



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2023 - 562

Haziran, 2023



Talep Sahibi	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	27.06.2023
Rapor Numarası	Özel 2023-562
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Kütahya İli, Merkez İlçesi, Civli Mahallesi, 102 ada 2 Parselde kayıtlı 'Kira sözleşmesinden doğan hakkın' 27.06.2023 tarihindeki adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

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

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

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

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

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	26
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	26
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	27
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	27
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	27
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	28
5.1	Pazar Yaklaşımı	30
5.2	Maliyet Yaklaşımı	33
5.3	Gelir Yaklaşımı	36
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	41
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	42
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	42
6.2	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi.....	42
6.3	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	42
6.4	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	42
6.5	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	42
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.....	42
6.7	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	42
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	43
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.....	43
7.	SONUÇ.....	44
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	44
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	44
8.	UYGUNLUK BEYANI	45
9.	RAPOR EKLERİ	45

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023-562 / 27.06.2023
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Kirazpınar Mahallesi, Dumlupınar Üniversitesi Evliya Çelebi (Merkez) Kampüsü No:35/A, B, C, D, E, F, G, H, I / Merkez - Kütahya
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Kütahya İli, Merkez İlçesi, Civli Mahallesi, 102 ada 2 Parsel
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz öğrenci yurdu olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu parsel, 1/1.000 Ölçekli uygulama imar planına göre; 'Üniversite Sosyal Yaşam Merkezi' Alanında kalmakta, E:1,50, Hmaks: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	278.660.000,00 TL (iki Yüz Yetmiş Sekiz Milyon Altı Yüz Altmış Bin Türk Lirası)
<u>%18 KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	328.818.800,00 TL
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış, 26.06.2023 itibarıyla değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup 27.06.2023 tarihinde Özel 2023-562 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Kütahya İli, Merkez İlçesi, Civli Mahallesi, 102 ada 2 Parsel üzerindeki öğrenci yurdu "Kira sözleşmesinden doğan hakkın" adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla 26.06.2023 tarihli pazar değerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 30.05.2023 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.

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 : 6.000.000, 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 iştirak etmek.
Sermaye : 1.300.000.000, TL
Telefon : 0 212 371 87 00
E-Posta : www.akfengyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 İşin Kapsamı

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

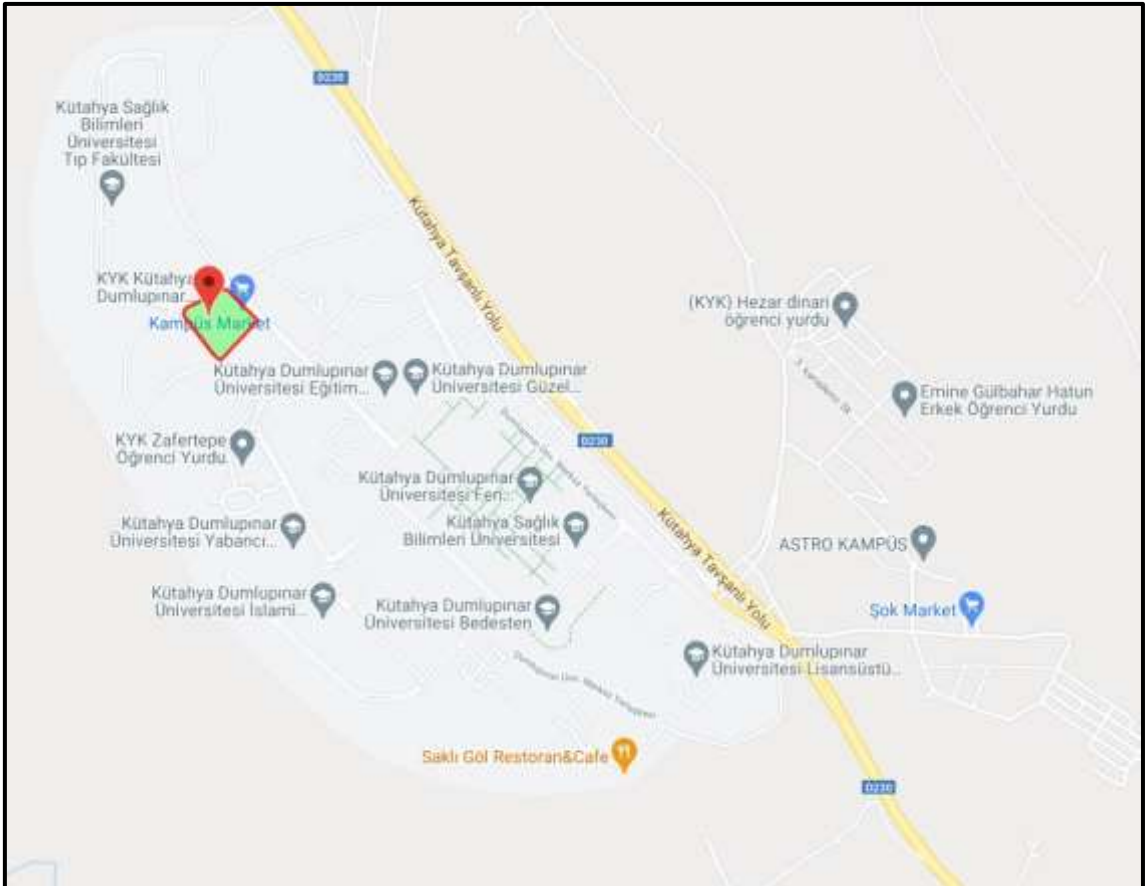
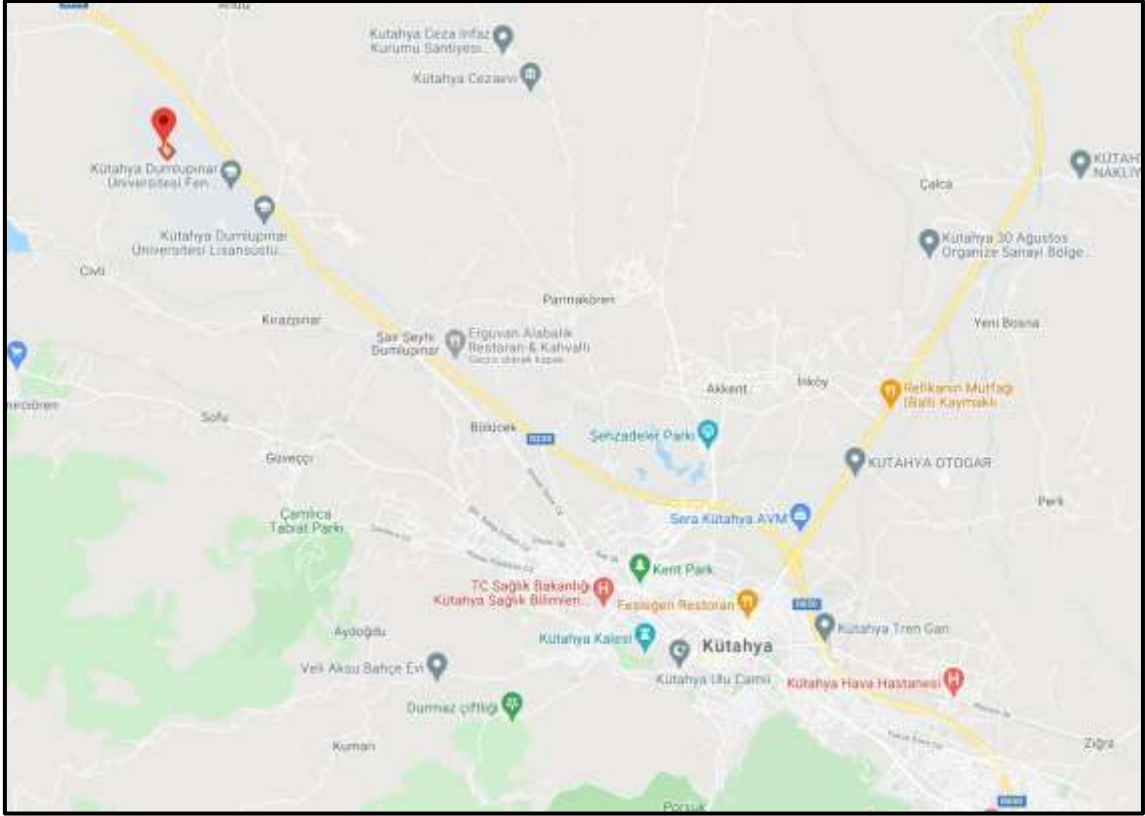
Rapora konu gayrimenkul; Kütahya İli, Merkez İlçesi, Kirazpınar (Tapuda Cıvı) Mahallesiinde bulunmaktadır. Taşınmaz Dumlupınar Üniversitesi Kampüsü içerisinde yer almaktadır. Dumlupınar Üniversitesi'ne ulaşım için bölgenin ana arteri olan Balıkesir yolu üzerinde kuzeybatı istikametinde ilerlerken sol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



Koordinatlar: Enlem: 39.484323 - Boylam: 29.889323



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

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

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

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

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

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

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

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

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

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

Üst hakkı

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

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

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

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

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

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

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 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 değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

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

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Kütahya Ege Bölgesi'nde yer alan 2022 nüfusu 580.701 olan şehirdir. Kütahya bölgesi, kuzey ve batıdaki yüksek dağ sırtlarında doruğa ulaşan tarım arazileri ile geniş bir yamaç alanına sahiptir. Kentin Yunanca adı Kotyaion, Roma dönemindeki adı ise Cotyaeum'dur. Eski kaynaklara, sikke ve yazıtlara göre Kütahya'nın antik dönemdeki adı "Kotiaieion" (Cotiaieion)'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 Kotiaieon, Cotiaieum 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, ovanın 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 43km 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.

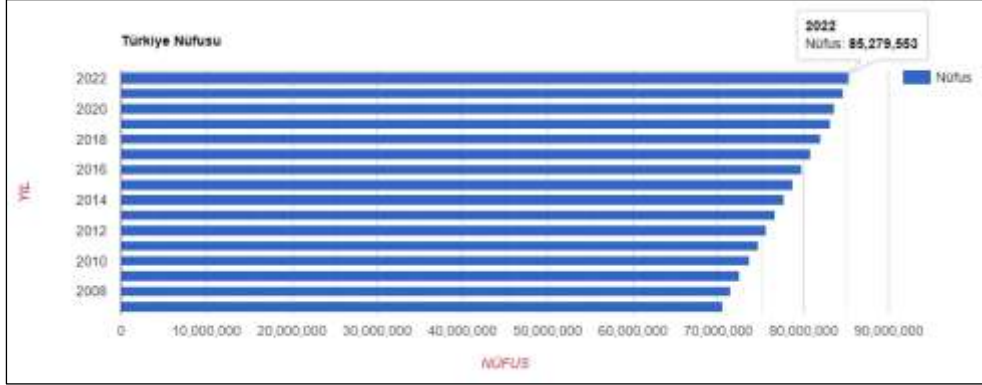
Kütahya Dumlupınar Üniversitesi bünyesinde 1 enstitü, 11 fakülte, 1 yüksekokul ve 14 meslek yüksekokulu bulunmaktadır. Araştırmacı, üretken, kişisel ve mesleki alanda kendini sürekli geliştiren, çevreye ve topluma duyarlı, yenilikçi, etik değerlere bağlı erdemli bireyler yetiştirmeyi amaç edinen üniversite,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

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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

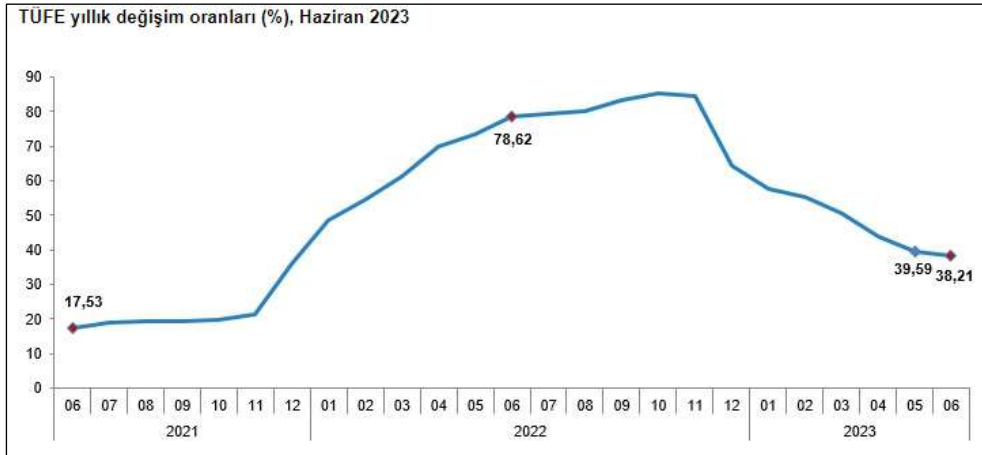
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

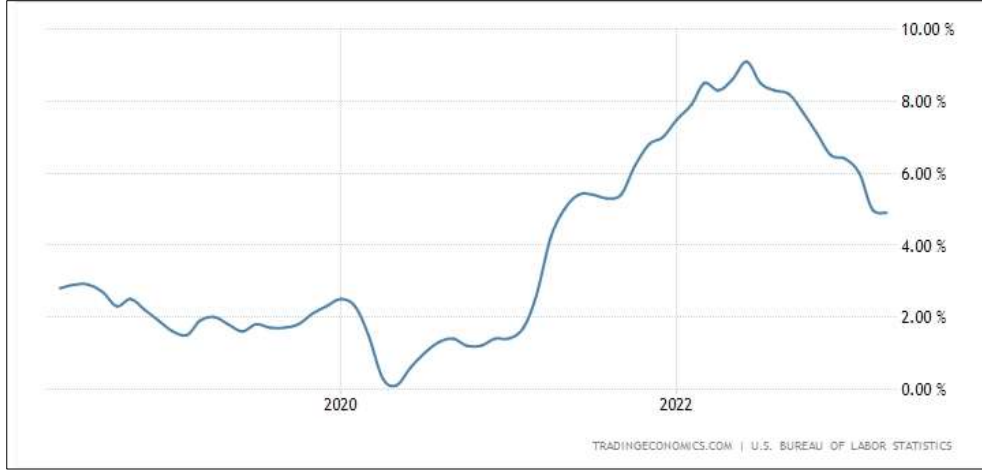


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

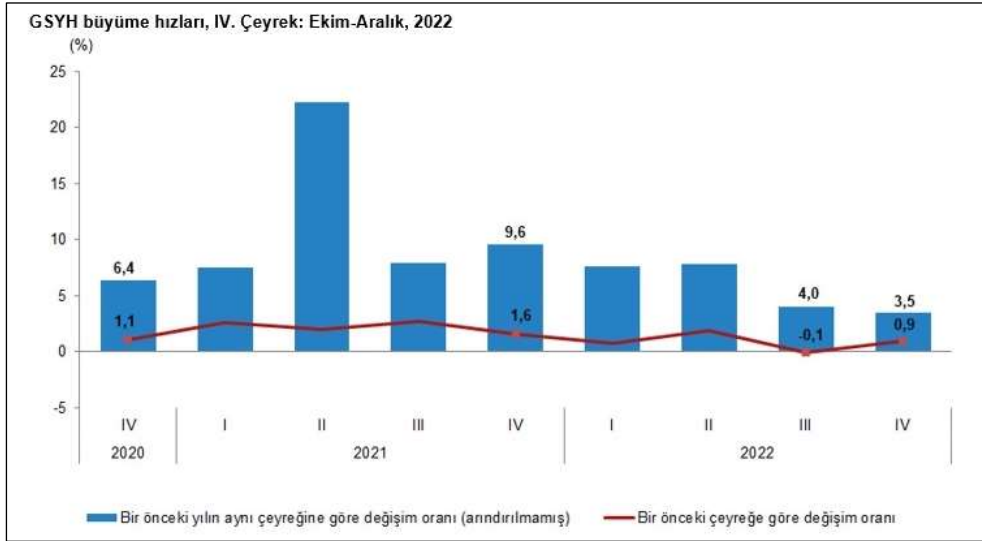


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %3,92, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,21 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,95 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %14,76 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %67,22 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %1,21 ile sağlık oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,13 ile alkollü içecekler ve tütün oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %3,45, bir önceki yılın Aralık ayına göre %23,64, bir önceki yılın aynı ayına göre %46,63 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,18 olarak gerçekleşti. (TÜİK.)

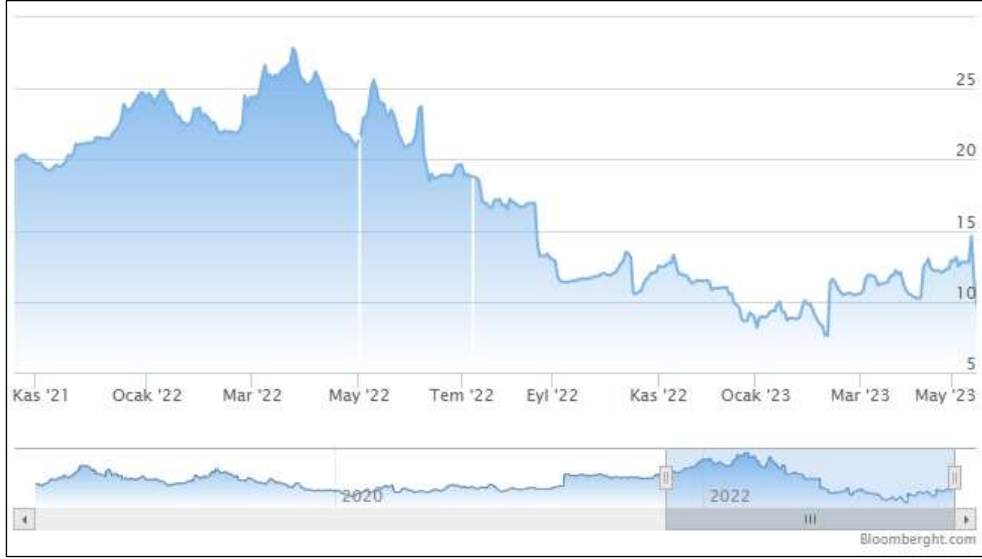


A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2023 Nisan ayı itibariyle %5 seviyesine gelmiştir.

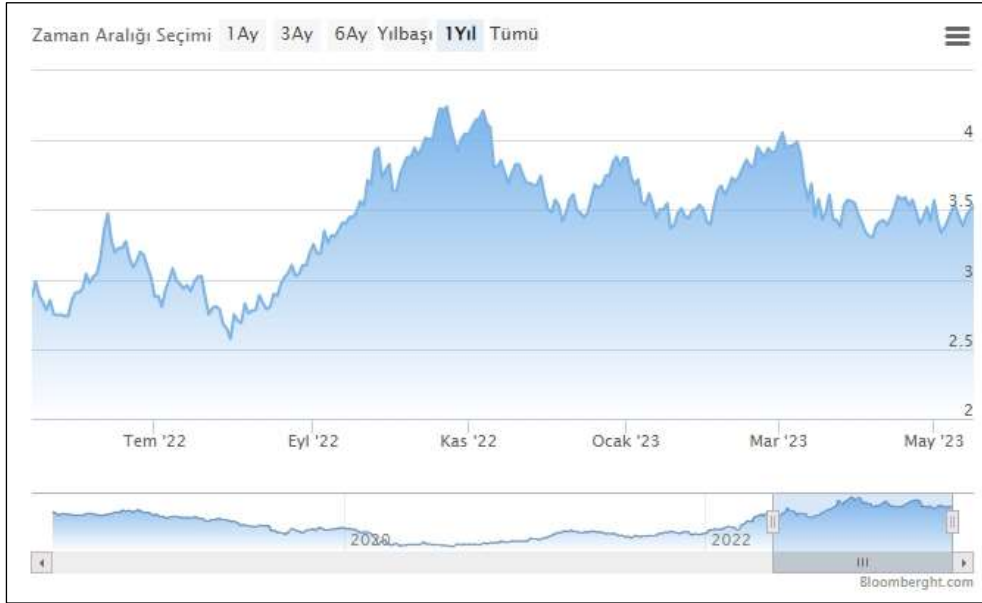
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



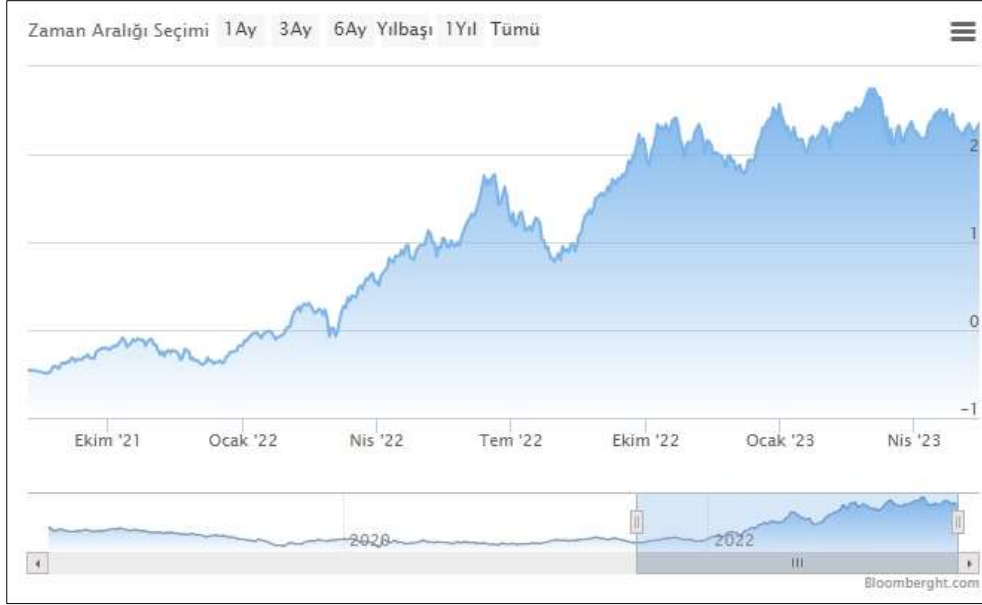
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %21,8, hizmet faaliyetleri %11,7, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %9,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,7, diğer hizmet faaliyetleri %5,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,8, gayrimenkul faaliyetleri %4,3, sanayi %3,3 ve tarım sektörü %0,6 arttı. İnşaat sektörü ise %8,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,9 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %106,2 artarak 4 trilyon 800 milyar 717 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 262 milyar 669 milyon olarak gerçekleşti. (TUİK)

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. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle ortalama %10 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 ilerlemiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,50 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 %2,30 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.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 son dönemlerde %10 düzeyinde seyrine devam etmektedir.

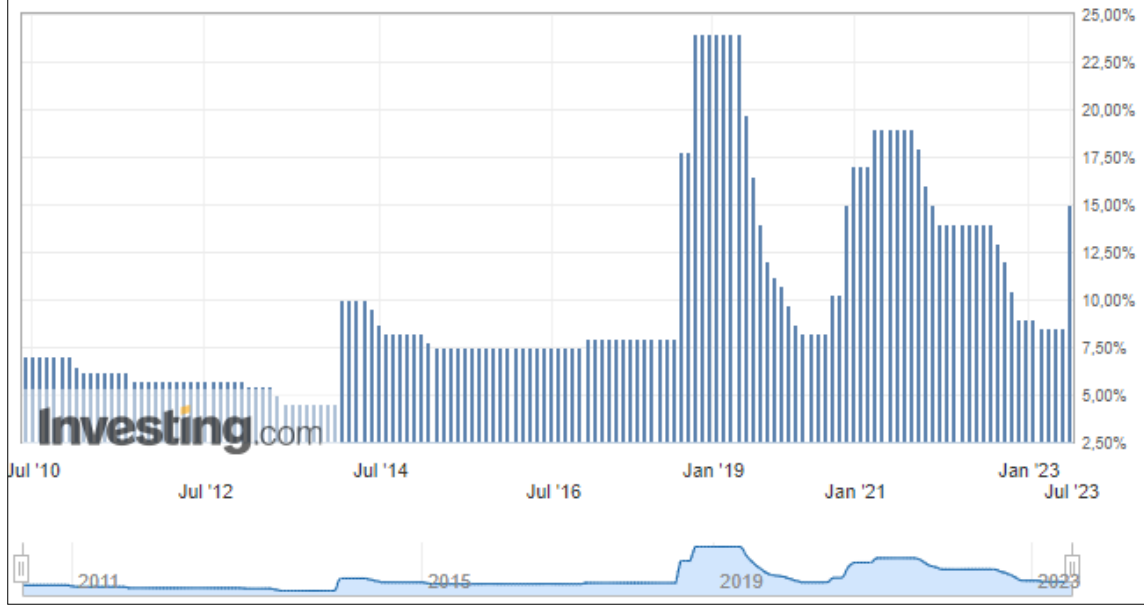


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibari ile %5,05 seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 8,50% dir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüştür. Aralık ayından itibaren %14 olarak belirlenmiş ve uzun süre bu seyrde devam etmiştir. 2021 Ağustos ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %15,00 seviyesindedir.

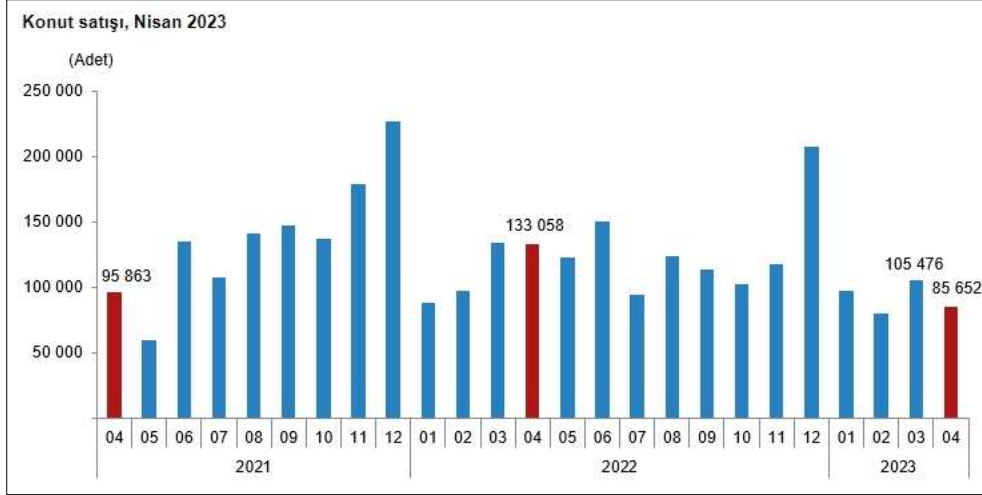


A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 5,00% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile 5,25% seviyesindedir.

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

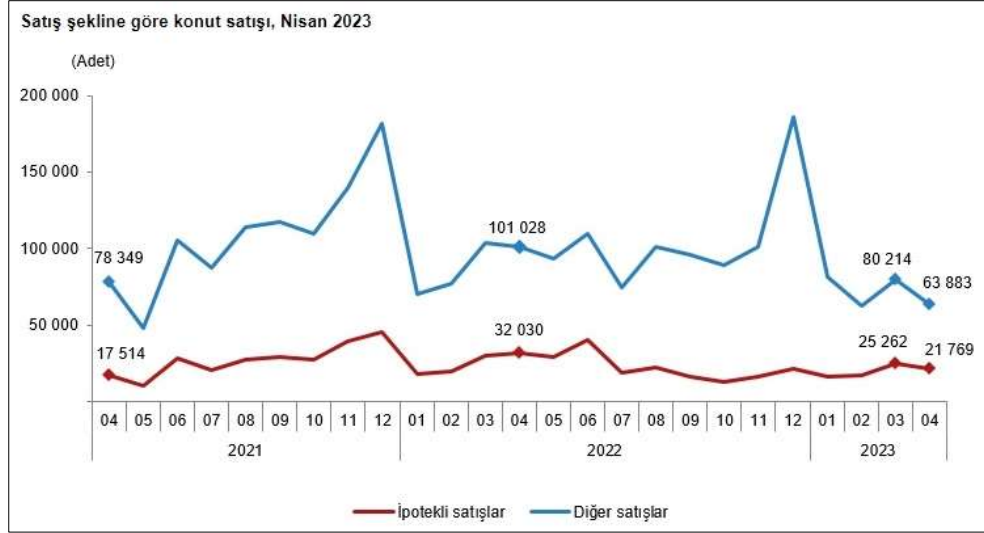
Türkiye genelinde konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,6 azalarak 85 bin 652 oldu. Konut satışlarında İstanbul 13 bin 944 konut satışı ve %16,3 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 10 bin konut satışı ve %11,7 pay ile Ankara, 4 bin 960 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 22 konut ile Ardahan ve Hakkari, 53 konut ile Bayburt oldu. (TÜİK)



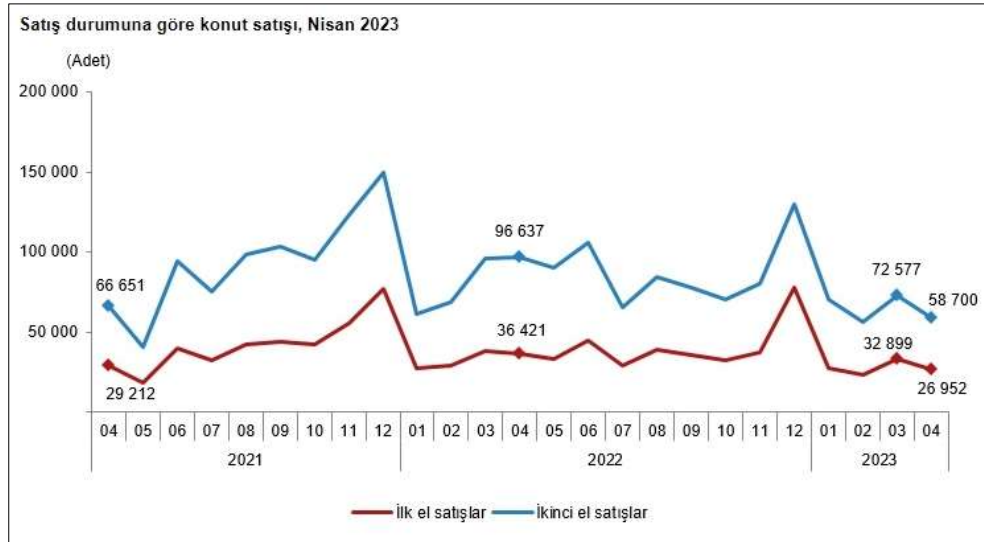
Konut satış sayısı, Nisan 2023

	Nisan			Ocak - Nisan		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	85 652	133 058	-35,6	368 867	453 121	-18,6
İpotekli satış	21 769	32 030	-32,0	80 591	100 372	-19,7
Diğer satış	63 883	101 028	-36,8	288 276	352 749	-18,3
Satış durumuna göre toplam satış	85 652	133 058	-35,6	368 867	453 121	-18,6
İlk el satış	26 952	36 421	-26,0	110 859	130 858	-15,3
İkinci el satış	58 700	96 637	-39,3	258 008	322 263	-19,9

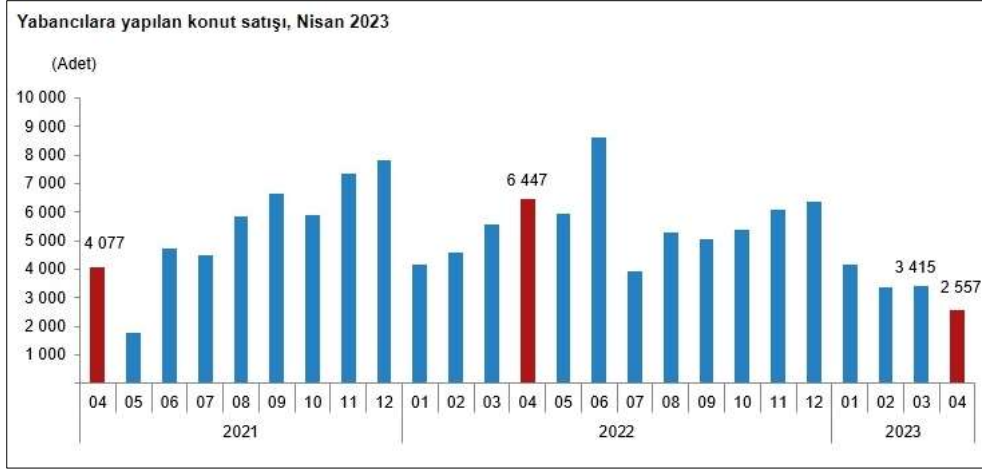
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 azalış göstererek 21 bin 769 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %25,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,7 azalışla 80 bin 591 oldu. Nisan ayındaki ipotekli satışların 7 bin 388'i; Ocak-Nisan dönemindeki ipotekli satışların ise 25 bin 552'si ilk el satış olarak gerçekleşti. (TÜİK)



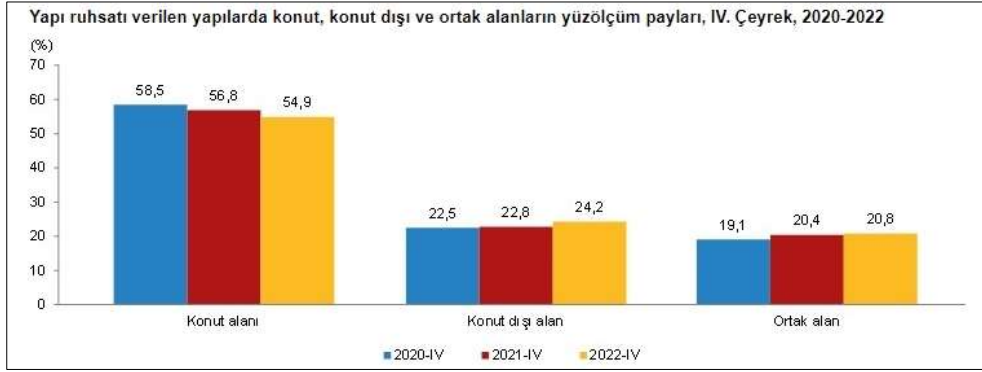
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,0 azalarak 26 bin 952 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,5 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Nisan döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,3 azalışla 110 bin 859 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Yabancılara yapılan konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %60,3 azalarak 2 bin 557 oldu. Nisan ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %3,0 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 24 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 792 konut satışı ile İstanbul ve 186 konut satışı ile Mersin izledi. (TÜİK)



Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 48,0 milyon m² iken; bunun 26,4 milyon m²'si konut, 11,6 milyon m²'si konut dışı ve 10,0 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)

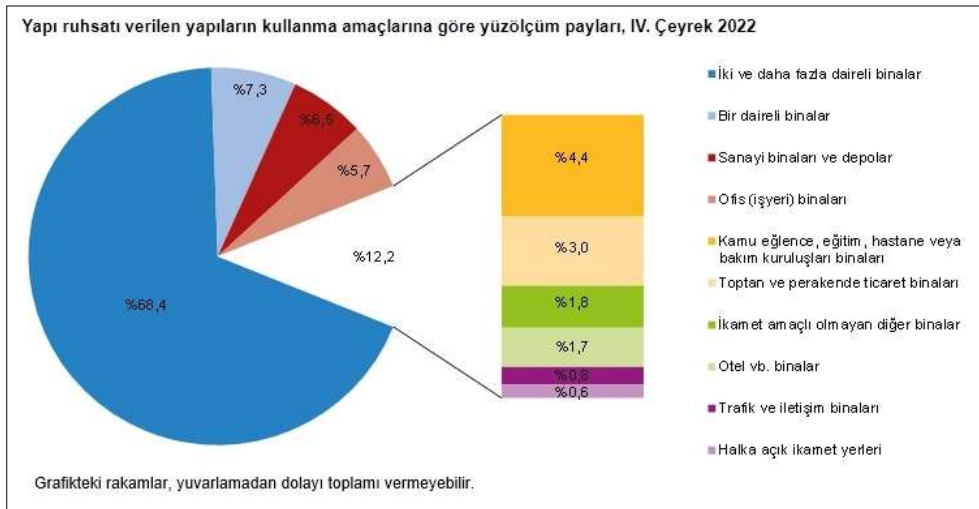


Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %11,3, daire sayısı %2,1 ve yüzölçümü %7,1 azaldı. (TÜİK)

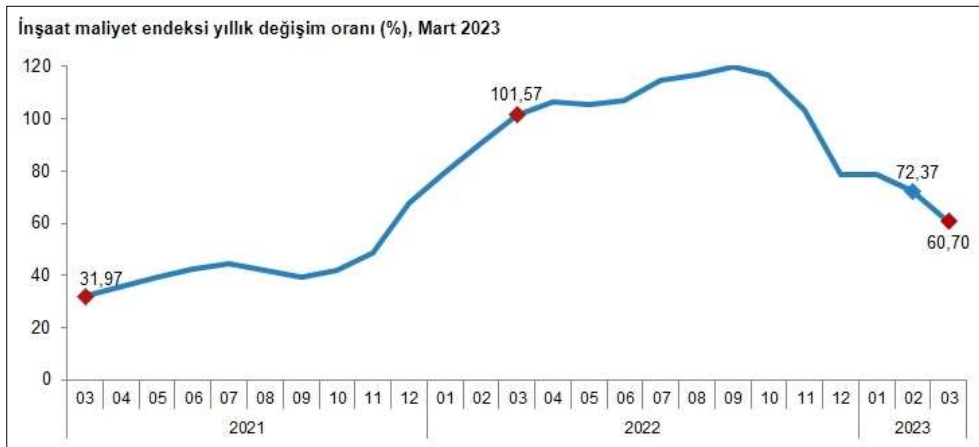


Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022							
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2020		96 169	72,6	555 132	73,6	112 621 366	53,5
	I	14 164	3,9	80 537	4,8	17 560 075	-9,9
	II	19 616	119,1	137 812	207,4	27 492 577	142,5
	III	25 309	132,3	141 076	154,6	27 871 271	99,1
	IV	37 080	66,8	195 707	37,2	39 697 443	39,2
2021		138 533	44,1	723 201	30,3	151 102 968	34,2
	I	33 611	137,3	174 709	116,9	34 370 948	95,7
	II	30 532	55,6	157 507	14,3	31 752 163	15,5
	III	30 441	20,3	149 509	6,0	33 302 656	19,5
	IV	43 949	18,5	241 476	23,4	51 677 202	30,2
2022		122 231	-11,8	652 677	-9,8	137 733 983	-8,8
	I	26 117	-22,3	128 643	-26,4	27 159 251	-21,0
	II	28 957	-5,2	142 702	-9,4	30 552 565	-3,8
	III	28 169	-7,5	144 964	-3,0	32 039 026	-3,8
	IV	38 988	-11,3	236 368	-2,1	47 983 140	-7,1

Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 32,8 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TUIK)

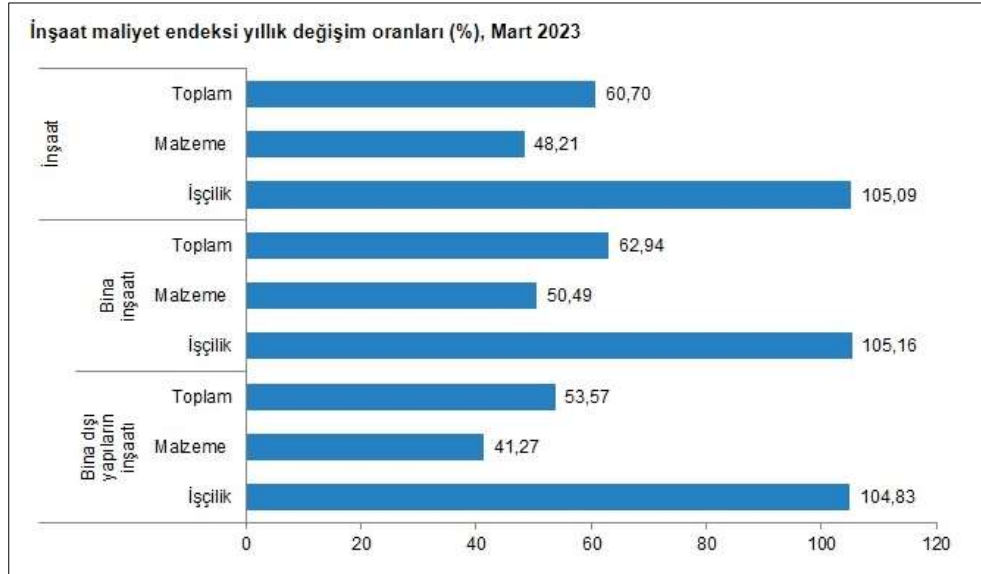


İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %60,70 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,31, işçilik endeksi %1,76 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,21, işçilik endeksi %105,09 arttı. (TUIK)



Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %62,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,19, işçilik endeksi %1,68 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,49, işçilik endeksi %105,16 arttı. (TÜİK)



Δ Lisans ve Lisansüstü Eğitim ile İlgili Gelişmeler

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

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

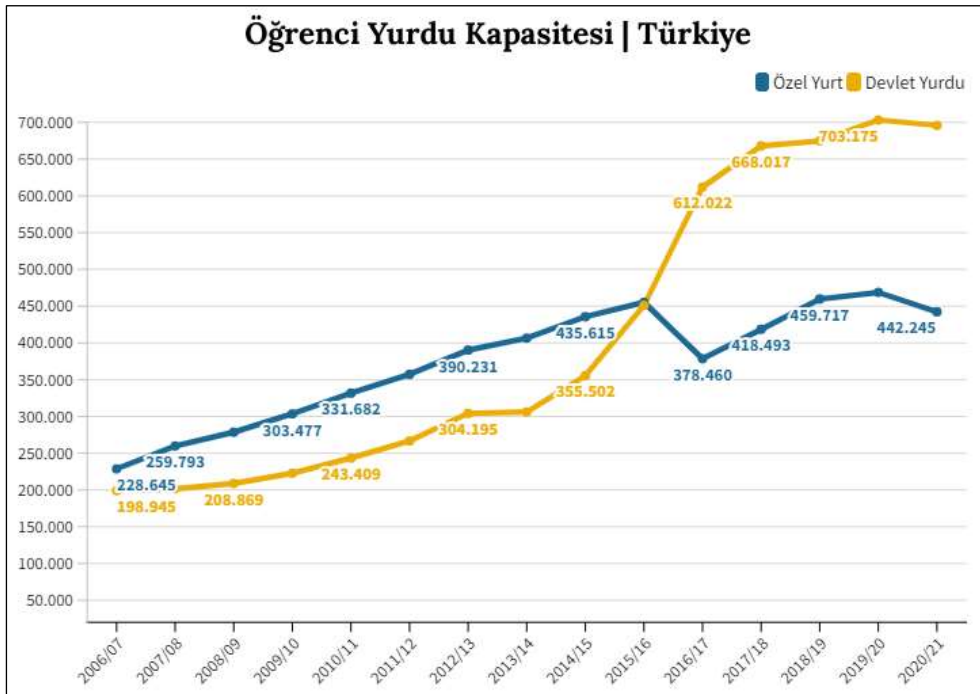
- 2021-2022 öğretim döneminde devlet yurtlarına Türkiye genelinde toplam 624 bin 237 başvuru yapıldı.
- 16 Eylül 2021 tarihinde yapılan ilk yerleştirmede 352 bin 293 öğrenci barınma sorununu çözdü.
- 4 Ekim 2021 tarihi itibarıyla yapılan yerleştirmeler sonunda sayı 440 bin 303’e çıktı.

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

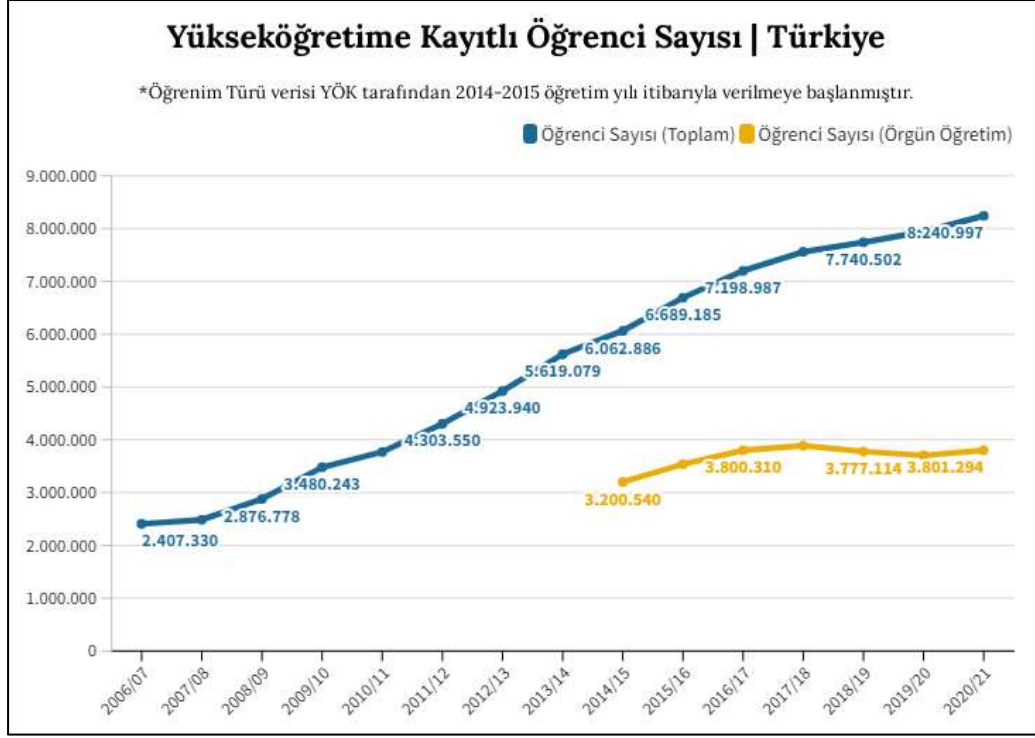
MEB Örgün Eğitim İstatistikleri raporlarına göre Türkiye’de vakıf, dernek, şahıs, ticari, kamu üniversitesi yurtları ve özel işletmelere ait olduğu belirtilen yurtların sayısı 4 bin 406. Türkiye’de devlet yurdu sayısı ise 2020/21 yılı itibarıyla 773.



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



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



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 m² yüzölçümüne sahip 102 ada 2 parsel üzerinde yer almaktadır. Parsel Dumlupınar Üniversitesi yerleşkesi içerisinde yer almaktadır. Kampüs içerisinde kuzey kısımda konumlanmaktadır. 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² kullanım alanıdır. Bodrum katında; sığınak, çamaşırhane

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 m² 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 m² 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 m² alanlı olup yatak odası, banyo ve çalışma alanı olarak bölümlendirilmiştir. Diğer standart öğrenci odaları 4 kişilik olarak planlanmıştır, yaklaşık brüt 41 m² alanlıdır. Odalar; yatak odası, banyo ve çalışma bölümleri olarak düzenlenmiştir. Taşınmaz dışarıdan görülmüş olup yerinde inceleme yapılamamıştır. Dışarıdan yapılan gözlemlerde dış cephenin klasik dış cephe sıvalı ve boyalı olduğu, pencerelerin pvc doğrama olduğu, yapıların oldukça bakımlı durumda oldukları görülmüştür.

G blok; parselin orta kısmında konumludur. Sosyal tesis olarak planlanmıştır. Projesine göre 2 bodrum, zemin kat ve 2 adet normal kat olarak inşa edilmiştir. Yapının 2. Bodrum katında 2 adet yemekhane, yemekhanelerin mutfak, depo, bulaşıkhan 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 m² 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 m², restoran zemin katta 458 m², bodrum katta 45 m² olmak üzere toplam 503m² alanlıdır. Yapı toplamda yaklaşık 1995m² alanlıdır.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye 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 Gerektiren 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 artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

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

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

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen 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 kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım 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 tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, DPÜ Merkez Kampüs karşıtı, Ticaret + Konut Alanlı, Emsal:1.05 ve 4 Kat yapılaşma şartlarına ve 5.940 m² yüzölçümüne sahip arsa 31.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz imar durumu bakımından avantajlıdır. Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümü büyük olduğu için birim değeri düşüktür

İlgilisi: 0 531 796 00 43

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, DPÜ Merkez Kampüs karşı, Gelişme Konut Alanlı, 4 Kat yapılaşma şartlarına ve 611 m² yüzölçümüne sahip arsa 1.800.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz imar durumu bakımından avantajlıdır. Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümü büyük olduğu için birim değeri düşüktür

İlgilisi: 0 542 312 24 77

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Melikşah Bulvarının kuzeyinde, konut gelişiminin gözlemlendiği bölgede, Konut Alanı, Kaks:0.35 yapılaşma şartlarına ve 682 m² yüzölçümüne sahip arsa 2.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz imar durumu bakımından avantajlıdır. Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümü büyük olduğu için birim değeri düşüktür

İlgilisi: 0 532 730 79 28

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Melikşah Bulvarının doğusunda, gelişme alanının içinde yer alan, Ticaret + Konut Alanı, Emsal: 1.0 yapılaşma şartlarına ve 3.681 m² yüzölçümüne sahip arsa 7.900.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz imar durumu bakımından avantajlıdır. Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümü büyük olduğu için birim değeri düşüktür

İlgilisi: 0 545 659 80 05

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, DPÜ kampüsüne yakın, Konut Alanı, 3 Kat, Taks:0.35 ve Kaks:1.00 yapılaşma şartlarına sahip ve 3.063 m² yüzölçümüne sahip arsa nitelikli taşınmaz 6.250.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz imar durumu bakımından avantajlıdır. Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümü büyük olduğu için birim değeri düşüktür.

İlgilisi: 0 506 343 88 48

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m ²)	5.940,00m ²		611,00m ²		682,00m ²		3.681,00m ²		3.063,00m ²	
Satış fiyatı	₺31.500.000,00		₺1.800.000,00		₺2.500.000,00		₺7.900.000,00		₺6.250.000,00	
m ² birim fiyatı	₺5.303,03		₺2.945,99		₺3.665,69		₺2.146,16		₺2.040,48	
Pazarlık	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
Konum ve diğer şerefiye	35%	-	35%	-	20%	-	20%	-	20%	-
İmar Durumu şerefiyesi	40%	-	40%	-	50%	-	40%	-	40%	-
İndirgenmiş birim fiyat	₺795,45		₺441,90		₺733,14		₺643,85		₺612,14	
Ortalama Birim fiyat	645TL/m ²									

[E:7 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Dumlupınar Üniversitesi kampüsüne yakın konumda bulunan ve yurtlara yürüme mesafesinde 115 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkan aylık 9.000 TL bedelle kiralıktır. (78,3 TL/m²)

İlgilisi : 0 554 644 05 44

[E:8 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Dumlupınar Üniversitesi kampüsüne yakın konumda bulunan yurtlara yürüme mesafesinde 90 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkan aylık 5.000 TL bedelle kiralıktır. (55,6 TL/m²)

İlgilisi: 0 554 644 05 44

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

[E:9 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Dumlupınar Üniversitesi kampüsüne yakın konumda bulunan yurtlara yürüme mesafesinde 125 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan aylık 7.500 TL bedelle kiralıktır. (60 TL/m2)

İlgilisi: 0 554 644 05 44

[E:10 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Dumlupınar Üniversitesi kampüsüne yakın konumda bulunan yurtlara yürüme mesafesinde 255 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan aylık 15.000 TL bedelle kiralıktır. (58,8 TL/m2)

İlgilisi: 0 554 644 05 44

EMSAL DÜZELTME TABLOSU									
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		
Brüt alanı (m²)	115,00m²		90,00m²		125,00m²		255,00m²		
Satış fiyatı	₺9.000,00		₺5.000,00		₺7.500,00		₺15.000,00		
m² birim fiyatı	₺78,26		₺55,56		₺60,00		₺58,82		
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	
Konum ve diğer şerefiye	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
İmar Durumu şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
İndirgenmiş birim fiyat	₺74,35		₺52,78		₺57,00		₺55,88		
Ortalama Birim fiyat	60TL/m²								

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



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

Arsa metrekare satış fiyatlarının bu bilgiler doğrultusunda şerefiye düzeltmeleri ile 440 TL ile 800 TL arasında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır. Bölgede dükkan vasıflı taşınmazların kira birim değeri 50-80 TL/m² aralığındadır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, imar durumu, arazi yapısı, yola cephesi, ulaşım kolaylığı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazın arsa birim değeri 643 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

ARSA DEĞERİ			
ADA/PARSEL	ALAN(m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER (TL)
102 ADA 2 PARSEL	24878,00	643,14 ₺	16.000.000,00 ₺

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (KDV hariç) **16.000.000,00- TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

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

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

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

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

Söz konusu taşınmazın yapı değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 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
A,B,C,D,E,F BLOKLAR (İdari alanlar)	2951	6350	7	17.430.000,00 ₺
A,B,C,D,E,F BLOKLAR (Oda katları)	40594	6350	7	239.730.000,00 ₺
G BLOK	11585	4600	5	50.630.000,00 ₺
H BLOK	180	4600	5	790.000,00 ₺
I BLOK	1994	4600	5	8.720.000,00 ₺
Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri, Harici Müteferrik İşler vs.				950.000,00 ₺
TOPLAM				318.250.000,00 ₺

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

TAŞINMAZ	DEĞER (TL)
ARSA DEĞERİ	16.000.000,00 ₺
YAPI DEĞERİ	318.250.000,00 ₺
TOPLAM	334.250.000,00 ₺

* Sonuç olarak maliyet yöntemine göre taşınmazın arsa ve yapı değeri olarak toplamda **334.250.000,00 TL** değer takdir edilmiştir.

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

İrtifak Hakkı Süresi ve Oran Tablosu	
İrtifak Hakkı Tesisi Tarihi	16.12.2016
İrtifak Hakkı Süresi	29 YIL
İrtifak Hakkı Süresi Gün Bazında	10592
İrtifak Hakkı Bitiş Tarihi	16.12.2045
Değerleme Tarihi	27.06.2023
Değerleme Tarihi İtibari ile Kalan İrtifak Hakkı Kullanım Süresi Gün Bazında	8208
İrtifak Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	77,49
Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri	643,14 ₺
Arsa Yüzölçümü	24878,00
Arsa Toplam Değeri	16.000.000,00 ₺
İrtifak Hakkı Değerinin Oranı (2/3)	0,6666
İrtifak Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	77,49
İrtifak Hakına Esas Arsa Birim Değeri	332,22 ₺
Arsa Yüzölçümü	24878,00
İrtifak Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri	8.265.034,44 ₺

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

TAŞINMAZ	DEĞER (TL)
ARSA DEĞERİ	8.270.000,00 ₺
YAPI DEĞERİ	318.250.000,00 ₺
TOPLAM	326.520.000,00 ₺

Gayrimenkulün irtifak hakkı değeri bu yöntemle **326.520.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

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

Δ Sigortaya Esas Yapı Değerleri

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

Kapalı Alan		Birim Değer (TL/m ²)		Sigorta Değeri
57304 m ²	x	6350 TL/m ²	=	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 gelirine 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:

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

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin 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 durumdaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

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

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

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

* Risksiz getiri oranı, 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı %19 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 %24 olarak alınmıştır.

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

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

Söz konusu sözleşmeye göre;

- Kira sözleşmesi 20.12.2018 tarihinde imzalanmış olup kira müddeti 15 yıldır.
- Binaya öğrenci alımı kira başlangıç tarihidir.
- Binaların aylık kira bedeli stopaj dahil 825.000,00 TL'dir.
- İlk yıl belirlenen kira bedeli üzerinden %15 indirim yapılarak aylık stopaj dahil, Kdv hariç 701.250,00 TL olarak kira ödemesi yapılacaktır.
- 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 2022 yılı Eylül ayında aylık kira bedeli KDV hariç 1.644.098,46 TL olarak belirlenmiştir. Bu bedel her yıl Eylül ayında artış gösterecek olup, artışlar KYK ile mutabık kalarak Üfe-Tüfe oranlarına göre belirlenecektir.
- 2022 yılı Eylül ayında belirlenen kira bedelinin 2023 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 m² alanlı kiralanabilir ticari ünite mevcuttur. 2022 yılında ticari ünitelerden 1 tanesi dolu olup toplam kapalı alana oranı yaklaşık %35'tir. Kalan ticari ünitelerin; 2023 yılında %65, takip eden yıllarda ise %100 doluluğa ulaşacağı öngörülmüştür.
- Yapılan araştırmalarda bölgede market, kırtasiye, cafe, restoran olarak kullanılan ticari ünitelerin kira birim değerleri 50-70 TL/m² aralığındadır. Taşınmazın; 3000 civarında yurt ve öğrencisi ve kampüs içerisindeki diğer öğrencilere de hizmet verdiği de göz önüne alındığında ticari ünite kira birim değeri 60 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 2023 yılı kalan dönemleri için ödenecek kira bedeli 1.044.679,33 TL'dir. Bu bedel 2023 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 191.285,00 TL'dir. Buna göre 2023 yılı kalan dönemler için 95.642,50 TL olarak belirlenmiştir. 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

Kira Gelirine Göre Belirlenen Nakit Akışı

Değerleme Yılı	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5
Periyot Period	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Yıllar Years	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Yıllık Yurt Kira Geliri (TL)	₺23.017.378,44	₺33.046.379,05	₺43.280.891,96	₺53.268.790,10	₺63.323.274,24	₺73.387.080,41	₺82.861.960,15	₺91.976.775,77	₺102.094.221,10	₺113.324.585,42	₺125.790.289,82	₺139.627.221,70
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	950,72
Ticari Ünite Kira Birim Değeri (TL/m2)	₺60,00	₺75,00	₺91,50	₺107,97	₺124,17	₺137,82	₺152,98	₺169,81	₺188,49	₺209,23	₺232,24	₺257,79
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%	100,00%
Ticari Ünite Toplam Geliri	₺222.468,48	₺855.648,00	₺1.043.890,56	₺1.231.790,86	₺1.416.559,49	₺1.572.381,03	₺1.745.342,95	₺1.937.330,67	₺2.150.437,05	₺2.386.985,12	₺2.649.553,48	₺2.941.004,37
Toplam Gelir	₺23.239.846,92	₺33.902.027,05	₺44.324.782,52	₺54.500.580,96	₺64.739.833,73	₺74.959.461,44	₺84.607.303,10	₺93.914.106,44	₺104.244.658,15	₺115.711.570,54	₺128.439.843,30	₺142.568.226,07
İşletme Gideri	₺232.398,47	₺339.020,27	₺443.247,83	₺545.005,81	₺647.398,34	₺749.594,61	₺846.073,03	₺939.141,06	₺1.042.446,58	₺1.157.115,71	₺1.284.398,43	₺1.425.682,26
Üst Hakkı Bedeli	₺1.044.679,33	₺2.624.756,83	₺3.437.647,93	₺4.230.951,30	₺5.029.543,36	₺5.828.875,83	₺6.581.431,97	₺7.305.389,48	₺8.108.982,33	₺9.000.970,38	₺9.991.077,12	₺11.090.095,61
Ciro Payı	₺232.398,47	₺339.020,27	₺443.247,83	₺545.005,81	₺647.398,34	₺749.594,61	₺846.073,03	₺939.141,06	₺1.042.446,58	₺1.157.115,71	₺1.284.398,43	₺1.425.682,26
Yıllık Sigorta Gideri	₺95.642,50	₺191.285,00	₺286.927,50	₺387.352,13	₺484.190,16	₺581.028,19	₺668.182,42	₺768.409,78	₺883.671,24	₺1.016.221,93	₺1.168.655,22	₺1.343.953,50
Diğer Giderler	₺116.199,23	₺169.510,14	₺221.623,91	₺272.502,90	₺323.699,17	₺374.797,31	₺423.036,52	₺469.570,53	₺521.223,29	₺578.557,85	₺642.199,22	₺712.841,13
Net Gelir Toplamı (TL)	₺21.518.528,91	₺30.238.434,54	₺39.492.087,53	₺48.519.763,02	₺57.607.604,37	₺66.675.570,88	₺75.242.506,14	₺83.492.454,52	₺92.645.888,12	₺102.801.588,97	₺114.069.114,88	₺126.569.971,30
İndirgeme Oranı Discount Rate	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%
İndirgenmiş Nakit Akışı Discounted Cash Flow	₺19.324.209,42	₺21.899.125,68	₺23.065.128,47	₺22.852.976,49	₺21.881.759,08	₺20.424.313,80	₺18.587.556,38	₺16.633.536,29	₺14.884.759,61	₺13.319.680,83	₺11.919.015,30	₺10.665.502,02

12,5	13,5	14,5	15,5	16,5	17,5	18,5	19,5	20,5	21,5	22,5
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
₺154.986.216,09	₺172.034.699,86	₺190.958.516,84	₺211.963.953,69	₺235.279.988,60	₺261.160.787,34	₺289.888.473,95	₺321.776.206,09	₺357.171.588,76	₺396.460.463,52	₺327.573.975,57
950,72	950,72	950,72	950,72	950,72	950,72	950,72	950,72	950,72	950,72	950,72
₺286,14	₺317,62	₺352,56	₺391,34	₺434,39	₺482,17	₺535,21	₺594,08	₺659,43	₺731,97	₺812,48
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
₺3.264.514,85	₺3.623.611,48	₺4.022.208,74	₺4.464.651,71	₺4.955.763,39	₺5.500.897,37	₺6.105.996,08	₺6.777.655,65	₺7.523.197,77	₺8.350.749,52	₺9.269.331,97
₺158.250.730,93	₺175.658.311,34	₺194.980.725,58	₺216.428.605,40	₺240.235.751,99	₺266.661.684,71	₺295.994.470,03	₺328.553.861,73	₺364.694.786,52	₺404.811.213,04	₺336.843.307,53
₺1.582.507,31	₺1.756.583,11	₺1.949.807,26	₺2.164.286,05	₺2.402.357,52	₺2.666.616,85	₺2.959.944,70	₺3.285.538,62	₺3.646.947,87	₺4.048.112,13	₺3.368.433,08
₺12.310.006,12	₺13.664.106,80	₺15.167.158,55	₺16.835.545,99	₺18.687.456,04	₺20.743.076,21	₺23.024.814,59	₺25.557.544,20	₺28.368.874,06	₺31.489.450,21	₺26.018.040,49
₺1.582.507,31	₺1.756.583,11	₺1.949.807,26	₺2.164.286,05	₺2.402.357,52	₺2.666.616,85	₺2.959.944,70	₺3.285.538,62	₺3.646.947,87	₺4.048.112,13	₺3.368.433,08
₺1.545.546,53	₺1.777.378,51	₺2.043.985,29	₺2.350.583,08	₺2.703.170,54	₺3.108.646,12	₺3.574.943,04	₺4.111.184,50	₺4.727.862,17	₺5.437.041,50	₺6.252.597,72
₺791.253,65	₺878.291,56	₺974.903,63	₺1.082.143,03	₺1.201.178,76	₺1.333.308,42	₺1.479.972,35	₺1.642.769,31	₺1.823.473,93	₺2.024.056,07	₺1.684.216,54
₺140.438.910,01	₺155.825.368,25	₺172.895.063,61	₺191.831.761,20	₺212.839.231,61	₺236.143.420,26	₺261.994.850,65	₺290.671.286,50	₺322.480.680,63	₺357.764.441,01	₺296.151.586,64
24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%
₺9.543.691,35	₺8.539.755,02	₺7.641.315,98	₺6.837.296,19	₺6.117.780,31	₺5.473.893,69	₺4.897.693,24	₺4.382.069,61	₺3.920.659,77	₺3.507.768,65	₺2.341.672,46

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	19,00%	19,00%	19,00%
Risk Primi	4,50%	5,00%	5,50%
İndirgeme oranı	23,50%	24,00%	24,50%
Bugünkü Değer (TL)	₺287.642.880,35	₺278.661.159,65	₺270.132.740,02
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	₺287.640.000,00	₺278.660.000,00	₺270.130.000,00

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 **278.660.000,00** TL'dir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmaz için Kredi Yurtlar Kurumu ile Akfen GYO AŞ. arasında her yıl Eylül ayında belirlenen kira artış oranına göre 2022 yılı Eylül ayından itibaren aylık kira bedeli KDV hariç 1.644.098,46 TL olarak belirlenmiştir. Bu bedel her yıl Eylül ayında artış gösterecek olup artışlar Kredi Yurtlar Kurumu ile mutabık kalarak TEFE-TÜFE oranlarına göre belirlenecektir.

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

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

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

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

Δ Olumsuz Özellikler

- Şehir merkezine mesafeli olması

Δ Fırsatlar

- Üniversitenin öğrenci potansiyelinin yüksek olması

Δ Tehditler

- Bölgeye yapılan 1+1 konutların tercih edilmeye başlanması

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

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

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

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

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz 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 üst hakkının 29 yıl süreli olduğu; irtifak hakkının üçüncü kişilere devredilebileceği; sürenin sonunda irtifak hakkına konu yapının bedelsiz olarak taşınmaz malikine geçeceği; irtifak hakkı bedelinin ilk yıl için 459.000 TL+KDV olduğu, sonraki yıllar için ise sözleşmede belirtilen bedeller şeklinde olduğu görülmektedir. Söz konusu sözleşmeye göre üst hakkının devredilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

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

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

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

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

Rakamla; **278.660.000,00 TL** ve Yazıla **İki Yüz Yetmiş Sekiz Milyon Altı Yüz Altmış Bin Türk Lirası'dır.**

%18 KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 328.818.800,00 TL dir.

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

Taşınmazın aylık kira bedeli : **1.644.098,46TL/ay** olarak belirlenmiştir.

%18 KDV Dahil Aylık Kira Değeri: 1.940.036,18 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\$:25,8231 TL ve 1Avro: 28,1540 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

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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 menfaatimiz 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 Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

TAPU KAYDI



Kaydı 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:	Kütahya	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 İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : İnşaat yapmak(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:8074006) ISPARTA YURT YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ	Kütahya - 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.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ Certificate of permission for use of building				Beklen / Kamkot	
				102536232	
1. Belgesi veren kurum: KUTAHYA BELEDİYESİ		8. Belgenin veriliş amacı: <input checked="" type="checkbox"/> Kurum Kullanma İzin <input type="checkbox"/> Kamu Kullanma İzin <input type="checkbox"/> Gececi		10. Belgenin onay tarihi: 24.01.2019	
2. Belge verildi yerinin adresi: KUTAHYA İlçe: MERKEZ		3. Belgesi esas tutuldu: <input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yeniden <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ek kat <input type="checkbox"/> 5.Kat katmanı <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7. Gececi		11. Belge no: 2019/30	
Köy: KUTAHYA Belediye: KUTAHYA BELEDİYESİ		15. Elektirik tesisatı <input type="checkbox"/> 16. İsmi değişikliği <input type="checkbox"/> 17. İstinat duvarı <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> 19.		12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13. Fosforizasyon <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat <input type="checkbox"/>	
Mahalle: KIRAZPINAR Mahalle tanzim kodu: 52		13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 15.05.2017		14. İkinci yapı ruhsatı no: 2017/342-2	
Caddesokak/Buikarı/Meydan/Köşe adı: KUTAHYA DÜMLÜPİNAR ÜNİVERSİTESİ YERLEŞİĞİ KÜME EVLERİ		15. İkinci yapı ruhsatı tarihi: 11.06.2018		16. Son yapı ruhsatı no: 2019/526	
Caddesokak/Buikarı/Meydan/Köşe tanzim kodu: 19		17. Yenilene ruhsat tarihi: 2019/526		18. Yeni denetim tarihi: 2019/526	
Diğ. yapı no: 358		19. Tadilat ruhsatı tarihi: 2019/526		20. İmar planı onay tarihi: 2019/526	
Site adı: Yapı Kimlik No: B05049092		21. İmar durumu tarihi: 2019/526		22. İmar durumu no: 2019/526	
3. Parçesi No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No:		23. Zemin etüdü onay tarihi: 10.05.2018		24. ÇED raporu onay tarihi: 10.05.2018	
25.1.1.2: 102		25. Tapu tesvi belgesi tarihi: 10.05.2018		26. Tapu tesvi belgesi no: BSK-16-1551	
7. Ölçüm bilgisi (bu belge verildi bilgisi bilinir)		27. Tapu tesvi belgesi veren kurum: TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		28. Parselin kullanım amacı: ÜNİVERSİTE SOSYAL YAŞAM MERKEZİ	
8. Önce önce 1025362322 önceki belgenin bilgisi bilinir		29. Parselin kullanım amacı: ÜNİVERSİTE SOSYAL YAŞAM MERKEZİ		30. Parselin alanı(m ²): 24678	
Yapı Sahibinin		Yapı Mütahhidinin		Şantiye Şefinin	
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: T.C. DÜMLÜPİNAR ÜNİVERSİTESİ REKTÖRLÜĞÜ YAPILAR VE İNŞAAT DİREKTÖRLÜĞÜ BAŞKANLIĞI (DİR. ÖZGÜR YILDIZ)		36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: BÜĞRA KESER SENEM, TEFIROM İNŞAAT ENERJİ SANAYİ VE TİC.A.Ş. 23064125690		46. Adı soyadı, unvanı: EMRAH ÇAKIR, İNŞ. MÜH.	
32. Bağlı olduğu kuruluşun adı: T.C. DÜMLÜPİNAR ÜNİVERSİTESİ REKTÖR YARDIMCISI		37. Oda sicil no: 157468		47. T.C. kimlik no: 51067617770	
33. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KAVAKLIDERE		38. Vergi kimlik no: 8330463193		48. Oda sicil no:	
34. Adres: KIRAZPINAR MAH. HAYME ANA CAD. ÇİÇERİT BİTESİ-3 A BLOK NO: 2711 Ç. KAP. NO: 4 MERKEZ / KUTAHYA		39. Sicil no: 40150066797203		49. Sicil no: 50. Başlangıç tarihi: 19.07.2018	
35. Sicil no: 41. Sözleşme tarihi: 42. Sözleşme no: 43. Yapı müzaheret yetki belgesi no: 0090215066797203		44. Sicil esas adres: GAZİEMANPAŞA MAH. NENE HATUN CAD. NO: 88 ÇANKAYA / ANKARA		51. Sözleşme no:	
36. Adres: KIRAZPINAR MAH. HAYME ANA CAD. ÇİÇERİT BİTESİ-3 A BLOK NO: 2711 Ç. KAP. NO: 4 MERKEZ / KUTAHYA		45. İmza:		52. Adres: KIRAZPINAR MAH. HAYME ANA CAD. ÇİÇERİT BİTESİ-3 A BLOK NO: 2711 Ç. KAP. NO: 4 MERKEZ / KUTAHYA	
53. İmza:		54. İmza:		55. İmza:	
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler			
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları: 1130 - Halba Akik İkamet Yeri	55. Bağımsız bölüm sayısı: 1	56. Yüzölçümü (m ²): 8656,74	57. Birinci yapı sayısı: 1	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1	59. Yapıda konut birim(daire) sayısı: 1
60. Yapının taban alanı(m ²): 8656,74	61. Yapı yüksekliği(m): 8656,74	62. Toplam yapı sayısı: 9	63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 9	64. Toplam konut birim(daire) sayısı: 9	65. Toplam taban alanı(m ²): 87304,3
66. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 87304,3	67. Yapının yıl kulu altı kat sayısı: 1	68. Yapının yıl kulu üstü kat sayısı: 5	69. Yapının toplam kat sayısı: 6	70. İlave kat sayısı: 0	71. Yapının toplam yüksekliği(m): 27
72. Yapının toplam yüksekliği(m): 27	73. Yapının yıl kulu üstü yüksekliği(m): 27	74. Yapının toplam yüksekliği(m): 27	75. Yapının sınıfı: IV	76. Yapının grubu: C	77. 1 m ² maliyet(TL): 1308
78. Yapının maliyeti (TL): 11584015,92	79. Yapının arsa değeri (TL): 11584015,92	80. Arsa değeri yapının maliyeti (TL): 11584015,92	81. Form düzenleniş tarihi: 11.06.2018	82. Form düzenleniş tarihi: 11.06.2018	83. Form düzenleniş tarihi: 11.06.2018
Yapının Teknik Özellikleri					
84. İçme Su Sistemi		85. Tesisatlar		86. Yangın Güvenlik Sistemi	
87. Merkezi ısıtma kalitesi: <input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma kalitesi: <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalitesi: <input type="checkbox"/> 3. Kat kalitesi: <input type="checkbox"/> 4. Sobas: <input type="checkbox"/> 5. Doğalgaz sobası: <input type="checkbox"/> 6. Kömür: <input type="checkbox"/> 7. Diğer: <input type="checkbox"/>		88. 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Bina izolasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. İpe su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paslanmaz <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. MERSİD <input type="checkbox"/>		89. 1. Akademi <input type="checkbox"/> 2. Bireysel kulübeleri <input type="checkbox"/> 3. Akademi <input type="checkbox"/> 4. Kapalı oturma <input type="checkbox"/> 5. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 6. Kamyon <input type="checkbox"/> 7. Çift depo <input type="checkbox"/> 8. Bulaşık <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. MERSİD <input type="checkbox"/>	
89. 1. Akademi <input type="checkbox"/> 2. Bireysel kulübeleri <input type="checkbox"/> 3. Akademi <input type="checkbox"/> 4. Kapalı oturma <input type="checkbox"/> 5. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 6. Kamyon <input type="checkbox"/> 7. Çift depo <input type="checkbox"/> 8. Bulaşık <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. MERSİD <input type="checkbox"/>		90. 1. Akademi <input type="checkbox"/> 2. Bireysel kulübeleri <input type="checkbox"/> 3. Akademi <input type="checkbox"/> 4. Kapalı oturma <input type="checkbox"/> 5. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 6. Kamyon <input type="checkbox"/> 7. Çift depo <input type="checkbox"/> 8. Bulaşık <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. MERSİD <input type="checkbox"/>		91. 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Ahşap <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karne <input type="checkbox"/>	
92. 1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 2. 1.2 Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 3. 1.1.3 Çerçevesiz-Perdeli sistem <input type="checkbox"/>		93. 1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 2. 1.2 Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 3. 1.1.3 Çerçevesiz-Perdeli sistem <input type="checkbox"/>		94. 1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 2. 1.2 Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 3. 1.1.3 Çerçevesiz-Perdeli sistem <input type="checkbox"/>	
95. 1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 2. 1.2 Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 3. 1.1.3 Çerçevesiz-Perdeli sistem <input type="checkbox"/>		96. 1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 2. 1.2 Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 3. 1.1.3 Çerçevesiz-Perdeli sistem <input type="checkbox"/>		97. 1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 2. 1.2 Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 3. 1.1.3 Çerçevesiz-Perdeli sistem <input type="checkbox"/>	
98. 1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 2. 1.2 Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 3. 1.1.3 Çerçevesiz-Perdeli sistem <input type="checkbox"/>		99. 1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 2. 1.2 Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 3. 1.1.3 Çerçevesiz-Perdeli sistem <input type="checkbox"/>		100. 1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 2. 1.2 Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 3. 1.1.3 Çerçevesiz-Perdeli sistem <input type="checkbox"/>	
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzin düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzin düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, komürlük, bağılı olduğu bağımsız bölüm 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 kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.					
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin				Konut ile İlgili Özellikler	
93. Belge tarihi:	94. Belge no:	95. Blok no:	96. Bağımsız bölüm no:	97. Konutun sahip olduğu oda sayısı:	
				1	2
				3	4
				5	6
				7+	TOPLAM
					0
					0
					0

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ Certificate of permission for use of building

Berket / Kareskot: 140605478

1. Belgeli verilen kurum: KÜTAYYA BELEDİYESİ		3. Belgeli veriliş amacı: <input type="checkbox"/> Kısımlı Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni		10. Belgelin onay tarihi: 24.01.2019	11. Belgeli no: 2019/31				
2. Belgeli verilen yapının adresi: KÜTAYYA İlçe: MERKEZ		32. Belgeli esas türleri: <input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 5.Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 6.Mevce <input type="checkbox"/> 7.Çerçivi <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 9.Döşme <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Çöplendirme <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13.Fosforitlik <input type="checkbox"/> 14.Mekânatik tesisat <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16.İsmi değiştirme <input type="checkbox"/> 17.İnatat durumu <input type="checkbox"/> 18.Başka duvar <input type="checkbox"/> 19.		13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 15.05.2017		14. İk. yapı ruhsatı no: 20170342-3	15. Son yapı ruhsatı tarihi:	16. Son yapı ruhsatı no:	17. Yenileme ruhsatı tarihi:
KAY: KUTAYYA İlçe: MERKEZ Mahalle: KIRAZPINAR Mahalle tanımlı kodu: 52		18. Yeniden ruhsat tarihi:		19. Tadilat ruhsatı tarihi:	20. İmar planı onay tarihi: 11.06.2016	21. İmar durumu tarihi: 2019/526	22. İmar durumu no:		
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köşe adı: KÜTAYYA DUMLUYUNAR ÜNİVERSİTESİ YERLEŞKESİ KÜME EVLERİ		23. Zemin altı duvar onay tarihi:		24. CED raporu onay tarihi: 10.06.2016	25. Tapu tesvii belgesi tarihi: 9582-10-1561	26. Tapu tesvii belgesi no:	27. Tapu tesvii belgesi verilen kurum: TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köşe tanımlı kodu: 19		28. Parselasyon planı onay tarihi:		29. Parselasyon kullandığı amaç: ÜNİVERSİTE SOSYAL YAĞAM MERKEZİ	30. Parselasyon alanı(m ²): 24878				
33. Bina adı:	Yapı Kimlik No: 800986087	6. Blok No:							
3. Planı No: 25/1/2	4. Adre No: 102	5. Parsel No: 2	C. BLOK						
7. Önemli kısımları izni ve belge verilen bölümler: 508		8. Diğer önceki belgeli bölümler: 509							

Yapı Sahibinin 31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: T.C. DUMLUYUNAR (ÜNİVERSİTESİ) REKTÖRLÜĞÜ YAPILAR VE TEKNİK DİREK BİRLİKLERİ (DPO ÖZEL YÜRÜKÜ) 32. Bağlı olduğu kurumun adı: Prof. Dr. Kaan ERARSLAN Rektör Yardımcısı 33. Adres: KIRAZPINAR MAHALLESİ KÜTAYYA ÜNİVERSİTESİ MERKEZİ YERLEŞKESİ KÜME EVLERİ DİREK BİRLİKLERİ (DPO ÖZEL YÜRÜKÜ) MERKEZ / KÜTAYYA	Yapı Müteahhidinin 35. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: BÜĞRA KESER SENEM, TEFRİCİM İNBAAT ENERJİ SANAYİ VE TİCA.Ş. 2362412660 37. Oda sicil no: 157449 38. Beğli olduğu vergi dairesi adı: KAVAKLIDERE 40. Sigorta sicil no: 41. Sığortası tarihi: 42. Sığortası no: 43. Yapı müteahhidi yapı belge no: 2008215088191203 44. Sicil adresi: GAZİOSMANPAŞA MAH. MENE HATUN CAD. NO. 85 ÇANKAYA / ANKARA 45. İmza:	Şantiye Şefinin 45. Adı soyadı, unvanı: ENRAH ÇAKIR, İNŞ. MÜH. 47. T.C. kimlik no: 61087817770 48. Oda sicil no: 49. Sigorta sicil no: 50. Sığortası tarihi: 19.07.2017 51. Sığortası no: 52. Adres: CUMHURİYET MAH. HAYME ANA CAD. ÖNDER BİTESİ-3-A BLOK NO: 2711 İC KAFI NO: 4 MERKEZ / KÜTAYYA 53. İmza:
---	--	---

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		Yapı İle İlgili Özellikler	
54. Kullanma amacına göre yapının bölümleri ve ortas alanları:	55. Bölümler bölünme sayısı:	57. Binanın yapı sayısı:	58. Yapıda bağlanmaz bölüm sayısı:
1130 - Halka Açık İkamet Yerleri	1	1	0
56. Müzakere alanı (m ²):	59. Toplam yapı alanı (m ²):	60. Toplam bağlanmaz bölüm alanı (m ²):	61. Yapıda konut birim(dairesi) sayısı:
6455,2	6455,2	8108,36	0
62. Toplam yapı sayısı:	63. Toplam bağlanmaz bölüm sayısı:	64. Toplam konut birim(dairesi) sayısı:	65. Toplam taban alanı(m ²):
1	0	0	6455,2
67. Yapının yol kotu altı kat sayısı:	68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı:	69. Yapının toplam kat sayısı:	70. İlave kat sayısı:
1	7	8	0
71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m):	72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m):	73. Yapının toplam yüksekliği(m):	74. İlave kat yüksekliği(m):
3	21	24	0
75. Yapının sınıdı:	76. Yapının grubu:	77. 1 m ² maliyeti (TL):	78. Yapının maliyeti (TL):
IV	C	1308	8443401,6
79. Yapının arsa değeri (TL):	80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL):	81. Form düzenlenmiş kimlik maliyeti (TL):	
	8443401,6	8443401,6	

Yapının Teknik Özellikleri			
82. İnatat Sistemi:	83. Temeller:	84. Ortak Kullanılan Alanlar:	85. Yapının Taahhüt Sistemi:
1. Merkezli istinatlı kolonlar <input type="checkbox"/> 2. Bina iç kolonlar <input type="checkbox"/> 3. Kat kolonları <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/>	1. Antrasit <input type="checkbox"/> 2. Beton <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hırsızlar <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. MESCİD <input type="checkbox"/>	1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Belgeli kalıtımlar <input type="checkbox"/> 3. Açık oturma <input type="checkbox"/> 4. Kapalı oturma <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kuvvetlik <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Su deposu <input type="checkbox"/> 9. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 10. Yıllama havuzu <input type="checkbox"/> 11. MESCİD <input type="checkbox"/>	1. 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.2.1. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.3.1. Çerçevesiz/Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 2. 2.1. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/>
63. Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi:	64. Sıkak Su Temin Şekli:	65. Sıkak Su Yakıt Cinsi:	66. Duvar Doğru Malzeme Cinsi:
1. Kat yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. Diğer <input type="checkbox"/>	1. Temiz su <input type="checkbox"/> 2. Şişme <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Mıçtırak <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/>	1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kat Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/>	1. Brüt <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Tağ <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Karışık <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Half paneli <input type="checkbox"/>
66. İçme Suyu: <input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Tağma suyu <input type="checkbox"/>	67. Abık su:	68. Kanalizasyon:	69. Döşeme:
	1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforitlik <input type="checkbox"/>	1. 1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz/Perdeli sistem <input type="checkbox"/>	1. 1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz/Perdeli sistem <input type="checkbox"/>

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanılan alanlarının tanımlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağı gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi haric ortak alanları ile projelendirilmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm 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(diger kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin				Konut İle İlgili Özellikler							
93. Belge tarihi:	94. Belge no:	95. Blok no:	96. Bağlanmaz bölüm no:	97. Konutun sakon dahil oda sayısı:							
				1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
				0							0
				0							0
				0							0

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				<small>Birlik / Karakol:</small>	
Certificate of permission for use of building				115925182	
1. Belgayı veren kurum: KUTAHYA BELEDİYESİ			9. Belganın veriği amacı: <input type="checkbox"/> Kısım Kullanma İzin <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzin		
2. Belgayı verilen yapının adresi: KUTAHYA İlçe MERKEZ			10. Belganın onay tarihi: 24.01.2019		11. Belganın no: 2019/134
Köy:, Belediye: KUTAHYA BELEDİYESİ			17. Belgayı esas ruhsat: <input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 5.Kat beşeri <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7. Geçit		
Marahe: KRAZPINAR Marahe tarifi/kodu: 82			<input checked="" type="checkbox"/> 8.Faahat <input type="checkbox"/> 9.Çoklu <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13.Fosforifik <input type="checkbox"/> 14.Mekanik beşeri		
15.Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16.İsmin değiştirilmesi <input type="checkbox"/> 17.İstinat duvarı <input type="checkbox"/> 18.Boşluk duvarı <input type="checkbox"/> 19.					
Caddesi/Sokağı/Dulvari/Meydanı/Küme adı: KUTAHYA DÜMLUPINAR (NİVELE/YAÇELERİ) YERLEŞİKSİ KÜME EVLERİ		13. İl yap ruhsat tarihi: 15.05.2017			
Caddesi/Sokağı/Dulvari/Meydanı/Küme tarifi/kodu: 19. Dağı kapı no: 35F		14. İl yap ruhsat no: 2017/342-6		15. Son yap ruhsat tarihi:	
Site adı:		16. Son yap ruhsat no:		17. Yenileme ruhsat tarihi:	
3. Platta No: 25/1-1-2		4. Ada No: 102		5. Parşel No: 2	
6. Blok No: F BLOK		23. Zemin etrafı onay tarihi:		24. CED raporu onay tarihi: 10.05.2016	
7. Arsa sahibi no:		25. Tapu tesisi belgesi tarihi: 11.06.2018		26. Tapu tesisi belgesi no: 9583-16-1551	
8. Orta inçe (gibi)Belirtilen izni alınan belgenin bölüm no:		27. Tapu tesisi belgesi veren kurum: TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		28. Parselasyon planı onay tarihi:	
9. Orta inçe (gibi)Belirtilen izni alınan belgenin bölüm no:		29. Parselin kullanma amacı: UNIVERSİTE SOSYAL YAŞAM MERKEZİ		30. Parselin alanı(m ²): 24878	
Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: T.C. DÜMLUPINAR ÜNİVERSİTESİ REKTÖRLÜĞÜ YAPILAR VE TEKNİK ÇİRE BAĞKALIK BİRİMİ (YÜRÜLÜ)		35. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: BUĞRA KESER BENEM, (TEFİRİM İNŞAAT ENDERLE SANAYİ VE TİCA.Ş.) 23624125890		45. Adı soyadı, unvanı: BUĞRA BAŞYİĞİT, MİMAR	
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:		37. Oda sicil no: 157440		47. T.C. kimlik no: 54346292790	
33. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KAVAKLIDERE		38. Vergi kimlik no: 8330463193		48. Oda sicil no: 57193	
34. Sicil no:		40. Sigorta sicil no:		49. Sigorta sicil no:	
35. Başlangıç tarihi:		41. Bitiş tarihi:		50. Başlangıç tarihi: 18.07.2018	
36. Bitiş tarihi:		42. Başlangıç tarihi:		51. Bitiş tarihi:	
37. Sicil adresi: KANLIYERİ PAZARI MAH. NENE HATUN CAD. NO: 26 KAYIYA / ANKARA		43. Yapı müteahhidinin belge no: 0008215066707203		52. Adres: YUNUSSEMPRE MAH. 1. TÜRKAN SK. K.BLOK NO: 19/15 KAPI NO: 5 MERKEZ / KUTAHYA	
38. Adres:		44. İmza:		53. İmza:	
Belge Düzenlenen Kısımların İlgili Özellikleri			Yapı İle İlgili Özellikler		
54. Kullanma amaçları: 1130 - Halba Akık İkamet Yeri			57. Benzer yapı sayısı: 1		
55. Bağımsız bölüm sayısı: 1			58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1		
56. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			59. Yapıda korut birim/daire sayısı: 716,1		
57. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			60. Yatırım taban alanı (m ²): 6460,42		
58. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			61. Yatırım alanı (m ²): 6460,42		
59. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			62. Toplam yapı sayısı: 9		
60. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 9		
61. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			64. Toplam korut birim/daire sayısı: 8192,35		
62. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			65. Yatırım taban alanı (m ²): 8192,35		
63. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			66. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
64. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			67. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
65. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			68. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
66. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			69. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
67. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			70. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
68. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			71. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
69. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			72. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
70. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			73. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
71. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			74. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
72. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			75. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
73. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			76. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
74. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			77. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
75. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			78. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
76. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			79. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
77. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			80. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
78. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			81. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
79. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			82. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
80. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			83. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
81. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			84. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
82. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			85. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
83. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			86. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
84. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			87. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
85. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			88. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
86. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			89. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
87. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			90. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
88. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			91. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
89. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			92. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
90. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			93. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
91. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			94. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
92. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			95. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
93. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			96. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
94. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			97. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
95. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			98. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
96. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			99. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
97. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			100. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
98. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			101. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
99. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			102. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
100. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			103. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
101. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			104. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
102. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			105. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
103. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			106. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
104. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			107. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
105. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			108. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
106. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			109. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
107. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			110. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
108. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			111. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
109. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			112. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
110. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			113. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
111. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			114. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
112. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			115. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
113. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			116. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
114. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			117. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
115. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			118. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
116. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			119. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
117. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			120. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
118. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			121. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
119. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			122. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
120. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			123. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
121. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			124. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
122. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			125. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
123. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			126. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
124. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			127. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
125. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			128. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
126. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			129. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
127. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			130. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
128. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			131. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
129. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			132. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
130. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			133. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
131. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			134. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
132. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			135. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
133. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			136. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
134. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			137. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
135. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			138. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
136. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			139. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
137. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			140. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
138. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			141. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
139. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			142. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
140. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			143. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
141. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			144. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
142. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			145. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
143. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			146. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
144. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			147. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
145. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			148. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
146. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			149. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
147. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			150. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
148. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			151. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
149. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			152. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
150. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			153. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
151. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			154. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
152. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			155. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
153. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			156. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
154. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			157. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
155. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			158. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
156. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			159. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
157. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			160. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
158. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			161. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
159. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			162. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
160. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			163. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
161. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			164. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
162. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			165. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
163. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			166. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
164. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			167. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
165. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			168. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
166. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			169. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
167. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			170. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
168. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			171. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
169. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			172. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
170. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			173. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
171. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			174. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
172. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			175. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
173. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			176. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
174. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			177. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
175. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			178. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
176. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			179. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
177. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			180. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
178. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			181. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
179. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			182. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
180. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			183. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
181. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			184. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
182. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			185. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
183. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			186. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
184. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			187. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
185. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			188. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
186. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			189. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
187. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			190. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
188. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			191. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		
189. Yatırım alanı (m ²): 6460,42			192. Yatırım alanı (m ²): 8192,35		

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ Certificate of permission for use of building				Bina No / Karesi No 107121501				
1. Belgeli veren kurum: KUTAHYA BELEDİYESİ		8. Belgelin veriliş amacı: <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni		10. Belgelin onay tarihi: 24.01.2019				
2. Belge veriliş yaparın adresi: KUTAHYA İlçe: MERKEZ		3. Belgeli esas ruhsat: <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 5. Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 6. İlave <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişimi <input type="checkbox"/> 13. Fosforitlik <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16. İsmi değişikliği <input type="checkbox"/> 17. İmarat düzeni <input type="checkbox"/> 18. Başka düzeni <input type="checkbox"/> 19.		11. Belge no: 2019/35				
Köy: Mahalle: KIRAZPINAR Mahalle tanımlı kodu: 52		Caddesi/Sokağı/Buvarsi/Meydanı/Köprüsü adı: KUTAHYA DÜMLÜPINAR ÜNİVERSİTESİ YERLEŞİĞİ KÜME (EVLERİ)		Caddesi/Sokağı/Buvarsi/Meydanı/Köprüsü adı: 19 Diş Kapı No: 30G				
Site adı: Yayı Kurum No: 812085590		3. İki yapı ruhsatı tarihi: 15.05.2017		4. İki yapı ruhsatı no: 20170342-7				
5. Parsel No: 2		6. Blok No: G-BLOCK		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 16. Son yapı ruhsatı no: 17. Yenileme ruhsatı tarihi: 18. Yeniden ruhsat tarihi: 19. Tadilat ruhsat tarihi: 20. İmar planı onay tarihi: 21. İmar durumu tarihi: 11.06.2016				
25.1-1-2: 102		25.2: 2		22. İmar durumu no: 2018/526				
7. Kısmi kullanma izni ne belge verildi tarihinde: 8. Değişiklik tarihi: 27. Tapu tesvii belgesi veren kurum: TAPU BİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		23. Zemin etüdü onay tarihi: 24. ÇED raporu onay tarihi: 25. Tapu tesvii belgesi tarihi: 10.06.2018		26. Tapu tesvii belgesi no: 9563-16-1551				
29. Parselin kullanma amacı: UNİVERSİTE SOSYAL YAŞAM MERKEZİ		30. Parselin alanı(m ²): 24876						
Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin				
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: T.C. DÜMLÜPINAR ÜNİVERSİTESİ REKTÖRLÜĞÜ YAPILAR İŞLERİ VE TEKNİK DAİRE BAŞKANLIĞI (DPU ÖĞRENCİ YURDU I)		35. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: İNÜĞRA KESER SENEEM, TEFTİRCİ İNBAAT ENERJİ SANAYİ VE TİC.A.Ş. 23824125690		46. Adı soyadı, unvanı: BÜĞRA BAĞYIÇIT, MİMAR				
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: Prof. Dr. Kaan KARSLAN Rektör Yardımcısı		37. Oda sicil no: 107449		47. T.C. kimlik no: 54346202780				
33. Vergi kimlik no: 38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KAVAKLUDERE		39. Vergi kimlik no: 8330493193		48. Oda sicil no: 57193				
40. Sigorta sicil no: 41. Sözleşme tarihi: 42. Sözleşme no: 43. Yapı müteahhidi yefo belge no: 0000210069797003		44. Sicil esas adres: 44. SÖĞÜMANKAŞA MAH. NENE HATUN CAD. NO: 96 (ANKAYA / ANKARA)		49. Sigorta sicil no: 0				
45. İmza: 46. İmza: 47. İmza:		50. Sözleşme tarihi: 10.07.2018		51. Sözleşme no:				
52. Adres: YUNUSSEMRİ MAH. 1. TÜNAHAN B.K. B.LOK NO: 19 İÇ KAPI NO: 5 MERKEZ / KUTAHYA		53. İmza:						
Belge Düzenlenen Kuruma İlgili Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler						
54. Kullanma alanı (m ²): 1220 - Ofis ve İyileştirme	55. Bağlımsız bölümler sayısı: 1	56. Yüzölçümü (m ²): 11585,33	57. İlaner yapı sayısı: 1	58. Yapıda bağlimsız bölüm sayısı: 9	59. Yapıda konut birimi (daire) sayısı: 2195,61			
60. Toplam yapı alanı (m ²): 1220 - Ofis ve İyileştirme	61. Toplam yapı inşaat alanı (m ²): 11985,33	62. Toplam yapı inşaat alanı (m ²): 11985,33	63. Toplam konut birimi (daire) sayısı: 2195,61	64. Toplam yapı inşaat alanı (m ²): 11985,33	65. Toplam yapı inşaat alanı (m ²): 11985,33			
66. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 2	67. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 9,4	68. Yapının toplam kat sayısı: 11,6	69. İla ve kat yüksekliği (m): 12,6	70. İla ve kat yüksekliği (m): 22	71. Form yüksekliği (m): 1191428,78			
72. Yapının en geniş boyu: 11	73. Yapının en derin boyu: 10	74. 1 m ² maliyeti (TL): 960	75. Yapının maliyeti (TL): 11191428,78	76. Yapının arsa değeri (TL): 11191428,78	77. Form yüksekliği (m): 1191428,78			
Yapının Teknik Özellikleri		80. Isıtma Sistemi						
81. Merkezli ısıtma kalitesi: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Merkezli ısıtma kalitesi <input type="checkbox"/> 2. İla ve kat kalitesi <input type="checkbox"/> 3. Kat kalitesi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. KİTİME <input type="checkbox"/> 7.		82. Temeller: <input type="checkbox"/> 1. Antrasit <input type="checkbox"/> 2. İla ve kat temelleri <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Su <input type="checkbox"/> 7. Termal su <input type="checkbox"/> 8. Radyant <input type="checkbox"/> 9. Diğer <input type="checkbox"/> 10. Diğer <input type="checkbox"/> 11. Diğer <input type="checkbox"/> 12.						
83. Ortak Kullanılan Alanlar: <input type="checkbox"/> 1. Antrasit <input type="checkbox"/> 2. Beşli köflesi <input type="checkbox"/> 3. Ağız oturma <input type="checkbox"/> 4. Kapalı oturma <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kimyevi <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. MEBEC, KAZAN (DAİRE)		84. Yapının Yapı Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. İla ve kat <input type="checkbox"/> 2. Ağız oturma <input type="checkbox"/> 3. Kapalı oturma <input type="checkbox"/> 4. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 5. Kimyevi <input type="checkbox"/> 6. Ortak depo <input type="checkbox"/> 7. Sığınak <input type="checkbox"/> 8. Su deposu <input type="checkbox"/> 9. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 10. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 11. MEBEC, KAZAN (DAİRE)						
85. Sıcak Su Temin Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kollektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Milyonluk <input type="checkbox"/> 6.		86. Sıcak Su Yalıtım Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fıe-öl <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yalıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.						
87. İçme Su: <input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşma suyu <input type="checkbox"/> 5. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 6. Fosforitlik <input type="checkbox"/> 7.		88. Ortak Kullanılan Alanlar: <input type="checkbox"/> 1. İla ve kat <input type="checkbox"/> 2. Ağız oturma <input type="checkbox"/> 3. Kapalı oturma <input type="checkbox"/> 4. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 5. Kimyevi <input type="checkbox"/> 6. Ortak depo <input type="checkbox"/> 7. Sığınak <input type="checkbox"/> 8. Su deposu <input type="checkbox"/> 9. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 10. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 11. MEBEC, KAZAN (DAİRE)						
89. Ortak Kullanılan Alanlar: <input type="checkbox"/> 1. Antrasit <input type="checkbox"/> 2. Beşli köflesi <input type="checkbox"/> 3. Ağız oturma <input type="checkbox"/> 4. Kapalı oturma <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kimyevi <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. MEBEC, KAZAN (DAİRE)		90. Yapının Yapı Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. İla ve kat <input type="checkbox"/> 2. Ağız oturma <input type="checkbox"/> 3. Kapalı oturma <input type="checkbox"/> 4. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 5. Kimyevi <input type="checkbox"/> 6. Ortak depo <input type="checkbox"/> 7. Sığınak <input type="checkbox"/> 8. Su deposu <input type="checkbox"/> 9. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 10. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 11. MEBEC, KAZAN (DAİRE)						
91. Ortak Kullanılan Alanlar: <input type="checkbox"/> 1. Antrasit <input type="checkbox"/> 2. Beşli köflesi <input type="checkbox"/> 3. Ağız oturma <input type="checkbox"/> 4. Kapalı oturma <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kimyevi <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. MEBEC, KAZAN (DAİRE)		92. Döşeme: <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çerçevesiz-Pandol sistem <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6.						
93. Ortak Kullanılan Alanlar: <input type="checkbox"/> 1. Antrasit <input type="checkbox"/> 2. Beşli köflesi <input type="checkbox"/> 3. Ağız oturma <input type="checkbox"/> 4. Kapalı oturma <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kimyevi <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. MEBEC, KAZAN (DAİRE)		94. Döşeme: <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çerçevesiz-Pandol sistem <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6.						
95. Ortak Kullanılan Alanlar: <input type="checkbox"/> 1. Antrasit <input type="checkbox"/> 2. Beşli köflesi <input type="checkbox"/> 3. Ağız oturma <input type="checkbox"/> 4. Kapalı oturma <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kimyevi <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. MEBEC, KAZAN (DAİRE)		96. Döşeme: <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çerçevesiz-Pandol sistem <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6.						
97. Ortak Kullanılan Alanlar: <input type="checkbox"/> 1. Antrasit <input type="checkbox"/> 2. Beşli köflesi <input type="checkbox"/> 3. Ağız oturma <input type="checkbox"/> 4. Kapalı oturma <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kimyevi <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. MEBEC, KAZAN (DAİRE)		98. Döşeme: <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çerçevesiz-Pandol sistem <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6.						
99. Ortak Kullanılan Alanlar: <input type="checkbox"/> 1. Antrasit <input type="checkbox"/> 2. Beşli köflesi <input type="checkbox"/> 3. Ağız oturma <input type="checkbox"/> 4. Kapalı oturma <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kimyevi <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. MEBEC, KAZAN (DAİRE)		99. Döşeme: <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çerçevesiz-Pandol sistem <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6.						
100. Ortak Kullanılan Alanlar: <input type="checkbox"/> 1. Antrasit <input type="checkbox"/> 2. Beşli köflesi <input type="checkbox"/> 3. Ağız oturma <input type="checkbox"/> 4. Kapalı oturma <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kimyevi <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. MEBEC, KAZAN (DAİRE)		100. Döşeme: <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çerçevesiz-Pandol sistem <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6.						
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin		Konut ile İlgili Özellikler						
93. Belge tarihi: 94. Belge no: 95. Blok no: 96. Bağlimsız bölüm no:	97. Konutun sakin dahil ede sayısı:							
	1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98. Daire sayısı: 0								0
99. Parko olan daire sayısı: 0								0
100. İla ve kat yüksekliği (m): 0								0

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Certificate of permission for use of building

Barındır / Karesel: 136688175

1. Belgeli veren kurum: KÜTAYHA BELEDİYESİ			4. Belgelin veriliş amacı: <input type="checkbox"/> Kümü Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni			10. Belgelin onay tarihi: 24.01.2019			11. Belge no: 2019/36								
2. Belge verilen yapının adresi: KÜTAYHA İlçe: MERKEZ			13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 15.05.2017			14. İk. yapı ruhsatı no: 2017042-B			15. Son yapı ruhsatı tarihi:			16. Son yapı ruhsatı no:			17. Yarımlama ruhsatı tarihi:		
3. Köy: KÜTAYHA Belediye: KÜTAYHA BELEDİYESİ			18. Yarımlama ruhsatı tarihi:			19. Tadilat ruhsatı tarihi:			20. İmar planı onay tarihi:			21. İmar durumu tarihi: 11.05.2018			22. İmar durumu no: 2018/025		
4. Adre: KÜTAYHA DÜMLÜPınAR ÜNİVERSİTESİ YERLEŞKESİ KÜME EVLERİ			23. Zemin etütü onay tarihi:			24. ÇED raporu onay tarihi: 10.05.2018			25. Tapu tesisi belgesi tarihi: 05.02.16-1551			26. Tapu tesisi belgesi no: 6592-16-1551			27. İmar duruma no: 2018/025		
5. Cadde/Sokak/Sulhu/Meydan/Köme adı: KÜTAYHA DÜMLÜPınAR ÜNİVERSİTESİ YERLEŞKESİ KÜME EVLERİ			28. Tapu tesisi belgesi veren kurum: TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ			29. Parsel kullanım amacı: ÜNİVERSİTE SOSYAL YAŞAM MERKEZİ			30. Parsel alanı(m2): 24875			31. Tapu tesisi alanı(m2):			32. Tapu tesisi alanı(m2):		
6. Cadde/Sokak/Sulhu/Meydan/Köme tanımlama kodu: 10			7. Dış kapı no: 38H			8. Çete sine alanı (m2):			9. Çete sine alanı (m2):			10. Çete sine alanı (m2):			11. Çete sine alanı (m2):		

Yapı Sahibinin		Yapı Mütahhidinin				Şantiye Şefinin			
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: T.C. DÜMLÜPınAR (ÜNİVERSİTESİ) REKTÖRLÜĞÜ YAPILAR VE TEKNİK DİRE BAŞKANLIĞI (DPO ÖĞRENCİ YURDU)		35. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: BUĞRA KEŞER GENİM, TEFRİCİM İNBAAT ENERJİ SANAYİ VE TİC.A.Ş. 23524125850				40. Adı soyadı, unvanı: BUĞRA BAĞYİĞİT, MİMAR			
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: Prof. Dr. Kadir ERARSLAN Rektör Yardımcısı		37. Oda sicil no: 157448				47. T.C. kimlik no: 54046292790			
33. Vergi kimlik no: KAVAKLIDERE		38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KAVAKLIDERE				48. Oda sicil no: 57190			
34. Adres: KÜTAYHA BELEDİYESİ YERLEŞKESİ KÜME EVLERİ MERKEZ BİNA 3. KAT NO: 38H		39. Vergi kimlik no: 8333463193				49. Sigorta sicil no: İl			
35. İmza: <i>(Signature)</i>		40. Sigorta tarihi: 11.11.2018				50. Sözleşme tarihi: 19.07.2018			
36. İmza: <i>(Signature)</i>		41. Sözleşme tarihi: 11.11.2018				51. Sözleşme no: İl			
37. İmza: <i>(Signature)</i>		42. Sözleşme no: İl				52. Adres: YUNUSSEMRİ MAHI 1. TUNAHAM İÇ. K. BLOK NO: 18 İÇ KAPANI NO: 5 MERKEZ / KÜTAYHA			
38. İmza: <i>(Signature)</i>		43. Yapı müzahhahı yetki belgesi no: 0006219066797203				53. İmza: <i>(Signature)</i>			

Belge Düzenlenen Yapının Özellikleri					
54. Kullanma amacına göre yapılmış bağımsız bölümleri ile ortak alanlar	55. Bağımsız bölüm sayısı	56. Yarımlama (m2)	57. Benzer yapı sayısı	58. Yapıya bağımsız bölüm sayısı	59. Yapıya konut bina sınıfı (dairesi) sayısı
12 - İkamet Harici	1	180,1	1	1	177,73
50. Yarımlama (m2) / 51. Bağımsız bölüm sayısı / 52. Yarımlama (m2) / 53. Bağımsız bölüm sayısı / 54. Yarımlama (m2) / 55. Bağımsız bölüm sayısı / 56. Yarımlama (m2) / 57. Bağımsız bölüm sayısı / 58. Yarımlama (m2) / 59. Bağımsız bölüm sayısı / 60. Yarımlama (m2) / 61. Bağımsız bölüm sayısı					

Yapının Teknik Özellikleri											
62. İçme Sistemi			60. Tesisatlar			69. Ortak Kullanılan Alanlar			90. Yapının Taahhüt Sistemi		
63. İçme Suyu			64. Su Tesisatı			70. Ortak Alanlar			91. Duvar Dolgu Maddesi Çirisi		
65. İçme Suyu			66. İçme Suyu			71. Ortak Alanlar			92. Döşeme		
67. İçme Suyu			68. İçme Suyu			72. Ortak Alanlar			93. İçme Sistemi		
69. İçme Suyu			70. İçme Suyu			73. Ortak Alanlar			94. İçme Sistemi		
71. İçme Suyu			72. İçme Suyu			74. Ortak Alanlar			95. İçme Sistemi		
73. İçme Suyu			74. İçme Suyu			75. Ortak Alanlar			96. İçme Sistemi		
75. İçme Suyu			76. İçme Suyu			77. Ortak Alanlar			97. İçme Sistemi		
77. İçme Suyu			78. İçme Suyu			79. Ortak Alanlar			98. İçme Sistemi		
79. İçme Suyu			80. İçme Suyu			81. Ortak Alanlar			99. İçme Sistemi		
81. İçme Suyu			82. İçme Suyu			83. Ortak Alanlar			100. İçme Sistemi		
83. İçme Suyu			84. İçme Suyu			85. Ortak Alanlar			101. İçme Sistemi		
85. İçme Suyu			86. İçme Suyu			87. Ortak Alanlar			102. İçme Sistemi		
87. İçme Suyu			88. İçme Suyu			89. Ortak Alanlar			103. İçme Sistemi		
89. İçme Suyu			90. İçme Suyu			91. Ortak Alanlar			104. İçme Sistemi		
91. İçme Suyu			92. İçme Suyu			93. Ortak Alanlar			105. İçme Sistemi		
93. İçme Suyu			94. İçme Suyu			95. Ortak Alanlar			106. İçme Sistemi		
95. İçme Suyu			96. İçme Suyu			97. Ortak Alanlar			107. İçme Sistemi		
97. İçme Suyu			98. İçme Suyu			99. Ortak Alanlar			108. İçme Sistemi		
99. İçme Suyu			100. İçme Suyu			101. Ortak Alanlar			109. İçme Sistemi		
101. İçme Suyu			102. İçme Suyu			102. Ortak Alanlar			110. İçme Sistemi		
103. İçme Suyu			103. İçme Suyu			103. Ortak Alanlar			111. İçme Sistemi		
105. İçme Suyu			104. İçme Suyu			104. Ortak Alanlar			112. İçme Sistemi		
107. İçme Suyu			105. İçme Suyu			105. Ortak Alanlar			113. İçme Sistemi		
109. İçme Suyu			106. İçme Suyu			106. Ortak Alanlar			114. İçme Sistemi		
111. İçme Suyu			107. İçme Suyu			107. Ortak Alanlar			115. İçme Sistemi		
113. İçme Suyu			108. İçme Suyu			108. Ortak Alanlar			116. İçme Sistemi		
115. İçme Suyu			109. İçme Suyu			109. Ortak Alanlar			117. İçme Sistemi		
117. İçme Suyu			110. İçme Suyu			110. Ortak Alanlar			118. İçme Sistemi		
119. İçme Suyu			111. İçme Suyu			111. Ortak Alanlar			119. İçme Sistemi		
121. İçme Suyu			112. İçme Suyu			112. Ortak Alanlar			120. İçme Sistemi		
123. İçme Suyu			113. İçme Suyu			113. Ortak Alanlar			121. İçme Sistemi		
125. İçme Suyu			114. İçme Suyu			114. Ortak Alanlar			122. İçme Sistemi		
127. İçme Suyu			115. İçme Suyu			115. Ortak Alanlar			123. İçme Sistemi		
129. İçme Suyu			116. İçme Suyu			116. Ortak Alanlar			124. İçme Sistemi		
131. İçme Suyu			117. İçme Suyu			117. Ortak Alanlar			125. İçme Sistemi		
133. İçme Suyu			118. İçme Suyu			118. Ortak Alanlar			126. İçme Sistemi		
135. İçme Suyu			119. İçme Suyu			119. Ortak Alanlar			127. İçme Sistemi		
137. İçme Suyu			120. İçme Suyu			120. Ortak Alanlar			128. İçme Sistemi		
139. İçme Suyu			121. İçme Suyu			121. Ortak Alanlar			129. İçme Sistemi		
141. İçme Suyu			122. İçme Suyu			122. Ortak Alanlar			130. İçme Sistemi		
143. İçme Suyu			123. İçme Suyu			123. Ortak Alanlar			131. İçme Sistemi		
145. İçme Suyu			124. İçme Suyu			124. Ortak Alanlar			132. İçme Sistemi		
147. İçme Suyu			125. İçme Suyu			125. Ortak Alanlar			133. İçme Sistemi		
149. İçme Suyu			126. İçme Suyu			126. Ortak Alanlar			134. İçme Sistemi		
151. İçme Suyu			127. İçme Suyu			127. Ortak Alanlar			135. İçme Sistemi		
153. İçme Suyu			128. İçme Suyu			128. Ortak Alanlar			136. İçme Sistemi		
155. İçme Suyu			129. İçme Suyu			129. Ortak Alanlar			137. İçme Sistemi		
157. İçme Suyu			130. İçme Suyu			130. Ortak Alanlar			138. İçme Sistemi		
159. İçme Suyu			131. İçme Suyu			131. Ortak Alanlar			139. İçme Sistemi		
161. İçme Suyu			132. İçme Suyu			132. Ortak Alanlar			140. İçme Sistemi		
163. İçme Suyu			133. İçme Suyu			133. Ortak Alanlar			141. İçme Sistemi		
165. İçme Suyu			134. İçme Suyu			134. Ortak Alanlar			142. İçme Sistemi		
167. İçme Suyu			135. İçme Suyu			135. Ortak Alanlar			143. İçme Sistemi		
169. İçme Suyu			136. İçme Suyu			136. Ortak Alanlar			144. İçme Sistemi		
171. İçme Suyu			137. İçme Suyu			137. Ortak Alanlar			145. İçme Sistemi		
173. İçme Suyu			138. İçme Suyu			138. Ortak Alanlar			146. İçme Sistemi		
175. İçme Suyu			139. İçme Suyu			139. Ortak Alanlar			147. İçme Sistemi		
177. İçme Suyu			140. İçme Suyu			140. Ortak Alanlar			148. İçme Sistemi		
179. İçme Suyu			141. İçme Suyu			141. Ortak Alanlar			149. İçme Sistemi		
181. İçme Suyu			142. İçme Suyu			142. Ortak Alanlar			150. İçme Sistemi		
183. İçme Suyu			143. İçme Suyu			143. Ortak Alanlar			151. İçme Sistemi		
185. İçme Suyu			144. İçme Suyu			144. Ortak Alanlar			152. İçme Sistemi		
187. İçme Suyu			145. İçme Suyu			145. Ortak Alanlar			153. İçme Sistemi		
189. İçme Suyu			146. İçme Suyu			146. Ortak Alanlar			154. İçme Sistemi		
191. İçme Suyu			147. İçme Suyu			147. Ortak Alanlar			155. İçme Sistemi		
193. İçme Suyu			148. İçme Suyu			148. Ortak Alanlar			156. İçme Sistemi		
195. İçme Suyu			149. İçme Suyu			149. Ortak Alanlar			157. İçme Sistemi		
197. İçme Suyu			150. İçme Suyu			150. Ortak Alanlar			158. İçme Sistemi		
199. İçme Suyu			151. İçme Suyu			151. Ortak Alanlar			159. İçme Sistemi		
201. İçme Suyu			152. İçme Suyu			152. Ortak Alanlar			160. İçme Sistemi		
203. İçme Suyu			153. İçme Suyu			153. Ortak Alanlar			161. İçme Sistemi		
205. İçme Suyu			154. İçme Suyu			154. Ortak Alanlar			162. İçme Sistemi		
207. İçme Suyu			155. İçme Suyu			155. Ortak Alanlar			163. İçme Sistemi		
209. İçme Suyu			156. İçme Suyu			156. Ortak Alanlar			164. İçme Sistemi		
211. İçme Suyu			157. İçme Suyu			157. Ortak Alanlar			165. İçme Sistemi		
213. İçme Suyu			158. İçme Suyu			158. Ortak Alanlar			166. İçme Sistemi		
215. İçme Suyu			159. İçme Suyu			159. Ortak Alanlar			167. İçme Sistemi		
217. İçme Suyu			160. İçme Suyu			160. Ortak Alanlar			168. İçme Sistemi		
219. İçme Suyu			161. İçme Suyu			161. Ortak Alanlar			169. İçme Sistemi		
221. İçme Suyu			162. İçme Suyu			162. Ortak Alanlar			170. İçme Sistemi		
223. İçme Suyu			163. İçme Suyu			163. Ortak Alanlar			171. İçme Sistemi		
225. İçme Suyu			164. İçme Suyu			164. Ortak Alanlar			172. İçme Sistemi		
227. İçme Suyu			165. İçme Suyu			165. Ortak Alanlar			173. İçme Sistemi		
229. İçme Suyu			166. İçme Suyu			166. Ortak Alanlar			174. İçme Sistemi		
231. İçme Suyu			167. İçme Suyu			167. Ortak Alanlar			175. İçme Sistemi		
233. İçme Suyu			168. İçme Suyu			168. Ortak Alanlar			176. İçme Sistemi		
235. İçme Suyu			169. İçme Suyu			169. Ortak Alanlar			177. İçme Sistemi		
237. İçme Suyu			170. İçme Suyu			170. Ortak Alanlar			178. İçme Sistemi		
239. İçme Suyu			171. İçme Suyu			171. Ortak Alanlar			179. İçme Sistemi		
241. İçme Suyu			172. İçme Suyu			172. Ortak Alanlar			180. İçme Sistemi		
243. İçme Suyu			173. İçme Suyu			173. Ortak Alanlar			181. İçme Sistemi		
245. İçme Suyu			174. İçme Suyu			174. Ortak Alanlar			182. İçme Sistemi		
247. İçme Suyu			175. İçme Suyu			175. Ortak Alanlar			183. İçme Sistemi		
249. İçme Suyu			176. İçme Suyu			176. Ortak Alanlar			184. İçme Sistemi		
251. İçme Suyu			177. İçme Suyu			177. Ortak Alanlar			185. İçme Sistemi		
253. İçme Suyu			178. İçme Suyu			178. Ortak Alanlar			186. İçme Sistemi		
255. İçme Suyu			179. İçme Suyu			179. Ortak Alanlar			187. İçme Sistemi		
257. İçme Suyu			180. İçme Suyu			180. Ortak Alanlar			188. İçme Sistemi		
259. İçme Suyu			181. İçme Suyu			181. Ortak Alanlar			189. İçme Sistemi		
261. İçme Suyu			182. İçme Suyu			182. Ortak Alanlar			190. İçme Sistemi		
263. İçme Suyu			183. İçme Suyu			183. Ortak Alanlar			191. İçme Sistemi		
265. İçme Suyu			184. İçme Suyu			184. Ortak Alanlar			192. İçme Sistemi		
267. İçme Suyu			185. İçme Suyu			185. Ortak Alanlar			193. İçme Sistemi		
269. İçme Suyu			186. İçme Suyu			186. Ortak Alanlar			194. İçme Sistemi		
271. İçme Suyu			187. İçme Suyu			187. Ortak Alanlar			195. İçme Sistemi		
273. İçme Suyu			188. İçme Suyu			188. Ortak Alanlar			196. İçme Sistemi		
275. İçme Suyu			189. İçme Suyu			189. Ortak Alanlar			197. İçme Sistemi		
277. İçme Suyu			190. İçme Suyu			190. Ortak Alanlar			198. İçme Sistemi		
279. İçme Suyu			191. İçme Suyu			191. Ortak Alanlar			199. İçme Sistemi		
281. İçme Suyu			192. İçme Suyu			192. Ortak Alanlar			200. İçme Sistemi		
283. İçme Suyu			193. İçme Suyu			193. Ortak Alanlar			201. İçme Sistemi		
285. İçme Suyu			194. İçme Suyu			194. Ortak Alanlar			202. İçme Sistemi		
287. İçme Suyu			195. İçme Suyu			195. Ortak Alanlar			203. İçme Sistemi		
289. İçme Suyu			196. İçme Suyu			196. Ortak Alanlar			204. İçme Sistemi		
291. İçme Suyu			197. İçme Suyu			197. Ortak Alanlar			205. İçme Sistemi		
293. İçme Suyu			198. İçme Suyu			198. Ortak Alanlar			206. İçme Sistemi		
295. İçme Suyu			199. İçme Suyu			199. Ortak Alanlar			207. İçme Sistemi		
297. İçme Suyu			200. İçme Suyu			200. Ortak Alanlar			208. İçme Sistemi		
299. İçme Suyu			201. İçme Suyu			201. Ortak Alanlar			209. İçme Sistemi		
301. İçme Suyu			202. İçme Suyu			202. Ortak Alanlar			210. İçme Sistemi		
303. İçme Suyu			203. İçme Suyu			203. Ortak Alanlar			211. İçme Sistemi		
305. İçme Suyu			204. İçme Suyu			204. Ortak Alanlar			212. İçme Sistemi		
307. İçme Suyu			205. İçme Suyu			205. Ortak Alanlar			213. İçme Sistemi		
309. İçme Suyu			206. İçme Suyu			206. Ortak Alanlar			214. İçme Sistemi		
311. İçme Suyu			207. İçme Suyu			207. Ortak Alanlar			215. İçme Sistemi		
313. İçme Suyu			208. İçme Suyu			208. Ortak Alanlar			216. İçme Sistemi		
315. İçme Suyu			209. İçme Suyu			209. Ortak Alanlar			217. İçme Sistemi		
317. İçme Suyu			210. İçme Suyu			210. Ortak Alanlar			218. İçme Sistemi		
319. İçme Suyu			211. İçme Suyu			211. Ortak Alanlar			219. İçme Sistemi		
321. İçme Suyu			212. İçme Suyu			212. Ortak Alanlar			220. İçme Sistemi		
323. İçme Suyu			213. İçme Suyu			213. Ortak Alanlar			221. İçme Sistemi		
325. İçme Suyu			214. İçme Suyu			214. Ortak Alanlar			222. İçme Sistemi		
327. İçme Suyu			215. İçme Suyu			215. Ortak Alanlar			223. İçme Sistemi		
329. İçme Suyu			216. İçme Suyu			216. Ortak Alanlar			224. İçme Sistemi		
331. İçme Suyu			217. İçme Suyu			217. Ortak Alanlar			225. İçme Sistemi		
333. İçme Suyu			218. İçme Suyu			218. Ortak Alanlar			226. İçme Sistemi		
335. İçme Suyu			219. İçme Suyu			219. Ortak Alanlar			227. İçme Sistemi		
337. İçme Suyu			220. İçme Suyu			220. Ortak Alanlar			228. İçme Sistemi		
339. İçme Suyu			221. İçme Suyu			221. Ortak Alanlar			229. İçme Sistemi		
341. İçme Suyu			222. İçme Suyu			222. Ortak Alanlar			230. İçme Sistemi		
343. İçme Suyu			223. İçme Suyu			223. Ortak Alanlar			231. İçme Sistemi		
345. İçme Suyu			224. İçme Suyu			224. Ortak Alanlar			232. İçme Sistemi		
347. İçme Suyu			225. İçme Suyu			225. Ortak Alanlar			233. İçme Sistemi		
349. İçme Suyu			226. İçme Suyu			226. Ortak Alanlar			234. İçme Sistemi		
351. İçme Suyu			227. İçme Suyu			227. Ortak Alanlar			235. İçme Sistemi		
353. İçme Suyu			228. İçme Suyu			228. Ortak Alanlar			236. İçme Sistemi		
355. İçme Suyu			229. İçme Suyu			229. Ortak Alanlar			237. İçme Sistemi		
357. İçme Suyu			230. İçme Suyu			230. Ortak Alanlar			238.		

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ Certificate of permission for use of building						Barkod / Karekod: 134359173	
1. Belgeli veren kurum: KÜTAHYA BELEDİYESİ				9. Belgeli veriliş amacı: <input checked="" type="checkbox"/> Kısım Kullanma izni <input type="checkbox"/> Yapı Kullanma izni		10. Belgeli onay tarihi: 24/01/2019	11. Belge no: 2019/37
2. Belge veriliş yeri adresi: KÜTAHYA İlçe: MERKEZ				12. Belgeli esas türü: <input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yeniden <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 5.Kat katması <input type="checkbox"/> 6.Yeniden <input type="checkbox"/> 7. Geçiş			
Koy: KUTAHYA Belediye: KUTAHYA BELEDİYESİ				8. Taahhüt <input type="checkbox"/> 9. Döğü <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Döğendime <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değeri <input type="checkbox"/> 13. Fosforik <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat			
Mihalle: KIRAZPINAR Mihalle tanımlı kodu: 52				15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16. İsmi dışı yapı <input type="checkbox"/> 17. İsmi dışı <input type="checkbox"/> 18. Balçık duvarı <input type="checkbox"/> 19.			
Cadden/Sokak/Bulvar/Meydan/Kısmi adı: KÜTAHYA DÜMLÜPİNAR (İNŞA) EYLÜL/VAÇELEBİ VERİLEBİLİR KÜME EVLERİ				10. İlk yapı ruhsatı tarihi: 15.05.2017			
Cadden/Sokak/Bulvar/Meydan/Kısmi tanımlı kodu: 19: Diğ. kağıt no: 351				14. İlk yapı ruhsatı no: 2017/342-9			
Site adı: Yapı Kimlik No: 47228805				15. Son yapı ruhsatı tarihi: 18. Son yapı ruhsatı no:			
3. Plafta No: 4. Adet No: 5. Parsel No: 6. Blok No: 251 1-2 102 2 1/BLOK				17. Yeniden ruhsatı tarihi: 21. İmar durumu tarihi: 11.06.2018			
27. Tapu tesisi belge no: 28. CED raporu onay tarihi: 29. Tapu tesisi belge no: 9562-16-1501				20. İmar planı onay tarihi: 21. İmar durumu tarihi: 11.06.2018			
23. Zemin etüdü onay tarihi: 24. CED raporu onay tarihi: 25. Tapu tesisi belge tarihi: 10.05.2016				26. Tapu tesisi belge no: 9562-16-1501			
27. Tapu tesisi belge no: 28. Tapu tesisi belge no: 29. Parselin kullanıcı amacı: 20. İmar planı onay tarihi: 21. İmar durumu tarihi: 11.06.2018				23. Parselin kullanıcı amacı: UNİVERSİTE SOSYAL YASAM MERKEZİ			
29. Parselin alanı(m ²): 24678				30. Parselin alanı(m ²): 24678			
Yapı Sahibinin		Yapı Mütahhidinin		Şantiye Şefinin			
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no T.C. DÜMLÜPİNAR ÜNİVERSİTESİ REKTÖRLÜĞÜ YAPILAR VE TEKNİK DAİRE BAŞKANLIĞI ÖZÜ ÖĞRENCİ YURDU)		35. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no BÜĞRA KESER SENEM, TEFİRCİM İNŞAAT (NERİJİ SANAYİ VE TİCA.S): 2303412580		48. Adı soyadı, unvanı BÜĞRA BAŞYİĞİT, MİMAR			
32. Bağli olduğu vergi dairesi adı Prof. Dr. Kaan ERORSAN Rektör Yardımcısı		37. Oda sicil no 187448		47. T.C. kimlik no 54346292780			
33. Vergi kimlik no		36. Vergi kimlik no 8370453193		49. Oda sicil no 57190			
34. Adres KIRAZPINAR MAH. KUTAHYA BELEDİYESİ KÜME EVLERİ MERKEZ BINA 3. KAT NO: 52 MERKEZ / KÜTAHYA		40. Sigorta sicil no 41. Sözleşme tarihi 42. Sözleşme no 43. Yapı mütahhidine yetki belge no 0009215068797203		49. Sigorta sicil no 50. Sözleşme tarihi 51. Sözleşme no			
44. Söile esas adres BAZILIGMANPAĞA MAH. NENE HATUN CAD. NO: 98 ÇANKAYA / ANKARA		45. İmza		52. Adres YUNUSSEMRE MAH. 1. TUNAHAN BSK. K BLOK NO: 19 İÇ KAPLI NO: 5 MERKEZ / KÜTAHYA			
Belge Düzenleme Özellikleri		Yapı ile İlgili Özellikler					
54. Kullanma amaçına göre yapılan bina bölümleri ile ortak alanlar		57. Betonun yapı sayısı		58. Yapıda beton bina bölümleri sayısı		59. Yapunun taban alanı(m ²)	
1220 - Ofis ve İşyeri		3		3		813,75	
3005 - Ortak Alan (Eğlence)		9		11		8193,25	
55. Bağımsız bölüm sayısı		56. Yalıtım (m ²)		60. Yapunun toplam kat sayısı		61. Yapı inşaat alanı(m ²)	
3		976,94		1		1904,15	
56. Bağımsız bölüm sayısı		57. Yalıtım (m ²)		61. Yapunun toplam kat sayısı		62. Yapunun toplam kat sayısı	
3		976,94		1		1	
57. Yalıtım (m ²)		58. Yapıda beton bina bölümleri sayısı		62. Yapunun toplam kat sayısı		63. Yapunun toplam kat sayısı	
976,94		3		11		11	
58. Yapıda beton bina bölümleri sayısı		59. Yapunun taban alanı(m ²)		64. Toplam kat (daire) sayısı		65. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)	
3		813,75		9		8790,3	
59. Yapunun taban alanı(m ²)		60. Yapunun toplam kat sayısı		66. Yapunun toplam kat sayısı		67. İnce kat sayısı	
813,75		1		1		2	
60. Yapunun toplam kat sayısı		61. Yapı inşaat alanı(m ²)		68. Yapunun toplam kat sayısı		69. İnce kat sayısı	
1		1904,15		2		2	
61. Yapı inşaat alanı(m ²)		62. Yapunun toplam kat sayısı		70. İnce kat sayısı		71. Yapunun toplam kat sayısı	
1904,15		2		2		2	
62. Yapunun toplam kat sayısı		70. İnce kat sayısı		72. Yapunun toplam kat sayısı		73. Yapunun toplam kat sayısı	
2		2		4,6		7,5	
63. Yapunun toplam kat sayısı		71. Yapunun toplam kat sayısı		73. Yapunun toplam kat sayısı		74. İnce kat sayısı	
2		4,6		7,5		7,5	
64. Toplam kat (daire) sayısı		72. Yapunun toplam kat sayısı		74. İnce kat sayısı		75. Yapunun toplam kat sayısı	
9		11		2		2	
65. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		73. Yapunun toplam kat sayısı		75. Yapunun toplam kat sayısı		76. Yapunun toplam kat sayısı	
8790,3		11		2		2	
66. Yapunun toplam kat sayısı		74. İnce kat sayısı		76. Yapunun toplam kat sayısı		77. Yapunun toplam kat sayısı	
1		2		2		2	
67. İnce kat sayısı		75. Yapunun toplam kat sayısı		77. Yapunun toplam kat sayısı		78. Yapunun toplam kat sayısı	
2		2		2		2	
68. Yapunun toplam kat sayısı		76. Yapunun toplam kat sayısı		78. Yapunun toplam kat sayısı		79. Yapunun toplam kat sayısı	
2		2		2		2	
69. İnce kat sayısı		77. Yapunun toplam kat sayısı		79. Yapunun toplam kat sayısı		80. Yapunun toplam kat sayısı	
2		2		2		2	
70. İnce kat sayısı		78. Yapunun toplam kat sayısı		80. Yapunun toplam kat sayısı		81. Form düzenleme katları	
2		2		2		2	
71. Yapunun toplam kat sayısı		79. Yapunun toplam kat sayısı		81. Form düzenleme katları		82. Form düzenleme katları	
2		2		2		2	
72. Yapunun toplam kat sayısı		80. Yapunun toplam kat sayısı		82. Form düzenleme katları		83. Form düzenleme katları	
4,6		11		2		2	
73. Yapunun toplam kat sayısı		81. Form düzenleme katları		83. Form düzenleme katları		84. Form düzenleme katları	
7,5		2		2		2	
74. İnce kat sayısı		82. Form düzenleme katları		84. Form düzenleme katları		85. Form düzenleme katları	
2		2		2		2	
75. Yapunun toplam kat sayısı		83. Form düzenleme katları		85. Form düzenleme katları		86. Form düzenleme katları	
2		2		2		2	
76. Yapunun toplam kat sayısı		84. Form düzenleme katları		86. Form düzenleme katları		87. Form düzenleme katları	
2		2		2		2	
77. Yapunun toplam kat sayısı		85. Form düzenleme katları		87. Form düzenleme katları		88. Form düzenleme katları	
2		2		2		2	
78. Yapunun toplam kat sayısı		86. Form düzenleme katları		88. Form düzenleme katları		89. Form düzenleme katları	
4,6		2		2		2	
79. Yapunun toplam kat sayısı		87. Form düzenleme katları		89. Form düzenleme katları		90. Form düzenleme katları	
7,5		2		2		2	
80. Yapunun toplam kat sayısı		88. Form düzenleme katları		90. Form düzenleme katları		91. Form düzenleme katları	
2		2		2		2	
81. Form düzenleme katları		89. Form düzenleme katları		91. Form düzenleme katları		92. Form düzenleme katları	
2		2		2		2	
82. Form düzenleme katları		90. Form düzenleme katları		92. Form düzenleme katları		93. Form düzenleme katları	
2		2		2		2	
83. Form düzenleme katları		91. Form düzenleme katları		93. Form düzenleme katları		94. Form düzenleme katları	
2		2		2		2	
84. Form düzenleme katları		92. Form düzenleme katları		94. Form düzenleme katları		95. Form düzenleme katları	
2		2		2		2	
85. Form düzenleme katları		93. Form düzenleme katları		95. Form düzenleme katları		96. Form düzenleme katları	
2		2		2		2	
86. Form düzenleme katları		94. Form düzenleme katları		96. Form düzenleme katları		97. Form düzenleme katları	
2		2		2		2	
87. Form düzenleme katları		95. Form düzenleme katları		97. Form düzenleme katları		98. Form düzenleme katları	
2		2		2		2	
88. Form düzenleme katları		96. Form düzenleme katları		98. Form düzenleme katları		99. Form düzenleme katları	
2		2		2		2	
89. Form düzenleme katları		97. Form düzenleme katları		99. Form düzenleme katları		100. Form düzenleme katları	
2		2		2		2	
90. Form düzenleme katları		98. Form düzenleme katları		100. Form düzenleme katları		TOPLAM	
2		2		2		0	
91. Form düzenleme katları		99. Form düzenleme katları		TOPLAM		0	
2		2		0		0	
92. Form düzenleme katları		100. Form düzenleme katları		TOPLAM		0	
2		2		0		0	
93. Form düzenleme katları		TOPLAM		0		0	
2		0		0		0	
94. Form düzenleme katları		TOPLAM		0		0	
2		0		0		0	
95. Form düzenleme katları		TOPLAM		0		0	
2		0		0		0	
96. Form düzenleme katları		TOPLAM		0		0	
2		0		0		0	
97. Form düzenleme katları		TOPLAM		0		0	
2		0		0		0	
98. Form düzenleme katları		TOPLAM		0		0	
2		0		0		0	
99. Form düzenleme katları		TOPLAM		0		0	
2		0		0		0	
100. Form düzenleme katları		TOPLAM		0		0	
2		0		0		0	

KÜTAHYA BELEDİYESİ

102 ADA 2 PARSEL

İŞİN YERİ

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

KULLANIM AMACI: YURT	İNŞAAT TÜRÜ: TÜNEL KALIP + BETONARMA KARKAS	İNŞ. ALN.= 56.984 m ²
----------------------	--	----------------------------------

	ADI-SOYADI	BAĞLI BULUNDUĞU VERGİ DAİRESİ VE NOSU	ADRES/TEL
İŞVEREN	ISPARTA YURT YATIRIMLARI A.Ş.	CUMHURİYET-4660693828	Kazım Özalp Mah. Koza Sok. No:22 06700 Çankaya/Ankara
MÜTEAHHİT	TEFIROM İNŞ. ENERJİ SAN. VE TİC. A.Ş.	KAVAKLIDERE-8330463193	Nenehatun Cad. No:98 06700 GCP Çankaya /ANKARA


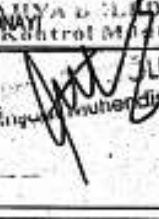
TADİLAT OLURU VEREN MİMAR	ADI SOYADI	ÖNVAN	ODA SİCİL NO	BÜRO TESCİL BELGE NO	VERGİ D. NO	İMZA	ADRES-TEL



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 4600158176	Şeker mah. Şenkalı cad. 8/B Beşiktaş / MERAM 0 312 2339340

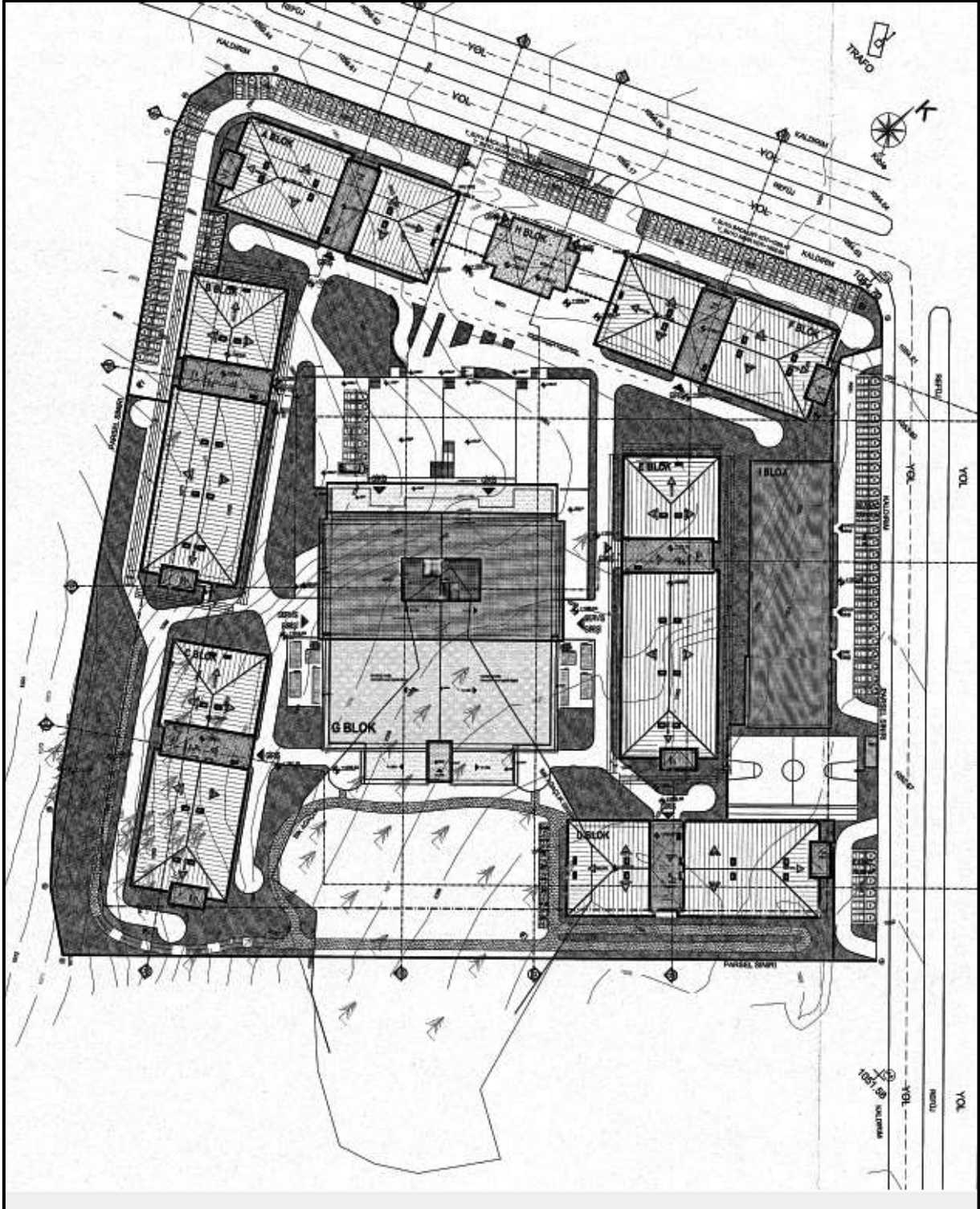
BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ -ÇOĞALTILAMAZ -KULLANILAMAZ
(ALL RIGHTS OF THIS PROJECT IS RESERVED.)

KÜTAHYA BELEDİYESİ Yapı Kontrol Müdürlüğü	KÜTAHYA BELEDİYESİ Yapı Kontrol Müdürlüğü
 MUSTAFA MERMER Mimar	 MUSTAFA MERMER Mimar

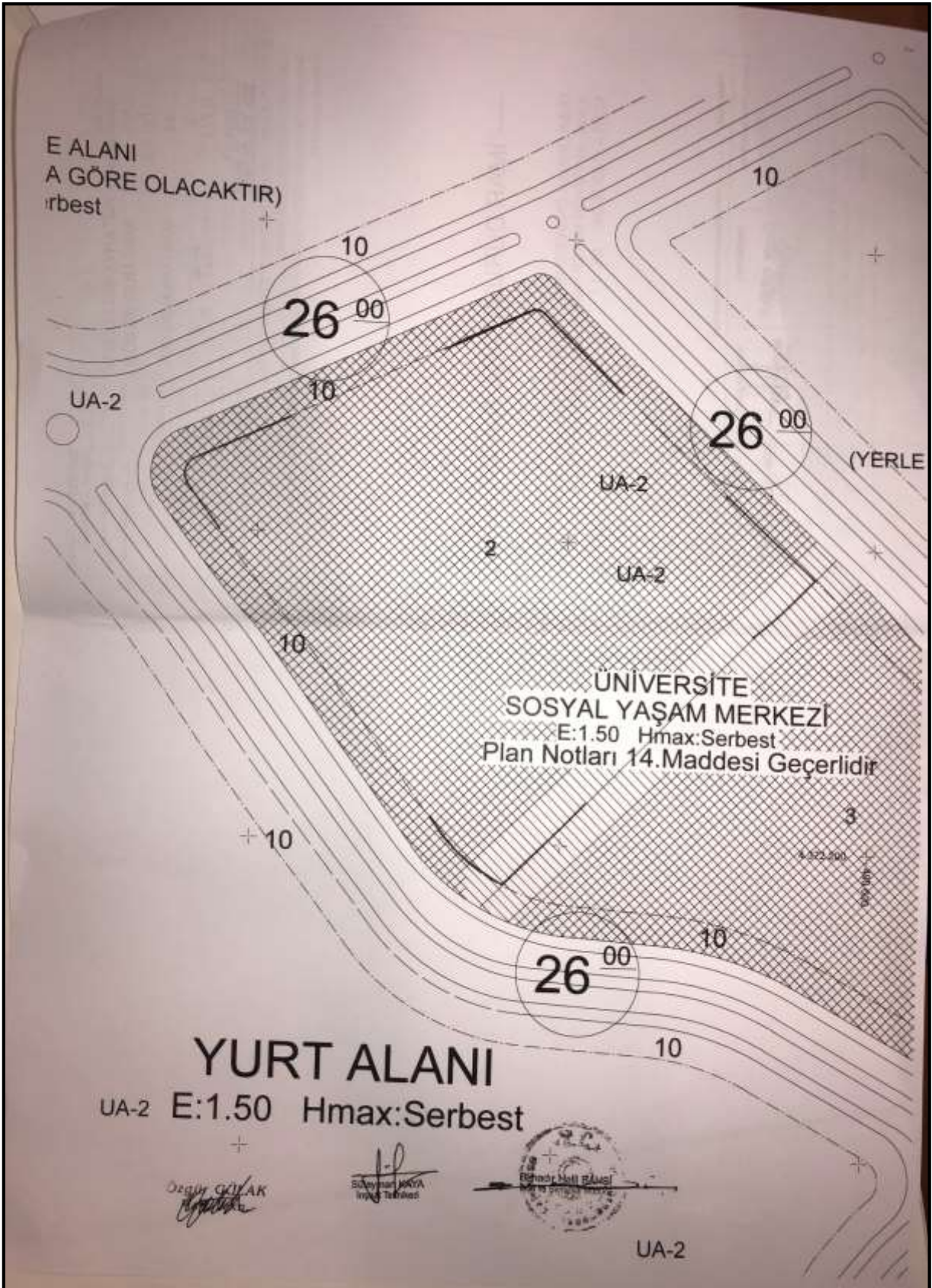
BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ

MİMARİ HİZMET SINIFI	STATİK HİZMET SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	İNŞAAT ALANI m ²	İNŞAAT SÜRESİ AY	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK m	EN BÜYÜK KAT YÜK. m	HAREKETLİ YÜK Kg/m ²
4C			8+2+6 Kat 8+2+7 kat	56.984 m ²		BETONARME			

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



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.


Sermaye Piyasası Kurulu
Lisanslama ve Sicil İşleri Genel Müdürlüğü

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.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR




Sermaye Piyasası Kurulu
Lisanslama ve Sicil İşleri Genel Müdürlüğü

Tarih : 13.07.2015 No : 404622

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.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 04.08.2010 No : 401418

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.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
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

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.