



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Bu rapor; “Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” için hazırlanmıştır.



Edirne, Uzunköprü, Rızaefendi Mah. 1373 Ada 3 Parsel (Kargir Bina)



2024-ŞGYO-0016

31.12.2024

İş bu rapor kapak+45 sayfadan ibaret olup bir bütündür. Parçalı olarak kullanılamaz.

Erman ERGÜN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 407550)

Yasin ÇABUK

Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 405180)

Soner GÖKDAĞLI

Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 410944)



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Edirne, Uzunköprü, Rızaefendi Mah. 1373 Ada 3 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0016
Sayfa 1 / 45

İÇİNDEKİLER

RAPOR ÖZETİ	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1. RAPORUN TARİHİ	5
1.2. RAPORUN NUMARASI	5
1.3. RAPORU HAZIRLAYANLARIN AD VE SOYADLARI	5
1.4. RAPORU KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ ADI SOYADI	5
1.5. DEĞERLEME TARİHİ	5
1.6. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ NUMARASI	5
1.7. RAPORUN, TEBLİĞİN (III-62.3) 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	5
1.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA, SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	5
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1. KURULUŞU TANITICI BİLGİLER	6
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR / İŞİN KAPSAMI	6
BEYANLAR	7
3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER	9
3.1.1. YERİ VE KONUMU	9
3.1.2. PARSEL BİLGİLERİ	10
3.1.3. TAPU KAYITLARI	13
3.1.4. TAKBİS KAYITLARI	13
3.1.5. PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B.	15
3.2. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	18
3.3. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	18
3.4. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	19
3.5. GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	19
3.6. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	19
3.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	19
3.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	19
3.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	20
3.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	20
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	21
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	21
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ	26
4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	31
4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	31

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Edirne, Uzunköprü, Rızaefendi Mah. 1373 Ada 3 Parsel Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0016 Sayfa 2 / 45
--	--	---

4.5. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER	31
4.6. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU’NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	31
4.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	31
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	32
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	43
7. SONUÇ	45
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	45
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	45

Not: Sayfa linklerinden geri dönüş için “Alt+Sol Ok” tuş bileşeni kullanılmalıdır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Edirne, Uzunköprü, Rızaefendi Mah. 1373 Ada 3 Parsel Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0016 Sayfa 3 / 45
--	--	---

RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Sözleşme Tarihi ve Rapor No

01.02.2024 / 2024-ŞGYO-0016 (Çoklu rapor sözleşmesi)

Değerlenen Mülkiyet Hakları

Gayrimenkul Değerlemesi (Pazar Değeri ve Pazar Kirası Takdiri)

Raporun Konusu

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve tam hisse ile mülkiyetlerinde olan;

Edirne ili, Uzunköprü ilçesi, Rızaefendi Mahallesi, 1373 ada, 3 parsel, 114,13 m² yüzölçümlü “Kargir Bina” nitelikli gayrimenkulün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Gayrimenkullerin Adres

Rızaefendi Mahallesi, Gazi Caddesi, No: 56, Uzunköprü / EDİRNE

Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler

Sahibi

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)

Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı

Değerleme tarihi itibarıyla rapora konu taşınmaz banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Tapu örneği ve TAKBİS belgesi ekte yer almaktadır.

İmar Durumu

Uzunköprü Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre, rapor konusu taşınmazın yer aldığı 1373 ada 3 no.lu parselin;

06.03.2018 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Uzunköprü Uygulama İmar Planı’nda “Ticaret” alanında Bitişik Nizam, H= 5 Kat yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

Yeniden yapılanma halinde imar planına göre parselin yaklaşık 12 m² yol terki olduğu bilgisi edinilmiştir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Edirne, Uzunköprü, Rızaefendi Mah. 1373 Ada 3 Parsel Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0016 Sayfa 4 / 45
--	--	---

Nihai Değer Takdiri

7.1.'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerleme konusu 2 katlı "Bina" nitelikli gayrimenkule ilişkin 11.730.000 TL KDV hariç Pazar Değeri, 44.000 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

Niteliği	m ²	Pazar Değeri (TL)	Pazar Kirası (TL/Ay)
2 Katlı Bina	184	11.730.000,00	44.000,00

Nihai olarak;

Pazar Değeri; 11.730.000 TL (OnbirMilyonYediyüzotuzBinTürkLirası) + KDV

Takdir edilmiştir.

KDV/Stopaj hariç aylık Pazar Kirası;

44.000,00 TL/Ay (KırkdörtBinTürkLirası)

Takdir edilmiştir.

Erman ERGÜN Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 407550)	Yasin ÇABUK Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405180)	Soner GÖKDAĞLI Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410944)
---	---	--

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Edirne, Uzunköprü, Rızaefendi Mah. 1373 Ada 3 Parsel Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0016 Sayfa 5 / 45
--	--	---

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi

31.12.2024

1.2. Raporun Numarası

2024-ŞGYO-0016

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Erman ERGÜN (Lisans Tarih-No: 03.01.2018 / 407550)

Yasin ÇABUK (Lisans Tarih-No: 15.02.2016 / 405180)

1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Soner GÖKDAĞLI (Lisans Tarih-No: 23.10.2018 / 410944)

1.5. Değerleme Tarihi

26.12.2024

1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi Numarası

01.02.2024 (Çoklu rapor sözleşmesi)

1.7. Raporun, Tebliğin (III-62.3) 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

(Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.)

Düzenlenen rapor, "Gayrimenkul Değerleme Raporu" olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 tebliği 1 inci madde ikinci fıkra kapsamında hazırlanmıştır.

1.8. Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Şirketimizce aynı gayrimenkuller için daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Edirne, Uzunköprü, Rızaefendi Mah. 1373 Ada 3 Parsel Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0016 Sayfa 6 / 45
--	--	---

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluşu Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı : GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Adres : Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok
No:4/1 Daire: 37 Büyükçekmece / İSTANBUL
Şirket Merkezi : İSTANBUL
Kuruluş Tarihi : 09.04.2007
Ticaret Sicil No : 622070
Vergi Dairesi / Vergi No : BÜYÜKÇEKMECE V.D. / 396 059 3711
Mersis No : 0396059371100015
Web/E-posta : Web: www.ggd.com / E-Mail: info@ggd.com.tr
Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr
Sermaye : 1.000.000.-TL
SPK Listesine Alınma Tarihi : 19.06.2008
BDDK Listesine Alınma Tarihi : 15.06.2011
SPK Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar Listesine Alınma Tarihi: 06.10.2022

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Adres : Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:171A İç Kapı No: 176
34394 Şişli / İSTANBUL
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : Kayıtlı Sermaye Tavanı: 3.000.000.000 TL
Çıkarılmış Sermaye: 813.555.283 TL
Halka Açıklık Oranı : %25,00
Veri Dairesi / Vergi Kimlik No : Zincirlikuyu Vergi Dairesi / 8010706815
Ticaret Sicil No : İstanbul Ticaret Odası / 80786-5
Mersis No. : -
KEP Adresi : sekergyo@hs01.kep.tr
Tel : 0 212 398 38 00
WEB / E-Posta : www.sekergyo.com.tr / info@sekergyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar / İşin Kapsamı

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve tam hisse ile mülkiyetlerinde olan;

Edirne ili, Uzunköprü ilçesi, Rızaefendi Mahallesi, 1373 ada, 3 parsel, 114,13 m² yüzölçümlü "Kargir Bina" nitelikli gayrimenkulün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Edirne, Uzunköprü, Rızaefendi Mah. 1373 Ada 3 Parsel Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0016 Sayfa 7 / 45
--	--	---

BEYANLAR

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu, müşteri tarafından ibraz edilen belgelerin doğru kabul edildiğini,
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını,
- Değerleme ücretimizin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi,
- Değerleme uzmanı olarak, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in (III-62.3) eki formatta, 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını,
- Değerleme raporunun UDS 2017 Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- Zemin araştırmaları ve zemin sıvılaşması çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün mevcut haliyle çevresel olumsuz bir etkisinin olmadığını varsayıldığını,
- İhtisas ve detaylı inceleme gerektirmesi nedeniyle statik ve deprem güvenilirliği konusunda fikir beyan edemeyeceğimizi ve sorumlu olmayacağımızı,
- İş bu gayrimenkul değerlendirme raporunun, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamayacağını, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilemeyeceğini ve farklı amaçlarla kullanılamayacağını, beyan ederiz.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Edirne, Uzunköprü, Rızaefendi Mah. 1373 Ada 3 Parsel Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0016 Sayfa 8 / 45
--	--	---

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Satın alan/kiralayan ve satan/kiraya veren makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı/kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul satış/kiralama işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Edirne, Uzunköprü, Rızaefendi Mah. 1373 Ada 3 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0016
Sayfa 9 / 45

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.1.1. Yeri ve Konumu

Değerleme konusu gayrimenkul, Uzunköprü Devlet Hastanesi Kadın Doğum ve Çocuk Hastalıkları Klinikleri binası önünden güneybatıya hareketle, sırasıyla Bülent Çakır, Hayrabolu ve Gazi Caddeleri üzerinden yaklaşık 2,5 km. mesafede yer almakta olup, otomobille 7 dakikada ulaşılabilir.



Uzunköprü Devlet Hastanesi Kadın Doğum ve Çocuk Hastalıkları Klinikleri binası önünden Bülent Çakır Caddesi güzergahından güneybatıya hareketle yaklaşık 650 m. ilerledikten sonra sola dönülür ve Hayrabolu Caddesi'ne girilir. Cadde üzerinde batı yönünde 700 m. ilerledikten sonra Kocameşe Deresi'ne gelmeden sağa dönülerek Mahsar Müfit Kansu Caddesi'ne girilmek üzere sağa dönülür. Bu cadde üzerinde 400 m. kuzeybatı yönünde ilerledikten sonra 2. Murat Ortaokulu Caddesi'ne girmek üzere sola dönülerek Kocameşe Deresi üzerinden geçilir ve 140 m. ilerlenir. Gazi Mahmut Sokak güzergahında Aziz Loannis Kilisesi önünden devam edilerek 400 m. sonrasında Gazi Caddesi'ne girilmek üzere sola dönülür ve 200 m. sonunda Gazi Caddesi ve Bezirci Sokak kesişim noktasında değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsele ulaşılır.

Rapora konu gayrimenkul Uzunköprü Belediyesi'ne yakın konumda yer almakta olup taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları veya özel araçlar ile sağlanabilmektedir. Taşınmazın kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Taşınmazın yakın çevresinde marketler, resmi kurumlar, cami ve okullar bulunmaktadır. Taşınmazın üzerinde bulunduğu Gazi Caddesi ve yakın çevresi ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir lokasyondur.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Edirne, Uzunköprü, Rızaefendi Mah. 1373 Ada 3 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0016
Sayfa 10 / 45

3.1.2. Parsel Bilgileri

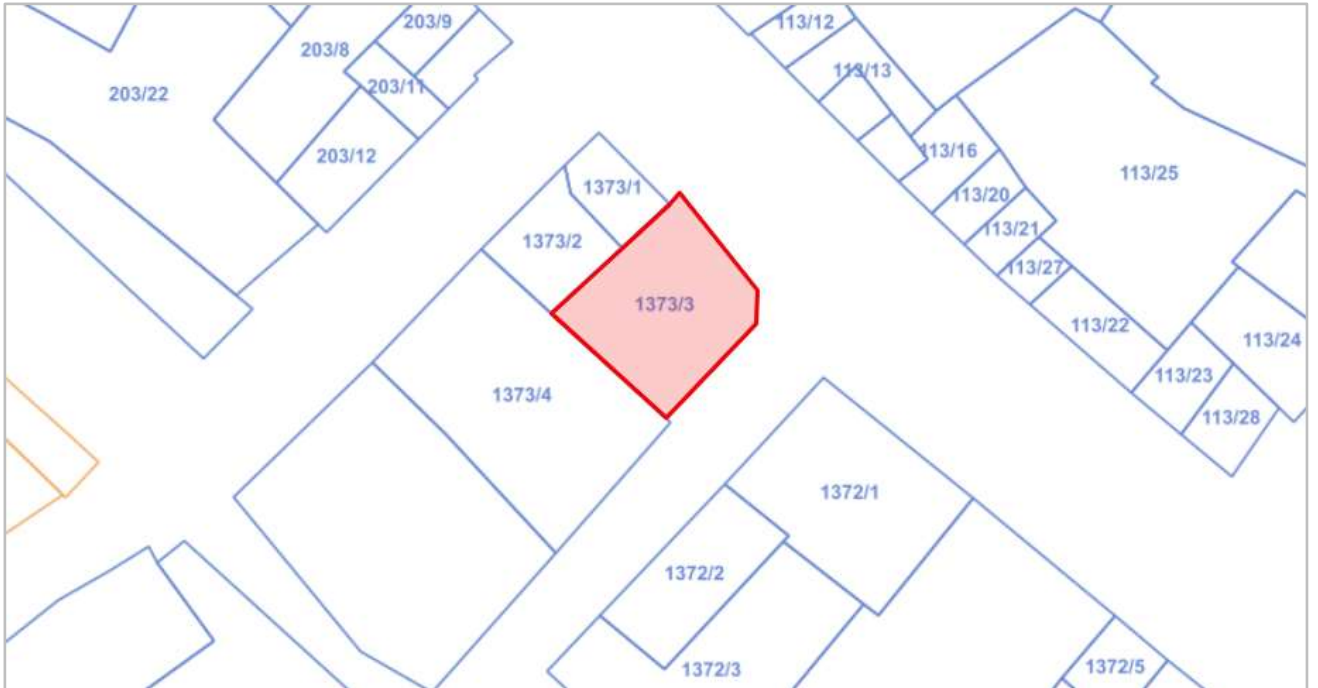
1373 Ada 3 Parsel (Enlem: 41°16'5.25"K Boylam: 26°41'8.10"D Google Earth)



Tip	Alan (m2)
Yapı	114.12

İl	Edirne
İlçe	Uzunköprü
Mahalle/Köy	Rızaefendi
Mahalle No	164485
Ada	1373
Parsel	3
Tapu Alanı	114,13
Nitelik	Kargir Bina
Mevkii	-
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	F17-A-24-C-1-C

Yakın Çevre Parsel Yapısı



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Edirne, Uzunköprü, Rızaefendi Mah. 1373 Ada 3 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0016
Sayfa 11 / 45

Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi 205 ada 2 parsel için düzenlenmiştir.
Parsel hareketine ilişkin bilgiler aşağıdadır.

205 ada 2 parsel hareket listesi

Bu taşınmaz 24/01/2023 Tarihli 3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği
Köy/Mahalle/Mevki/Ada/Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi ile pasife alınmıştır.

[Parsel hareketlerini göster](#)

205 ada 2 parsel hareket listesi

Tablo Grafik

Açıklama	Durum	Taşınmaz No	Parsel
▼ 24/01/2023 Tarihli 3402 S.Y. Kadastro Ka...	Pasif	205/2	
-	Aktif	1373/3	

Kuzeye Bakış



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Edirne, Uzunköprü, Rızaefendi Mah. 1373 Ada 3 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0016
Sayfa 12 / 45

Batıya Bakış



Güneye Bakış



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Edirne, Uzunköprü, Rızaefendi Mah. 1373 Ada 3 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0016
Sayfa 13 / 45

Doğuya Bakış



3.1.3. Tapu Kayıtları

Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Taşınmaz Kimlik No	127134873
Ada/Parsel	1373/3
AT Yüzölçümü (m2)	114,13
İl/İlçe	EDİRNE / UZUNKÖPRÜ
Mahalle/Mevkii	RIZAEFENDİ / -
Cilt/Sayfa No	3/212
Ana Taşınmaz Nitelik	Kargir Bina
Malik / Hisse	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
Edinme Sebebi	3402 S. Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/ Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi
Edinme Tarihi-Yevmiye	24.01.2023 / 2095

Tapu örneği [EK-1](#)'dedir.

3.1.4. TAKBİS Kayıtları

TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Malik / Hisse : ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

Edinme Sebebi : 3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi

Tarih-Yevmiye : 24.01.2023 / 2095

TAKBİS tarihi itibarıyla, taşınmazın tapu sicilinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır. TAKBİS örneği [EK-2](#)'de yer almaktadır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Edirne, Uzunköprü, Rızaefendi Mah. 1373 Ada 3 Parsel
Kargir Bina

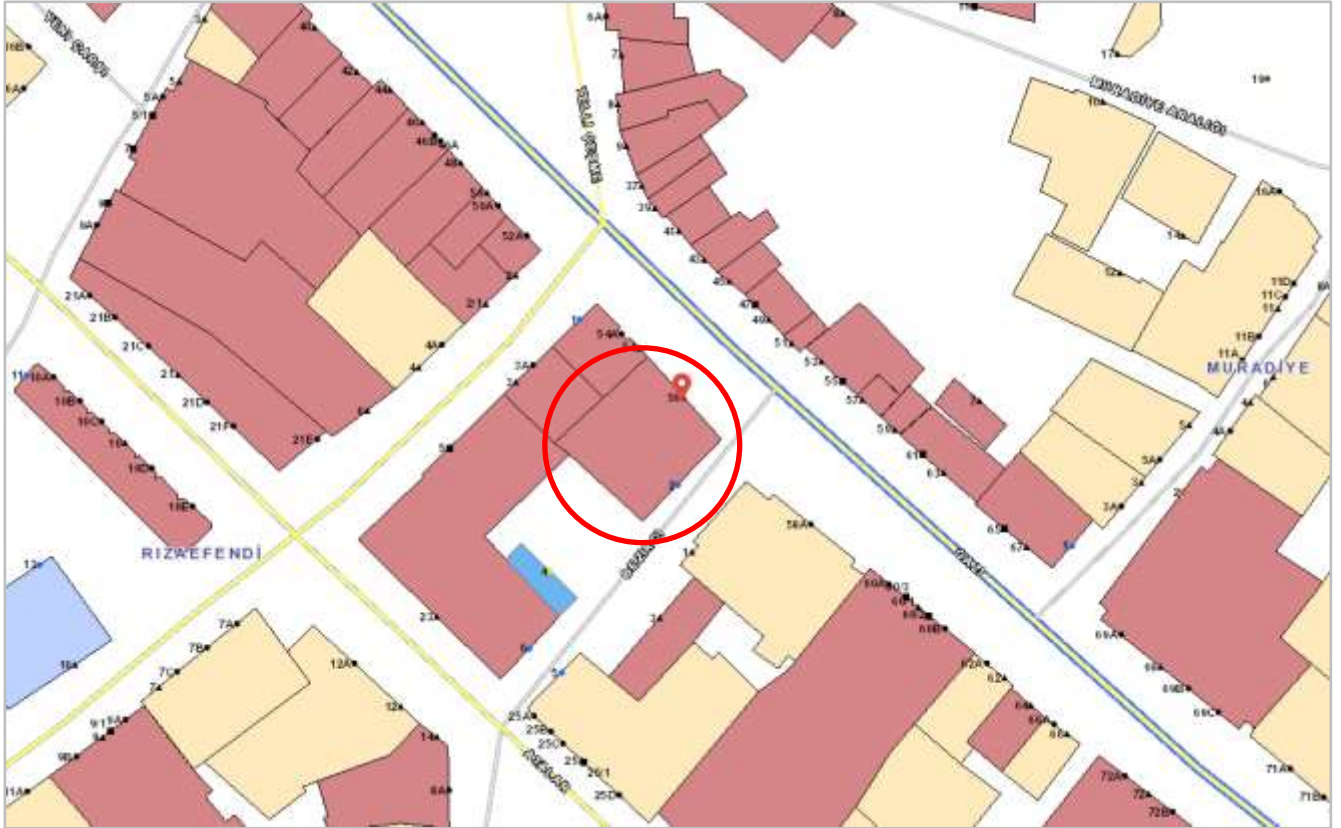
31.12.2024
2024-ŞGYO-0016
Sayfa 14 / 45

UAVT Adres Kodu: 1382831921

EDİRNE / UZUNKÖPRÜ / RIZAEFENDİ MAHALLESİ / GAZİ (Cadde) / 56 - İşyeri - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen
/ Kullanım Amacı : Banka Şubesi - Tip : Ö



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
128381332	-	-	-	-	Bina Ana Giriş	-	SEKERBANK	56	1382831921	-	Banka Şubesi	Özel	Bilinmeyen	-
586073207	-	-	-	22200	Tahsis	-	SEKERBANK	2						



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

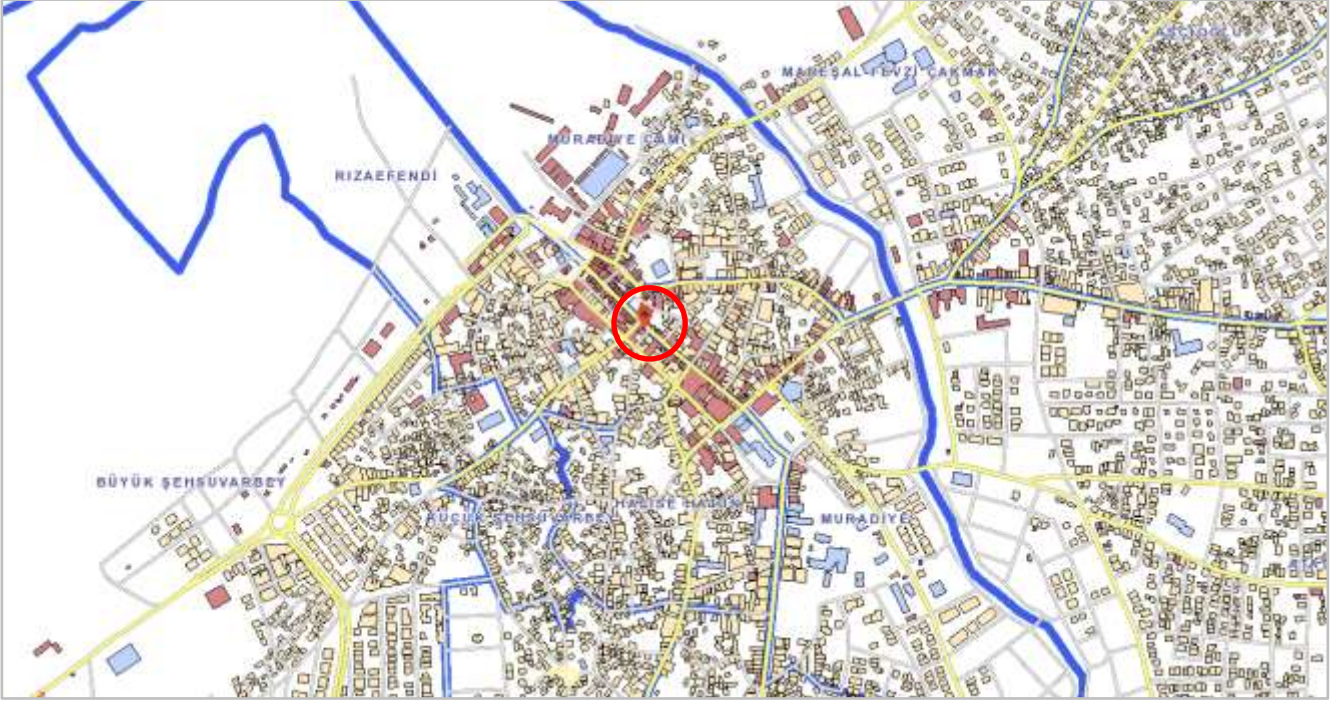
☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

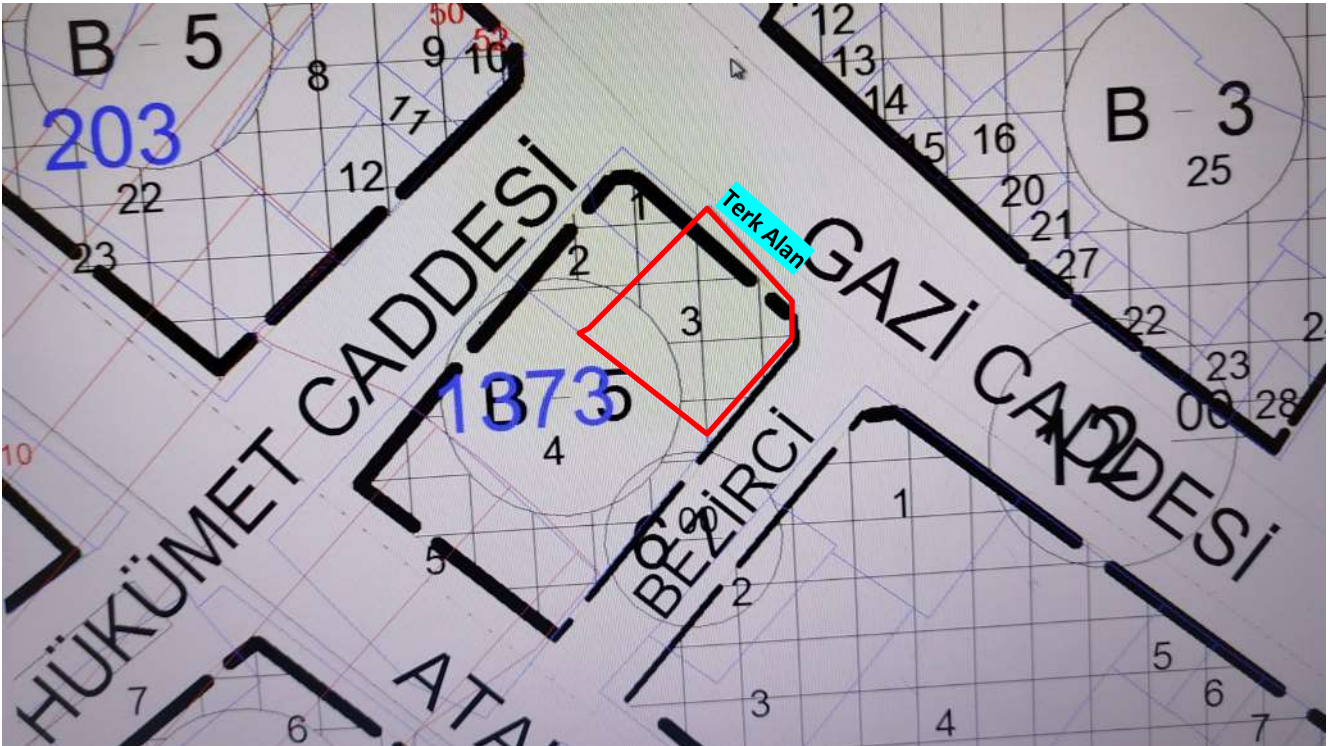


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Edirne, Uzunköprü, Rızaefendi Mah. 1373 Ada 3 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0016
Sayfa 15 / 45



**3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b.
İmar Planı**





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Edirne, Uzunköprü, Rızaefendi Mah. 1373 Ada 3 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0016
Sayfa 16 / 45

Yazılı İmar Durumu

T.C. UZUNKÖPRÜ BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Tarih: 18/11/2024 -63	Adı Soyadı : ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Adres : Uzunköprü/EDİRNE
18/11/2024 tarihli dilekçenize karşılıktır.	
1 X Belediye-Mücvir sahasındadır.	9 - Sanayi bölgesi sahasındadır.
2 - Kamu hizmetine ayrılan sahadadır.	10 X Zemin kat ticaret
3 - İnkişaf sahasındadır.	11 X Zemin etüdü yapılacaktır.
4 - Ada dahilinde kalmaktadır.	12 - Sit bölgesi içindedir.
5 - Tevhit ve İfraz tabi sahadadır.	13 - () Alt bölge içindedir.
6 X İskan sahasındadır.	14 X Otopark yönetmeliğine uyulacak
7 X Ticaret bölgesi sahasındadır.	15 X Yola terk yapılacaktır.
8 - Konut dışı kentsel çalışma alanı	16 X Kanal kotunun kurtarmadığı durumlarda bodrum kattaki giderler pis su pompası ile çözülecektir.

Bu imar durumu 3194 sayılı İmar kanunu ve yönetmeliğine göre tanzim edilmiştir. İmar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir. İnşaat yaptırılamaz. İmar planında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez. İş bu imar durumu bir yıl için geçerlidir. İmar durumu talep üzerine verilmiştir.

Bina yüksekliği	Yönetmelik	İnşaat nizamı	Bitişik Nizam 5 Kat Ticari
Bina derinliği	Yönetmelik	TAKS	-
Ön bahçe mesafesi	-	KAHS	-
Komşu mesafesi	-	EMSAL	Yönetmelik
Arka bahçe mesafesi	Yönetmelik	Mer'li İmar planı	Revizyon
Bulunduğu belediye	UZUNKÖPRÜ BELEDİYESİ	Ölçüsü	1/1000
Mahalle-Mevkii	Rızaefendi Mahallesi	Pafta no	F17a24c1c
Sokağı	Gazi Caddesi	Tastik tarihi	06.03.2018 Tarih 41 Sayılı BMK
Tapunun	Pafta	Ada	Parsel
	70	1373	3
Su basman		Çatı meyili	Yönetmelik

Onay 18/11/2024

Mehmet ÖZARACI
Mühür

Rapor konusu taşınmazlarının yer aldığı 1373 ada 3 no.lu parselin;

06.03.2018 tarih ve 41 Sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylı, 1/1000 ölçekli Uzunköprü Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret" (Zemin Kat Ticaret) alanında kaldığı, yapılanma koşullarının; Bitişik Nizam, H= 5 Kat yapılanma şartlarına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir. Parselin yol cephesinde yaklaşık 12 m² terki bulunmaktadır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Edirne, Uzunköprü, Rızaefendi Mah. 1373 Ada 3 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024

2024-ŞGYO-0016

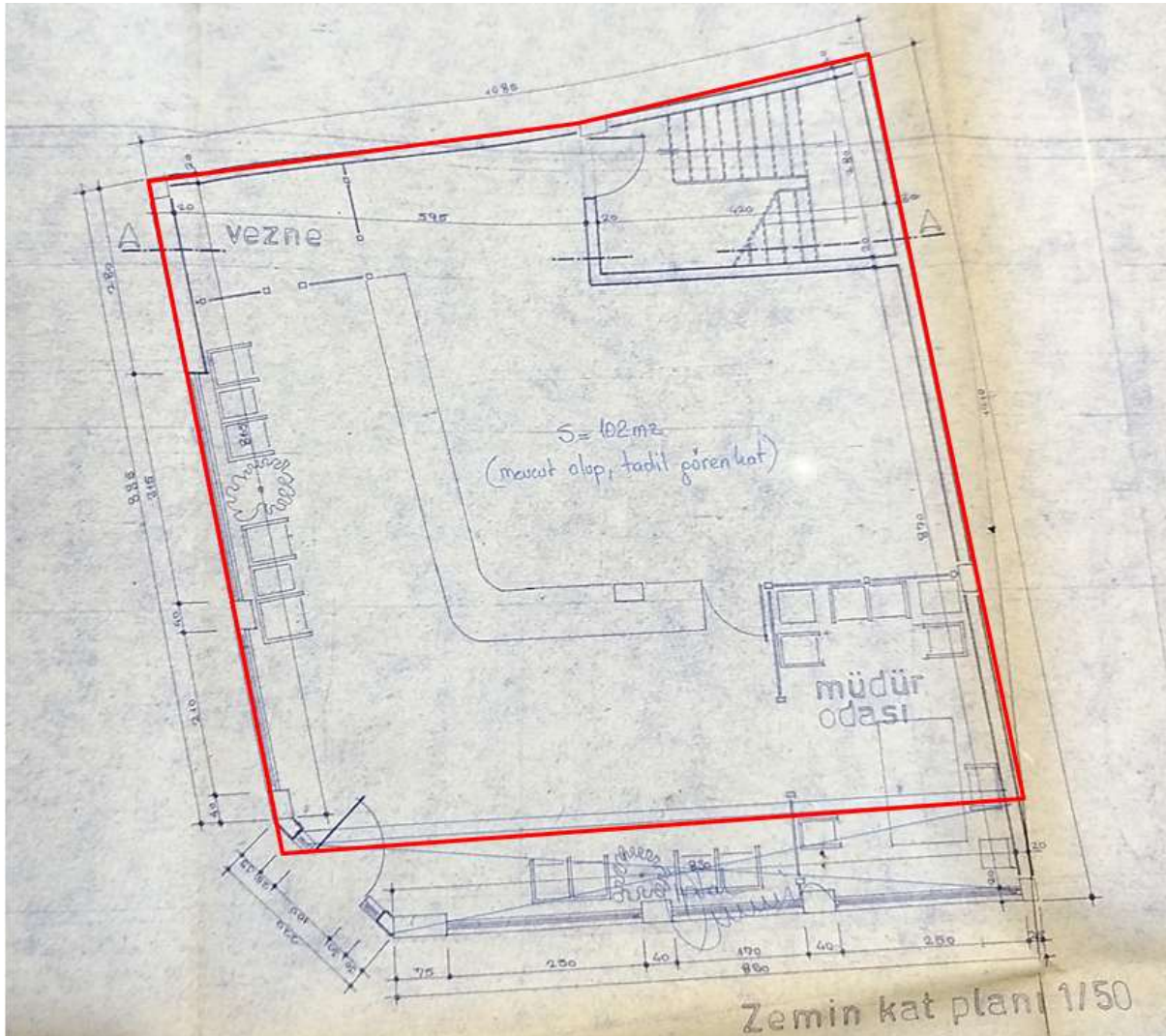
Sayfa 17 / 45

MK.41: 03.02.2015 tarih 11 sayılı Belediye Meclis Kararı ile Belediyemiz tarafından 1/100.000 ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Revizyon Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Edirne İl Çevre Düzeni Planı ile ilçemiz 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına uyumlaştırılması için Uzunköprü merkez, Yeniköy ve Çöpköy Mahalleleri'ni de kapsayan alanda Revizyon İmar Planı yapılmasına karar alınmış, Uzunköprü merkez için GÜNEŞKENT MİMARLIK MÜHENDİSLİK ŞEHİRCİLİK İNŞAAT GIDA TARIM VE HAYVANCILIK TURİZM ANTİKA İTHALAT İHRACAT TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ve 1/5000 ölçekli nazım imar planları 26.09.2017 tarihinde Belediyemize teslim edilmiştir. İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 05.03.2018 tarih ve 88701751-13-553 sayılı yazısına istinaden Meclis gündeminde yer almakla yapılan oylamada:

03.02.2015 tarih 11 sayılı Belediye Meclis kararı gereği Uzunköprü Merkeze ait Hazırlanmış olan UİP-5000,11 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftaları, NİP-11158,10 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftaları ve plan açıklama raporunun 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesine istinaden uygunluğu, mevcudun oy birliği ile KABUL edilmiştir.

Proje bilgileri ektedir. Burada kat planlarına yer verilmiştir.

Zemin Kat Planı (92 m²)



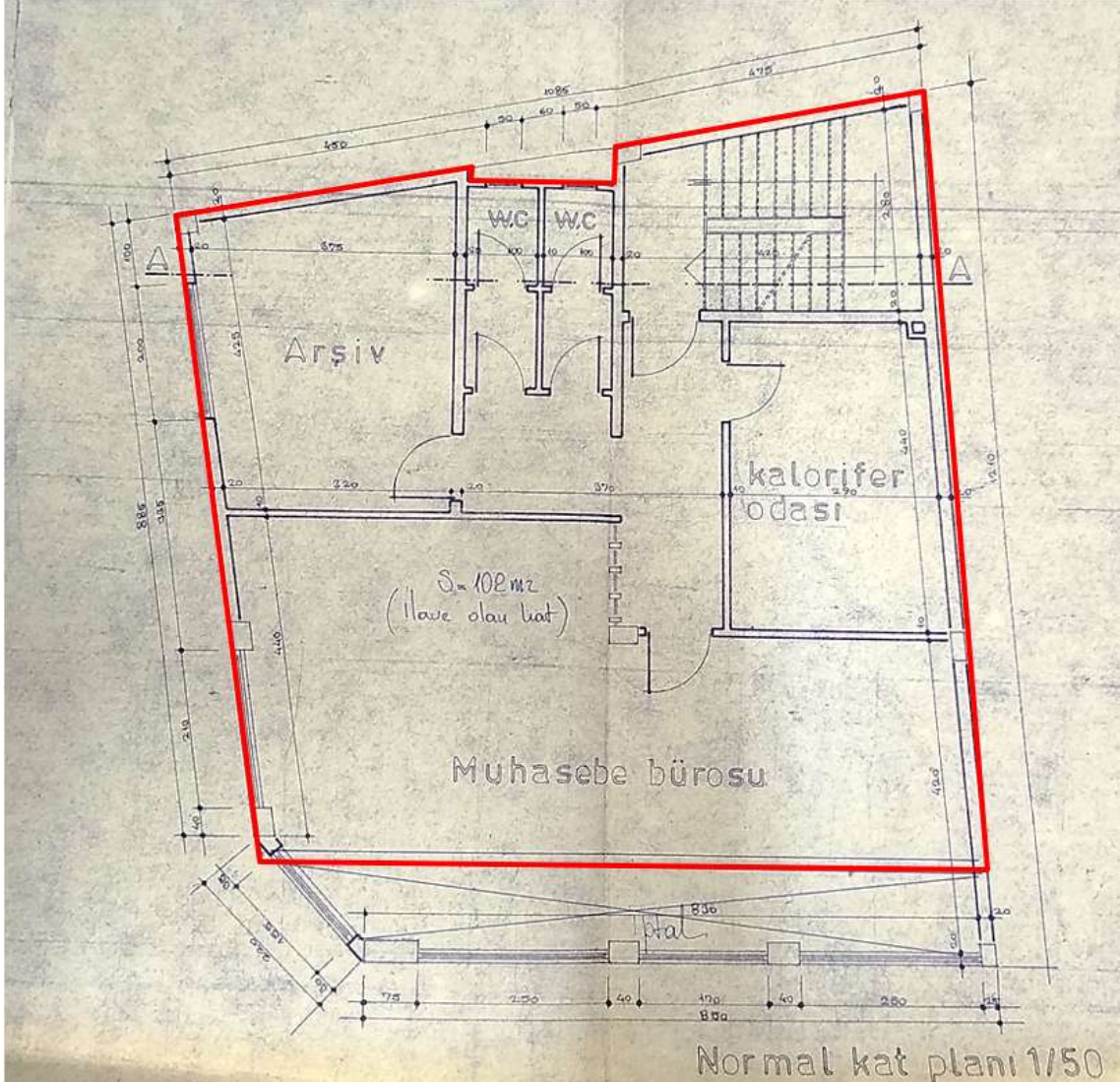
GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

Normal Kat Planı (92 m²)



3.2. Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

TAKBİS tarihi itibarıyla, taşınmazın tapu sicilinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

3.3. Gayrimenkuller ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın 24.01.2023 tarih 2095 yevmiye ile 3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/Mevki/Ada/Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi edinme sebebi ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescillidir.

Son 3 yılda imar planında değişiklik bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler



Yakın çevresi ağırlıklı olarak zemin katları ticaret, üst katları konut kullanımlıdır.

3.5. Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Uzunköprü Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde imar dosyasında yapılan incelemede, olumsuz bir kayda rastlanmamıştır.

3.6. Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Tarafımıza herhangi bir sözleşme ibraz edilmemiştir.

3.7. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yapı Ruhsatı : 28.12.1981 tarih, 82/18 sayılı

Mimari proje : 28.12.1981 tarihli mimari proje

Yapı Kullanma İzin Belgesi : 28.05.1982 tarih, 36/20

Mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

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

29.06.2001 tarihli 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uygulamasından önce yapılmıştır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Edirne, Uzunköprü, Rızaefendi Mah. 1373 Ada 3 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0016
Sayfa 20 / 45

3.9. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemesi yapılan taşınmaz “Kargir Bina” nitelikli banka şubesi olarak kullanılmakta olup, ana taşınmazın pazar değeri ve pazar kirası değerlemesidir.

3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Proje No	Uavt Kod/No	İlhusat Tarihi	Tadilat Tarihi	Proje Tarihi	Proje Durumu	Bina Adı	İl	İlçe	Tipoloji	Kullanım Alanı(m ²)	Toplam Sınıf	Karbon Sınıf	Geçerlilik Tarihi
556391	3247312 / 128381332	01.01.1998		13.02.2020	Otomatik Onaylandı	Rıza Efendi Mah. Gazi Cad. No:56	EDİRNE	UZUNKÖPRÜ	İşyeri Binası	152.29	F	G	13.02.2030



13.02.2020 tarih, M2422158233E6 sayılı, “F” sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.
HASAN ERDOĞAN (ATLASLT-06-0169)



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Edirne, Uzunköprü, Rızaefendi Mah. 1373 Ada 3 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0016
Sayfa 21 / 45

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

TÜRKİYE



Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2023

Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu.

Nüfus artış hızı binde 1,1 oldu

Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.

Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükseldi.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

Bayburt, 86 bin 47 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 89 bin 317 kişi ile Tunceli, 92 bin 819 kişi ile Ardahan, 148 bin 539 kişi ile Gümüşhane ve 155 bin 179 kişi ile Kilis takip etti.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşı yükseldiği görülmektedir.

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Edirne, Uzunköprü, Rızaefendi Mah. 1373 Ada 3 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024

2024-ŞGYO-0016

Sayfa 22 / 45

Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2022 yılında 33,5 olan ortanca yaş, 2023 yılında 34'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,8'den 33,2'ye, kadınlarda ise 34,2'den 34,7'ye yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 42,8 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 42,4 ile Giresun ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 21,2 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 22,7 ile Şırnak ve 24 ile Ağrı takip etti.

Ortanca yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 41,9 ile Sinop en yüksek ortanca yaşa sahip olan il olurken, 20,7 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 43,8 ile Sinop yine en yüksek ortanca yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,6 ile en düşük ortanca yaş değerine sahip olan il oldu.

Ülkemizde 2009 ve 2023 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla olduğu görüldü. Diğer yandan büyük çoğunluğu oluşturan evlilerin oranının 2009 ve 2023 yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görüldü.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,2'ye yükseldi.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2022 yılında %46,8 iken 2023 yılında %46,3'e düştü.

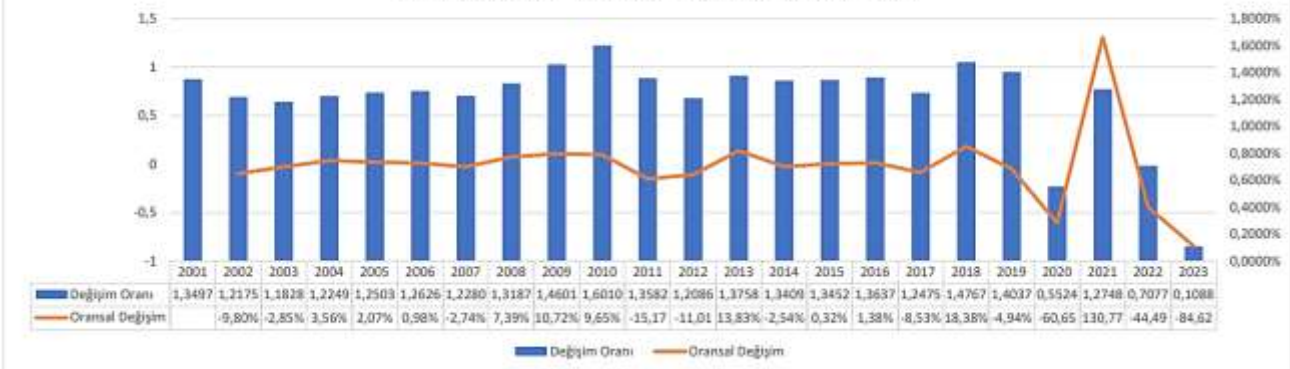
Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 60, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 360 olarak gerçekleşti.

YILLARA GÖRE TÜRKİYE NÜFUSU, ARTIŞ HIZI VE ARTIŞ HIZI ORANSAL DEĞİŞİMİ (TÜİK verilerinden çalışılmıştır)

Yıl	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nüfus	64 729 501	65 603 160	66 401 851	67 187 251	68 010 215	68 860 539	69 729 967	70 586 256	71 517 100	72 561 312	73 722 988	74 724 269
Artan Nüfus Sayısı		873 659	798 691	785 400	822 964	850 324	869 428	856 289	930 844	1 044 212	1 161 676	1 001 281
Değişim Oranı		1,3497%	1,2175%	1,1828%	1,2249%	1,2503%	1,2626%	1,2280%	1,3187%	1,4601%	1,6010%	1,3582%
Oransal Değişim			-9,80%	-2,85%	3,56%	2,07%	0,98%	-2,74%	7,39%	10,72%	9,65%	-15,17%
Yıl	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nüfus	75 627 384	76 667 864	77 695 904	78 741 953	79 814 871	80 810 525	82 003 882	83 154 997	83 614 362	84 680 273	85 279 553	85 372 377
Artan Nüfus Sayısı	903 115	1 040 480	1 028 040	1 045 149	1 073 818	995 654	1 193 357	1 151 115	459 368	1 065 911	599 280	92 824
Değişim Oranı	1,2086%	1,3758%	1,3409%	1,3452%	1,3637%	1,2475%	1,4767%	1,4037%	0,5524%	1,2748%	0,7077%	0,1088%
Oransal Değişim	-11,01%	13,83%	-2,54%	0,32%	1,38%	-8,53%	18,38%	-4,94%	-60,65%	130,77%	-44,49%	-84,62%

TÜRKİYE NÜFUS DEĞİŞİM ORANI VE ORANSAL DEĞİŞİM**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr 📧: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Edirne, Uzunköprü, Rızaefendi Mah. 1373 Ada 3 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024

2024-ŞGYO-0016

Sayfa 23 / 45

Edirne İli

Edirne, Türkiye'nin Marmara Bölgesi'nin Trakya yakasında yer alan, doğuda Kırklareli ve Tekirdağ, güneyde Çanakkale ve Ege Denizi, batıda Evros (Yunanistan) ve kuzeyde Hasköy (Bulgaristan) ile çevrili ildir.

Edirne ilinin geneli düzlük olup il sınırları içerisinde herhangi bir yükselti 500 metreyi aşmadığı için ilde dağ bulunmamaktadır. Korudağ Edirne'de bilinmesine rağmen bu yanlış bir bilgidir. %25'i ormanlık olan ve topraklarının %57'sinde tarım yapılan ilin en önemli akarsuyu, Karaağaç hariç olmak üzere Türk-Yunan sınırını çizen Meriç'tir.



İlin iklimi güneyden kuzeye doğru çıkıldıkça sertleşir; Ege Denizi'ne kıyısı olan güney kesiminde daha çok ılıman Akdeniz iklimi yaşanırken il merkezinin de bulunduğu kuzey kesiminde sert kışlarıyla kendini gösteren karasal iklim hâkimdir.

1357'den beri düzenlenen Kırkpınar Yağlı Güreşleri yaz aylarında birçok yerli ve yabancı turisti çeker.

Cumhuriyet'in kuruluşu ile beraber Edirne'de eğitim kurumları da hızlı bir gelişme göstermiş, son yıllarda Edirne, eğitimde gelişmişlik düzeyi açısından Türkiye'nin önde gelen kentleri arasına girmiştir. Edirne'de okur-yazar oranı cumhuriyet dönemi boyunca Türkiye genelinin üzerinde olmuştur. Son yıllarda gerçekleştirilen kurslarla okur-yazarlık oranı %99'a ulaşmıştır.

2014 yılı itibarıyla bünyesinde 39.696 öğrenciye eğitim veren Trakya Üniversitesi de Edirne'de yer almaktadır.

EDİRNE NÜFUSU: 419.913

ÖNCEKİ YILA GÖRE

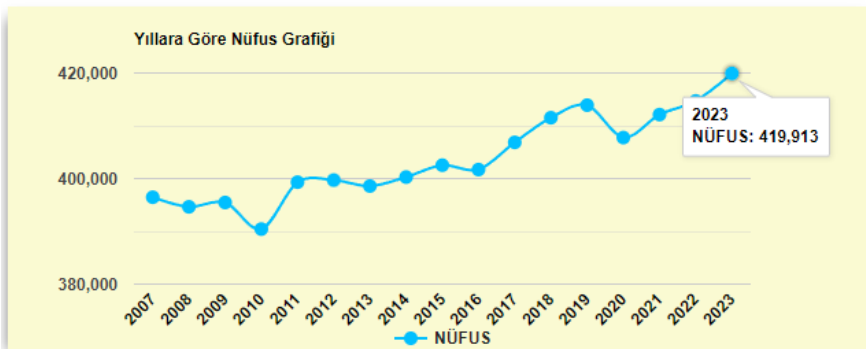
ARTIŞ ORANI %1,24

ARTIŞ MİKTARI 5.199

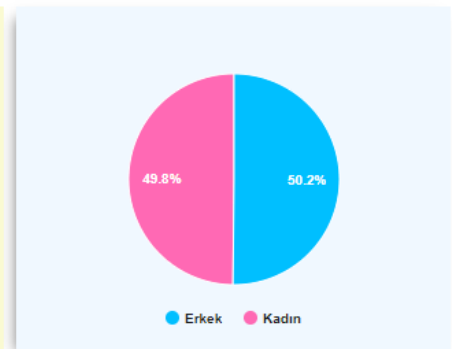
EDİRNE NÜFUSU

PLAKA	İLADI	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
22	EDİRNE	419.913	210.653	209.260

EDİRNE Nüfusu Yıllara Göre Grafiği



EDİRNE Nüfusu Cinsiyete Göre Grafiği

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**
Edirne, Uzunköprü, Rızaefendi Mah. 1373 Ada 3 Parsel
Kargir Bina**31.12.2024**
2024-ŞGYO-0016
Sayfa 24 / 45**EDİRNE iline ait diğer bilgiler**

EDİRNE bağlı İlçe sayısı:	9	EDİRNE Nüfusu En büyük ilçesi:	MERKEZ (194.991)
EDİRNE bağlı Mahalle sayısı:	100	EDİRNE Nüfusu En küçük ilçesi:	LALAPAŞA (6.198)
EDİRNE bağlı Köy sayısı:	253	EDİRNE Yüzölçümü:	6.145 Km ²
		EDİRNE Nüfus Yoğunluğu:	68 /Km ²

EDİRNE İLÇELERİ SOSYO EKONOMİK GELİŞMİŞLİK SIRALAMASI**Edirne İlçeleri**

İlçe	Sıra	Skor	Kademe
Merkez	40	2,113	1
Keşan	195	0,623	2
Uzunköprü	301	0,100	3
Havsa	435	-0,198	4
Enez	483	-0,284	4

İlçe	Sıra	Skor	Kademe
Süloğlu	484	-0,285	4
Lalapaşa	522	-0,351	4
İpsala	560	-0,408	4
Meriç	842	-0,806	5

İlçe bazlı Sosyo Ekonomik Gelişmişlik sıralamasında Uzunköprü İlçesi; Türkiye Gelişmiş İlçeler sıralamasında 0,100 Skor ile 3. Kademe 301. sıra, Edirne ilçeleri sıralamasında 3. Kademede 3. sırada yer almaktadır.

Uzunköprü İlçesi

Elimizdeki bilgilere göre, Uzunköprü'nün kuruluşu Osmanlı dönemine rastlar. Adını eşsiz köprüsünden alan Uzunköprü, Sultan II. Murat tarafından Ergene kenti adı ile kuruldu. Sultan II. Murat'ın kurdurduğu bu yeni Ergene kenti, Rumeli yakasında kurulan ilk Türk kentidir.

Uzunköprü Türkiye'nin en batı sınırındadır. İlçe Edirne ilinin orta kısmında ve Trakya yontukdüzü üstündedir. Doğuda Kırklareli ve Tekirdağ, batıda Meriç ilçesi ve Yunanistan, kuzeyde Edirne merkez ve Havsa ilçeleri, güneyde İpsala ve Keşan ilçeleriyle komşudur. Kapladığı yer bakımından Edirne ilçeleri arasında birinci gelir. İstanbul'a 275 km. uzunluğunda demiryolu, 250 km. karayolu ile bağlıdır. Istanca silsilesinin batı eteklerinden akan birtakım dereleri alan Ergene Nehri, kentin kenarından geçerek İpsala ilçesinin Sarıcaali Köyü'nden Meriç Nehri'ne dökülür.

İlçenin yeryüzü şekilleri, ortasını Ergene ırmağının oluşturduğu geniş bir ova ve kuzeyinde küçük tepeler ile güneyinde farklı yükselti gösteren tepeler ve platolardan oluşur. İlçe merkezinde köprünün bulunduğu yerin deniz yüzeyinden yüksekliği 18 metredir. Uzunköprü ilçesinin güneyini kaplar. Meşe ve fundalıklarla kaplıdır. İlçe topraklarının ortasını kaplayan Ergene ovası, Ergene Irmağı taşıdığı zaman ovaya bolca mil bırakır. Bu nedenle ova toprakları çok verimlidir. Her çeşit ürün yetiştirmeye elverişlidir. Ergene ovasının Uzunköprü bölümünde artezyen kuyuları açılması olanakları da vardır. Ergene ovasında genellikle sulu tarım yapılmaktadır. Son yıllarda Devlet Su İşleri yaptığı ıslah çalışmaları sonucu, su taşkınları büyük ölçüde önlenmiş durumdadır.

İlçe, Akdeniz ikliminin Trakya Geçit Tipi alanındadır. Bu iklim deniz ve kara iklimleri arasında bulunan sert bir iklimdir. Rüzgarlar, genellikle kuzey yönlerden ve orta şiddette eser. İlçe, yağış bakımından yarı nemlidir. Doğal bitki örtüsü, kuru ormandır. Ormanın ortadan kaldırıldığı yerlerde bozkır oluşmuştur. Bozkır, tarla ve otlak olarak kullanılır.

Halkın % 60'ı kırsal kesimde yasar ve geçimini tarımdan sağlar. En çok buğday, pirinç, ayçiçeği, seker pancarı yetiştirilir. Hayvancılığa bağlı olarak kurulmuş olan mandıralarda peynircilik yapılır. Tarıma dayalı bir sanayi yapısı vardır. Başlıca sanayi kuruluşları peynir, bitkisel yağ, un, yem ve çeltik fabrikalarıdır.

EDİRNE UZUNKÖPRÜ NÜFUSU: 59.719ÖNCEKİ YILA GÖRE
ARTIŞ ORANI %0,62
ARTIŞ MİKTARI 368

Uzunköprü nüfusunun 2023 yılında 2022 yılına göre %0,62 (368 kişi) arttığı görülmektedir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



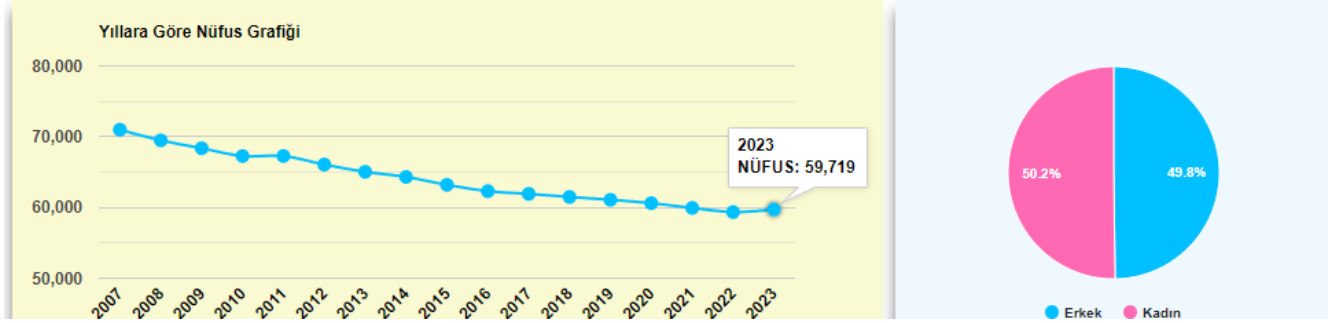
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Edirne, Uzunköprü, Rızaefendi Mah. 1373 Ada 3 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0016
Sayfa 25 / 45

EDİRNE UZUNKÖPRÜ NÜFUSU DETAY

Bağlı Olunan İl Adı	EDİRNE	İlçe Merkez Kadın Nüfusu	20.204
Toplam Nüfus	59.719	Belde ve Köyler Toplam Nüfusu	20.057
Toplam Erkek Nüfusu	29.731	Belde ve Köyler Erkek Nüfusu	10.273
Toplam Kadın Nüfusu	29.988	Belde ve Köyler Kadın Nüfusu	9.784
İlçe Merkez Nüfusu	39.662	İlçeğe bağlı Köy Sayısı	53
İlçe Merkez Erkek Nüfusu	19.458	İlçeğe bağlı Mahalle Sayısı	20



Kaynak: nufusune.com / Görsellik açısından bilgi amaçlı yer verilmiştir.

Depremsellik



Ankara Deprem Araştırma Dairesi'nin yapmış olduğu çalışmaya göre Yozgat ili 1 – 2 - 3 ve 4. derece deprem kuşağında yer almaktadır.

İlçe Adı	Köy Adı	Mahalle Adı	Risk Bölgesi
UZUNKÖPRÜ	MERKEZ-MERKEZ	MERKEZ-RIZAEFENDİ	4

DASK risk bölgesine göre Rızaefendi Mahallesi, 4. Derece Risk Bölgesinde yer almaktadır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Edirne, Uzunköprü, Rızaefendi Mah. 1373 Ada 3 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0016
Sayfa 26 / 45

Rızaefendi Mahallesi

EDİRNE UZUNKÖPRÜ RIZAEFENDİ MAHALLESİ
NÜFUSU: 1.416

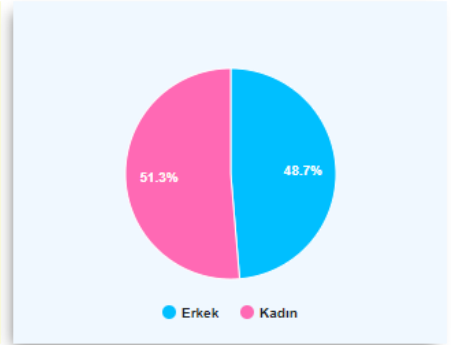
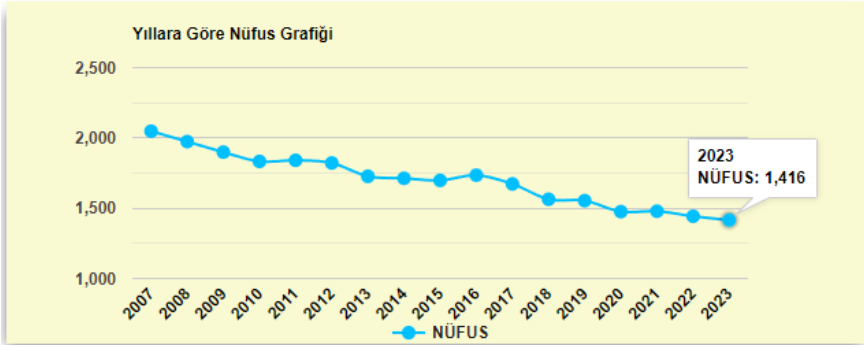


ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIŞ ORANI %1,87
AZALIŞ MİKTARI 27

RIZAEFENDİ Mahallesi Genel Bilgileri

Bağlı Olunan İl Adı	EDİRNE	Toplam Nüfusu	1.416
Bağlı Olunan İlçe Adı	UZUNKÖPRÜ	Erkek Nüfusu	689
Bağlı Olunan Belediye Adı	UZUNKÖPRÜ	Kadın Nüfusu	727
Bağlı Olunan Belediyenin Niteliği	İLÇE MERKEZİ		

EDİRNE UZUNKÖPRÜ RIZAEFENDİ MAHALLE NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



Rızaefendi Mahallesi, 2023 nüfusuyla Uzunköprü 20 mahallesi arasında 11. sıradadır.

Kaynak: nufusune.com

Görsellik açısından bilgi amaçlı yer verilmiştir.

4.2. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri

Enflasyon Raporu 2024-IV¹

1.Genel Değerlendirme

Küresel ölçekte enflasyon önceki Rapor dönemine göre, hedeflerle daha uyumlu bir görünüm sergilemiştir. İşgücü piyasalarındaki normalleşmenin sürdüğü, hizmet sektöründeki enflasyon katlıklarının ise zayıflayarak devam ettiği görülmektedir.

Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırımı ile çok hızlı bozulan küresel risk iştahında, takip eden süreçte iyileşme olmakla birlikte, jeopolitik riskler ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlikler nedeniyle toparlanma sınırlı kalmıştır.

Finansal koşullardaki sıkılık korunurken mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmektedir.

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir.

Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığını ima etmektedir.

Mevsimsellikten arındırılmış istihdam artışı üçüncü çeyrekte devam etmiş ve diğer talep ve üretim göstergelerinin genelinden ayrılmıştır.

Dış ticaret açığındaki belirgin azalış ve hizmetler dengesinde süregelen güçlü seyir ile cari işlemler dengesindeki iyileşme üçüncü çeyrekte ivme kazanmıştır.

¹ [TCMB](https://tcmb.gov.tr/)

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Edirne, Uzunköprü, Rızaefendi Mah. 1373 Ada 3 Parsel Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0016 Sayfa 27 / 45
--	--	--

Tüketici enflasyonunun 2024 yılı ekim ayında yüzde 48,58'e gerilemesiyle birlikte enflasyondaki düşüş süreci devam etmiştir.

Yıl sonu enflasyon tahmini 2024, 2025 ve 2026 yılları için sırasıyla yüzde 44, yüzde 21 ve yüzde 12 olarak güncellenmiştir.

Orta vadeli tahminler üretilirken enflasyon görünümünde belirgin ve kalıcı bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceği ve ekonomi politikaları arasındaki eş güdümün güçleneceği bir görünüm esas alınmıştır.

1.1 Para Politikası Kararları

Ağustos-ekim döneminde TCMB, politika faizini yüzde 50 düzeyinde sabit tutmuştur.

TCMB politika faizini sabit tutmakla birlikte, enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklere karşı ihtiyatlı duruşunu korumuştur.

TCMB, parasal aktarımın güçlendirilmesi amacıyla Türk lirası mevduatı destekleyen politikalara devam etmiştir.

Kredi kartı işlemlerinde uygulanan azami akdi faiz oranları dönem sonu borcuna göre farklılaştırılmıştır.

Sistemde fazla likidite olduğunda ağırlıklı olarak gecelik vadedeki depo alım ihaleleri kanalıyla sterilize edilmiş ve gecelik faizler TCMB politika faiz oranına yakın düzeylerde seyretmiştir.

2. Ekonomik Görünüm

2.1 Küresel Ekonomi

Küresel iktisadi faaliyete ilişkin öncü göstergeler, imalat sanayindeki zayıf seyrin sürdüğüne ve hizmet sektörünün ekonomik büyümenin ana kaynağı olmaya devam ettiğine işaret etmektedir.

Küresel büyüme görünümü ve kompozisyonu, jeopolitik riskler, finansal koşullar ve arz yönlü faktörler, emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir.

Küresel dezenflasyon süreci devam ederken hizmet enflasyonundaki ataletin azalmakla birlikte sürdüğü gözlenmektedir.

Enflasyondaki gerilemenin devam etmesiyle birlikte gelişmiş ülke merkez bankaları faiz indirim döngüsüne girerken piyasa fiyatlamalarının faiz indirimlerinin devam edeceği yönünde olduğu görülmektedir.

Küresel risk iştahındaki dalgalanmalar ile gelişmiş ülke merkez bankalarının politika kararlarına yönelik belirsizlikler, gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy girişlerinde dalgalı bir seyre neden olmaktadır.

2.2 Finansal Koşullar

Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırımını ile çok hızlı bozulan küresel risk iştahı, devam eden süreçte iyileşme kaydetmiş ancak jeopolitik riskler ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlikler nedeniyle toparlanma sınırlı kalmıştır.

Türk lirasının ima edilen oynaklığı son dönemde artış kaydetmiştir.

TCMB rezervlerindeki güçlü artış eğilimi devam etmektedir.

DİBS getirileri artış kaydetmiştir.

Finansal koşullardaki sıkılık korunmaktadır.

Bankaların mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmiştir.

Sıkı finansal koşullar ve makroihtiyati politikalar kredi büyümesinde belirleyici olmaya devam etmektedir.

Reel kredi kullanımı kur etkisinden arındırılmış toplam ticari kredilerde uzun dönem ortalamalarına yakınsarken bireysel kredilerde uzun dönem ortalamalarının üzerinde kalmıştır.

Banka Kredileri Eğilim Anketine (BKEA) göre, 2024 yılı son çeyreğinde konut kredileri haricindeki kredi standartları sıkı kalmaya devam edecektir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Edirne, Uzunköprü, Rızaefendi Mah. 1373 Ada 3 Parsel Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0016 Sayfa 28 / 45
--	--	--

2.3 İktisadi Faaliyet

Arz ve Talep Gelişmeleri

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığını ima etmektedir.

Üçüncü çeyrekte hem sanayi hem de hizmet üretimi çeyreklik bazda azalmıştır. Üçüncü çeyrekte azalış gösteren imalat sanayi firmalarının yatırım eğilimleri ekim ayında yükselirken istihdam beklentileri yatay seyretmiştir.

Üçüncü çeyreğe ilişkin anket göstergeleri ve yüksek frekanslı veriler, sanayi istihdamındaki zayıf seyrin önümüzdeki dönemde devam edeceğine işaret etmektedir.

Tarım dışı nominal ücretlerdeki yıllık yükseliş oranı 2024 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 115,4 olarak gerçekleşmiştir.

Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi Görünümü

2024 yılının üçüncü çeyreğinde altın hariç ihracat ve ithalat azalmıştır.

Üçüncü çeyrekte dış ticaret haddi sınırlı artış kaydetmiş, ithalat miktar endeksinde ihracat miktar endeksindekine kıyasla daha yüksek gerçekleşen gerileme, dış ticarete miktarsal dengelenmeye işaret etmiştir.

Hizmetler dengesi hem seyahat hem de taşımacılık gelirlerinin desteğiyle güçlü görünümünü sürdürmektedir.

Dış ticaret açığındaki belirgin azalış ve hizmetler dengesindeki süregelen güçlü seyir ile cari işlemler dengesindeki iyileşme üçüncü çeyrekte ivme kazanmıştır.

Cari işlemler dengesinin finansmanında portföy yatırımlarının ağırlığı azalırken uzun vadeli kalemlerin ağırlığı artmış, rezerv birikimi devam ederken net hata ve noksan kaleminde çıkışlar gözlenmiştir.

Kamu Maliyesi Gelişmeleri

Yılın ilk dokuz ayında merkezi yönetim bütçesi 1074,0 milyar TL bütçe açığı ve 161,3 milyar TL faiz dışı açık kaydetmiştir. Ocak-eylül döneminde, geçen yılın aynı dönemine göre, gelirler yüzde 76,9 oranında, harcamalar ise yüzde 81,1 oranında artış kaydetmiştir.

Yıllıklandırılmış bütçe açığının milli gelire oranının eylül ayı itibarıyla yüzde 4,9 civarında olduğu tahmin edilmektedir.

2.4 Enflasyon

Tüketici enflasyonu 2024 yılı ekim ayında yüzde 48,6 oranına gerileyerek, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla, 13,2 puan düşüş göstermiştir.

2024 yılı üçüncü çeyreğinde talepteki yavaşlamanın devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığı tahmin edilmektedir.

Enflasyonun ana eğilimi yavaşlamakla birlikte öngörülerin üzerinde seyretmiştir. Üçüncü çeyrekte yurt içi enerji fiyatları olumsuz bir seyir izlemiştir.

Nisan ayında manşet enflasyonun altına gerileyen yıllık gıda enflasyonu bu görünümü üçüncü çeyrek boyunca korumuş, ancak ekim ayına gelindiğinde taze meyve ve sebze kaynaklı olarak fiyatlar yüksek bir artış göstermiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde alkollü içecek ve tütün ürünleri fiyatları yüzde 15,16 oranında artmıştır.

Enflasyonun Belirleyicileri

Enflasyon beklentileri gerileme eğilimini büyük ölçüde korumakla birlikte bir önceki Enflasyon Raporu öngörülerinin üzerinde seyretmeye devam etmiştir.

Toplam talep yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaşmaktadır.

Yılın üçüncü çeyreğinde küresel emtia fiyatları gerilerken sepet kurdaki artış bir miktar güçlenmiştir.

Üretici enflasyonu ana eğilimi ılımlı seyrini korumuştur.

Vergi ve yönetilen kalemlerin manşet enflasyon üzerindeki etkisi yılın üçüncü çeyreğinde yükselmiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyüçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

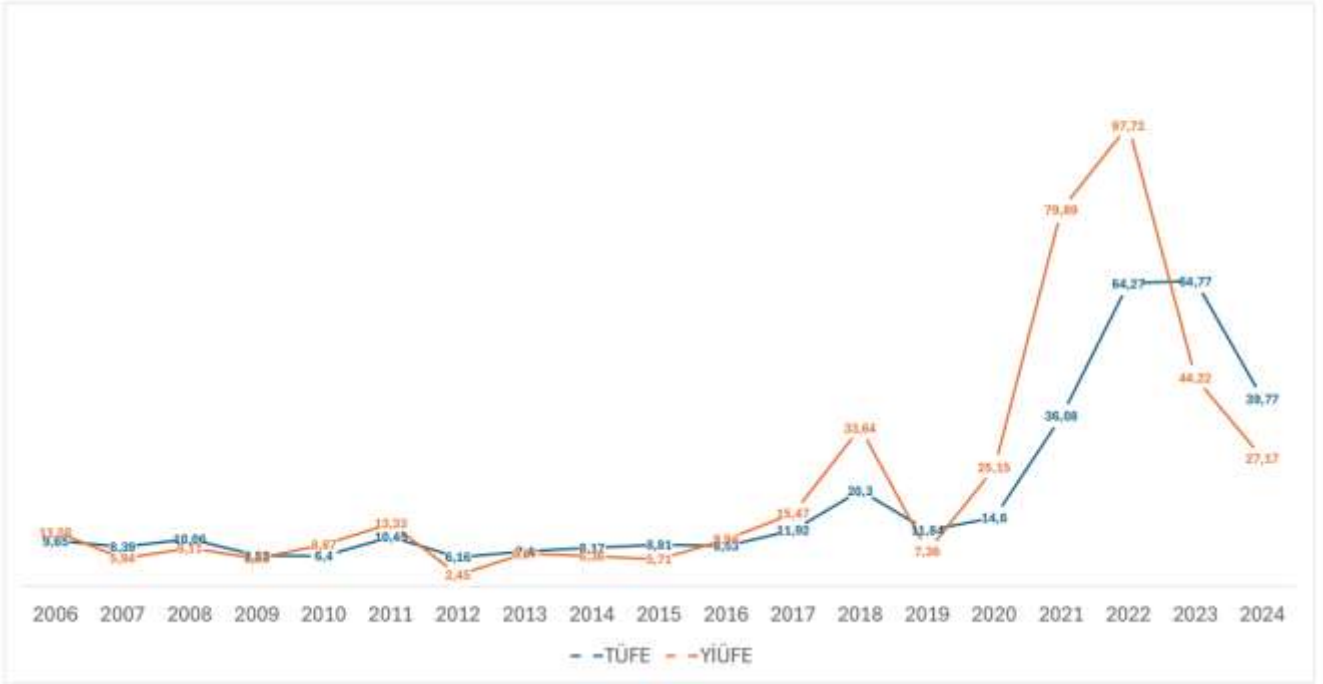
🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Edirne, Uzunköprü, Rızaefendi Mah. 1373 Ada 3 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0016
Sayfa 29 / 45

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
TÜFE	9,65	8,39	10,06	6,53	6,4	10,45	6,16	7,4	8,17	8,81	8,53	11,92	20,3	11,84	14,6	36,08	64,27	64,77	39,77
YİÜFE	11,58	5,94	8,11	5,93	8,87	13,33	2,45	6,97	6,36	5,71	9,94	15,47	33,64	7,36	25,15	79,89	97,72	44,22	27,17



Ekim 2024 / TÜİK Verileri

Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranı, Ekim 2024

Domestic producer price index and rate of change, October 2024

[2003=100]

Yıl	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Year	Jan.	Feb.	March	April	May	June	July	August	Sep.	Oct.	Nov.	Dec.	
Bir önceki aya göre değişim oranı (%) - Monthly change (%)													
2006	1,96	0,26	0,25	1,94	2,77	4,02	0,86	-0,75	-0,23	0,45	-0,29	-0,12	11,58
2007	-0,05	0,95	0,97	0,80	0,39	-0,11	0,06	0,85	1,02	-0,13	0,89	0,15	5,94
2008	0,42	2,56	3,17	4,50	2,12	0,32	1,25	-2,34	-0,90	0,57	-0,03	-3,54	8,11
2009	0,23	1,17	0,29	0,65	-0,05	0,94	-0,71	0,42	0,62	0,28	1,29	0,66	5,93
2010	0,58	1,66	1,94	2,35	-1,15	-0,50	-0,16	1,15	0,51	1,21	-0,31	1,31	8,87
2011	2,36	1,72	1,22	0,61	0,15	0,01	-0,03	1,76	1,55	1,60	0,65	1,00	13,33
2012	0,38	-0,09	0,36	0,08	0,53	-1,49	-0,31	0,26	1,03	0,17	1,66	-0,12	2,45
2013	-0,18	-0,13	0,81	-0,51	1,00	1,46	0,99	0,04	0,88	0,69	0,62	1,11	6,97
2014	3,32	1,38	0,74	0,09	-0,52	0,06	0,73	0,42	0,85	0,92	-0,97	-0,76	6,36
2015	0,33	1,20	1,05	1,43	1,11	0,25	-0,32	0,98	1,53	-0,20	-1,42	-0,33	5,71
2016	0,55	-0,20	0,40	0,52	1,48	0,41	0,21	0,08	0,29	0,84	2,00	2,98	9,94
2017	3,96	1,26	1,04	0,76	0,52	0,07	0,72	0,85	0,24	1,71	2,02	1,37	15,47
2018	0,99	2,68	1,54	2,60	3,79	3,03	1,77	8,60	10,88	0,91	-2,53	-2,22	33,64
2019	0,45	0,09	1,58	2,98	2,67	0,09	-0,99	-0,59	0,13	0,17	-0,08	0,69	7,36
2020	1,84	0,48	0,87	1,28	1,54	0,69	1,02	2,35	2,65	3,55	4,08	2,36	25,15
2021	2,66	1,22	4,13	4,34	3,92	4,01	2,46	2,77	1,55	5,24	9,99	19,08	79,89
2022	10,45	7,22	9,19	7,67	8,76	6,77	5,17	2,41	4,78	7,83	0,74	-0,24	97,72
2023	4,15	1,56	0,44	0,81	0,65	6,50	8,23	5,89	3,40	1,94	2,81	1,14	44,22
2024	4,14	3,74	3,29	3,60	1,96	1,38	1,94	1,68	1,37	1,29			27,17

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Edirne, Uzunköprü, Rızaefendi Mah. 1373 Ada 3 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0016
Sayfa 30 / 45

Tüketici fiyat endeks rakamları (2003=100)
Consumer price index numbers (2003=100)

Aylık değişim (%)
Monthly rate of change (%)

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
	January	February	March	April	May	June	July	August	September	October	November	December	
2005	0,55	0,02	0,26	0,71	0,92	0,10	-0,57	0,85	1,02	1,79	1,40	0,42	7,72
2006	0,75	0,22	0,27	1,34	1,88	0,34	0,85	-0,44	1,29	1,27	1,29	0,23	9,65
2007	1,00	0,43	0,92	1,21	0,50	-0,24	-0,73	0,02	1,03	1,81	1,95	0,22	8,39
2008	0,80	1,29	0,96	1,68	1,49	-0,36	0,58	-0,24	0,45	2,60	0,83	-0,41	10,06
2009	0,29	-0,34	1,10	0,02	0,64	0,11	0,25	-0,30	0,39	2,41	1,27	0,53	6,53
2010	1,85	1,45	0,58	0,60	-0,36	-0,56	-0,48	0,40	1,23	1,83	0,03	-0,30	6,40
2011	0,41	0,73	0,42	0,87	2,42	-1,43	-0,41	0,73	0,75	3,27	1,73	0,58	10,45
2012	0,56	0,56	0,41	1,52	-0,21	-0,90	-0,23	0,56	1,03	1,96	0,38	0,38	6,16
2013	1,65	0,30	0,66	0,42	0,15	0,76	0,31	-0,10	0,77	1,80	0,01	0,46	7,40
2014	1,98	0,43	1,13	1,34	0,40	0,31	0,45	0,09	0,14	1,90	0,18	-0,44	8,17
2015	1,10	0,71	1,19	1,63	0,56	-0,51	0,09	0,40	0,89	1,55	0,67	0,21	8,81
2016	1,82	-0,02	-0,04	0,78	0,58	0,47	1,16	-0,29	0,18	1,44	0,52	1,64	8,53
2017	2,46	0,81	1,02	1,31	0,45	-0,27	0,15	0,52	0,65	2,08	1,49	0,69	11,92
2018	1,02	0,73	0,99	1,87	1,62	2,61	0,55	2,30	6,30	2,67	-1,44	-0,40	20,30
2019	1,06	0,16	1,03	1,69	0,95	0,03	1,36	0,86	0,99	2,00	0,38	0,74	11,84
2020	1,35	0,35	0,57	0,85	1,36	1,13	0,58	0,86	0,97	2,13	2,30	1,25	14,60
2021	1,68	0,91	1,08	1,68	0,89	1,94	1,80	1,12	1,25	2,39	3,51	13,58	36,08
2022	11,10	4,81	5,46	7,25	2,98	4,95	2,37	1,46	3,08	3,54	2,88	1,18	64,27
2023	6,65	3,15	2,29	2,39	0,04	3,92	9,49	9,09	4,75	3,43	3,28	2,93	64,77
2024	6,70	4,53	3,16	3,18	3,37	1,64	3,23	2,47	2,97	2,88			39,77

Sektörlere ve maliyet gruplarına göre inşaat maliyet endeksi, 2015-2024

[2015=100] [CPA Ver 2.1]

F						41			41.00.1						41.00.2				
İnşaat						Binalar			İkamet amaçlı binalar						İkamet amaçlı olmayan binalar				
Yıl	Ay	Toplam	Oran	Malzeme	Oran	İşçilik	Oran	Toplam	Malzeme	İşçilik	Toplam	Oran	Malzeme	Oran	İşçilik	Oran	Toplam	Malzeme	İşçilik
2015	12	100,60		99,34		103,62		101,15	100,19	103,40	101,23		100,27		103,36		100,93	99,95	103,57
2016	12	118,90	18,10%	113,71	14,47%	131,36	26,77%	118,52	113,02	131,40	118,52	17,08%	112,77	12,47%	131,39	27,13%	118,54	113,75	131,46
2017	12	136,14	16,10%	136,38	19,94%	142,35	8,37%	137,28	136,20	142,02	136,77	15,40%	134,48	19,25%	141,90	8,00%	138,90	137,60	142,43
2018	12	173,57	25,65%	176,22	29,21%	167,19	17,45%	173,33	176,12	168,78	172,56	26,16%	175,25	30,32%	166,53	17,36%	175,76	176,74	167,70
2019	12	192,25	10,76%	184,91	4,93%	209,90	25,55%	192,47	185,13	208,65	192,23	11,41%	184,55	5,31%	209,41	25,75%	193,25	186,86	210,52
2020	12	240,35	25,02%	241,02	30,34%	238,74	13,74%	240,76	241,55	238,91	239,27	24,47%	239,57	29,81%	238,61	13,94%	245,43	247,44	239,97
2021	12	403,16	67,74%	447,74	85,77%	296,07	24,01%	401,78	448,90	298,22	396,96	65,90%	442,30	84,82%	295,42	23,81%	416,97	460,62	299,12
2022	12	719,25	78,40%	787,69	75,93%	854,85	87,41%	716,43	784,89	568,28	708,73	78,54%	778,25	75,96%	853,06	87,21%	740,66	804,67	567,87
2023	12	1203,41	67,31%	1215,09	54,20%	1175,36	111,63%	1192,25	1196,69	1177,19	1182,86	66,90%	1188,13	52,67%	1171,03	111,74%	1221,84	1230,16	1199,32
2024	09	1580,65	31,35%	1498,43	23,32%	1778,15	51,29%	1571,53	1488,52	1770,44	1562,78	32,12%	1474,50	24,10%	1760,46	50,33%	1590,09	1522,34	1806,30

TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2024

TürkStat, Construction Cost Index, September 2024



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Edirne, Uzunköprü, Rızaefendi Mah. 1373 Ada 3 Parsel Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0016 Sayfa 31 / 45
--	--	--

4.3. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Edirne ili, Uzunköprü ilçesi, Rızaefendi Mahallesi, Gazi Caddesi, 114,13 m² yüzölçümlü, tapu kaydında "Kargir Bina" vasıflı 1373 ada 3 parselde yer almaktadır.

Taşınmaz, Zemin + 1 Normal Katlı olmak üzere 2 katlı, Betonarme Karkas yapı tarzında, 43 yıllık yapıdır. Parsel topografik olarak düz arazi yapısında, geometrik olarak kareye yakın formda olup batı yönünden Gazi Caddesi'ne, kuzey yönünden Tekel Sokağı'na cepheli, yola göre sağ yan cephesi komşu yapıya bitişiktir. Binaya zemin kattan girilmekte olup üst kata iç merdivenle ulaşılmaktadır. Bodrum kat bulunmamaktadır.

Bina dış cephesi Zemin Kat kompozit kaplama, Normal Katta mantolama üzeri dış cephe boyalı, giriş kapısı alüminyum doğrama, vitrini komple cam şeklindedir. Projesine göre;

Zemin Kat; Müşteri Bekleme, Servis, Vezne ve Müdür Odası hacimlerinden ibaret 92,00 m² brüt alanlı,

Üst Kat; Kalorifer Odası, Muhasebe Bürosu, Arşiv ve 2 WC (yerinde Yönetici Odası, Arşiv, Kasa Dairesi, Kazan Dairesi, WC ve Mutfak) hacimlerinden ibaret 92,00 m² brüt alanlı,

Toplam 184,00 m² brüt alanlıdır.

Zemin ve 1. Normal Katta; zeminler seramik kaplama, duvarlar saten boyalı, tavanlar asma tavan ve spot aydınlatmalıdır. Katlarda banka şubesi kullanımına uygun olarak cam bölme şeklinde bölümlendirme yapılmıştır.

Projenin GZFT (SWOT) Analizi

GÜÇLÜ ✓ Ulaşımı kolay olması. ✓ Hareketli caddede ye alması.	ZAYIF ✓ Yeni deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olması. ✓ Yapı yaşının ilerlemiş olması (43 yıl), ekonomik ömrünün sonuna yaklaşmış olması. ✓ Yola terk alanı olması.
FIRSAT ✓ İmar planına göre bitişik nizam 5 katlı yapılanma imkanı.	TEHDİT ✓ Ekonomik konjonktürdeki olumsuzluklara bağlı inşaat maliyetlerinin yükselmesinin yanı sıra alıcı potansiyelinin de azalması.

4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu yapıda ruhsata aykırı bir durum bulunmamaktadır.

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

Söz konusu yapı içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul mevcut durumda banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükkçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Edirne, Uzunköprü, Rızaefendi Mah. 1373 Ada 3 Parsel Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0016 Sayfa 32 / 45
--	--	--

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkul değerlemesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDS 2017) UDS “105 Değer yaklaşımı ve Yöntemleri”nde “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri bulunmaktadır.

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir.

Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır.

Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır.

Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer 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.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Edirne, Uzunköprü, Rızaefendi Mah. 1373 Ada 3 Parsel Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0016 Sayfa 33 / 45
--	--	---

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 bilgilili 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 bilgilendirilmiş 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.

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Pazar kirası, bir kiralama sözleşmesinin veya kiralama sözleşmesiyle yaratılan bir hakkın değerlemesi yapılırken değer esası olarak kullanılabilir.

Böyle durumlarda, kira sözleşmesi bedeli; bu bedelden farklı ise pazar kirası bedeli dikkate alınmalıdır.

Yukarıda yer verilen pazar değeri tanımına dayanak teşkil eden kavramsal çerçeve Pazar kira bedeli kavramının yorumlanmasında kullanılabilir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Edirne, Uzunköprü, Rızaefendi Mah. 1373 Ada 3 Parsel Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0016 Sayfa 34 / 45
--	--	---

Burada tahmin edilen tutar özellikle özel şartlar, bedeller ve imtiyazlarla arttırılmış veya azaltılmış kira değerlerini dikkate almaz.

“Uygun kiralama şartları” değerleme tarihi itibarıyla pazarda bu tür mülkler için pazar katılımcılarının üzerinde anlaşabilecekleri tipik şartlardır.

Bir Pazar kira bedeli değerlemesinin, sadece belirli bir kira anlaşmasının temel hükümleri ile bağlantılı olarak sağlanması gerekli görülmektedir.

Sözleşme kira bedeli, fiili bir kira sözleşmesi uyarınca ödenmesi gereken kiradır.

Bu, kira süresi boyunca sabit veya değişken bir tutar olabilir.

Kiralayan tarafın sağlayacağı toplam menfaat ile kiracının yükümlülüklerini tespit edebilmek amacıyla, kira kontratında kira bedeli üzerinde değişiklik yapma sıklığının ve hesaplama esaslarının tanımlanması ve anlaşılması gerekir.

Bazı durumlarda, pazar kirasının mevcut bir kiralama sözleşmesinin koşullarına dayanılarak değerlendirilmesi gerekebilir (örneğin, kira sözleşmesi şartlarının halihazırda mevcut olduğu, dolayısıyla teorik bir kira sözleşmesinin bir parçası olarak varsayılmasının söz konusu olmadığı hallerde kira tespiti amacıyla).

UDS Tanımlı Değer Esası – Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

Makul değer, tanımlanmış belirli iki taraf arasında makul olarak görülen fiyatın, ilgili her bir tarafın bu işlemten sağlayacağı avantajları veya dezavantajları da hesaba katarak değerlendirilmesini gerektirir.

Pazar değeri ise tersine, pazar katılımcıları için geçerli olmayan veya maruz kalınmayan avantajların veya dezavantajların genel anlamda göz ardı edilmesini gerektirir.

Makul değer, pazar değerinden daha geniş bir kavramdır.

Her ne kadar birçok durumda iki taraf arasında makul olan fiyat, pazarda elde edilebilir fiyata eşit olsa da menfaatlerin birleştirilmesinden doğan tüm sinerji değeri unsurları gibi pazar değerinin takdiri sırasında göz ardı edilen hususların makul değer tahmininde hesaba katılmasının söz konusu olduğu bazı durumlar ortaya çıkabilmektedir.

Makul değer kullanımıyla ilgili bazı örnekler aşağıdaki gibidir:

(a) Payları borsada işlem görmeyen bir işletmede pay sahipliği için makul olan fiyatın belirlenmesi: burada belirli iki tarafın elinde bulundurduğu payların değeri, taraflar arasında makul olarak görülen fiyatın, pazarda elde edilebilecek fiyattan farklı olabileceğini gösterebilir.

(b) Kiralanmış bir varlığın kalıcı olarak devredilmesi veya bir kira yükümlülüğünün iptal edilmesi amacıyla, kiraya veren ile kiracı arasında makul bir fiyatın belirlenmesi.

UDS 105 “Değerleme Yaklaşımları ve 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 değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Edirne, Uzunköprü, Rızaefendi Mah. 1373 Ada 3 Parsel Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0016 Sayfa 35 / 45
--	--	--

(c) Maliyet Yaklaşımı.

Değerleme konusu; ofis nitelikli gayrimenkullerin pazar kirası takdiri olup, tamamlanmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda yer almaktadırlar. Değerleme çalışmasında (a) Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez.

Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir.

Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir.

Değerlemeyi gerçekleştirenlerin her üç yaklaşımda da ilişkili gözlemlenebilir pazar bilgisini azami şekilde kullanmaları gerekli görülmektedir.

Bir yaklaşımın veya yöntemin her duruma uygun olması söz konusu olmamakla birlikte, aktif bir pazardan elde edilen fiyat bilgisi genel olarak değere yönelik en güçlü kanıt olarak değerlendirilir.

Bazı değer esasları değerlemeyi gerçekleştirenin aktif bir pazardan elde edilen fiyat bilgisi üzerinde subjektif düzeltmeler yapmasına izin vermez. Düşük hacimli bir pazardaki fiyat bilgisi değere iyi bir kanıt teşkil etmeye devam edebilir, ancak subjektif düzeltmelere yine de ihtiyaç duyulabilir.

Pazar Yaklaşımı

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) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme 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.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Edirne, Uzunköprü, Rızaefendi Mah. 1373 Ada 3 Parsel Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0016 Sayfa 36 / 45
--	--	--

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (*örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.*),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Pazar Yaklaşımı Yöntemleri

Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

Kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerleme konusu varlığın aynısı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Dikkate alınan karşılaştırılabilir işlemde değerleme konusu varlık da yer alıyorsa, bu yöntem bazen geçmiş işlemler yöntemi olarak nitelendirilir.

Az sayıda işlem olmuşsa, değerlemeyi gerçekleştiren, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak, kritik bir şekilde analiz etmek ve belgelemek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate alabilir.

Bazen karşılaştırılabilir listeler yöntemi olarak nitelendirilen bu yöntemin gösterge niteliğindeki değerin belirlenmesinde tek başına kullanılmaması gerekli görülmekle birlikte diğer yöntemlerle beraber dikkate alınması uygun olabilir.

Alım-satım listeleri veya teklifleri dikkate alınırken, liste/teklif fiyatına atfedilen ağırlığın fiyata ilişkin taahhüt seviyesini ve listenin/teklifin pazarda ne kadar zamandır sunulmakta olduğunu dikkate alması gerekli görülmektedir.

Örneğin, bir varlığın belli bir fiyattan alımına veya satımına ilişkin bağlayıcı bir taahhüdü yansıtan bir teklife, böyle bağlayıcı bir taahhütle ilgisi olmayan bir teklif fiyatından daha fazla ağırlık atfedilebilir.

Karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, karşılaştırmanın dayanağını teşkil eden ve karşılaştırma birimi olarak da bilinen bir dizi farklı karşılaştırılabilir kanıt kullanılabilir.

Taşınmaz mülkiyet hakları için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazılarını ayakkare (veya *metrekare*) başı fiyat, ayakkare (veya *metrekare*) başı kira ve kapitalizasyon oranları örnek verilebilir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Edirne, Uzunköprü, Rızaefendi Mah. 1373 Ada 3 Parsel Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0016 Sayfa 37 / 45
--	--	--

İşletme değerlemesi için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazıları arasında FAVÖK (*Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kâr*) çarpanları, kazanç çarpanları, hasılat çarpanları ve defter değeri çarpanları yer alır.

Finansal araç değerlemesi için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazıları arasında ise, getiriler ve faiz marjları gibi ölçütler yer alır. Katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimleri varlık sınıfları arasında ve sektörler ile coğrafi bölgeler itibarıyla farklılaşabilir.

Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin bir alt kümesi, esasen borçlanma araçları gibi bazı finansal araç türlerinin, yalnızca belirli menkul kıymetlerin kote edilmiş fiyatlarına dayanmaktan ziyade, menkul kıymetlerin karşılaştırma ölçütü niteliğindeki diğer menkul kıymetler ve bunların özellikleri (*örneğin, getiri*) ile olan ilişkisine dayanmak suretiyle, değerlendirilmesinde kullanılan **matris fiyatlamadır**.

Çalışmada Uygulanan Değerleme Yöntemleri

1- Pazar Yaklaşımı

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

2- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Pazar Yaklaşımı Yöntemleri 30.4.'te yer alan “*Taşınmaz mülkiyet hakları için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazılarının ayakkare (veya metrekare) başı fiyat, ayakkare (veya metrekare) başı kira ve kapitalizasyon oranları örnek verilebilir*” ifadesi kapsamında kabul edilebilecek, direkt ya da doğrudan kapitalizasyon yöntemi; gayrimenkulün bir yıl içinde aylık sabit kira gelirlerinin 1 yıllık toplamı baz alınarak ve lokasyonda tespit edilen kapitalizasyon oranına bölünerek, gelir getiren gayrimenkulün pazar değerini analiz etme yöntemidir.

Kapitalizasyon oranı için, lokasyonda tespit edilen satılık ve kiralık pazar bilgisine ulaşılan emsal niteliğinde gayrimenkuller esas alınır.

“*Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı*” formülünden yararlanılır.

Elde edilen değer, belirtilen aylık gelirle, benzer gayrimenkullerle eşdeğer getiri elde edileceği kabulüyle beklenen pazar değeridir.

5.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlendirme yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Edirne, Uzunköprü, Rızaefendi Mah. 1373 Ada 3 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024

2024-ŞGYO-0016

Sayfa **38 / 45**

Pazar Değeri

Pazar Değeri; bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili 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 Kirası

Pazar Kirası; taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Satılık Ticari Gayrimenkul Araştırması

Emsal 1 Sahibinden / 0532 315 03 17

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan binanın Bodrum + Zemin + Asma Katında konumlu, 100 m² Bodrum, 150 m² Zemin, 120 m² Asma Katından ibaret toplam 370 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz 21.500.000 TL bedelle satılıktır. Zemin Kata indirgenmiş hali Zemin Kat= 150 m², Bodrum Kat (100/4) m²= 25 m², Asma Kat (120/2) m²= 60 m² (Toplam: 235 m²). Ticari hareketlilik ve konum bakımından konu taşınmaza kıyasla şerefiyesi düşüktür.

Emsal 2 ESTO Emlak / 0543 352 87 87

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan binanın Bodrum + Zemin + Asma Katında konumlu, 65 m² Bodrum, 140 m² Zemin, 110 m² Asma Katından ibaret toplam 315 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz 14.750.000 TL bedelle satılıktır. Zemin Kata indirgenmiş hali Zemin Kat= 140 m², Bodrum Kat (65/4) m²= 16 m², Asma Kat (110/2) m²= 55 m² (Toplam= 211 m²). Ticari hareketlilik ve konum bakımından konu taşınmaza kıyasla şerefiyesi düşüktür.

Emsal 3 İHTİYAROĞLU Grup / 0543 284 22 11

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan binanın Zemin Katında konumlu, 300 m² + 90 m² açık alanlı işyeri vasıflı taşınmaz 14.905.000 TL bedelle satılıktır. Ticari hareketlilik ve konum bakımından konu taşınmaza kıyasla şerefiyesi düşüktür.

Emsal 4 Sahibinden / 0542 260 81 85

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan binanın Bodrum + Zemin konumlu, 260 m² Bodrum, 250 m² Zemin Katından ibaret toplam 510 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz 15.000.000 TL bedelle satılıktır. Zemin Kata indirgenmiş hali Zemin Kat= 250 m², Bodrum Kat (260/4) m²= 65 m² (Toplam= 315 m²). Ticari hareketlilik ve konum bakımından konu taşınmaza kıyasla şerefiyesi düşüktür.

Emsal 5 Sahibinden / 0507 925 53 16

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde yer alan binanın Bodrum + Zemin Katında konumlu, 350 m² Bodrum, 240 m² Zemin Katından ibaret toplam 590 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz 15.000.000 TL bedelle satılıktır. Zemin Kata indirgenmiş hali Zemin Kat= 240 m², Bodrum Kat (350/4) m²= 87 m² (Toplam= 327 m²). Ticari hareketlilik ve konum bakımından konu taşınmaza kıyasla şerefiyesi düşüktür.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Edirne, Uzunköprü, Rızaefendi Mah. 1373 Ada 3 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0016
Sayfa 39 / 45

Beyan / ATALAY Gayrimenkul

Bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu taşınmazın zemin katının **90.000 TL/m²** bedelle satılabileceği, kiralık olarak zemin katının **350 TL/m²** civarında bedelle kiralanabileceği bilgisi edinilmiştir.

Emsal Bilgileri

Emsal No	Mahalle	Kat	Fiyat (TL)	Kabul Brüt m2	İlan No.	Tarih	Satışa Sunan	İletişim
1	Rıza Efendi	B+Z+Asma	21.500.000	235	1105755361	10.11.2024	Sahibinden	(532) 315-0317
2	Halise Hatun	B+Z+Asma	14.750.000	211	860481495	26.10.2024	Esto Emlak	(543) 352-8787
3	Şehsuvarbey	ZK	14.905.000	300	481135658	08.11.2024	İhtiyaroglu Grup	(543) 284-2211
4	Muradiya	B+ZK	15.000.000	315	1202130337	13.11.2024	Sahibinden	(542) 260-8185
5	Rıza Efendi	B+ZK	15.000.000	327	991589757	06.11.2024	Sahibinden	(507) 925-5316

5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



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

Emsal No	Mahalle	Kat	Fiyat (TL)	Kabul Brüt m2	TL/m2	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m2	Alan Düzeltme	Konum Kullanım	Düzeltilmiş Birim Fiyat
1	Rıza Efendi	B+Z+Asma	21.500.000	235	91.489	-10,00%	82.340	0,00%	5,00%	86.457
2	Halise Hatun	B+Z+Asma	14.750.000	211	69.905	-5,00%	66.410	5,00%	30,00%	89.653
3	Şehsuvarbey	ZK	14.905.000	300	49.683	-5,00%	47.199	30,00%	50,00%	84.959
4	Muradiye	B+ZK	15.000.000	315	47.619	-5,00%	45.238	30,00%	50,00%	81.429
5	Rıza Efendi	B+ZK	15.000.000	327	45.872	-3,00%	44.495	30,00%	50,00%	80.092
Ortalama TL/m2					60.914		57.137			84.518

1-2-4-5 nolu emsallerin bodrum katları zemin katına 1/4 oranında, 1-2 nolu emsallerin asma katları zemin katına 1/2 indirgenmiştir.

Ticari emsallerde pazarlık, alan ve konum kullanım düzeltmesi ile ortalama birim fiyat brüt alana göre zemin kat için 84.518 TL/m² bulunmuş, 85.000 TL/m² kabul edilmiştir.

Zemin kattan ulaşılan ve birlikte kullanılan gayrimenkulün üst katı için %50 indirgeme ile 42.500 TL/m² değer kabul edilmiştir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Edirne, Uzunköprü, Rızaefendi Mah. 1373 Ada 3 Parsel Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0016 Sayfa 40 / 45
--	--	--

5.1.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

5.1.4.'te yer alan emsal çalışmasında brüt alana göre zemin kat için 84.518 TL/m² bulunmuş, 85.000 TL/m² kabul edilmiştir.

Gayrimenkulün üst katı için %50 indirgeme ile 42.500 TL/m² değer kabul edilmiştir.

2 katlı gayrimenkulün zemin katı 92 m², üst katı 92 m²'dir.

Buna göre pazar değeri;

Zemin Kat ; 92 m² x 85.000 TL/m² = 7.820.000 TL,

Üst Kat ; 92 m² x 42.500 TL/m² = 3.910.000 TL,

Olmak üzere **toplam; 11.730.000 TL bulunmuş ve takdir edilmiştir.**

5.2. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa) / Uygulanmamıştır.

5.2.1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır.

Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Değerleme konusu ticari nitelikli gayrimenkul, tamamlanmış kat mülkiyetli yapıda yer alan bağımsız bölümler olması nedeniyle maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

5.2.2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.2.3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.2.4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulanmamıştır)

5.3.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Edirne, Uzunköprü, Rızaefendi Mah. 1373 Ada 3 Parsel Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0016 Sayfa 41 / 45
--	--	--

5.3.3. İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler
Kullanılmamıştır.

5.3.4. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)
Kullanılmamıştır.

5.4. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

5.4.1. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)

Emsal 1 KUMAŞOĞLU Emlak/0533 279 47 61

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan binanın Zemin katında konumlu 60 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz aylık 14.000 TL bedelle kiralıktır. Ticari hareketlilik ve konum bakımından konu taşınmaza kıyasla şerefiyesi düşüktür.

Emsal 2 DOĞAN Emlak / 0850 319 89 47

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan binanın Zemin katında konumlu 230 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz aylık 55.000 TL bedelle kiralıktır. Ticari hareketlilik ve konum bakımından konu taşınmaza kıyasla şerefiyesi düşüktür.

Emsal 3 ERKAL Emlak / 0545 699 48 28

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan binanın Zemin katında konumlu 250 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz aylık 40.000 TL bedelle kiralıktır. Ticari hareketlilik ve konum bakımından konu taşınmaza kıyasla şerefiyesi düşüktür.

Emsal 4 Sahibinden / 0850 622 25 64

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan binanın Zemin katında konumlu 50 m² alanlı işyeri vasıflı taşınmaz aylık 12.000 TL bedelle kiralıktır. Ticari hareketlilik ve konum bakımından konu taşınmaza kıyasla şerefiyesi düşüktür.

Kiralık Emsal Bilgileri

Emsal No	Mahalle	Kat	Aylık Kira (TL)	Kabul Brüt m2	İlan No.	Tarih	Kiraya Veren	İletişim
1	Cumhuriyet	ZK	14.000	60	1119189622	08.11.2024	Kumaşoğlu Emlak	(533) 279-4761
2	Rıza Efendi	ZK	55.000	230	15040916	23.04.2024	Doğan Emlak	(850) 319-8947
3	Rıza Efendi	ZK	40.000	250	1183815881	12.11.2024	Erkal Emlak	(532) 208-9640
4	Halise Hatun	ZK	12.000	50	1199242815	22.10.2024	Sahibinden	(850) 622-2564

Kiralık Emsal Konumları



Kiralık Emsal Uyumlaştırma

Emsal No	Mahalle	Kat	Aylık Kira (TL)	Kabul Brüt m ²	TL/m ² -ay	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m ² -ay	Alan Düzeltme	Konum Kullanım	Düzeltilmiş TL/m ² -ay
1	Cumhuriyet	ZK	14.000	60	233	-3,00%	226	-2,00%	45,00%	324
2	Rıza Efendi	ZK	55.000	230	239	-5,00%	227	15,00%	45,00%	363
3	Rıza Efendi	ZK	40.000	250	160	-3,00%	155	25,00%	45,00%	264
4	Halise Hatun	ZK	12.000	50	240	-5,00%	228	-2,00%	45,00%	326
Ortalama TL/m ² -ay					218		209			319

Ticari kiralık emsallerin zemin kata göre ortalama birim değeri 319 TL/m²-ay bulunmuş, 320 TL/m²-ay kabul edilmiştir.

Üst kat için ½ indirimle 160 TL/m²-ay birim kira değeri kabul edilmiştir.

Buna göre **aylık Pazar kirası**;

Alt Kat ; 92,00 m² x 320 TL/m²-ay = 29.440 TL/ay bulunmuş, **29.500 TL/ay** takdir edilmiştir.

Üst Kat ; 92,00 m² x 160 TL/m²-ay = 14.720 TL/ay bulunmuş, **14.500 TL/ay** takdir edilmiştir.

Olmak üzere 44.160 TL/ay bulunmuş, **44.000 TL/ay** takdir edilmiştir.

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

Kullanılmamıştır.

5.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Kullanılmamıştır.

5.4.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Kullanılmamıştır.

5.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Tamamlanmış ve kullanılan yapıdır. Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

5.4.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Kullanılmamıştır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Edirne, Uzunköprü, Rızaefendi Mah. 1373 Ada 3 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0016
Sayfa 43 / 45

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

[5.1.5.](#)'te, karşılaştırılabilir işlemler yöntemine göre pazar değeri 11.730.000 TL takdir edilmiştir. Lokasyonda ticari gayrimenkuller için hem satılık hem kiralık emsal bilgisine ulaşılmamıştır. Ancak emlakçı görüşünde zemin kat için 90.000 TL/m² satış, 350 TL/m²-ay kira beyanı bulunmaktadır. Buna göre kapitalizasyon oranı 4,67% bulunmaktadır.

Buna göre;

Kat	m ²	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Değer TL
Zemin Kat	92	29.500	354.000	4,67%	7.586.000
Üst Kat	92	14.500	174.000	4,67%	3.729.000
Toplam	184	44.000	528.000		11.315.000

11.315.000 TL Pazar değeri bulunmaktadır.

Nihai olarak;

Direkt kapitalizasyon oranı için yeterli sayıda emsal bulunmaması göz önüne alınarak Pazar Yaklaşımı ile bulunan değer kabul edilerek **11.730.000 TL pazar değer takdir edilmiştir.**

Tarafımızca yapılan emsal analizi sonucu kabul edilerek 2 katlı yapı için pazar kirası; 44.000 TL/ay takdir edilmiştir.

Buna göre;

Kira amortisman süresi (kira çarpanı) ; 266,59 ay (22,21 yıl),
Direkt kapitalizasyon oranı ; %4,50 bulunmaktadır.

6.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari hususlara raporda yer verilmiştir.

6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu görülmüştür. Mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur. İç mekanlarda hafif malzeme ile yapılan mahaller, basit tadilat kapsamında değerlendirilmiştir.

6.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

TAKBİS kayıtları [3.1.4.](#)'te, TAKBİS örnekleri [EK-2](#)'de yer almaktadır.

TAKBİS tarihi itibarıyla, taşınmazın tapu sicilinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

6.5. 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

İncelenen belgeler kapsamında devredilmesinde bir sınırlama tespit edilmemiştir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Edirne, Uzunköprü, Rızaefendi Mah. 1373 Ada 3 Parsel Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0016 Sayfa 44 / 45
--	--	--

6.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu yapı için, 28.05.1982 tarihinde Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır.

Yapının üst katında alt katından merdivenle ulaşmakta olup kat mülkiyeti tesis edilmemiştir.

6.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, 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 gayrimenkullerde TAKBİS tarihi itibarıyla üst hakkı belirtmesi bulunmamaktadır.

6.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.)

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur.

Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur. Üst katına alt kattan merdivenle ulaşmakta olup kat mülkiyeti tesis edilmemiş Kârgir Bina niteliğindedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7. Bölüm 22. Maddesi 1. Fıkrasının (a) bendi “(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.

Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.” ve (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 Kanunu’nun geçici 16’ncı maddesi kapsamında “yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.”

Değerleme konusu taşınmazın tapudaki niteliği ile mevcut kullanımının uyumlu olması, mülkiyetin tamamının ŞEKER Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ye ait olması, devredilmesinde sınırlama bulunmaması dikkate alınarak, ŞEKER GYO portföyünde “Bina” olarak bulunmasında bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Edirne, Uzunköprü, Rızaefendi Mah. 1373 Ada 3 Parsel Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0016 Sayfa 45 / 45
--	--	--

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

TAKBİS kayıtları [3.1.4.](#)'te yer almaktadır. TAKBİS tarihi itibarıyla gayrimenkulün üzerinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir şerh, beyan, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

Gayrimenkul hareketli caddede yer almaktadır.

Parsel üzerinde mevcut yapı için 28.05.1982 tarihinde Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış olup yaklaşık 43 yıllıktır. Yapı mevcut durumda 2 katlı olmakla birlikte mer'i imar planına göre parselde yaklaşık 12 m² terk sonrası bitişik nizam 5 katlı yapılanma imkanı bulunmaktadır.

Değer, Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemine göre takdir edilmiş, değeri gerçekçi yansıttığı kanaatine varılmıştır.

Değer, gayrimenkul üzerinde değeri ve devri etkileyen herhangi bir takyidat bulunmaması esasına göre belirlenmiştir.

7.2. Nihai Değer Takdiri

[7.1.](#)'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu 2 katlı "Bina" nitelikli gayrimenkule ilişkin 11.730.000 TL KDV hariç Pazar Değeri, 44.000 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

Niteliği	m ²	Pazar Değeri (TL)	Pazar Kirası (TL/Ay)
2 Katlı Bina	184	11.730.000,00	44.000,00

Nihai olarak;

Pazar Değeri; 11.730.000 TL (OnbirMilyonYediyüzotuzBinTürkLirası) + KDV

Takdir edilmiştir.

KDV/Stopaj hariç aylık Pazar Kirası;

44.000,00 TL/Ay (KırkdörtBinTürkLirası)

Takdir edilmiştir.

Ekler

- 1 - Tapu Örneği
- 2 - TAKBİS Belgesi
- 3 - Proje Bilgileri
- 4 - Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi
- 5 - Taşınmaz Fotoğrafları
- 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri