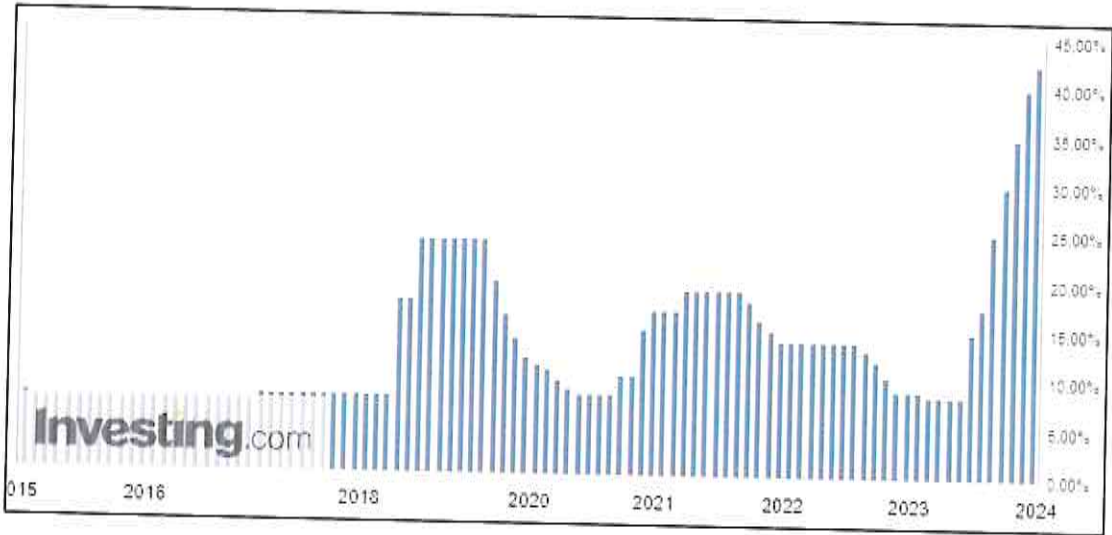
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile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



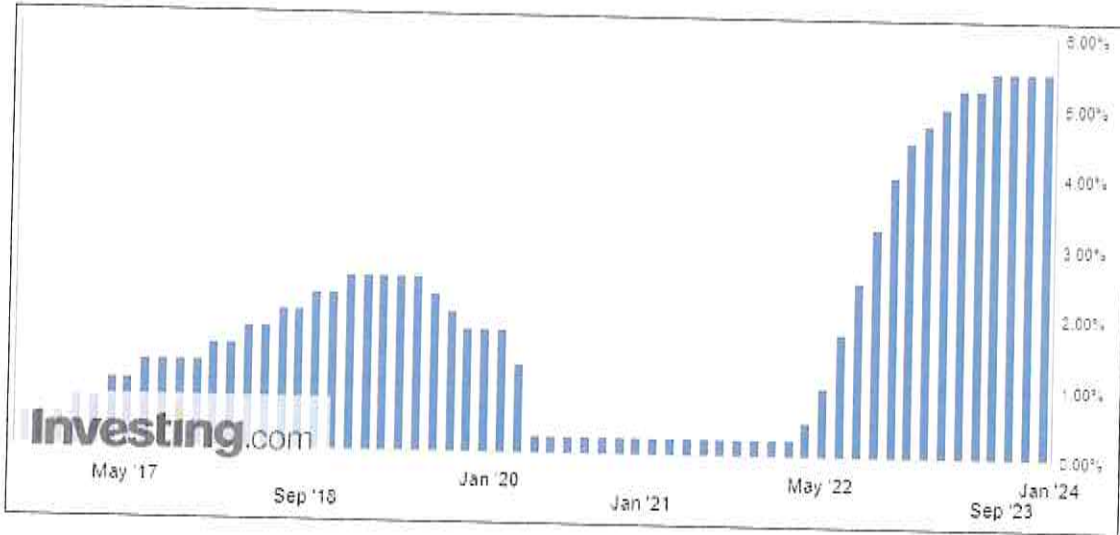
ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren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



### Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi:



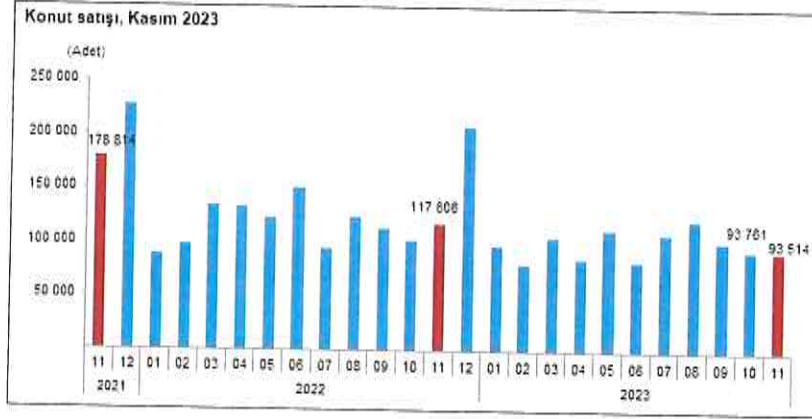
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren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



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

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

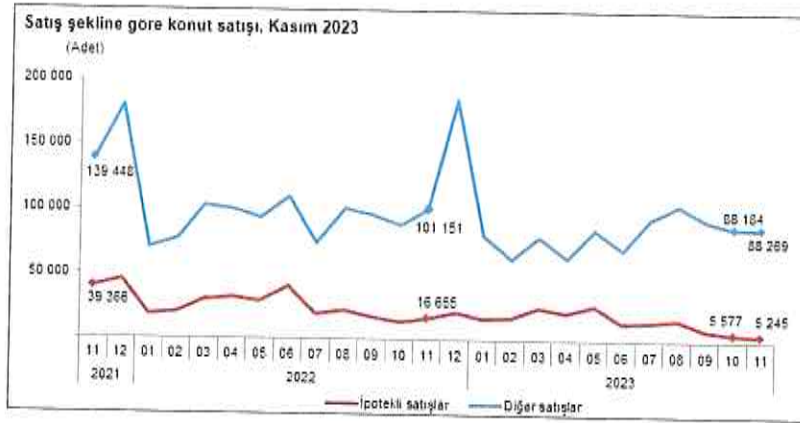
Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 azalarak 93 bin 514 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 187 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 250 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 105 konut satışı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



**Konut satış sayısı, Kasım 2023**

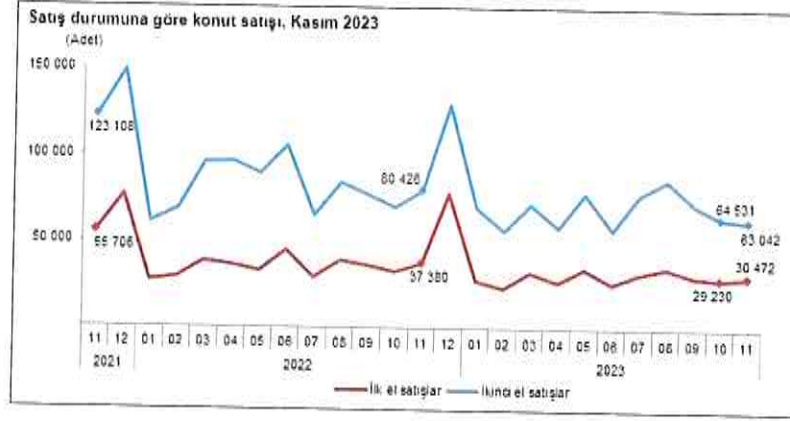
	Kasım		Değişim (%)	Ocak - Kasım		Değişim (%)
	2023	2022		2023	2022	
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	93 514	117 806	-20,6	1 087 349	1 277 659	-14,9
İpotekli satış	5 245	16 655	-68,5	171 706	268 524	-33,6
Diğer satış	88 269	101 151	-12,7	915 643	1 019 135	-10,2
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	93 514	117 806	-20,6	1 087 349	1 277 659	-14,9
İlk el satış	30 472	37 380	-18,5	328 299	382 190	-14,1
İkinci el satış	63 042	80 426	-21,6	759 050	895 469	-15,2

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

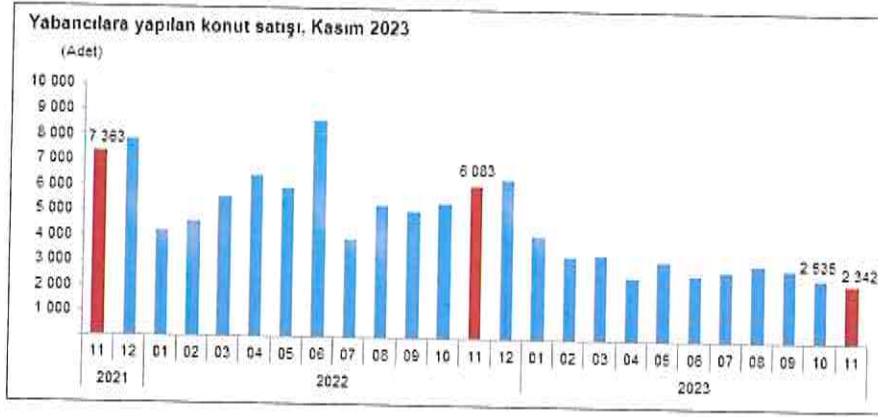


Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,5 azalarak 30 bin 472 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,1 azalışla 328 bin 299 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,6 azalış göstererek 63 bin 42 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,4 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 759 bin 50 olarak gerçekleşti. (TUIK)

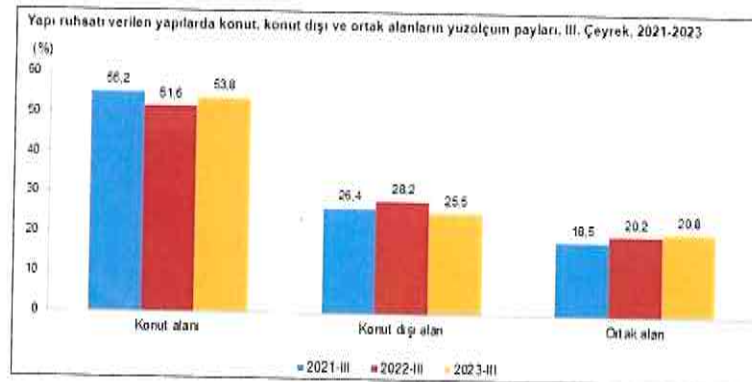




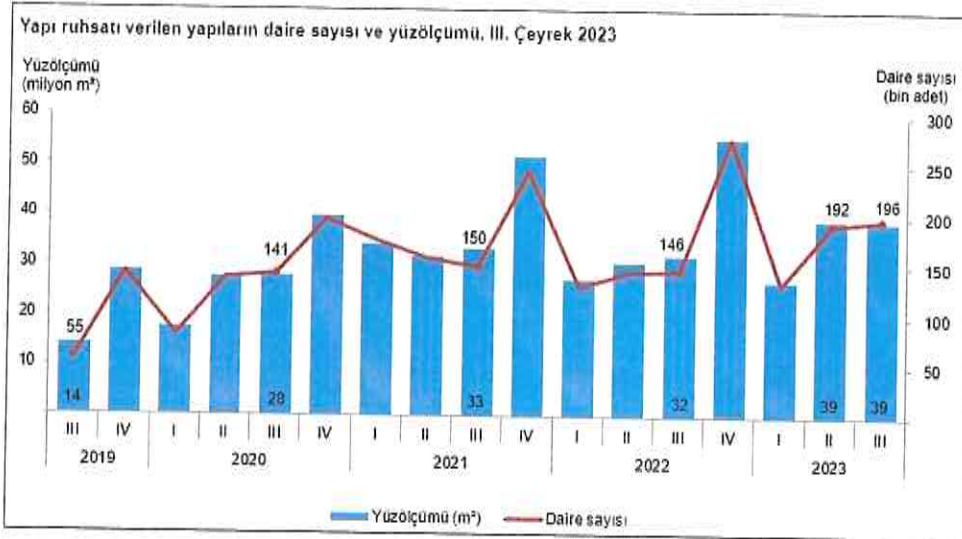
Yabancılara yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,5 azalarak 2 bin 342 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,5 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 790 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı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



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



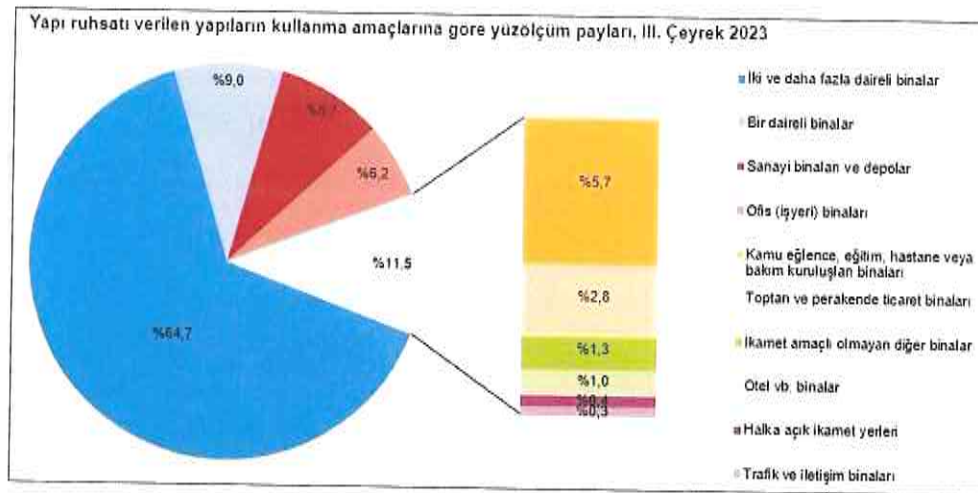
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TÜİK)



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

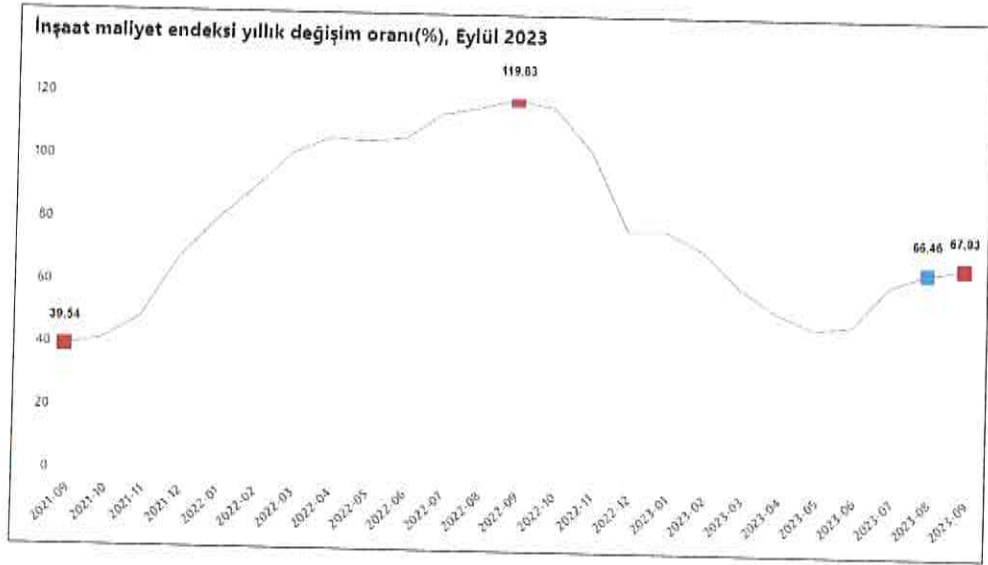
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Yıllık değişim (%)
2021	I	33 571	137,0	174 664	116,9	34 357 552	95,7
	II	30 534	55,7	157 696	14,4	31 780 568	15,6
	III	30 416	20,2	149 614	6,1	33 312 277	19,5
	IV	44 001	18,7	243 320	24,3	51 911 747	30,8
2022	I	26 134	-22,2	129 572	-25,8	27 414 905	-20,2
	II	29 077	-4,8	144 076	-8,6	30 750 734	-3,2
	III	20 293	-7,0	145 507	-2,7	32 120 043	-3,6
	IV	44 327	0,7	276 649	13,7	55 460 026	6,8
2023	I	23 887	-8,6	131 562	1,5	26 946 184	-1,7
	II	31 047	6,8	192 158	33,4	39 188 657	27,4
	III	35 351	24,9	196 489	35,0	39 080 808	21,7

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

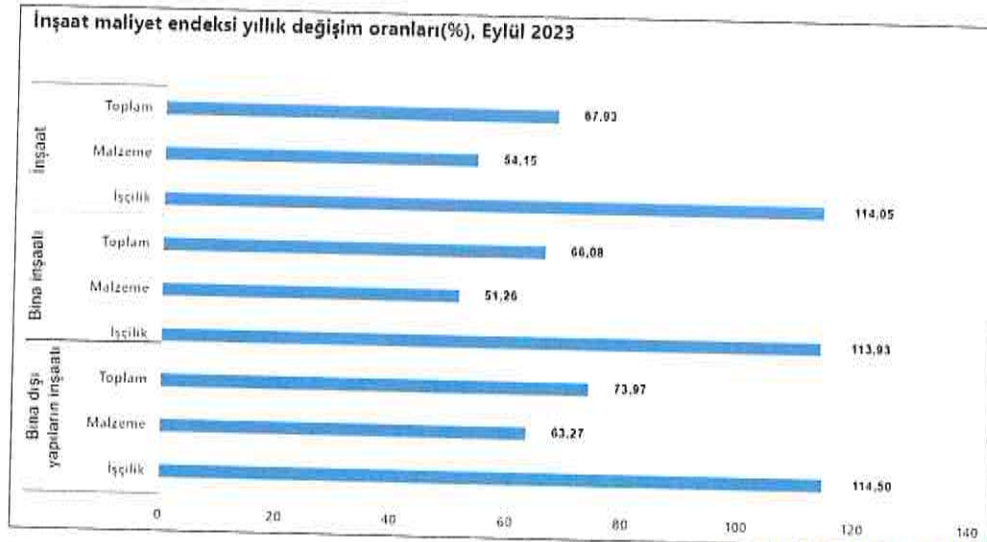
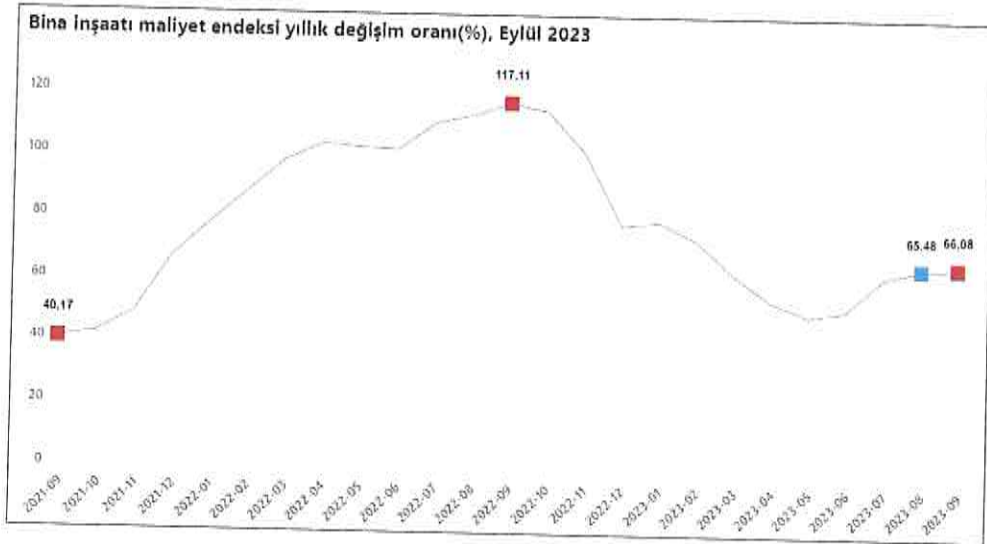


İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %114,05 arttı.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





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



### Δ Lisans ve Lisansüstü Eğitim İle İlgili Gelişmeler

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

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

#### Toplam öğrenci sayısı

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

#### Yeni kayıt yaptıran öğrenci sayısı

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

#### Mezun sayısı

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

#### Öğretim elemanı sayısı

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

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

\*\*\*

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

G blok; parselin orta kısmında konumludur. Sosyal tesis olarak planlanmıştır. Projesine göre 2 bodrum, zemin kat ve 2 adet normal kat olarak inşa edilmiştir. Yapının 2. Bodrum katında 2 adet yemekhane, yemekhanelerin mutfak, depo, bulaşıkhanne vb. bölümleri, 1. Bodrum katında; 2 adet kantin alanı, depolar, teknik alanlar, personel odaları, zemin katında; öğrenciler için ofisler, fuaye alanı, atölyeler, market, kuaför, ayakkabı tamircisi, eczane, terzi alanları, 1. Katında çok amaçlı salonlar, toplantı odası, idari ofisler, arşiv, çay ocağı ve wc'ler, 2. Katında mescit, imam odası, abdesthane ve wc'ler bulunmaktadır. Bu bina projesine göre yaklaşık 11585m2 alanlıdır.

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

I blok; ticari bloktur. Parselin kuzeydoğu kenarında konumludur. Projesine göre bodrum kat ve zemin kattan oluşmaktadır. Bodrum katında sığınak, wc alanları ve restorana ait mutfak, zemin katında dükkan ve restoran bölümleri bulunmaktadır. Dükkan zemin katta yaklaşık 113 m<sup>2</sup>, restoran zemin katta 458 m<sup>2</sup>, bodrum katta 45 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 503m2 alanlıdır. Yapı toplamda yaklaşık 1995m2 alanlıdır.

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

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

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

Mevcut yapılar içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

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

Söz konusu taşınmaz öğrenci yurdu olarak kullanılmaktadır.



## 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



## Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

### 5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

İlgilisi: 0 274 333 00 29

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

İlgilisi: 0 545 588 95 53

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

İlgilisi: 0 274 333 13 34

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

İlgilisi: 0 532 730 79 28

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

İlgilisi: 0 534 269 30 76

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

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	21.231,00m <sup>2</sup>		2.520,00m <sup>2</sup>		4.223,00m <sup>2</sup>		682,00m <sup>2</sup>		500,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	₺75.000.000,00		₺12.000.000,00		₺19.500.000,00		₺3.000.000,00		₺850.000,00	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	₺3.532,57		₺4.761,90		₺4.617,57		₺4.398,83		₺1.700,00	
Pazarlık	7%	-	7%	-	7%	-	7%	-	7%	-
Konum ve diğer şerefiye	30%	-	30%	-	25%	-	30%	-	10%	-
İmar Durumu şerefiyesi	45%	-	45%	-	45%	-	45%	-	40%	-
İndirgenmiş birim fiyat	₺635,86		₺857,14		₺1.062,04		₺791,79		₺731,00	
Ortalama Birim fiyat	816TL/m <sup>2</sup>									

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

İlgilisi : 0 274 502 30 33

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

İlgilisi : 0 507 145 43 05

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

İlgilisi : -

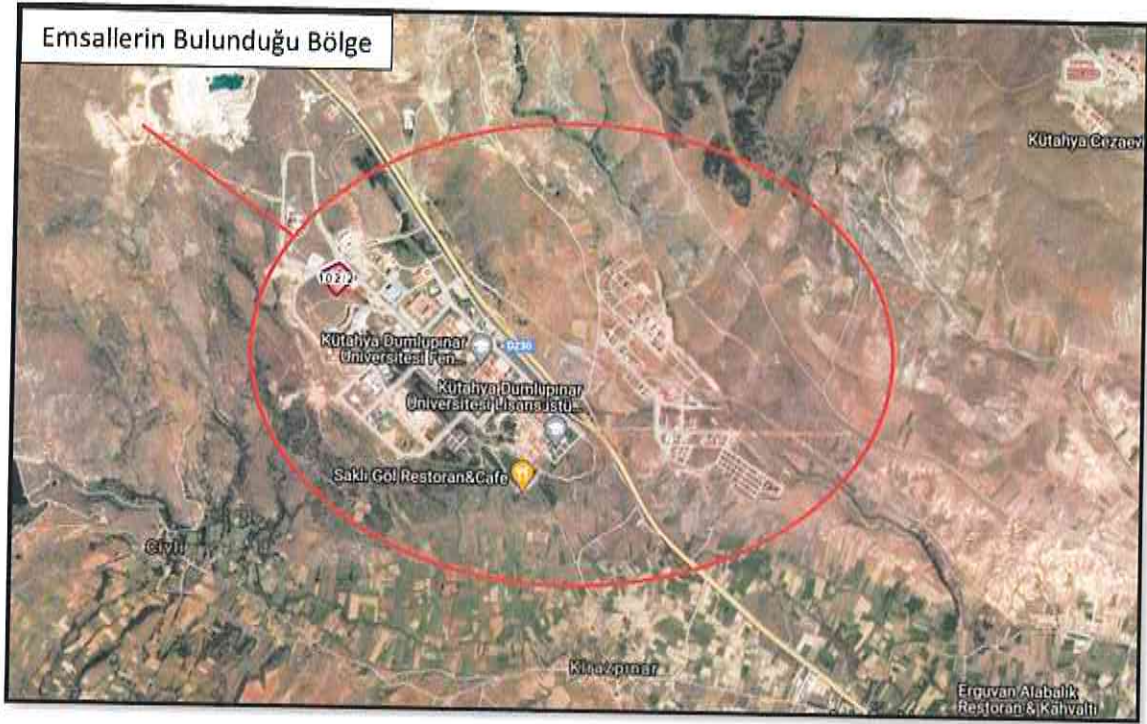
[E:10 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Dumlupınar Üniversitesi karşısında bulunan yerleşim alanında 90 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan aylık 7500 TL bedelle kiralıktır.

İlgilisi : 0 507 811 25 65



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

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



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

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

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



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

#### **Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

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

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

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

#### **5.2 Maliyet Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

### Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

TAŞINMAZ	DEĞER (TL)
ARSA DEĞERİ	20.300.000,00 ₺
YAPI DEĞERİ	376.500.000,00 ₺
<b>TOPLAM</b>	<b>396.800.000,00 ₺</b>

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

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

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

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

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

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

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

#### Δ Sigortaya Esas Yapı Değerleri

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

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

### 5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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



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

İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),
- nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,
- uygun indirgeme oranının belirlenmesi,
- indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

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

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

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

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

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

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

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

Bu doğrultuda indirgeme oranı %27 olarak alınmıştır.



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

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

Raporun eklerinde verilen bu irtifak hakkı sözleşmesi inşaat yapmak ve belirtilen süreler dahilinde yapılan bu inşaatı kullanmak üzere düzenlenmiştir. Söz konusu sözleşmeye göre;

- İrtifak hakkı sözleşmesi 20.12.2018 tarihinde imzalanmış olup kira müddeti 15 yıldır.
- Binaya öğrenci alımı kira başlangıç tarihidir.
- Binaların aylık kira bedeli stopaj dahil 825.000,00 TL'dir.
- İlk yıl belirlenen kira bedeli üzerinden %15 indirim yapılarak aylık stopaj dahil, Kdv hariç 701.250,00 TL olarak kira ödemesi yapılacaktır.
- Kira artış oranı bir önceki yılın aynı ayına göre ÜFE oranında artış yapılarak kira bedeli tespit edilecektir.
- Kiralama ile ilgili vergi, resim, harçlar kiralayana aittir.
- Binalara ait vergiler kiralayana aittir.

### Δ İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosunda Kullanılan Veriler

- Sözleşme başlangıç tarihinden itibaren günümüze kadar yapılan artışlar sonucunda 2023 yılı Eylül ayında aylık kira bedeli KDV hariç 2.569.397,07 TL olarak belirlenmiştir. Bu bedel her yıl Eylül ayında artış gösterecek olup, artışlar KYK ile mutabık kalarak Üfe-Tüfe oranlarına göre belirlenecektir.
- 2023 yılı Eylül ayında belirlenen kira bedelinin 2024 yılı Eylül ayında mevcut ekonomik durumlarda dikkate alındığında 2023 yılında %50 olarak, 2024 yılında %35, 2025 yılında %25, 2026 yılında %20, 2027 yılında %17, 2028 yılında %14 ve takip eden yıllarda ekonomik riskler ve ülkenin gelişmekte olması da dikkate alınarak %11 olarak belirlenmiştir.
- Yurt kampüsü içerisinde 950,72 m<sup>2</sup> alanlı kiralanabilir ticari ünite mevcuttur. 2024 yılında %65, takip eden yıllarda ise %100 doluluğa ulaşacağı öngörülmüştür.
- Yapılan araştırmalarda bölgede market, kırtasiye, cafe, restoran olarak kullanılan ticari ünitelerin kira birim değerleri 70-90 TL/m<sup>2</sup> aralığındadır. Taşınmazın; 3000 civarında yurt ve öğrencisi ve kampüs içerisindeki diğer öğrencilere de hizmet verdiği de göz önüne alındığında ticari ünite kira birim değeri 78 TL olarak belirlenmiştir. Yıllık kira artış oranları, KYK tarafından ödenecek kira bedelinde belirlenen kira artış oranları ile eşdeğer oranda artacağı varsayılarak projeksiyona eklenmiştir.
- Toplam brüt gelir üzerinden %1 oranında genel işletme gideri olacağı öngörülmüştür.
- İrtifak hakkı sözleşmesine göre 2024 yılı için ödenecek kira bedeli 3.446.952,00 TL'dir. Bu bedel 2024 Eylül ayında KYK tarafından ödenecek kira bedelinde belirlenen kira artış oranları ile eşdeğer oranda artacağı varsayılarak projeksiyona eklenmiştir.
- İrtifak hakkı sözleşmesine göre %1 oranında ciro payı gideri projeksiyona eklenmiştir.
- Sigorta bedeli 2024 yılı için 231.260,00 TL'dir. İlk yıl bu bedel projeksiyona eklenmiştir. Yıllık bedel ise KYK tarafından ödenecek kira bedelinde belirlenen kira artış oranları ile eşdeğer oranda artacağı varsayılarak projeksiyona eklenmiştir.
- İlave olarak öngörülemeyen gider kalemleri için %0,5 oranında diğer gider olacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.



Değerleme Yılı	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11										
	Periyot Period	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Yıllar Years	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Yıllık Yurt Kira Geliri ( TL)	€35.971.558,98	€51.644.881,11	€67.639.377,87	€83.248.465,07	€98.961.612,85	€114.689.329,11	€129.496.671,16	€143.741.304,99	€160.578.911,87	€178.247.592,17	€197.849.277,31
Ticari Ünite Kiralanabilir Alan ( m2)	950,72	950,72	950,72	950,72	950,72	950,72	950,72	950,72	950,72	950,72	950,72
Ticari Ünite Kira Birim Değeri ( TL/m2)	€78,00	€97,50	€118,95	€140,36	€161,42	€179,17	€198,88	€220,76	€245,04	€271,99	€301,91
Ticari Ünite Kiralama Oranı (%)	65,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Ticari Ünite Toplam Geliri	€578.418,05	€1.112.342,40	€1.357.057,73	€1.601.328,12	€1.841.527,34	€2.044.095,34	€2.268.945,83	€2.518.529,87	€2.795.568,16	€3.103.080,66	€3.444.419,53
Toplam Gelir	€36.549.977,03	€52.757.223,51	€68.996.435,60	€84.849.793,19	€100.803.140,19	€116.733.424,46	€131.765.616,99	€146.259.834,86	€163.374.480,03	€181.345.672,83	€201.293.696,84
İşletme Gideri	€365.499,77	€527.572,24	€689.964,36	€848.497,93	€1.008.031,40	€1.167.334,24	€1.317.656,17	€1.462.598,35	€1.633.744,80	€1.813.456,73	€2.012.936,97
Üst Hakkla Belirli	€3.550.000,00	€4.792.500,00	€5.990.625,00	€7.186.750,00	€8.410.837,50	€9.588.354,75	€10.834.840,87	€12.243.370,18	€13.835.008,30	€15.356.859,22	€17.046.113,73
Ciro Payı	€365.499,77	€527.572,24	€689.964,36	€848.497,93	€1.008.031,40	€1.167.334,24	€1.317.656,17	€1.462.598,35	€1.633.744,80	€1.813.456,73	€2.012.936,97
Yıllık Sigorta Gideri	€243.001,29	€364.501,94	€492.077,62	€615.097,03	€738.116,43	€863.596,22	€984.499,70	€1.092.794,66	€1.213.002,07	€1.346.432,30	€1.494.539,86
Diğer Gideriler	€182.749,89	€263.786,12	€344.982,18	€424.248,97	€504.015,70	€583.667,12	€658.828,08	€731.299,17	€816.872,40	€906.728,36	€1.006.468,48
Net Gelir Toplamı ( TL)	€31.843.226,31	€46.281.290,98	€60.788.822,09	€74.924.701,33	€89.134.107,75	€103.363.137,87	€116.652.136,00	€129.267.174,15	€144.242.107,65	€160.108.739,49	€177.720.700,83

İndirgeme Oranı Discount Rate	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%
İndirgenmiş Nakit Akışı Discounted Cash Flow	€25.073.406,54	€28.694.457,80	€29.676.492,18	€28.801.170,40	€26.978.966,99	€24.634.477,73	€21.891.052,82	€19.101.104,80	€16.782.574,01	€14.668.233,98	€12.820.267,49

12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
€219.612.697,82	€243.770.094,58	€270.584.804,98	€300.349.133,53	€333.387.538,22	€370.060.167,42	€410.766.785,84	€455.951.132,28	€506.105.756,83	€561.777.390,08	€623.572.902,99
950,72	950,72	950,72	950,72	950,72	950,72	950,72	950,72	950,72	950,72	950,72
€335,12	€371,99	€412,91	€458,33	€508,74	€564,70	€626,82	€695,77	€772,31	€857,26	€951,56
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
€3.823.305,68	€4.243.869,30	€4.710.694,93	€5.228.871,37	€5.804.047,22	€6.442.492,41	€7.151.166,58	€7.937.794,90	€8.810.952,34	€9.780.157,10	€10.855.974,38
€223.436.003,49	€248.013.963,88	€275.295.499,91	€305.578.004,90	€339.191.585,43	€376.502.659,83	€417.917.952,41	€463.888.927,18	€514.916.709,17	€571.557.547,18	€634.428.877,37

€2.234.360,03	€2.480.139,64	€2.752.955,00	€3.055.780,05	€3.391.915,85	€3.765.026,60	€4.179.179,52	€4.638.889,27	€5.149.167,09	€5.715.575,47	€6.344.288,77
€18.921.186,24	€21.002.516,73	€23.312.793,57	€25.877.200,86	€28.723.692,96	€31.883.299,18	€35.390.462,09	€39.283.412,92	€43.604.588,34	€48.401.093,06	€53.725.213,30
€2.234.360,03	€2.480.139,64	€2.752.955,00	€3.055.780,05	€3.391.915,85	€3.765.026,60	€4.179.179,52	€4.638.889,27	€5.149.167,09	€5.715.575,47	€6.344.288,77
€1.658.939,24	€1.841.422,56	€2.043.979,04	€2.268.816,73	€2.518.386,57	€2.795.409,09	€3.102.904,10	€3.444.223,55	€3.823.088,14	€4.243.627,83	€4.710.426,89
€1.117.180,02	€1.240.069,82	€1.376.477,50	€1.527.890,02	€1.695.957,93	€1.882.513,30	€2.089.589,76	€2.319.444,64	€2.574.583,55	€2.857.787,74	€3.172.144,39
€197.269.977,93	€218.969.675,50	€243.056.339,80	€269.792.537,18	€299.469.716,27	€332.411.385,06	€368.976.637,42	€409.564.067,53	€454.616.114,96	€504.623.887,61	€560.132.515,24

27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%
€11.205.115,68	€9.793.447,56	€8.559.627,40	€7.481.249,14	€6.538.729,57	€5.714.952,61	€4.994.958,58	€4.365.672,46	€3.815.666,48	€3.334.952,60	€2.914.801,09



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

#### Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

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

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

#### 5.4 Diğer Tespit ve Analizler

##### Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

#### Δ Olumlu Özellikler

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

#### Δ Olumsuz Özellikler

- Şehir merkezine mesafeli olması

#### Δ Fırsatlar

- Üniversitenin öğrenci potansiyelinin yüksek olması

#### Δ Tehditler

- Bölgeye yapılan 1+1 konutların tercih edilmeye başlanması

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

### 7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

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

Rakamla; **317.840.000,00 TL** ve Yazıyla **Üçyüzyedimilyonsekizyüzkırbin Türk Lirası'dır.**

%20 KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 381.408.000,00 TL dir.

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

Taşınmazın aylık kira bedeli: **2.569.397,07 TL/Ay** olarak belirlenmiştir.

%20 KDV Dahil Aylık Kira Değeri: 3.083.276,48 TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Alış Kuru 1€:32,5739 TL'dir.*

Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
--	---	--



## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

## 9. RAPOR EKLERİ

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

TAPU KAYDI



Kayıd Oluşturan: BURAK BARIŞ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
085121510272	20211127-898-F02127	51027

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : inşaat yapmak( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:8074006) ISPARTA YURT YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ	Kutahya - 16-12-2016 15.26 - 24475	

1 / 2

VKN:4660693828
----------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 4tBMeAIP3eM kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





## İRTİFAK HAKKI SÖZLEŞMESİ

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

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

**Madde 2-** İrtifak hakkı verilecek taşınmazın,

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

**Madde 3-** İrtifak hakkının Başlama Ve Bitiş Tarihi

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

**Madde 4-** Sözleşme Bedeli

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

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

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

**Madde 5-** Özel Yurt Olarak İşletme

  
Prof. Dr. Remzi GÖREN  
REKTÖR

S a y f 1 a / 1 2

  
NASELİN SAAT MÜHENDİSLİK  
SAN. VE TİC. A.Ş.  
Farabi Sok. No:209A-4 Çankaya/ANKARA  
Tel: (0312) 428 14 31 Fax: 428 60 05  
Müh. Vergi Dairesi: 620 046 4631

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

#### Madde 6- İrtifak Hakkı Konusu

Bahse konu taşınmazın üzerinde; toplamda imar durumuna göre takriben 30.000 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip Yurt Blokları ve imar kanununun izin verdiği oranı aşmamak üzere en az 2.500 m<sup>2</sup> Sosyal Yaşam Merkezi ("Ticari alanlar, açık ve kapalı spor alanları, gösteri merkez ve alanları, sosyal paylaşım alanları, otopark vb) inşa edilecektir.

#### Madde 7- Kesin Teminat

29 (Yirmidokuz) yıllık irtifak hakkı bedeli üzerinden % 6 (yüzde altı) oranında kesin teminat alınır. Teminat irtifak hakkı süresi sona erdikten sonra ihale sürecinde taahhüt edilen demirbaşların tam, sağlam ve çalışır vaziyette geri alınmasından ve irtifak hakkı sonucu İdareye herhangi bir borcunun olmadığına anlaşılmasından sonra iade edilecektir. Teminat ÜFE ile güncellenerek bulunan irtifak bedeli doğrultusunda arttırılır.

#### Madde 8- Yer Teslim Tutanağı'nın Düzenlenmesi

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

#### Madde 9- Hasılatın Pay Alınması

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

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

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

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

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

Prof.Dr. Remzi GÖREN  
REKTÖR

S a y f 2 a / 1 2

Paralel İşletme ve Danışmanlık A.Ş.  
Tel: (0312) 467 00 34 Fax: 428 60 00  
Hizmetleri: 628 046 4633



#### **Madde 10- İrtifak hakkına Konu Taşınmazın Kullanım Şekli**

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

#### **İşe başlama ve işi bitirme tarihi, gecikme halinde alınacak cezalar,**

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

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

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

#### **A- İşin yapılma yeri:**

Üniversitemiz Evliya Çelebi Yerleşkesi sınırları içerisinde mevcut, 25.1.1 pafta, 102 ada ve 2 No.lu parseldeki 24.878 m<sup>2</sup>'lik alan,

#### **B- Teslim etme ve teslim alma şekil ve şartları,**

- Yukarıda belirtilen alan boş olarak teslim edilecektir.
- İrtifak hakkı sözleşmesi, sürenin bitimi ile sona erer.
- Sözleşme hükümlerine aykırı davranılamaz.
- Taşınmaz sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılamaz.
- Yüklenici tarafından yapılmak istenilen değişiklik Üniversite Yönetim Kurulu onayından sonra uygulanabilir.
- İrtifak hakkı sözleşmesinin sona ermesi veya feshedilmesi hâlinde, diğer kanunlardaki özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, Üniversitemiz taşınmazı üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya Sözleşme' de tanınan ve yasalardan kaynaklanan haklar dışında ilave bir bedel ödenmeksizin Üniversitemize intikal eder ve bundan dolayı hak lehtarı veya üçüncü kişilerce ilave her hangi bir hak ve talepte bulunulamaz.
- Şayet hak lehtarı tarafından yapı ve tesisler genel bakım ve onarımı yapılmış, sağlam ve işler durumda teslim edilmezse, bu durum İdare tarafından bir tutanakla tespit ettirilerek, durum hak lehtarına bir yazı ile bildirilir. Hak lehtarı, tespit edilen ve yaptırılması istenilen eksiklikleri verilen süre içerisinde gidermek zorundadır.
- Bu durum giderilmediği takdirde, tutanakla tespit edilen işlerin İdarece belirlenecek resmi ve özel birim fiyat tarifesi karşılıkları üzerinden hesaplanarak, hak lehtarından hukuki yollar kullanılarak tahsil edilir.
- İrtifak hakkı süresinin sona ermesi veya hakkın süresinden önce feshedilmesi halinde taşınmaz, 30 (otuz) gün içinde hak lehtarı tarafından tahliye edilir.
- Hak lehtarı 3ncü kişilerle yapacağı kira sözleşmelerinde, iş bu sözleşme süresini dikkate alacaktır.
- İrtifak hakkı sözleşmesinin sonunda hem hak lehtarı hem de kiralayanlar açısından sözleşmeler sona ermiş sayılacaktır. Ancak hak lehtarı tarafından üçüncü şahıslara kiralanmış alanların kiralama sözleşmeleri, İdare tarafından yeniden değerlendirilerek uygun görülmesi halinde devam ettirilebilir.
- Ayrıca bu madde hükümleri hak lehtarı ile kiralayacak 3ncü kişiler arasında yapılacak kira sözleşmelerinde belirtilecektir.

Prof.Dr. Remzi GÖREN  
REKTÖR

S a y f 3 a / 1 2

**Madde 14-** Ayrıntıları avam projeleri ve teknik şartnamelerinde belirtilmek üzere; öncelikle Üniversitemiz öğrencilerinin faydalanması amacıyla aldığı toplam yaklaşık 30.000 m2 brüt kapalı inşaat alanına sahip, Özel Öğrenci Yurdu ve Sosyal Yaşam Merkezi inşa edilecektir.  
-Yapılacak olan binaların ihtiyacını karşılamak üzere etrafı tel çitlerle güvenlik altına alınmış bir betonarme platform üzerinde köşk tipi trafo ve jeneratör yapılacaktır.  
-Planlama kapsamında en az 100 araçlık normal, en az 5 araçlık engelli olmak üzere toplam 105 araçlık Açık Otopark düzenlenecektir.  
-Peyzaj kapsamında bina dışında projeye dahil alanın çevre düzenlenmesi, bitki toprağı ile doldurulması, çimlendirilerek, ağaçlandırılması yapılacaktır.  
-Altyapı imalatları kapsamında, yürüyüş yolları, bina ve çevre yağmur suyu drenajları ve bağlantıları, kanalizasyon hatları ve bağlantıları, su hatları ve bağlantıları, elektrik hatları ve bağlantıları, çevre tretuarları, arsa çevre ihata tel örgüleri yapılacaktır.  
-Proje' de ek yatırım olması, inşaat alanının veya yatırımın artması halinde proje tadilatları Üniversite onayına sunulacak ve hasılat payı tesisin ek yatırımı dahil olmak üzere tamamı üzerinden alınacak ve sözleşmedeki diğer hususlarda da yatırım artışına ilişkin gerekli değişiklikler yapılarak süre ve teminatlarda artan işe uygun ve oranlı hale getirilecektir.

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

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

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

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

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

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

Prof.Dr. Remzi GÖREN  
REKTÖR

S a y f a / 1 2



üzere yardımcı olacaktır.

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

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

**Madde 21-** İdare projeleri onayladıktan sonra hak lehtar 90 (doksan) gün içerisinde (Üniversitelerden kaynaklanan haller istisna olmak üzere) ruhsat başvurusunda bulunarak, ruhsatının alınmasını müteakkip inşaaat başlanacak ve ruhsatın alınması tarihinden itibaren 24 (yirmidört) ay içerisinde tamamlanarak iskan ruhsatı alınacaktır.

**Madde 22-** Söz konusu alan üzerinde bulunan Köpek Barınağı ve üretim merkezi ekli projesine uygun olarak yerleşkeler içerisinde Üniversiteye gösterilecek yere hak lehtar tarafından inşa edilecektir.

**Madde 23-** Yapıtırlacak Öğrenci Yurdu içerisinde, her türlü uyuşturucu nitelikli maddelerin satış ve kullanımına olanak sağlanması, bira dahil alkollü içki satışı ve kullanımı, genel ahlak, örf ve adetlere ilişkin kurallar gereğince toplumun kültürel ve ahlaki yapısını bozucu nitelikteki mal ve hizmet satışı yapılması yasaktır.

Bu madde hükmünü ihlalinde irtifak hakkı sahibinin kusuru olması halinde irtifak hakkı iptal edilmesinde işbu Sözleşme' nin 29. Madde hükümleri geçerlidir. İrtifak hakkı kullanıcısının üçüncü kişilere kiralama yapması durumunda kiracının kusurlu olması halinde ise kira sözleşmesini irtifak hakkı sahibi tarafından fesh edilmesi gerekir.

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

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

İrtifak hakkı, irtifak hakkı dönemi boyunca yapılacak imalat ve satış faaliyetleri dolayısıyla, 213 sayılı Vergi Usul Kanununda öngörülen belge düzenine uymak zorundadır. İrtifak hakkı dönemi boyunca çeşitli tarihlerde üç kez bu zorunluluğa uyulmadığının tespit edilmesi halinde, sözleşme Üniversitece tek taraflı olarak feshedilecektir.

İrtifak hakkı, taşınmaz malların kullanılmasının karşılığıdır. Yapı ve tesisler için Maliye, Mahalli İdari, Sosyal Sigortalar ve benzeri kuruluşları ödenmesi gereken her türlü vergi, resim, harç, prim ve benzeri mükellefiyetler irtifak hakkı kullanıcısı tarafından karşılanacaktır.

**Madde 26- Devir**

İrtifak hakkı kullanıcısı kullanılan yeri İdarenin sorumluluğu altında kullanacaktır. İrtifak hakkı kullanıcısı, İdarenin izni olmadan sahip olduğu irtifak hakkının bir kısmını veya tamamını üçüncü bir kişiye kiralayamayacak, devredemeyecek, sözleşmeye ortak alamayacak, irtifak hakkı aldığı yeri İdareden izin alarak yapacağı kiralamalar istisna olmak üzere bizzat kendisi işletecek veya işlettirecektir. İrtifak hakkı kullanıcısı tesis edilen yeri imardan kaynaklanan yeni ortaya çıkabilecek haller istisna olmak üzere İdarenin izni olmaksızın genişletemeyecek, işbu Sözleşme' nin amacına aykırı olacak şekilde değiştiremeyecek veya çevre düzenlemesi yapamayacak, amacı dışında kullanamayacak ayrıca İdarenin izni olmadan mücbir sebep halleri hariç olağan faaliyetlerini durduramayacaktır.

Prof.Dr. Remzi GÖREN  
REKTÖR

S a y 55 / 1 2

NASLİNŞAAT MÜHÜRÜ  
SAM ve TİC A.Ş.  
Farabi Sok. No:20/A-4 Çankaya / ANKARA  
Tel: (0312) 428 14 37 Faks: 428 60 56  
Mali Vergi Dairesi: 629 048 4533

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

#### Madde 27- Altyapı Giderlerine Katılma ve Elektrik-Su Temini

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

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

İrtifak hakkı kullanıcısı doğalgaz tesisatı ile ilgili Üniversite hattından faydalanabilecek olup aboneliğini kendisi yaptıracaktır.

#### Madde 28- İrtifak hakkının Son Bulması

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

#### Madde 29- İrtifak hakkı İptali

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

#### Madde 30- Tahliye

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

Ceza ödenmesi taşınmazın Üniversitemizce kullanılmaması ve tahliyenin geciktirilmesine neden olamaz.

#### Madde 31-Sorumluluk

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

#### Madde 32- İnşaatın Süre Uzatımı ve İşletme Süresi

İnşaatın bitim tarihinin uzatılmasını gerektiren mücbir sebepler tahdidi olmamak üzere aşağıda

Prof.Dr. Remzi GÖREN  
REKTÖR

S a y f e 6 a / 1 2

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sımrık Sok. No: 17/1 Yenimahalle/ANKARA  
Tel: 0312 467 00 01 Faks: 0312 467 00 34  
www.netgd.com.tr Şişli/İstanbul  
Tic.Sic.No: 258206 Mersis No: 0831004932000019  
Maltepe Vergi Dairesi 031 054 9380

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sımrık Sok. No: 17/1 Yenimahalle/ANKARA  
Tel: 0312 467 00 01 Faks: 0312 467 00 34  
www.netgd.com.tr Şişli/İstanbul  
Tic.Sic.No: 258206 Mersis No: 0831004932000019  
Maltepe Vergi Dairesi 031 054 9380



belirtmiştir. Bu müebir sebepler ve yasalardak düzenlemler dışında hak sahibi süre uzatma talebinde bulunamaz.

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

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

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

#### Madde 33- Uygulanacak Hükümler

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

#### Madde 34- Husumetin Kabulü

İrtifak hakkına konusu taşınmaz mal ile ilgili olarak açılacak türlü davadan hukuken taraf olarak İrtifak hakkı kullanıcıyı sorumlu tutulacaktır. Açılan davalarda sorumlu olarak husumeti İrtifak hakkı kullanıcı karşılayacak, açılan davaları öğrendiği tarihten itibaren 5 (beş) iş günü içinde yazılı olarak Üniversiteye bildirecektir. Davaların Üniversiteye bildirilmemesinden veya geç bildirilmesinden dolayı Üniversite aleyhine doğabilecek her türlü zarar ziyandan İrtifak hakkı kullanıcı, Üniversiteye karşı sorumlu olacaktır. Davaya Üniversite temsilcisi katılın katılmasın dava Üniversite veya İrtifak hakkı kullanıcı aleyhine olursa İrtifak hakkı kullanıcı, Üniversiteden uğradığı veya uğrayacağı zarar ziyana ve kar kaybına karşı herhangi bir tazminat, hak, bedel ve benzeri bir şey istemeyecektir. İrtifak hakkı konusu taşınmazda çalışan işçilerin işvereni İş Kanunu gereğince İrtifak hakkı kullanıcıdır. İşçilik alacakları ve diğer hak ve alacaklar için Üniversiteye karşı dava açılırsa İrtifak hakkı kullanıcı davada sorumluluğu üstlenecektir. Üniversitenin dava neticesinde veya icra takibi neticesinde yaptığı her türlü ödemeyi İrtifak hakkı kullanıcılarından rücuen tahsil hakkı mevcuttur.

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

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

Prof.Dr. Remzi GÖREN  
REKTÖR

S a y 17a / 1 2

NASLİNŞAAT MÜHENDİSLİK  
SAN. VE TİC. A.Ş.  
Farabi Sok. No: 22/A-1 Çankaya / ANKARA  
Tel: (0312) 428 14 37 Fax: 428 40 66  
Hizmet Vergisi (Dahil) 620 048 4033

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

#### Madde 35- Harfiyat Sırasında Bulunacak Tarihi Eserler

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

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

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

#### Madde 37- Uyuşmazlıkların Çözüm Yeri

Uyuşmazlıkların çözüm yeri Kütahya İcra Daireleri ve Mahkemeleri'dir.

#### Madde 38-Özel Teknik Şartlar

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

Hak lehtarları tarafından aşağıdaki kalemlerin giderleri bütün işe dahil sayılacaktır.

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

Hak lehtarları, işlerin şartnamede yürütülmesi sırasında, yapıldı (as-built) projelerin hazırlanması için

Prof.Dr. Renzi GÖREN  
REKTÖR

S a y 8a / 1 2

İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ  
SAN VE TİC A.Ş.  
F.06615 No:3344 Yarımlı Mahallesi  
Tel:0312 407 00 00 Fax: 0312 407 00 34  
Tic.Sic.No:255696 Mersis No:0631054938900019  
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389



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

İnşaat sırasında hazırlanan yapıldı (as-built) projeler, gerçekte ne inşa edilmişse ona göre olacak ve inşaat yapım sırasındaki bütün düzeltme ve değişiklikleri de içeren mimari, statik, elektrik, mekanik, peyzaj ve bina şartnameleri ile çizimleri içerecektir. İskan ruhsatı alındıktan sonra 1 (Bir) ay içinde, her birinden 2 kopya hazırlanacak ve CD' lere Auto Cad çizimi olarak kaydedilecektir.

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

İnşaata uygulama safhasında tespit edilen aksaklıklar Hak lehtarları tarafından, bir bedel talep etmeden İdarenin onayını müteakip düzeltilmeli ve imalata devam etmelidir.

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

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

Hak lehtarları, İdarenin talep etmesi durumunda, malzeme numunelerini, bedeli kendisi tarafından karşılanmak üzere İdarenin onaylayacağı bir laboratuvar ya da kuruluştaki tahkikini yaptırarak ve neticelerini İdarenin onayına sunacaktır.

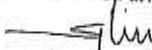
İnşaatların yapımı esnasında kaldırılan, bozulan, hasar gören yol, altyapı, kaldırım, kaplamalı alan, yeşil alan, çevre düzenleme, tabela, trafik ışığı v.b. eski haline getirilecek şekilde onarılacaktır. Onarımlar (altyapı vb.) hizmetlerin sürekliliğini ve güvenliğini devam ettirecek şekilde, hizmet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

İnşaat esnasında kazı, yıkım ve sökümden çıkan malzemeler İdarenin yazılı izni ile göstereceği döküm yerine dökülecektir. Döküm yerinin düzeltilmesi Hak lehtarları tarafından yapılacaktır. İnşaat esnasında aktivitelere dolaylı meydana gelen bütün fazla malzemeler atık sayılacak ve bunların meydana gelmesinden sonra makul olan bir süre içerisinde şantiyeden uzaklaştırılacaktır. Hak lehtarları, bunların şantiyeden uzaklaştırılmasından ve İdarenin göstereceği yere taşınarak atılmasından sorumludur. Atık malzemelerin taşınması veya atılması için yapılan masraflar Hak lehtarları tarafından karşılanacaktır.

Drenaj hattına temel alt kot seviyesinde İdarenin onay vereceği uygun drenaj borusu döşenecek üzerine ve etrafına, granülometrik çakılla dolgu yapılacaktır. Boruların üzerine geotekstil keçe sarılacaktır.

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

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

  
Prof. Dr. Remzi GÖREN  
REKTÖR

S a y 9 a / 1 2

  
NASIL İNŞAAT MÜHENDİSLİK  
SAN. VE TİC. A.Ş.  
Farabi Sok. No: 20/A-8 Çankaya / ANKARA  
Tel: (0312) 420 14 37 Fax: 420 60 00  
Hizmet Birliği Adresi: 638 049 4953

Alüminyum doğramalar, giydirme cepheler ve diğer cephe kaplamaları için imalatçı firma tarafından proje ve detaylar hazırlanacak İdare onayından sonra imalata geçilecektir.

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

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

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

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

Düşey tesisat borusu geçişlerinde PVC geçirilip, süpürgelik döntülecek ve içi harçla doldurulacaktır.

Çatı arasına uygun aydınlatma tesisatı çekilecek, ısı yalıtımı üzerine koruyucu olarak 2 (iki) kat koruyucu membran serilecektir.

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

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

Hak lehtar, bu işin yürütülmesi sırasında açılacak şantiyede, 15 m2 - 30 m2 arası bir yeri İdare ve proje müellifinin kullanımına verecektir.

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

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

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

Şantiye sahası her zaman temiz ve düzenli olacaktır.

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

İdare, Hak lehtarının çalışma yönteminin emniyetsiz olduğuna, güvenlik bariyerlerinin veya diğer emniyet unsurlarının, güvenlik ve kurtarma ekipmanlarının yetersiz olduğuna karar verir ise; Hak lehtar verilen talimatlara göre çalışma yöntemini değiştirecek, güvenlik önlemlerini arttıracak veya kurtarma ekipmanları temin edecektir. Bu gibi talimatlar Hak lehtarını sözleşme kapsamındaki diğer yükümlülüklerden kurtarmayacaktır.

Prof.Dr. Remzi GÖREN  
REKTÖR

S a y 11a0 / 1 2

Faracı Sok. No: 2/A Çiğdemli Mah. Kat: 4/107-108/109  
Tel: (0312) 428 94 37 Fax: (0312) 428 94 38  
Maliyet Gözetim: 428 608 4021



Hak lehtarı, işlerin gerekli bütün kısımları için yeterli nitelikte geçici aydınlatma ve elektrik enerjisini temin ve tesis edecek ve bu tesisatlarla ilgili olarak bütün personelin güvenliğini sağlayacak önlemleri alacaktır.

Hak lehtarı, işlerin uygun şekilde yürütülmesi ve kontrolü için İdare tarafından kabul edilen yeterli aydınlatmayı sağlayacaktır. İdare bu aydınlatmayı yeterli bulmaz ise Hak lehtarı, istenilen ilave aydınlatma düzenlemelerini yapacaktır.

Hak lehtarı, sözleşmenin gerçekleşmesi sırasında, İdareyi tatmin edecek şekilde, işleri, geçici işleri ve bitişik mülkleri yangına karşı korumak için her türlü düzenlemeyi yapacaktır. Eğer gerekir ise yangına karşı alınan önlemleri denetlemesi için muntazam aralıklarla İtfaiye görevlilerini davet edecektir.

Hak lehtarı ark kaynağı cihazı ile çalışmada, oksijen - asetilen kaynağı ile çalışmada, kesme cihazı, spiral gibi yüksek ısı ve kıvılcım üreten cihazlar ile çalışmalarda özel bir dikkat gösterecektir. Bu çalışmalar gerektiğinde çalışma alanı yakınında 2 (iki) adet tamamen kontrol edilmiş ve dolu yangın söndürme cihazı kullanıma hazır olarak bulundurulacaktır. Hak lehtarı, yanıcı özellik gösteren tüm artık ve fazla malzemeyi kaldıracak, bu malzemelerin sahada bulundurulması gerekiyorsa, bütün ateş ve kıvılcım kaynaklarından uzak bir yerde saklanacaktır.

Gürültü ve çevreye verilecek rahatsızlıklar en az ve makul bir seviyede tutulacaktır. Bütün motorlu cihazlara fabrika çıkışlı gürültü emici ekipman takılacaktır.

Hak lehtarı, gerektiği takdirde İdarenin yazılı izni alınarak gece çalışması yapabilir. Ancak gece çalışmalarında, hassas bölgelerin ve konut alanlarının yakınında çalışan işçilerin görevlerini sessiz bir şekilde yapmalarını sağlamak için gerekeni yapacaktır.

Hak lehtarının yapacağı işler halkı gereksiz şekilde rahatsız etmeyecektir. Halkın geçiş haklarına daima riayet edilecektir. Polis, karayolları veya diğer kamu makamlarının yazılı izni olmadan, karayolu veya yürüme yolları geçişi engellenmeyecektir. Kampüs içindeki yollar, şantiye araçları (vinç, kamyon, tır, iş makineleri) geçişinde kullanılmayacaktır.

Hak lehtarı, trafik düzenlemesi ve yol emniyet tedbirleri için Belediyeden, Polisten ve Karayolları yetkililerinden konu ile ilgili bilgileri temin edecek ve bu makamların getirdiği şartlara ve önerilere uyacaktır. Hak lehtarı, proje sahasının yakınında bütün kamu yollarının ve kaplamaların temiz tutulması ve şantiye aktivitelerinden meydana gelebilecek döküntülerden uzak tutulabilmesi için gerekli bütün önlemleri alacaktır.

İşçilik birinci sınıf olacak ve en kaliteli işçilik şartlarına uygun olacaktır. Teknik Şartnamelerdeki standartlara uygunluk sağlanacaktır. Şartnamelere uygun yapılmayan imalatlar kırılacak ve tekrar yapılacaktır. Kırılan imalatlar için herhangi bir bedel ödenmeyecektir.

Projenin herhangi bir kısmında doğal gaz, su, atık su, elektrik, telefon, kablo TV, drenaj vb. alt yapı hizmeti ile karşı karşıya gelinirse, Hak lehtarı veya taşeronları çalışmayı hemen durduracak ve İdareyi ve yetkilileri haberdar edecektir. Hak lehtarı veya taşeronlarının çalışmaları sonucu mevcut alt yapı tesislerinin zarar görmesinden, İdare sorumlu değildir. Meydana gelecek zararlar Hak lehtarı tarafından karşılanacaktır.

Özel imalatlar ise Özel Birim Fiyat Teknik Şartnamesinde belirtilen maddelere uygun olarak yapılacak ve mutlaka örnek bölüm yapılacak, uygunluğu İdareye onaylandıktan sonra imalata devam edilecektir.

Hak lehtarı inşaat işinde çalıştıracağı personeli yasal mevzuat kapsamında istenilen niteliklere uygun olarak çalıştırmak zorundadır. Buna ilişkin gerekli belgeleri İdareye vermekle yükümlüdür.

Hak lehtarı verilen detaya göre inşaat sahasına en az bir adet olmak üzere gece aydınlatmalı inşaat tabelası koyacaktır. Kontrol teşkilatının yetersiz görmesi durumunda kontrol teşkilatının göstereceği

Prof.Dr. Remzi GÖREP  
REKTÖR

S a y f 1 a 1 / 1 2

yerlere yeteri kadar gece aydınlatmalı inşaat tabelası koyacaktır. Bunun için herhangi bir ek bedel ödenmeyecektir. Hak lehtarını yer tesliminden itibaren en geç 15 takvim günü içerisinde tabelanın montajını yaptıracaktır.

"Bu şartnamedeki yazılı hususları olduğu gibi kabul ve taahhüt ederim. Her çeşit tebligat, aşağıdaki adresime yapılabilir." 22/07/2016

İdare

Dumlupınar Üniversitesi Rektörlüğü  
Evliya Çelebi Yerleşkesi Tavşanlı Yolu  
10.Km Merkez/KÜTAHYA

Prof.Dr. Remzi GÖREN  
REKTÖR

İsteklinin (Tüzel kişiliklerde yetkili temsilcinin)

Adı, Soyadı, Adresi, İmzası

İNŞAAT, TİCARET VE DANIŞMANLIK  
SAN. VE TİC. A.Ş.  
Paralel Sok. No:30/A 4. Ç. Sıhhiye/ANKARA  
Tel: (0312) 428 14 37 Fax: 428 60 68  
Hiz. Vergi Dairesi: 629 043 3631

S a y f 1 a 2 / 1 2



RUHSAT – İSKAN – TURİZM İŞLETME BELGESİ – PROJE VS.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ Certificate of permission for use of building			Başvuru / Karar no: 135829497	
1 Başvuru veren kurum: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ			10 Başvuru tarihi: 24.01.2018	
2 Başvuru veren yapının adresi: KUTAYPA İlçe MERKEZİ			11 Başvuru no: 2018/29	
3 Başvuru türü: <input type="checkbox"/> Kısımlı Kullanma İzin Belgesi <input checked="" type="checkbox"/> Tamamen Kullanma İzin Belgesi				
4 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
5 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
6 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
7 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
8 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
9 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
10 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
11 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
12 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
13 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
14 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
15 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
16 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
17 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
18 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
19 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
20 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
21 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
22 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
23 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
24 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
25 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
26 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
27 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
28 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
29 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
30 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
31 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
32 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
33 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
34 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
35 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
36 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
37 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
38 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
39 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
40 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
41 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
42 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
43 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
44 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
45 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
46 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
47 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
48 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
49 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
50 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
51 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
52 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
53 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
54 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
55 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
56 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
57 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
58 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
59 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
60 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
61 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
62 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
63 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
64 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
65 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
66 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
67 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
68 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
69 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
70 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
71 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
72 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
73 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
74 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
75 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
76 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
77 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
78 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
79 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
80 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
81 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
82 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
83 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
84 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
85 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
86 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
87 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
88 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
89 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
90 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
91 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
92 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
93 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
94 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
95 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
96 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
97 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
98 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
99 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				
100 Başvuru alanı: KUTAYPA BELDE YERLEŞİMİ				

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mah. Suğru Sok. Kat:1/10/11. Beşiktaş/İSTANBUL-ANKARA  
Tel:0312 467 20 50 Fax:0312 467 01 34  
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL  
Tic.Sic.No:286096 Mersis No:0831054938900019  
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389







YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ Certificate of permission for use of building				Bina No / Kat No	
1. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		4. Başvuru tarihi: <input type="checkbox"/> Kurum Kullanma İzin <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzin		10. Başvuru tarihi: 24/01/2019	
2. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		5. Başvuru tarihi: 20/10/2017		11. Başvuru tarihi: 20/10/2017	
3. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		6. Başvuru tarihi: 20/10/2017		12. Başvuru tarihi: 20/10/2017	
7. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		8. Başvuru tarihi: 20/10/2017		9. Başvuru tarihi: 20/10/2017	
13. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		14. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		15. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ	
16. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		17. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		18. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ	
19. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		20. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		21. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ	
22. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		23. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		24. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ	
25. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		26. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		27. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ	
28. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		29. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		30. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ	
31. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		32. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		33. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ	
34. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		35. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		36. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ	
37. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		38. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		39. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ	
40. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		41. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		42. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ	
43. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		44. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		45. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ	
46. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		47. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		48. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ	
49. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		50. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		51. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ	
52. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		53. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		54. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ	
55. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		56. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		57. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ	
58. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		59. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		60. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ	
61. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		62. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		63. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ	
64. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		65. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		66. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ	
67. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		68. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		69. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ	
70. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		71. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		72. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ	
73. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		74. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		75. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ	
76. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		77. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		78. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ	
79. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		80. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		81. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ	
82. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		83. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		84. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ	
85. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		86. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		87. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ	
88. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		89. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		90. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ	
91. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		92. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		93. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ	
94. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		95. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		96. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ	
97. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		98. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		99. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ	
100. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		101. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ		102. Başvuru tarihi: KUTAHYA İLÇESİ	



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ Certificate of permission for use of building				Durum / Durum	
1 Belgeli yerin adresi: KUTAYYA BELEDİYESİ				11 Belgeli yerin tarihi: 24.01.19	
2 Belgeli yerin yapı türü: KUTAYYA BELEDİYESİ				12 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
3 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				13 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
4 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				14 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
5 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				15 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
6 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				16 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
7 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				17 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
8 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				18 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
9 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				19 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
10 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				20 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
11 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				21 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
12 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				22 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
13 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				23 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
14 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				24 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
15 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				25 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
16 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				26 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
17 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				27 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
18 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				28 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
19 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				29 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
20 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				30 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
21 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				31 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
22 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				32 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
23 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				33 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
24 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				34 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
25 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				35 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
26 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				36 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
27 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				37 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
28 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				38 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
29 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				39 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
30 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				40 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
31 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				41 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
32 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				42 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
33 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				43 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
34 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				44 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
35 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				45 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
36 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				46 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
37 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				47 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
38 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				48 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
39 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				49 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
40 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				50 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
41 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				51 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
42 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				52 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
43 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				53 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
44 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				54 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
45 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				55 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
46 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				56 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
47 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				57 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
48 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				58 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
49 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				59 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
50 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				60 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
51 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				61 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
52 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				62 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
53 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				63 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
54 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				64 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
55 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				65 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
56 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				66 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
57 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				67 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
58 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				68 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
59 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				69 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
60 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				70 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
61 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				71 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
62 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				72 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
63 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				73 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
64 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				74 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
65 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				75 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
66 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				76 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
67 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				77 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
68 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				78 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
69 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				79 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
70 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				80 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
71 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				81 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
72 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				82 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
73 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				83 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
74 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				84 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
75 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				85 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
76 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				86 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
77 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				87 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
78 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				88 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
79 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				89 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
80 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				90 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
81 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				91 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
82 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				92 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
83 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				93 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
84 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				94 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
85 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				95 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
86 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				96 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
87 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				97 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
88 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				98 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
89 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				99 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	
90 Adres: KUTAYYA BELEDİYESİ				100 Belgeli yerin tarihi: 2019/32	

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Emniyet Mh. Sınır Sk. No:371 Yenimahalle/ANKARA Tel:0312 467 00 57 Fax:0312 467 00 34 www.netgd.com.tr E-Posta: iletisim@netgd.com.tr Tic.Sic.No:236696 Mersis No:0631034938900019 Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9369





YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ Certificate of permission for use of building				Belge No / Kimlik No 115925182	
1. Başlayış tarihi: <b>KUTAYHA BELEDİYESİ</b>		2. Başlayış tarihi: <b>24.01.2019</b>		3. Başlayış tarihi: <b>2018/34</b>	
4. Başlayış tarihi: <b>KUTAYHA</b>		5. Başlayış tarihi: <b>MERKEZ</b>		6. Başlayış tarihi: <b>KUTAYHA BELEDİYESİ</b>	
7. Başlayış tarihi: <b>KIRAZPINAR</b>		8. Başlayış tarihi: <b>Mahalle İdarine no: 02</b>		9. Başlayış tarihi: <b>KUTAYHA DÜMLERİNAR ÜNİVERSİTESİ FAKÜLTESİ İÇİŞİLERİ VE İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ</b>	
10. Başlayış tarihi: <b>19</b>		11. Başlayış tarihi: <b>102</b>		12. Başlayış tarihi: <b>2</b>	
13. Başlayış tarihi: <b>102</b>		14. Başlayış tarihi: <b>2</b>		15. Başlayış tarihi: <b>102</b>	
16. Başlayış tarihi: <b>102</b>		17. Başlayış tarihi: <b>2</b>		18. Başlayış tarihi: <b>102</b>	
19. Başlayış tarihi: <b>102</b>		20. Başlayış tarihi: <b>2</b>		21. Başlayış tarihi: <b>102</b>	
22. Başlayış tarihi: <b>102</b>		23. Başlayış tarihi: <b>2</b>		24. Başlayış tarihi: <b>102</b>	
25. Başlayış tarihi: <b>102</b>		26. Başlayış tarihi: <b>2</b>		27. Başlayış tarihi: <b>102</b>	
28. Başlayış tarihi: <b>102</b>		29. Başlayış tarihi: <b>2</b>		30. Başlayış tarihi: <b>102</b>	
31. Başlayış tarihi: <b>102</b>		32. Başlayış tarihi: <b>2</b>		33. Başlayış tarihi: <b>102</b>	
34. Başlayış tarihi: <b>102</b>		35. Başlayış tarihi: <b>2</b>		36. Başlayış tarihi: <b>102</b>	
37. Başlayış tarihi: <b>102</b>		38. Başlayış tarihi: <b>2</b>		39. Başlayış tarihi: <b>102</b>	
40. Başlayış tarihi: <b>102</b>		41. Başlayış tarihi: <b>2</b>		42. Başlayış tarihi: <b>102</b>	
43. Başlayış tarihi: <b>102</b>		44. Başlayış tarihi: <b>2</b>		45. Başlayış tarihi: <b>102</b>	
46. Başlayış tarihi: <b>102</b>		47. Başlayış tarihi: <b>2</b>		48. Başlayış tarihi: <b>102</b>	
49. Başlayış tarihi: <b>102</b>		50. Başlayış tarihi: <b>2</b>		51. Başlayış tarihi: <b>102</b>	
52. Başlayış tarihi: <b>102</b>		53. Başlayış tarihi: <b>2</b>		54. Başlayış tarihi: <b>102</b>	
55. Başlayış tarihi: <b>102</b>		56. Başlayış tarihi: <b>2</b>		57. Başlayış tarihi: <b>102</b>	
58. Başlayış tarihi: <b>102</b>		59. Başlayış tarihi: <b>2</b>		60. Başlayış tarihi: <b>102</b>	
61. Başlayış tarihi: <b>102</b>		62. Başlayış tarihi: <b>2</b>		63. Başlayış tarihi: <b>102</b>	
64. Başlayış tarihi: <b>102</b>		65. Başlayış tarihi: <b>2</b>		66. Başlayış tarihi: <b>102</b>	
67. Başlayış tarihi: <b>102</b>		68. Başlayış tarihi: <b>2</b>		69. Başlayış tarihi: <b>102</b>	
70. Başlayış tarihi: <b>102</b>		71. Başlayış tarihi: <b>2</b>		72. Başlayış tarihi: <b>102</b>	
73. Başlayış tarihi: <b>102</b>		74. Başlayış tarihi: <b>2</b>		75. Başlayış tarihi: <b>102</b>	
76. Başlayış tarihi: <b>102</b>		77. Başlayış tarihi: <b>2</b>		78. Başlayış tarihi: <b>102</b>	
79. Başlayış tarihi: <b>102</b>		80. Başlayış tarihi: <b>2</b>		81. Başlayış tarihi: <b>102</b>	
82. Başlayış tarihi: <b>102</b>		83. Başlayış tarihi: <b>2</b>		84. Başlayış tarihi: <b>102</b>	
85. Başlayış tarihi: <b>102</b>		86. Başlayış tarihi: <b>2</b>		87. Başlayış tarihi: <b>102</b>	
88. Başlayış tarihi: <b>102</b>		89. Başlayış tarihi: <b>2</b>		90. Başlayış tarihi: <b>102</b>	
91. Başlayış tarihi: <b>102</b>		92. Başlayış tarihi: <b>2</b>		93. Başlayış tarihi: <b>102</b>	
94. Başlayış tarihi: <b>102</b>		95. Başlayış tarihi: <b>2</b>		96. Başlayış tarihi: <b>102</b>	
97. Başlayış tarihi: <b>102</b>		98. Başlayış tarihi: <b>2</b>		99. Başlayış tarihi: <b>102</b>	
100. Başlayış tarihi: <b>102</b>		101. Başlayış tarihi: <b>2</b>		102. Başlayış tarihi: <b>102</b>	

<b>Yapı Sahibinin</b> 31 Adı soyadı, unvanı, T.C kimliği no: T.C. DÜMLERİNAR ÜNİVERSİTESİ REKTÖRLÜĞÜ YAPILAR VE İZİNLER DİREKTÖRLÜĞÜ (PROJE ÇÖZÜMLERİ VE İZİNLER BÖLÜMÜ) 32 Başlayış tarihi: <b>2018/34</b>	<b>Yapı Mühendisinin</b> 36 Adı soyadı, unvanı, T.C kimliği no: BÜŞRA FİŞER SENEM, (TETİM İNŞAAT İNCELEME VE DENETİM LTD.ŞTİ.) 2104125910 37 Çizim no: <b>127469</b> 38 Başlayış tarihi: <b>KAVAYI EĞİTİM</b> 40 Başlayış tarihi: <b>2018/34</b> 41 Başlayış tarihi: <b>2018/34</b> 42 Başlayış tarihi: <b>2018/34</b> 43 Başlayış tarihi: <b>2018/34</b> 44 Başlayış tarihi: <b>2018/34</b> 45 Başlayış tarihi: <b>2018/34</b>	<b>Şantiye Şefinin</b> 46 Adı soyadı, unvanı: BÜŞRA BAYIĞI MÜHÜR 47 T.C kimliği no: 3436023790 48 Çizim no: 57183 49 Başlayış tarihi: <b>09.07.2018</b> 50 Başlayış tarihi: <b>09.07.2018</b> 51 Başlayış tarihi: <b>09.07.2018</b>
--	---	--

<b>Belge Değişikliklerinin Kısmi Özellikler</b> 54 Kütlenin amaçları (örneğin: konut, işyeri, ticari amaçlı), yapı türü (örneğin: katlı, tek katlı), yapı türü (örneğin: betonarme, tahta) 55 Kütlenin amaçları (örneğin: konut, işyeri, ticari amaçlı), yapı türü (örneğin: katlı, tek katlı), yapı türü (örneğin: betonarme, tahta) 56 Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>6402,42</b>	<b>Yapı ile ilgili özellikler</b> 57 Zemin yapı sayısı: <b>1</b> 58 Zemin yapı türü: <b>1</b> 59 Zemin yapı alanı (m <sup>2</sup> ): <b>118,1</b> 60 Zemin yapı yüksekliği (m): <b>6402,42</b> 61 Zemin yapı kat sayısı: <b>1</b> 62 Zemin yapı kat alanı (m <sup>2</sup> ): <b>6402,42</b> 63 Zemin yapı kat yüksekliği (m): <b>6402,42</b> 64 Zemin yapı kat alanı (m <sup>2</sup> ): <b>6402,42</b> 65 Zemin yapı kat yüksekliği (m): <b>6402,42</b> 66 Zemin yapı kat alanı (m <sup>2</sup> ): <b>6402,42</b> 67 Zemin yapı kat yüksekliği (m): <b>6402,42</b> 68 Zemin yapı kat alanı (m <sup>2</sup> ): <b>6402,42</b> 69 Zemin yapı kat yüksekliği (m): <b>6402,42</b> 70 Zemin yapı kat alanı (m <sup>2</sup> ): <b>6402,42</b> 71 Zemin yapı kat yüksekliği (m): <b>6402,42</b> 72 Zemin yapı kat alanı (m <sup>2</sup> ): <b>6402,42</b> 73 Zemin yapı kat yüksekliği (m): <b>6402,42</b> 74 Zemin yapı kat alanı (m <sup>2</sup> ): <b>6402,42</b> 75 Zemin yapı kat yüksekliği (m): <b>6402,42</b> 76 Zemin yapı kat alanı (m <sup>2</sup> ): <b>6402,42</b> 77 Zemin yapı kat yüksekliği (m): <b>6402,42</b> 78 Zemin yapı kat alanı (m <sup>2</sup> ): <b>6402,42</b> 79 Zemin yapı kat yüksekliği (m): <b>6402,42</b> 80 Zemin yapı kat alanı (m <sup>2</sup> ): <b>6402,42</b> 81 Zemin yapı kat yüksekliği (m): <b>6402,42</b>
---	--

<b>Yapının Teknik Özellikleri</b> 82 İstina Sistemi: <b>1</b> 83 Temeller: <b>1</b> 84 Ortak Kullanım Alanları: <b>1</b> 85 Yapının Yapı Sistemi: <b>1</b>			
--	--	--	--

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzin düzenlenmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının ismamlarını ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzin düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, ısıtma/soğutma, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapalı daireli haric ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar kametgan olmaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kümeslik, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılması kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dairelik veya 1 adet/diğer kullanımları tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

<b>Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin</b> 82 Başlayış tarihi: <b>1</b> 83 Başlayış tarihi: <b>1</b> 84 Başlayış tarihi: <b>1</b> 85 Başlayış tarihi: <b>1</b>	<b>Koruma ile ilgili özellikler</b> 86 Koruma için verilen izin belgesinin: <b>1</b> 87 Koruma için verilen izin belgesinin: <b>1</b> 88 Koruma için verilen izin belgesinin: <b>1</b> 89 Koruma için verilen izin belgesinin: <b>1</b> 90 Koruma için verilen izin belgesinin: <b>1</b> 91 Koruma için verilen izin belgesinin: <b>1</b> 92 Koruma için verilen izin belgesinin: <b>1</b> 93 Koruma için verilen izin belgesinin: <b>1</b> 94 Koruma için verilen izin belgesinin: <b>1</b> 95 Koruma için verilen izin belgesinin: <b>1</b> 96 Koruma için verilen izin belgesinin: <b>1</b> 97 Koruma için verilen izin belgesinin: <b>1</b> 98 Koruma için verilen izin belgesinin: <b>1</b> 99 Koruma için verilen izin belgesinin: <b>1</b> 100 Koruma için verilen izin belgesinin: <b>1</b>
---	--

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
 Emniyet Mh. Şişli Sk. No: 15 Yenimahalle/ANKARA  
 Tel: 0312 487 00 01 Fax: 0312 407 00 34  
 www.netgd.com.tr Şantiye: 14 000 905 00 TL  
 Tic. Sic. No: 256696 Mersis No: 06031004938900019  
 Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389



**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**  
Certificate of permission for use of building

Bina No / Numarası

107121501

1. Belgeye verilen adres: KUTAHYA BELEDİYESİ	9. Belgeye verilen amaç: <input checked="" type="checkbox"/> Yıkım-kullanma izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı-kullanma izni	10. Belgeye girilen tarih: 24.01.2019	11. Belgje no: 2018/35
2. Belgeye verilen adres: KUTAHYA İlçe MERKEZ	3. Belgeye verilen tarih: <input checked="" type="checkbox"/> 1 Yarı yapı <input checked="" type="checkbox"/> 2 Yarıdeniz <input type="checkbox"/> 3 Yarıdeniz <input type="checkbox"/> 4 Ek binası <input type="checkbox"/> 5 FM binası <input type="checkbox"/> 6 İzlen <input type="checkbox"/> 7 Çeşme	12. Belgeye verilen tarih: <input type="checkbox"/> 8 Tünel <input type="checkbox"/> 9 Çeşme <input type="checkbox"/> 10 Hemen yan <input type="checkbox"/> 11 Çeşme ile <input type="checkbox"/> 12 Kilitli alan <input type="checkbox"/> 13 Hemen yan <input type="checkbox"/> 14 Masafalı alanlar	15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

<b>Yapı Sahibinin</b>	<b>Yapı Mülteahhidinin</b>	<b>Şantiye Şefinin</b>
31. Adı soyadı unvanı: T.C. emek no: 1 T.C. DÜMLÜPHAN ÜNİVERSİTESİ REKTÖRLÜĞÜ YAPILAR İZİN VE TEKNİK DARE BAŞKANLIĞI ÖZGÜ ÖZDEMİR (YÜRÜKLÜ)	38. Adı soyadı unvanı, T.C. emek no: BUĞRA KAZAN SÖNEM, TEKNİK MÜHÜR EMEK NO: 2982410660	45. Adı soyadı unvanı: BUĞRA BAĞYÖZ MİRAN
32. Bağlı olduğu kuruluş adı: Prof. Dr. Kaan KARSLAN	37. Önceki no: 137445	47. T.C. emek no: 54346202/00
33. Vazifesi: Rektör Yardımcısı	39. Bağlı olduğu kuruluş adı: KAVAYİLLERİNE	48. Önceki no: 57100
40. Sigorta kodu no: 41. Sigorta türü: 42. Söğüşme no: 43. Yayımlı olduğu yılın belgesi no: 000015008/17/2018	44. Önceki adres: ÇAKIRLIHANLIĞI MAHALLESİ HEMEN YANINDA CAD. NO: 16 ÇANKAYA / ANKARA	49. Sigorta kodu no: 10. Belgeye girilen tarih: 19.07.2018 54. Söğüşme no: 32 Adres: YUNUSBEĞERİ MAHALLESİ TÜRKMANLIK KÜLTÜR İDARİ BİRLİK KAPANI 5. MERKEZ / KUTAHYA

Beleg Düzeyindeki Kısımlar İlgili Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler	
54. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	55. Başlangıç katı no	57. Binanın yapı sayısı	58. Yapıya başlangıç bitim sayısı
1223.00 m <sup>2</sup>	1	1	1
56. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	59. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	60. Toplam kat alanı (m <sup>2</sup> )	61. Toplam yapı alanı (m <sup>2</sup> )
0	2195.51	2195.51	1195.51
57. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	62. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	63. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	64. Kat alanı (m <sup>2</sup> )
0	0	0	0
58. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	65. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	66. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	67. Kat alanı (m <sup>2</sup> )
0	0	0	0
59. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	68. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	69. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	70. Kat alanı (m <sup>2</sup> )
0	0	0	0
60. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	71. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	72. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	73. Kat alanı (m <sup>2</sup> )
0	0	0	0
61. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	74. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	75. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	76. Kat alanı (m <sup>2</sup> )
0	0	0	0
62. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	77. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	78. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	79. Kat alanı (m <sup>2</sup> )
0	0	0	0
63. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	80. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	81. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	82. Kat alanı (m <sup>2</sup> )
0	0	0	0
64. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	83. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	84. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	85. Kat alanı (m <sup>2</sup> )
0	0	0	0
65. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	86. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	87. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	88. Kat alanı (m <sup>2</sup> )
0	0	0	0
66. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	89. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	90. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	91. Kat alanı (m <sup>2</sup> )
0	0	0	0
67. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	92. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	93. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	94. Kat alanı (m <sup>2</sup> )
0	0	0	0
68. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	95. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	96. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	97. Kat alanı (m <sup>2</sup> )
0	0	0	0
69. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	98. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	99. Kat alanı (m <sup>2</sup> )	100. Kat alanı (m <sup>2</sup> )
0	0	0	0

Yapının Teknik Özellikleri	
<b>82. Isınma Sistemi</b>	<b>83. Havalandırma Sistemi</b>
1. Merkezi sistem kalitesi: <input type="checkbox"/> 2. Merkezi kalitesi: <input type="checkbox"/> 3. Kat kalitesi: <input type="checkbox"/> 4. Diğer: <input type="checkbox"/>	1. Yalıtım: <input type="checkbox"/> 2. İzolasyon: <input type="checkbox"/> 3. İzolasyon: <input type="checkbox"/> 4. İzolasyon: <input type="checkbox"/>
5. Doğal gaz kalitesi: <input type="checkbox"/> 6. Hava: <input type="checkbox"/> 7. Diğer: <input type="checkbox"/>	8. Yalıtım: <input type="checkbox"/> 9. İzolasyon: <input type="checkbox"/> 10. İzolasyon: <input type="checkbox"/> 11. İzolasyon: <input type="checkbox"/>
8. Alınan havanın temizliği: <input type="checkbox"/> 9. Filtreli: <input type="checkbox"/> 10. Doğalgaz: <input type="checkbox"/> 11. LPG: <input type="checkbox"/> 12. Gazlık: <input type="checkbox"/>	13. Havalandırma: <input type="checkbox"/> 14. Havalandırma: <input type="checkbox"/> 15. Havalandırma: <input type="checkbox"/>
13. Hava kalitesi: <input type="checkbox"/> 14. Filtreli: <input type="checkbox"/> 15. Doğalgaz: <input type="checkbox"/> 16. LPG: <input type="checkbox"/> 17. Gazlık: <input type="checkbox"/>	18. Havalandırma: <input type="checkbox"/> 19. Havalandırma: <input type="checkbox"/> 20. Havalandırma: <input type="checkbox"/>
18. Hava kalitesi: <input type="checkbox"/> 19. Filtreli: <input type="checkbox"/> 20. Doğalgaz: <input type="checkbox"/> 21. LPG: <input type="checkbox"/> 22. Gazlık: <input type="checkbox"/>	23. Havalandırma: <input type="checkbox"/> 24. Havalandırma: <input type="checkbox"/> 25. Havalandırma: <input type="checkbox"/>
22. Hava kalitesi: <input type="checkbox"/> 23. Filtreli: <input type="checkbox"/> 24. Doğalgaz: <input type="checkbox"/> 25. LPG: <input type="checkbox"/> 26. Gazlık: <input type="checkbox"/>	27. Havalandırma: <input type="checkbox"/> 28. Havalandırma: <input type="checkbox"/> 29. Havalandırma: <input type="checkbox"/>
26. Hava kalitesi: <input type="checkbox"/> 27. Filtreli: <input type="checkbox"/> 28. Doğalgaz: <input type="checkbox"/> 29. LPG: <input type="checkbox"/> 30. Gazlık: <input type="checkbox"/>	31. Havalandırma: <input type="checkbox"/> 32. Havalandırma: <input type="checkbox"/> 33. Havalandırma: <input type="checkbox"/>
30. Hava kalitesi: <input type="checkbox"/> 31. Filtreli: <input type="checkbox"/> 32. Doğalgaz: <input type="checkbox"/> 33. LPG: <input type="checkbox"/> 34. Gazlık: <input type="checkbox"/>	35. Havalandırma: <input type="checkbox"/> 36. Havalandırma: <input type="checkbox"/> 37. Havalandırma: <input type="checkbox"/>

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenmemişse için, bu bölüme hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanması ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanım izni düzenlenmeyen yapılar veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gormulu badım kısımları, yapının kapısı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar kameralardan alamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kümülük, bağlı olduğu bağımsız bölüme ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ..... adet dükkan veya 1 adet (diğer kullanımları) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgelerinin				Konut ile İlgili Özellikler							
83. Belgje tarihi	84. Belgje no	85. Blok no	86. Başlangıç bitim no	87. Konutun salon katel adı sayısı							
..	..	..	..	1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
..	..	..	..	0	0	0	0	0	0	0	0
..	..	..	..	0	0	0	0	0	0	0	0
..	..	..	..	0	0	0	0	0	0	0	0







# KÜTAHYA BELEDİYESİ

## 102 ADA 2 PARSEL

### İŞİN YERİ

İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	CADDE	ADA	PARSEL	İMAR D. TARİHİ
KÜTAHYA	MERKEZ	CİVİLİ		102	2	

KULLANIM AMACI: YURT	İNŞAAT TÜRÜ: TUNEL KALIP + BETONARMA KARKAS	İNŞ. ALN. = 56.984 m <sup>2</sup>
----------------------	---	-----------------------------------

	ADI-SOYADI	BAĞLI BULUNDUĞU VERGİ DAİRESİ VE NOSU	ADRES/TEL
İŞVEREN	ISPARTA YURT YATIRIMLARI A.Ş.	CUMHURİYET-4860893828	Kazım Özalp Mah. Koza Sok No:22 06700 Çankaya/Ankara
MÜTEAHHİT	TEFIROM İNŞ. ENERJİ SAN. VE TİC. A.Ş.	KAVAKLIDERE-8330463193	Nenehatun Cad. No:58 06700 GCP Çankaya /ANKARA

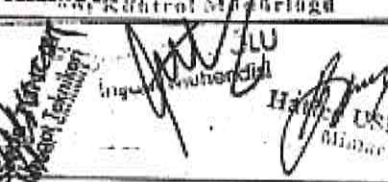

TADİLAT OLURU VEREN MİMAR	ADI SOYADI	ÖNVAN	ODA SİCİL NO	BÜRO TESCİL BELGE NO	VERGİ D. NO	İMZA	ADRES-TEL



**MMA**  
MUSTAFA MERMER ARCHITECTS  
Mustafa Mermer Mimarlık İnşaat Dış Tic. LTD. ŞTİ.


PROJE	ADI-SOYADI	ÖNVAN	DIPLOMA NO	ODA SİCİL NO	VERGİ D. NO	ADRES/TEL
MİMARİ	MUSTAFA MERMER	MİMAR	02 / 0577	20403	MERAM 4800158176	Seker mh. Şakirhan cad. 98 Sektör / KÜTAHYA 0 312 2389640

BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ - ÇOĞALTILAMAZ - KULLANILAMAZ  
(ALL RIGHTS OF THIS PROJECT IS RESERVED)

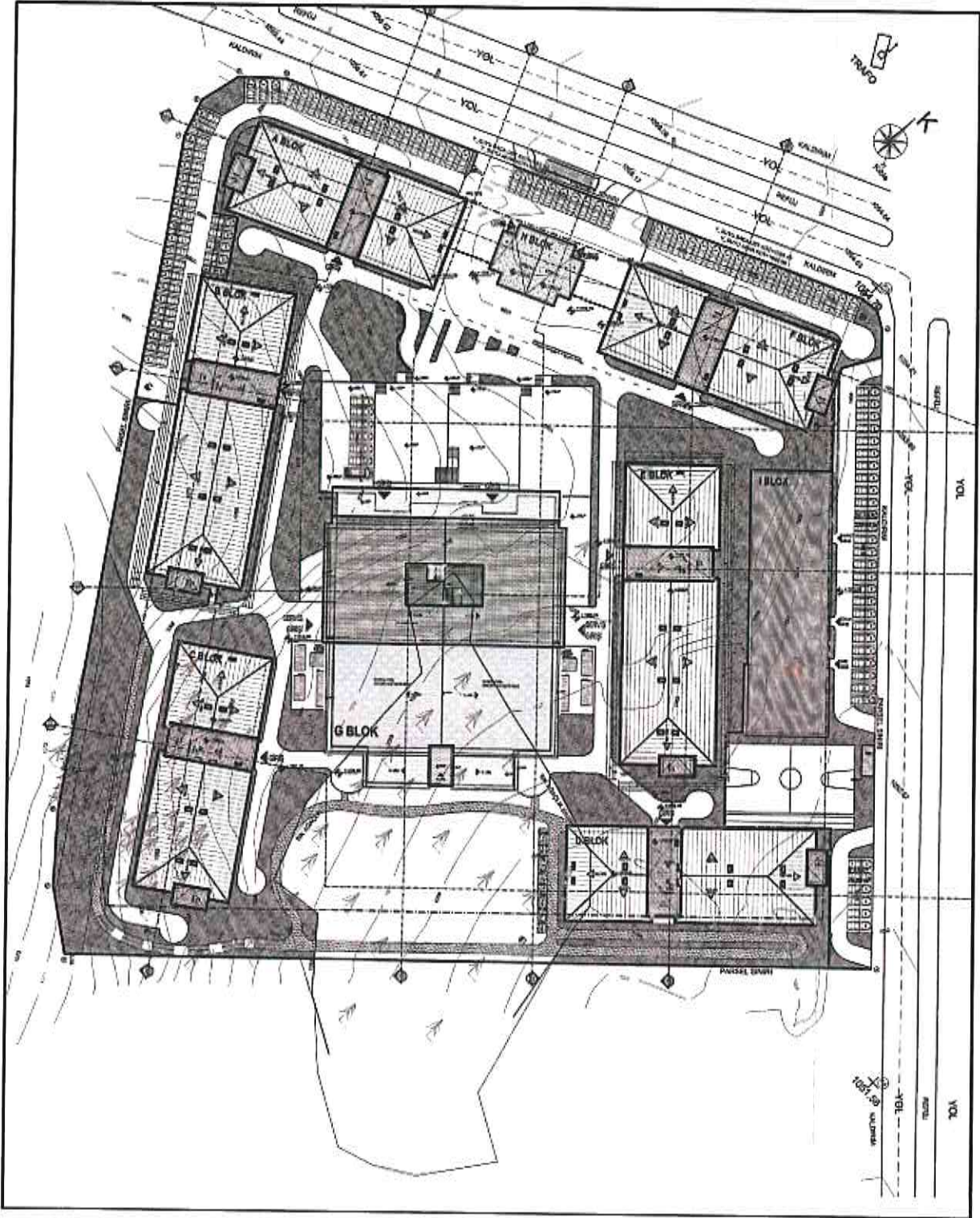
BELEDİYE ONAYI	T.C.	KÜTAHYA BELEDİYESİ
İSPARTA YURT YATIRIMLARI A.Ş. Yapı Kontrol Müdürlüğü		Yapı Kontrol Müdürlüğü ONAYI
 Mustafa MERMER Mimar		

### BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ

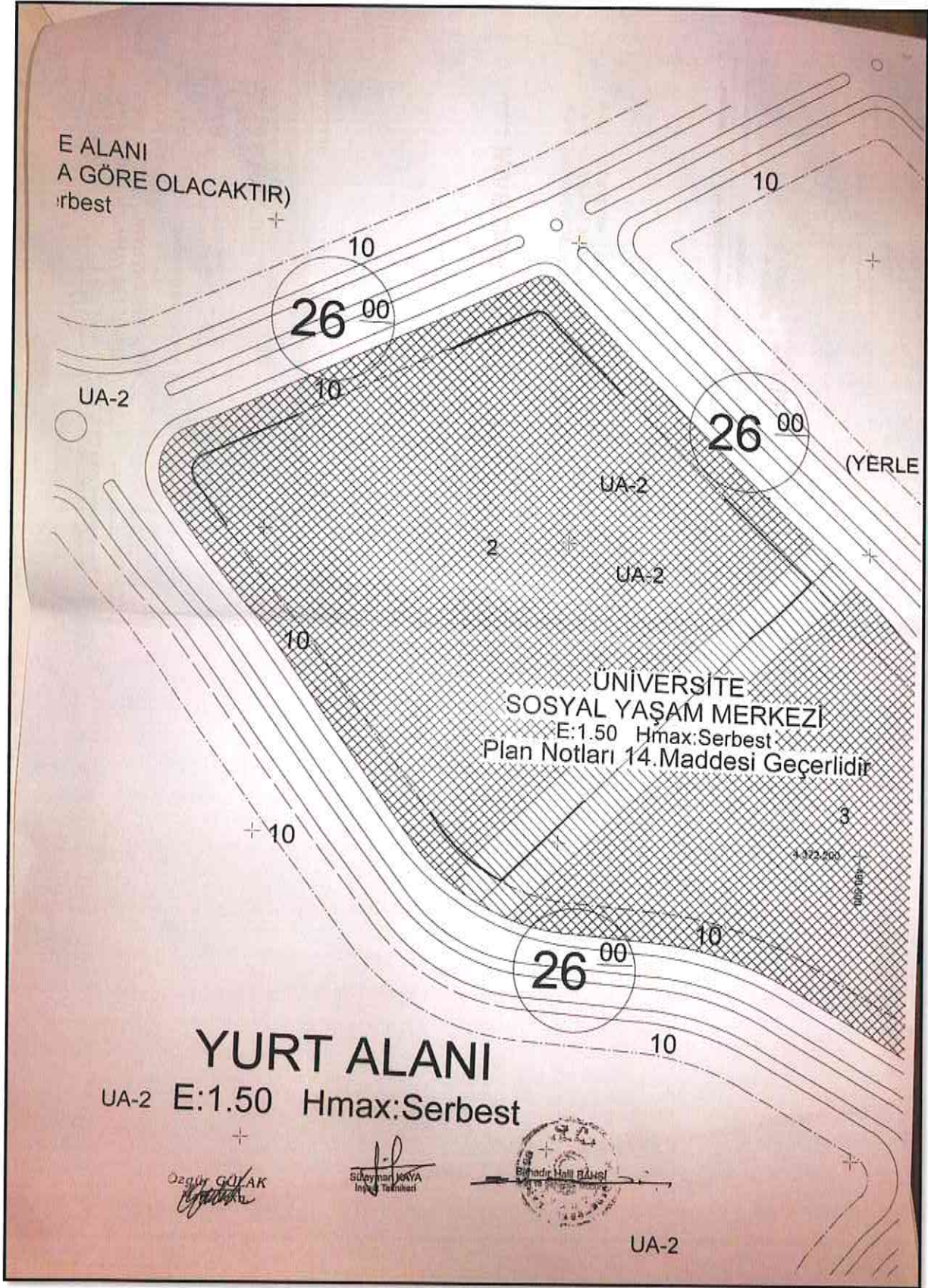
MİMARİ HİZMET SINIFI	STATİK HİZMET SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	İNŞAAT ALANI m <sup>2</sup>	İNŞAAT SÖRESİ AY	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK m	EN BÜYÜK KAT YÜK. m	HAREKETLİ YÜK Kg/m <sup>2</sup>
4C			8+2+10 Kat 8+2+7 kat	56.984 m <sup>2</sup>		BETONARME			

İMZA	ADA/PARSEL	ÇİZİM	KONTROL	TARİH	ÖLÇEK	PAFTA NO
	102 / 2		Bengü ALTUN		1/100	
			Mustafa MERMER		1/500	



























  
Tarih : 12.07.2017 No : 406713

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Burak BARIŞ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Lavent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



  
Tarih : 13.07.2015 No : 40622

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Raci Gökcehan SONER**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İsmail MANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 04.08.2010 No : 40148

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Erdeniz BALIKÇIOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlker ARİKAN  
GENEL SEKRETER

  
E. Nevzat ÖZTANCI  
BAŞKAN



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

**Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU**  
(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418 )

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

**Sayın Raci Gökcehan SONER**  
(T.C. Kimlik No: 43933302186- Lisans No: 404622 )

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR  
Başkan



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.08.2020

Belge No: 2019-02.6851

**Sayın Burak BARIŞ**  
(T.C. Kimlik No: 12946205852 - Lisans No: 406713 )

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan